REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28784/2018 **ACJC/897/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU 30 JUIN 2023

Entre

Monsieur A_____ p.a. et représenté par son curateur Me B_____, avocat, _____ [GE], appelant et intimé sur appel joint, comparant par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, 23, quai des Bergues, 1201 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

Et

Madame C_____, domiciliée _____ [GE], et **Monsieur D_____**, domicilié _____, Grande-Bretagne, intimés et appelants sur appel joint, représentés tous deux par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 juin 2023

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1050/2021 du 17 décembre 2021 notifié aux parties le 22 décembre 2021, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a fixé à 34'680 fr., charges comprises, du 15 janvier 2014 au 31 janvier 2019, le loyer annuel de la maison mitoyenne de 4 pièces avec jardin et place de parking sise chemin 1_____ no. _____, à E_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), fixé à 32'712 fr., charges comprises dès le 1er février 2019, le loyer annuel de la maison susmentionnée (ch. 2), condamné A_____ à reverser à C_____ et D_____ le trop-perçu de loyer en découlant, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er septembre 2017 (date moyenne) (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Le Tribunal a retenu en substance être dans l'impossibilité de procéder à un calcul de rendement net pour fixer le loyer, déclaré nul en raison de l'absence de notification d'un avis officiel de fixation du loyer initial à la conclusion du bail. Il s'est fondé sur les statistiques de l'OCSTAT pour fixer le montant du loyer initial et a procédé à une pondération du montant obtenu, à l'aune des caractéristiques particulières de l'appartement.

B. **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 31 janvier 2022, A_____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à son annulation, et sur réforme, à ce qu'il soit constaté que le loyer initial de 38'496 fr., charges comprises, n'est pas abusif, qu'il soit pris acte qu'il accepte une réduction de loyer de 5,66% dès le 1er février 2019, au vu de la baisse du taux hypothécaire de référence et que le loyer mensuel soit fixé à 3'027 fr., charges comprises et au déboutement des intimés.

b. Dans leur réponse déposée le 2 mars 2022, C_____ et D_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) ont conclu, sur appel principal, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris; sur appel joint, ils ont conclu à l'annulation du jugement entrepris, et sur réforme, à la fixation du loyer à 2'600 fr. par mois, charges non comprises, depuis le 15 janvier 2014, à la condamnation de A_____ au remboursement du trop-perçu de loyer en découlant avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2016 (date moyenne), à la réduction du loyer de 5,66% dès le 1er février 2019 en raison de la baisse du taux hypothécaire et à la fixation en conséquence du loyer à 2'453 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1er février 2019.

c. Dans sa réplique et réponse à l'appel joint du 30 mars 2022, l'appelant a repris ses conclusions sur appel principal. Sur appel joint, il a conclu à son rejet et au déboutement des intimés.

d. Le 19 mai 2022, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. F_____ était propriétaire, depuis mai 1979 avec son mari, puis depuis septembre 1986 seule, de la parcelle n° 2_____ de 1'213 m2 implantée en zone villa et située dans la commune de G_____ [GE], sur laquelle se trouve une habitation de 174 m2 sise chemin 1_____ no. _____.

Cette habitation, construite en 1981, est divisée depuis une date indéterminée en deux parties et a été soumise au régime de la propriété par étages, soit un appartement 2.01 de 75 m2 et une cave 1.01 de 68 m2 d'un côté, et un appartement 2.02 de 99 m2 et une cave 1.02 de 56 m2 de l'autre côté.

Elle est entourée d'un jardin, donne sur un chemin puis des champs sans habitation et sans vis-à-vis.

b. Par pacte successoral-donation des 23 novembre et 16 décembre 1999, F_____ a fait donation, à titre d'avance d'hoirie, de l'appartement 2.02 et de la cave 1.02 à son fils A_____, tout en se réservant l'usufruit de l'appartement. Quant au second appartement, donation en a été faite à sa fille H_____ en pleine propriété.

L'usufruit dont bénéficiait F_____ sur l'appartement 2.02 a pris fin à son décès, survenu le _____ 2013.

c. Selon contrat daté du 12 décembre 2013, A_____, en qualité de bailleur, a remis à bail à C_____ et D_____, colocataires, et à I_____, en qualité de garante, une maison mitoyenne de 4 pièces, constituée de fait de l'appartement 2.02, avec un jardin non-clôturé et partagé avec les occupants de l'appartement 2.01 et une place de parking. Etaient remises à titre de dépendances une pergola et une serre.

Le bail était convenu pour une durée initiale d'une année et quinze jours, débutant le 15 janvier 2014 pour se terminer le 31 janvier 2015, puis s'est ensuite tacitement renouvelé d'année en année, sauf en cas de résiliation donnée moyennant un préavis de trois mois pour le terme contractuel.

