



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7792/2023

ACJC/1370/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 2 OCTOBRE 2025**

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 janvier 2025 et intimé sur appel joint, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

**SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE 1** \_\_\_\_\_ **N. 2, 4 ET 6**, sise \_\_\_\_\_, intimée et appelante sur appel joint, représentée par Me Alexandre DE GORSKI, avocat, rue du Marché 20, case postale 3029, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 octobre 2025.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/3/2025 du 6 janvier 2025, reçu par A\_\_\_\_\_ le 8 janvier 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a fixé à 3'500 fr., charges de chauffage et d'eau chaude de 250 fr. non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016, le loyer mensuel de l'appartement de 4.5 pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. 2, à Genève (ch. 1 du dispositif), fixé à 276 fr. par mois, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016, le loyer de la place de parking sise rue 2\_\_\_\_\_ no. 3 à Genève (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ à verser à SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE 1\_\_\_\_\_ NOS 2, 4 ET 6 SA un montant de 120'916 fr., avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

**B. a.** Par acte déposé le 7 février 2025 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A\_\_\_\_\_ (ci-après également : le locataire) a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Cela fait, il a conclu, principalement, à ce que la Cour fixe à 2'405 fr. par mois, charges de chauffage et d'eau chaude de 250 fr. non comprises, le loyer de l'appartement dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016, fixe à 276 fr. par mois le loyer du parking dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016, et ordonne à SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE 1\_\_\_\_\_ NOS 2, 4 ET 6 SA de lui rembourser le trop-payé du loyer de l'appartement s'élevant à 2'105 fr.

Il a produit des pièces nouvelles, soit notamment un tableau n° T 05.04.2.03 de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) (pièce n° 4) et un calculateur de loyer relatif à l'année 2017 du 5 février 2025 (pièce n° 5).

**b.** Par courrier du 7 mars 2025, A\_\_\_\_\_ a formulé des allégués complémentaires et produit des pièces nouvelles, soit des justificatifs de paiement d'un montant de 2'981 fr. les 18 février et 3 mars 2025.

**c.** Dans sa réponse et appel joint du 14 mars 2025, SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE 1\_\_\_\_\_ NOS 2, 4 ET 6 SA (ci-après : la Société ou la bailleresse) a conclu, sur appel principal, au déboutement du locataire et à la confirmation du jugement entrepris, sous réserve du chiffre 2 de son dispositif.

Sur appel joint, elle a conclu à ce que la Cour fixe à 500 fr. le loyer du parking et condamne A\_\_\_\_\_ à lui payer l'arriéré composé de la différence entre le loyer de 500 fr. et le loyer selon le jugement entrepris.

Elle a produit deux nouvelles pièces, soit une facture du 5 mai 2022 d'un montant de 1'180 fr. relative à l'échange d'un compresseur frigorifique sur armoire à vin (pièce n° 1) et la preuve de paiement de ladite facture (pièce n° 2).

**d.** Le locataire a produit une nouvelle pièce le 8 avril 2025, soit la preuve du paiement du loyer en date du 4 avril 2025 pour un montant de 2'981 fr.

**e.** Dans sa réponse sur appel joint et réplique à l'appel principal du 16 avril 2025, A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de la bailleresse et persisté dans ses conclusions.

**f.** Le locataire a produit une nouvelle pièce le 13 mai 2025, soit la preuve du paiement du loyer en date du 12 mai pour un montant de 2'981 fr.

**g.** Par avis du greffe de la Cour du 3 juin 2025, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

**h.** Par courriers des 11 juin, 8 juillet et 7 août 2025, A\_\_\_\_\_ a encore adressé à la Cour les preuves des paiements du loyer de 2'981 fr. le 4 juin 2025, 3'000 fr. le 3 juillet 2025 et 2'981 fr. le 5 août 2025.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 9 juin 2016, SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE 1\_\_\_\_\_ NOS 2, 4 ET 6 SA, bailleresse, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4.5 pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. 2, à Genève (ci-après : l'appartement).

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 juin 2017, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Le loyer mensuel, charges de chauffage et d'eau chaude de 250 fr. non comprises, a été fixé par le contrat à 4'500 fr.