Le loyer annuel a été fixé à 42'000 fr., soit 3'500 fr. par mois, charges comprises incluant le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'eau froide; les charges d'électricité, de télévision, de téléphone, d'internet, le contrat d'entretien de la chaudière et de la cheminée, le ramonage, le nettoyage des chenaux, l'entretien du jardin, des arbustes, des haies et la tonte de la pelouse étaient à la charge du locataire.

Aucune formule officielle de fixation du loyer initial n'a été notifiée aux locataires à la conclusion du bail.

d. L'appartement remis à bail est constitué, au rez-de-chaussée, de deux chambres à coucher, d'un salon, d'une cuisine et d'une salle de bains, ainsi que d'un

vestibule menant à la grande chambre et d'un hall. Le logement dispose d'un chauffage au sol dont le thermostat permettant de contrôler la température se trouve dans l'habitation voisine. Le sous-sol, accessible par un escalier, est composé d'une salle de bains, d'une buanderie, d'une salle de jeu – estimée à une surface de 56 m2 par le bailleur - et d'un abri PC d'environ 25 m2 dont les deux maisons mitoyennes peuvent faire usage de la moitié de la surface.

Le sous-sol est chauffé au moyen d'un chauffage fixé au mur.

Le logement a fait l'objet d'une rénovation en 2013, avec notamment la réfection complète de la cuisine et l'installation d'un équipement électroménager (cuisinière, four, hotte, plaques vitrocéramiques, frigo/congélateur, micro-ondes) et un nouvel agencement, la réfection complète de la salle de bains du rez-de-chaussée, la réfection des sols au rez-de-chaussée avec la pose de carrelage dans toutes les pièces à l'exception des deux chambres – dont le parquet a été nettoyé et vitrifié -, la réfection de la peintures des murs, sols et plafonds de l'entier du logement y compris la descente de l'escalier, et l'aménagement du sous-sol (nivelage du sol de la salle de jeu, pose de carrelage et de spots), le repérage des installations électriques et la pose de spots encastrés dans les faux-plafonds et de nouvelles prises dans les diverses pièces du logement.

Les coûts totaux se sont élevés à 127'015 fr. 60.

e. Deux hypothèques grèvent le bien appartenant à A_____ : l'une, conclue en mai 2014, d'un montant de 167'000 fr. avec un taux d'intérêts de 2,64% l'an, l'autre, datant du mois d'août 2016, à hauteur de 224'608 fr., avec un taux d'intérêts de 1,84%, toutes deux sans amortissement.

f. Selon jugement du 27 août 2018, le Tribunal de première instance a prononcé le divorce de C_____ et D_____ et a attribué à C_____ la jouissance exclusive du logement sis no. _____, chemin 1_____, à E_____, ainsi que tous les droits et obligations découlant du contrat de bail.

g. Par requête expédiée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 11 décembre 2018, C_____, I_____ et D_____ ont agi en fixation judiciaire du loyer et en baisse de loyer.

A la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 11 juin 2020, ces derniers ont saisi le Tribunal le 10 juillet 2020 et ont conclu, préalablement, à ce qu'il soit

- ordonné au bailleur de produire toutes les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement net de la chose louée,

- ordonné un calcul de rendement et la déposition du bailleur afin qu'il indique quelles pièces il détient lui-même ou quels titres sont en sa possession soit l'état des charges immobilières sur les cinq dernières années (charges financières,

charges courantes, charges d'entretien, impôt immobilier complémentaire, honoraires de régie),

- ordonné au bailleur de produire les pièces susmentionnées,
- ordonné aux tiers désignés par le bailleur de produire les pièces susmentionnées qui sont en leur possession sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CP,
- ordonné une expertise du bien immobilier afin d'en déterminer la valeur vénale.

Principalement, ils ont conclu à la fixation du loyer à 2'600 fr. par mois, charges non comprises, depuis le 15 janvier 2014, sous réserve d'amplification, à la condamnation du bailleur au trop-perçu de loyer en découlant avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2016 (date moyenne), à la réduction du loyer de 5,66% dès le 1er février 2019, au vu de la baisse du taux hypothécaire, à la fixation du loyer à 2'453 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1er février 2019, sous réserve d'amplification et au déboutement du bailleur.

A l'appui de leur requête, ils ont produit un calcul de rendement net : le prix d'acquisition du logement était fixé au montant de 930'000 fr. sur la base d'une estimation immobilière établie par [la société d'expertise immobilière] J_____ datée du 12 mars 2020. Parmi les postes du calcul effectué ont été pris en compte les éléments suivants – qui sont admis par le bailleur :

- Frais d'acquisition : 5% du prix de revient
- Indice suisse des prix à la consommation (ISPC) lors de l'acquisition : 158.8 points (base décembre 1982 = 100)
- ISPC à la conclusion du bail : 158.9 (base décembre 1982 = 100)
- Fonds empruntés initiaux : 391'608 fr.
- Charges courantes et charges d'entretien : 3'200 fr.
- Impôt immobilier complémentaire : 976 fr. 50
- Frais de gérance : 3'400 fr.

Le calcul réalisé aboutit à un loyer annuel net de 31'212 fr.

h. Par ordonnance du 6 février 2019, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant a institué une curatelle de représentation et de gestion en faveur de A_____ et a désigné Maître B_____ aux fonctions de curateur.

i. I_____ est décédée le _____ 2020.

j. Dans sa réponse déposée le 8 septembre 2020, le bailleur, préalablement, s'en est rapporté à justice s'agissant d'ordonner une expertise de la valeur du bien

immobilier, et, principalement, a conclu à ce qu'il soit dit que le loyer de 3'208 fr. par mois, charges non comprises, depuis le 15 janvier 2014 n'était pas abusif, à ce qu'il lui soit donné acte qu'il ne s'opposait pas à une réduction de loyer de 5,66% dès le 1er février 2019 au vu de la baisse du taux hypothécaire, à la fixation du loyer à 3'026 fr., charges non comprises dès le 1er février 2019, soit 3'318 fr. charges comprises, et au déboutement des locataires de toutes autres conclusions. Il allègue que lesdites charges s'élèvent à 292 fr. par mois sans expliquer ce montant, en se fondant sur des décomptes de frais communs entre les deux appartements en copropriété.

Il a également produit un calcul de rendement net, dont les éléments retenus ne diffèrent de ceux figurant dans le calcul des locataires que s'agissant du prix de revient du logement. Le bailleur admet la valeur du bâtiment estimée par J_____ à 933'000 fr, mais soutient que cette valeur ne tiendrait pas compte de la valeur du terrain ; cette dernière devrait être ajoutée à cette estimation du bâti. Selon une grille des prix du terrain situé à E_____, établie par K_____ Sàrl pour l'année 2014, celui-ci se situait dans une fourchette entre 1'400 fr. et 2'000 fr. le m2. La parcelle concernée se situant dans une zone silencieuse et bénéficiant d'une vue dégagée sur la campagne, une valeur de 1'700 fr. le m2 devait être ajoutée au prix du bâtiment; le prix de revient, compte tenu d'une surface du terrain de 607 m2, s'élevait donc à 1'964'900 fr. (933'000 fr. + [607 m2 x 1'700 fr]). Le loyer annuel net du logement, selon le calcul de rendement produit, se montait à 57'924 fr., soit 4'827 fr. par mois; le loyer fixé dans le contrat de bail à 3'500 fr. n'était donc pas abusif.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 26 janvier 2021, les locataires ont conclu, préalablement à la production par le bailleur de l'acte de transfert de 1986 et de la valeur d'assurance du bien auprès de la L_____, à ce qu'une expertise judiciaire soit ordonnée pour déterminer la valeur du bien, ainsi qu'à une inspection locale. Ils ont persisté dans leurs conclusions principales.

Le bailleur a déposé une liste de témoins; il a admis qu'une expertise judiciaire soit ordonnée et s'en est rapporté à justice s'agissant des autres conclusions prises. Il a informé le Tribunal que C_____ avait résilié le bail pour le 30 avril 2021.

l. Selon ordonnance du 18 mars 2021, le Tribunal a fixé à A_____ un délai au 30 avril 2021 pour produire le calcul de rendement et au 28 mai 2021 aux locataires pour se déterminer sur le nouveau calcul.

Par conclusions déposées le 22 avril 2021, A_____ a persisté dans ses précédentes conclusions et révisé le calcul de rendement net de l'immeuble à l'aune de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 du 26 octobre 2020). Selon ce calcul, le loyer annuel admissible se montait à 84'084 fr ; aucune nouvelle pièce n'était produite. Les locataires ne se sont pas déterminés sur le nouveau calcul produit.

m. Par ordonnance du 14 juin 2021, le Tribunal a clos la phase d'administration des preuves et fixé aux parties un délai au 14 juillet 2021 pour déposer leurs plaidoiries finales écrites.

n. Dans ses plaidoiries finales déposées le 2 juillet 2021, le bailleur a persisté dans ses dernières conclusions, précisant que le changement de jurisprudence du Tribunal fédéral permettait désormais de réévaluer le 100% des fonds propres investis et que le rendement de ces fonds propres pouvait être majoré de 2% en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2%. Le rendement admissible de la maison était donc de 84'084 fr. par an; le loyer de 3'208 fr. fixé dans le bail n'était ainsi pas abusif.

o. Dans leurs plaidoiries finales du 31 août 2021, les locataires ont persisté dans leurs précédentes conclusions et rappelé que les parties ne s'opposaient que sur le prix d'acquisition du logement. S'il n'était pas établi que la valeur vénale estimée par J_____ incluait la valeur du terrain – ce qui était peu crédible pour une estimation immobilière d'une seule et même parcelle qui ne pouvait être vendue séparément -, il y avait lieu d'interpeller cette dernière.

p. Le 14 septembre 2021, le bailleur a produit un projet d'acte de vente du bien concerné pour un montant de 1'380'000 fr.