**b.** Aucune formule officielle de fixation du loyer initial n'a été remise au locataire.

**c.** L'immeuble a été construit avant 1919 et date du 18<sup>ème</sup> siècle. Il est admis par les parties qu'il est en bon état.

**d.** A une date indéterminée, la propriétaire a fait construire un parking de quatre places dans la muraille de la rue 2\_\_\_\_\_ no. 3, comprenant un accès direct à l'immeuble litigieux.

Le locataire occupe l'une des quatre places de stationnement.

Auparavant, il sous-louait une place de stationnement dans le parking municipal de la [rue] 3\_\_\_\_\_ pour un loyer de 276 fr. par mois.

**e.** Par requête du 27 mars 2023, la bailleresse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en fixation judiciaire du

---

loyer initial de l'appartement (C/7792/2023) et de la place de parking (C/7793/2023) et d'une demande en paiement, assortie d'une requête de mesures provisionnelles rejetée par ordonnance du Tribunal du 27 juin 2023.

Vu l'échec de la tentative de conciliation, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 20 septembre 2023.

f. Le 10 octobre 2023, SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE 1\_\_\_\_\_ NOS 2, 4 ET 6 SA a saisi le Tribunal d'une demande en fixation judiciaire du loyer de l'appartement (cause C/7792/2023) et de la place de parking (C/7793/2023).

Au dernier état de ses conclusions de première instance, elle a conclu, s'agissant des points encore litigieux en appel, à ce que le Tribunal fixe le loyer initial de l'appartement à 3'900 fr. par mois, hors charges mensuelles de chauffage et d'eau chaude, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016, et celui de la place de parking privée intérieure au sous-sol rattachée à l'appartement au loyer contractuel de 500 fr., condamne A\_\_\_\_\_ à payer l'arriéré de 45 mois de loyer avec charges de l'appartement de 186'750 fr., plus intérêts à 5% l'an dès la date moyenne du 15 novembre 2022 constituant l'arriéré du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 septembre 2024, ainsi que 4'150 fr. par mois à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024, plus intérêts à 5% l'an, jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, et le condamne à payer le loyer contractuel de la place de parking de 20'500 fr. constituant l'arriéré dû de mai 2021 à septembre 2024 inclus, avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne du 15 janvier 2023, dont à déduire sur le capital avant intérêt 4'400 fr. totalisant les douze (*recte* : *seize*) mois de loyer réglés séparément au moyen des bulletins du parking public en faveur de la Régie B\_\_\_\_\_.

En substance, elle a notamment allégué que le loyer initial de l'appartement s'élevait à 3'900 fr. par mois, charges d'eau chaude et chauffage de 250 fr. et d'ascenseur de 100 fr. en sus, et celui du parking à 500 fr., dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016. Après une période initiale régulière, le paiement des loyers de l'appartement et du parking était devenu irrégulier sur de longues périodes. Selon les statistiques cantonales, le loyer au m<sup>2</sup> pour un appartement tel que l'appartement litigieux s'élevait à 22 fr. 50 par m<sup>2</sup>. Rapporté à la surface de l'appartement, le loyer s'élevait à 3'706 fr. 90 avant prise en compte du site, de l'immeuble, de l'étage élevé, de la cave dépendante, etc., ce qui permettait de confirmer le loyer de 3'900 fr. hors charges, en tenant compte du coefficient de variation de 46.9% entre les loyers des appartements répertoriés dans les statistiques et le loyer charges comprises de 4'250 fr. jusqu'au 31 décembre 2021, 4'355 fr. en 2022 et 4'325 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le loyer de la place de parking en 500 fr. était adapté à sa configuration, outre son rare emplacement dans la cité. Avant de louer l'appartement litigieux, le locataire louait un appartement de deux pièces dans le même immeuble.