Les locataires ont relevé, le 15 septembre 2021, que les parties ne parvenant pas à s'entendre sur une valeur vénale qui prévalait en 2014, il y avait lieu de constater qu'un calcul de rendement était impossible; il convenait de fixer le montant du loyer selon le pouvoir d'appréciation du Tribunal en se fondant sur l'état de l'appartement et les statistiques de loyer.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017; 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1).

La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363).

La valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant de la baisse requise, sans les charges, multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral

4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1; ACJC/1354/2016 du 17 octobre 2016 consid. 1.1).

1.2 Dans ses dernières conclusions prises en première instance, l'appelant a conclu à la validation du loyer fixé initialement à 42'000 fr. l'an charges comprises dont devaient être déduites des charges estimées à 292 fr. par mois, soit un montant annuel, charges non comprises, de 38'496 fr, dès le 15 janvier 2014, puis au montant de 36'312 fr, charges non comprises dès le 1er février 2019. Quant aux locataires, ils ont sollicité la fixation judiciaire du loyer à 31'200 fr. l'an, charges non comprises, dès le 15 janvier 2014, puis à 29'436 fr. l'an, dès le 1er février 2019. En multipliant la différence du loyer sur l'une ou l'autre des deux périodes susvisées par vingt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (7'296 fr. × 20 = 145'920 fr. ; 6'876 fr. x 20 = 137'520 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même de l'appel joint (art. 130, 131, 313 al. 1 CPC).

Par souci de simplification, le bailleur sera ci-après désigné comme l'appelant et les locataires comme intimés.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.5 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit à la preuve et les règles en matière de fardeau de la preuve en fixant le loyer, par surprise, au moyen des loyers statistiques de l'OCSTAT. Or, ce mode de fixation du loyer ne trouvait application que si les deux méthodes absolues de fixation du loyer, soit celle du calcul du rendement net et celle fondée sur les loyers usuels du quartier n'étaient pas possibles. Or, les parties avaient toutes deux produit un calcul de rendement net et divergeaient uniquement sur le prix de revient de l'immeuble et avaient sollicité qu'une expertise du bien soit réalisée à cette fin.

2.1. **2.1.1** Il n'est pas contesté qu'à la conclusion du bail, l'appelant n'a pas informé les intimés, à l'aide de la formule officielle obligatoire dans le canton de Genève, du loyer payé par le locataire précédent (cf. art. 270 al. 2 CO ; art. 19 OBLF).

La formule officielle a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation pour contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles. Le fait que le bailleur omette de notifier le loyer initial avec la formule officielle dont l'usage est déclaré obligatoire ne remet pas en cause la validité du contrat de bail en tant que tel, mais entraîne la nullité de la clause fixant le loyer (art. 20 al. 2 CO; ATF 120 II 341 consid. 5d; 124 III 62 consid. 2a p. 64; 137 III 547 consid. 2.3). Cette nullité partielle, limitée au loyer, intervient de plein droit et se constate d'office ; le locataire peut l'invoquer en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2, rés. in JdT 2012 II 113).

La loi ne précise pas comment le juge doit compléter le contrat et fixer le loyer initial dans une telle hypothèse. La jurisprudence a comblé cette lacune (art. 1 al. 2 CC). Elle a retenu que le juge doit se fonder sur toutes les circonstances du cas. Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment la limite du rendement excessif (cf. art. 269 CO), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formes prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif on non du loyer convenu par les parties. Ce dernier constitue la limite supérieure du loyer à fixer, car le bailleur ne saurait, de bonne foi, demander au juge de fixer un loyer plus élevé que celui qu'il avait convenu à l'origine avec le locataire. Il ne doit pas non plus tirer un bénéfice du vice de forme qui lui est imputable et se trouver ainsi dans une situation plus favorable que s'il avait conclu le contrat dans les formes requises (ATF 120 II 341 consid. 6c; 124 III 62 consid. 2b; cf. aussi ATF 121 III 56 consid. 2c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1).

2.1.2 Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est exclusivement en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer examiné est abusif au sens de l'art. 269 CO (prééminence de principe du critère du rendement excessif : arrêt du Tribunal fédéral 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.2 publié in JdT 2012 II 113).

L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Ce rendement résulte du rapport entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 123 III 171 consid. 6a p. 174). Sont pris en compte les fonds propres réellement investis, sans égard au modèle théorique qui gouverne certaines dispositions légales en consacrant un rapport

standardisé de 40% de fonds propres et 60% de fonds étrangers (ATF 122 III 257 consid. 3a; 120 II 100 consid. 5).

Il faut déterminer tous les coûts d'investissement effectifs (ou le prix de revient) de l'immeuble, sans égard à la date de ces investissements : il convient de prendre en compte le prix d'acquisition et le coût de la construction ou le prix d'achat de l'immeuble construit, ainsi que les travaux à plus-value (à l'exclusion des coûts d'entretien, qui sont intégrés dans les charges). Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets (ATF 142 III 568 consid. 2.1; 122 III 257 consid. 3b/bb). Un prix d'achat manifestement exagéré doit être réduit au prix normal (cf. art. 269 in fine CO et art. 10 OBLF). La jurisprudence admet également un correctif au prix d'acquisition lorsque le bailleur a acquis le bien à un prix préférentiel, par exemple à la suite d'une succession ou dans le cadre d'une donation mixte, au motif que l'avantage consenti à celui-ci est destiné exclusivement à le favoriser lui, et non pas ses locataires (ACJC/342/2021 du 22 mars 2021 consid. 3.1.2). Le bailleur qui a acquis un bien-fonds à un prix préférentiel, en raison d'une donation par exemple, est alors en droit de fonder la valeur de l'immeuble sur le prix effectif du marché au moment de l'acquisition (ACJC/1499/2015 du 7 décembre 2015 consid. 2.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_129/2011 consid. 3.2 et 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.4). Lorsque le bailleur a reçu l'immeuble en donation, il faut retenir sa valeur effective sur le marché, au jour de la transaction, qui devra être établie par une expertise (LACHAT/STASTNY, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 539).

2.1.3 Si aucun document n'est remis au juge, ou si les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, le juge doit néanmoins statuer sous peine de commettre un déni de justice (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2012 consid. 2.4, publié in SJ 2013 I p. 49).

Dans cette dernière hypothèse, soit lorsque les pièces à disposition du juge ne permettent pas de déterminer le rendement net, il faut distinguer selon que l'on peut ou non imputer cette carence au bailleur (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.2).

2.1.3.1 Dans le premier cas (le bailleur refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession, sans aucune justification), le bailleur viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves - contrôlée par le Tribunal fédéral sous l'angle restreint de l'arbitraire (art. 9 Cst.) - que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve (arrêts du Tribunal fédéral

4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4; 4A_257/2014 du 29 septembre 2014 consid. 3.5 et les références citées).

a) En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut avoir pour conséquence de convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et, par conséquent, d'amener le juge à croire les indications de l'autre partie, sans qu'il soit, au demeurant, question d'un quelconque renversement du fardeau de la preuve (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_81/2011 du 23 septembre 2011 consid. 6.1.3 et les arrêts cités; sous l'angle de l'art. 269 CO, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4P.201/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.4.1).

b) Si, par contre, le juge dispose de données statistiques cantonales ou communales, il ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais il doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible; le cas échéant, il s'agira de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5), en fonction du montant du loyer payé par le précédent locataire (cf. arrêt 4A_576/2008 déjà cité consid. 2.5), ou de l'expérience du juge (arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 déjà cité consid. 5.1.2).

2.1.3.2 Dans le second cas (le bailleur justifie le défaut de production), l'attitude du bailleur n'est pas prise en compte. Dans le cadre de l'appréciation des preuves, il s'agit exclusivement de tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant, en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, en fonction du montant du loyer payé par le précédent locataire, ou de l'expérience du juge (cf. supra consid. 2.3.1 dernier paragraphe ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.2.1 à 3.3.2; ATF 142 III 568 consid. 2.1).

Lorsque le juge ne dispose ni d'informations relatives aux loyers comparatifs, ni d'éléments chiffrés permettant d'effectuer un calcul de rendement, il peut s'appuyer sur les statistiques cantonales publiées par l'Office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT), même si elles ne sont pas aussi complètes qu'il le faudrait (arrêts du Tribunal fédéral 4A_576/2008 consid. 2.5 et 4A.472/2007 consid. 2.2), à condition de procéder aux réajustements nécessaires pour tenir compte de certaines particularités du logement loué (ACJC/158/2015 du 16 février 2015 consid. 6.1).

2.1.4 Le droit à la preuve - qui découle tant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. que, en droit privé fédéral, de l'art. 8 CC et qui est, depuis l'entrée en vigueur du CPC, également consacré à l'art. 152 CPC -, octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 133 III 295 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_280/2020 du 3 mars 2021 consid. 8.1). En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_2015/2021 du 22 octobre 2021 consid. 6).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêts du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf.; 5A_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A_ 460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

En vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC), un justiciable ne saurait reprocher à une autorité d'avoir omis d'administrer une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé, le cas échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes (arrêt du Tribunal fédéral 5A_272/2015 du 7 juillet 2015 consid. 2.2.1; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; ACJC/1578/2021 du 22.11.2021 consid. 2.1.2).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que le prix d'achat de la parcelle et celui des coûts de construction de la villa construite en 1981 n'étaient pas connus et qu'en raison de l'acquisition du bien querellé par l'appelant dans le cadre d'une donation, un prix d'acquisition n'était pas déterminable. Quant à l'estimation établie par [la société] J_____ le 12 mars 2020 et au projet d'acte de vente de la villa pour un montant de 1'380'000 fr., ils ne permettaient pas d'établir la valeur vénale du bien à la conclusion du bail en 2014, date qui demeurait pertinente. Ces éléments étaient suffisants, selon le Tribunal, pour conclure que le prix de revient de l'immeuble ne pouvait être établi, rendant impossible l'établissement d'un calcul de rendement net.

L'appelant soutient que la valeur probante de l'estimation de J_____, fixant une valeur vénale du bien à 933'000 fr., n'avait pas été remise en cause par les intimés; les parties ne divergeaient que sur la question de savoir si cette estimation se limitait à la seule valeur du bâti ou si au contraire, elle incluait la valeur du terrain; les parties ayant consenti à ce qu'une expertise immobilière soit ordonnée,

cette dernière aurait permis de dissiper cette discorde, l'appelant soutenant que devrait être ajouté à ce montant de 933'000 fr. la valeur du terrain. Fixer, par surprise et sans interpellation des parties, un loyer au moyen des statistiques de l'OCSTAT violait ainsi le droit à la preuve.

La jurisprudence et la doctrine admettent que lorsqu'un immeuble est reçu en donation, ce qui est le cas en l'espèce, il y a lieu de fixer la valeur vénale au moment de l'acquisition au moyen d'une expertise. Dans le cadre de la procédure devant le Tribunal, l'appelant a offert de prouver que la valeur du bâti existant se chiffrait au montant de l'estimation réalisée par J_____ soit 933'000 fr. auxquels devait être ajouté le prix du terrain, estimé à 1'031'900 fr. soit un prix au m2 de 1'700 fr. pour la moitié de la parcelle (607 m2). Sur ce dernier point, l'appelant se fonde sur une grille des prix du terrain situé à E_____, établie par K_____ Sàrl pour l'année 2014. Les intimés se sont opposés, dans leurs plaidoiries finales du 31 août 2021, à ce que soit ajouté au prix estimé par J_____ un montant complémentaire pour le prix du terrain ; ils sollicitaient, si ce point n'apparaissait pas établi, l'interpellation de J_____ pour déterminer si le prix de l'estimation de 933'000 fr. tenait compte de la valeur du bâti et du terrain, une estimation à la valeur vénale ne pouvant, à leur sens, que couvrir l'entier de la parcelle.

La position de l'appelant revient à remettre en cause l'estimation établie par J_____, cette dernière ayant omis selon lui de tenir compte de la valeur du terrain. Cette estimation ne permet au demeurant pas, au vu de sa date d'établissement en mars 2020, de fixer une valeur vénale au moment de l'acquisition par donation en 1999, puis en 2014. Certes, l'appelant ne s'est pas opposé à l'établissement d'une expertise judiciaire lors de l'audience du 26 janvier 2021. Il n'a toutefois pris aucune conclusion en ce sens dans ses déterminations subséquentes du 22 avril 2021, ni dans ses plaidoiries finales du 1er juillet 2021 se contentant de maintenir la fixation du loyer au moyen d'un calcul de rendement net adapté à l'aune de la dernière jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral. Bien que connaissant la divergence des parties pour fixer la valeur vénale du bien, il n'a pas non plus sollicité l'audition de l'auteur de l'estimation établie par J_____ ou toute autre mesure d'instruction propre à démontrer que devrait être ajoutée la valeur du terrain ou à valider la grille des prix du terrain situé à E_____, établie par K_____ Sàrl pour l'année 2014.

Partant, l'appelant ne saurait de bonne foi reprocher au Tribunal d'avoir refusé de donner suite à sa demande d'expertise, à laquelle il avait renoncé, à tout le moins de manière implicite, en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes lorsque celle-ci a été ordonnée le 14 juin 2021.

A bon droit, le Tribunal a retenu que faute d'éléments suffisants pour déterminer la valeur vénale du bien en 2014 sur le base des pièces produites par les parties, un calcul de rendement net ne pouvait être établi.

Les parties ne remettent pas en cause le fait que l'impossibilité d'établir un calcul de rendement net ne résulte pas d'un manque de collaboration du bailleur dans la production de pièces nécessaires pour effectuer un calcul de rendement. Selon la jurisprudence, en pareille hypothèse, le Tribunal est autorisé à procéder à la fixation du loyer en se fondant, notamment, sur les loyers statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant, en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux et en fonction de l'expérience du juge.

Ainsi, le droit à la preuve et les règles sur le fardeau de la preuve n'ont pas été violés, de sorte que le grief de l'appelant est infondé.

3. Reste à déterminer si le montant fixé *ex aequo et bono* par le Tribunal à 2'890 fr., charges comprises, dès le 15 janvier 2014, en tenant compte des caractéristiques du logement litigieux est justifié. Ce loyer est contesté par les intimés dans le cadre de leur appel joint.

3.1. **3.1.1** Lorsqu'il n'est pas possible de faire un calcul sur la base de la valeur de rendement, sans que le défaut des pièces nécessaires puisse être imputé au bailleur, il faut fixer le loyer initial admissible en tenant compte de toutes les circonstances (ATF 124 III 62 consid. 2b p. 64; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1). Le juge peut notamment tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.2; ATF 142 III 568 consid. 2.1 in fine).

Le juge dispose à cet égard d'une grande marge d'appréciation (art. 4 CC) (arrêts du Tribunal fédéral 4A_517/2014 déjà cité consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral ATF 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2).

3.1.2 Les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. Eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, la Cour considère qu'il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/684/2020 du 25 mai 2020 consid. 3.1; ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016;

ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4; ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1).

S'agissant du choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ACJC/1303/2007 consid. 3.5; ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1.).

Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

3.2. **3.2.1** En l'espèce, les intimés, dans leur appel joint, ne remettent pas en cause le montant de départ de 1'856 fr. fixé par le Tribunal et obtenu en procédant à la moyenne de deux statistiques de l'OCSTAT, l'une de 2014 portant sur le loyer moyen de logements non neufs à loyer libre de quatre pièces loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois (T 05.04.2.02) et l'autre relative aux baux en cours fondée sur la statistique de l'OCSTAT de 2014 (Le niveau des loyers à Genève, statistique des loyers de mai 2014, p. 326). Cette méthode est jugée conforme par la jurisprudence.

La majoration de ce montant d'une provision pour charges estimée à 400 fr. par pièce et par un an pour un usage normal n'est pas non plus contestée par les parties, portant le loyer au montant de 1'990 fr., par mois, charges comprises.

Seule est remise en cause la pondération effectuée par les premiers juges sur la base des caractéristiques spécifiques du logement, les ayant conduits à majorer le montant de 1'990 fr. de 100 fr. pour la jouissance d'un parking et de 800 fr. en tenant compte de ce que le logement se situait dans une maison mitoyenne, bénéficiait de la jouissance d'un jardin, d'une buanderie et d'une chambre/salle de jeux et se trouvait dans une commune de standing bénéficiant de toutes les commodités.

3.2.2 Comme retenu à juste titre par le Tribunal en se fondant sur la jurisprudence de la Cour (cf. ACJC/1499/2015 du 07.12.2015 consid. 2.6), l'ajout d'un montant de 100 fr. pour l'usage d'une place de parking ne prête pas le flanc à la critique.

Le fait que cette même jurisprudence ait déterminé le montant du loyer initial en procédant à un calcul des m2 des surfaces habitables n'implique pas que le loyer ne puisse être pondéré en fonction des caractéristiques spécifiques du logement; la Cour l'a d'ailleurs fait en ajoutant au loyer obtenu 200 fr. pour la mise à disposition de deux places de parking et 400 fr. pour l'usage du jardin.

3.2.3 Dans un premier argument, les intimés relèvent que la maison était mal isolée et que le système de régulation du chauffage se situait dans la maison

voisine, soit des caractéristiques intrinsèques du logement dont il fallait tenir compte.

Ils ne sauraient être suivis sur ce point. Le défaut d'isolation n'a pas été démontré. En outre, l'état général du logement peut être qualifié de bon, le logement ayant fait l'objet d'une rénovation en 2013, de nombreuses installations ayant été refaites à neuf à l'entrée des intimés. On ne voit pas non plus en quoi la division de la maison en deux logements mitoyens se distinguerait de celle de maisons contigües ni la raison de prendre en compte cette caractéristique, connue des intimés à la conclusion du bail, de manière défavorable dans la pondération du loyer. En effet, dans sa jurisprudence (cf. ACJC/158/2015 du 16 février 2015 consid. 6.2), la Cour a déjà eu l'occasion de confirmer la possibilité de majorer un loyer statistique moyen de 1'000 fr. par mois pour tenir notamment compte du fait que le logement litigieux était une villa contiguë disposant d'un jardin.

Il en va de même du système de régulation du chauffage au sol; les intimés n'invoquent aucun défaut de l'installation et la simple nécessité de devoir solliciter les occupants voisins pour réguler la température n'a pas à être prise en compte dans la pondération du loyer.

Comme justement retenu par le Tribunal, la vétusté et les éventuels défauts de l'objet loué n'ont pas à être pris en considération dans la fixation judiciaire du loyer (cf. ACJC/172/2018 du 12.02.2018 consid. 4.3). En effet, la vétusté d'un immeuble se reflète déjà dans l'année de construction de celui-ci, qui est prise en compte dans les statistiques des loyers : tel a été le cas en l'espèce, la statistique pour les baux en cours pour des immeubles construits entre 1981 et 1990 ayant été retenue par le Tribunal.

3.2.4 Se fondant sur les deux jurisprudences de la Cour citées par les premiers juges, les intimés soutiennent que la pondération aurait dû les conduire à augmenter le loyer statistique - majoré des charges - de 1'990 fr. à 2'600 fr. et non à 2'890 fr. et que le Tribunal aurait ainsi abusé de son pouvoir d'appréciation.

Or, le Tribunal s'est fondé à raison sur la casuistique de la Cour notamment l'ACJC/172/2018 précité dans lequel le loyer issu de la moyenne statistique avait été augmenté de 600 fr., dès lors que l'objet loué n'était pas un appartement mais une villa, possédant un grand jardin et sans voisin. Si le logement objet du litige se trouve dans une villa, divisée en deux, il est localisé dans un quartier sis en zone villas, mais à l'abri de toutes nuisances, et dispose d'un grand jardin sur une parcelle de 1'213 m2 qui se trouve sur un chemin donnant sur un champ dégagé dépourvu de toute habitation, sans vis-à-vis. Le fait que le jardin ne soit pas clôturé et partagé n'enlève rien à son agrément et à sa spécificité justifiant une pondération du loyer statistique à la hausse.

En outre, le logement bénéficie de surfaces en sous-sol notamment une buanderie, une spacieuse chambre/salle de jeux équipée d'une salle de bain et de la jouissance de près de 12 m2 dans l'abri PC. Le bail prévoit également la remise à titre de dépendances d'une pergola et d'une serre. Le logement a fait en outre l'objet d'une rénovation en 2013, avec notamment la remise à neuf de la cuisine et de l'équipement électroménager, de la salle-de-bains du rez-de-chaussée, des sols au rez-de-chaussée avec la pose de carrelage dans toutes les pièces à l'exception des deux chambres – dont le parquet a été nettoyé et vitrifié -, de la peinture des murs, sols et plafonds de l'entier du logement y compris la descente de l'escalier, ains que de divers aménagements au sous-sol. Ces caractéristiques particulières ont conduit le Tribunal à ne pas retenir une majoration de loyer de 1'000 fr. comme dans l'ACJC/158/2015 : dans ce dernier cas, la villa – faisant partie d'une rangée de six villas contiguës - était neuve et les pièces en sous-sol étaient partiellement enterrées, différenciant ainsi les cas.

Ainsi, en augmentant le loyer de la moyenne statistique de 1'990 fr., charges comprises, de 100 fr. pour l'usage d'un parking et de 800 fr. pour les autres caractéristiques particulières du logement, le Tribunal n'a pas abusé de son libre pouvoir d'appréciation en tenant équitablement compte des spécificités du logement en adéquation avec la jurisprudence de la Cour.

S'agissant de l'argument selon lequel l'immeuble ne serait pas situé dans une commune de standing motif pris de ce qu'elle s'est considérablement développée avec la construction de grands immeubles, y compris des logements à loyer modéré, celui-ci tombe à faux. En effet, le chemin 1_____ no. _____, comme déjà exposé ci-dessus, est dans une zone villa, à proximité immédiate de champs libres de tout logement et de voisinage, loin de nouveaux immeubles et du trafic routier allégués. A juste titre, les premiers juges se sont prévalus de la situation particulière du logement, sis dans une commune de standing bénéficiant de toutes les commodités, mais à l'abri des nuisances. Cet argument n'est ainsi pas de nature à remettre en cause la pondération effectuée par le Tribunal.

3.3 En conclusion, le Tribunal n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en fixant le loyer initial mensuel à 2'890 fr., charges comprises, soit 34'680 fr. annuels, dès le 15 janvier 2014. Les intimés seront déboutés des fins de leur appel joint.

Le jugement entrepris sera ainsi intégralement confirmé, les parties ne remettant plus en cause la baisse de loyer de 5,66% fondée sur la baisse du taux hypothécaire et accordée à compter du 1er février 2019 fixant le loyer mensuel à 2'726 fr. par mois, charges comprises, soit 32'712 fr. annuels dès cette date.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC

autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par A_____ le 31 janvier 2022 contre le jugement JTBL/1050/2021 rendu le 17 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28784/2018.

Déclare recevable l'appel joint formé par D_____ et C_____ le 2 mars 2022 contre le jugement précité.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies et délais de recours :
Conformément aux art. 72 ss. de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF: RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.