La bailleresse a produit trois décomptes établis par ses soins, soit un décompte des loyers au 31 décembre 2020, lequel mentionne quatre loyers dus pour 2019 (août, septembre, octobre et décembre) de 4'750 fr. chacun, payés les 9 juillet, 6 août, 7 septembre et 2 novembre 2020 et laisse apparaître un arriéré de 57'000 fr. représentant les loyers de toute l'année 2020; un décompte des loyers au 31 décembre 2021, lequel mentionne également les quatre mêmes loyers de 2019, payés cette fois les 4 mai, 4 juin, 30 juillet et 4 août 2021 et laisse apparaître un arriéré de 95'000 fr., soit un solde de 38'000 fr. pour 2020 et 57'000 fr. pour l'année 2021; et un décompte des loyers au 31 décembre 2022, lequel mentionne deux versements effectués par le locataire, soit 38'000 fr. le 20 janvier 2022, soldant l'arriéré pour 2020 et 19'720 fr. le 25 mars 2022.

Au jour du dépôt des requêtes, le solde pour l'appartement s'élevait selon elle à 51'000 fr. (12 x 4'250 fr.) pour l'année 2021, 51'900 fr. pour l'année 2022 (12 x 4'325 fr.) et 43'860 fr. (12 x 4'386 fr.) pour l'année 2023, soit un total de 146'760 fr. L'arriéré du parking s'élevait quant à lui à 4'000 fr. pour l'année 2021 (huit mois), 6'000 fr. pour l'année 2022 (douze mois) et 5'000 fr. pour l'année 2023 (dix mois), soit un total de 15'000 fr.

**g.** Par ordonnance du 8 janvier 2024, le Tribunal a ordonné la jonction des causes sous le n° C/7792/2023.

**h.** Dans sa réponse du 5 janvier 2024, A\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal constate l'irrecevabilité des demandes en fixation du loyer de l'appartement et du parking. Subsidiairement, il a conclu à ce que le Tribunal rejette les conclusions de la bailleresse, fixe le loyer de l'appartement à 2'250 fr. par mois, hors charges, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016, constate que les acomptes de chauffage et d'eau chaude s'élèvent à 250 fr. par mois, qu'il ne sera perçu aucune charge pour l'ascenseur, que le paiement du loyer du parking s'effectue en sus du loyer de l'appartement, fixe le loyer du parking à 270 fr. par mois et ordonne à la bailleresse de lui restituer le trop-perçu de loyer en découlant depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, avec intérêts à 5% l'an.

Il a également formé une demande reconventionnelle, dans le cadre de laquelle il a pris des conclusions identiques à celles précitées.

A\_\_\_\_\_ a notamment allégué que le loyer du parking était dû en sus du loyer de l'appartement. Avant que le parking souterrain de l'immeuble ne soit construit, il sous-louait une place de parking à C\_\_\_\_\_, représentant de la bailleresse, pour un montant de 270 fr. par mois dans un autre garage [du quartier] D\_\_\_\_\_, le paiement s'effectuant de la main à la main. S'agissant de la fixation du loyer, l'immeuble était ancien et comportait de nombreux défauts, notamment d'isolation et d'insonorisation. Il s'était fréquemment plaint des fortes nuisances sonores provenant de la boîte de nuit située à côté de l'immeuble, laquelle était ouverte

---

tous les jours de 23h à 5h. L'appartement chauffait difficilement l'hiver. Il a admis avoir rencontré des difficultés financières à compter de l'année 2021 et avoir payé son loyer de manière irrégulière. En plus des paiements des 20 janvier et 25 mars 2022, il avait effectué quatre virements de 4'750 fr. chacun les 4 mai, 4 juin, 30 juillet et 4 août 2021 et a produit un extrait de son compte [bancaire auprès de] E\_\_\_\_\_ daté du 12 décembre 2023 faisant état de ces quatre versements. Il contestait les décomptes produits car ils n'étaient pas suffisamment précis. Le calcul du solde dû effectué par la bailleresse était peu compréhensible et incorporait des montants non justifiés par une quelconque hausse de loyer. Il considérait s'acquitter de l'arriéré de loyer, dont le montant avancé par la bailleresse était contesté, par compensation avec ses prétentions en remboursement du trop-perçu de loyer

**i.** Dans sa réponse sur demande reconventionnelle du 10 avril 2024, la bailleresse a conclu au rejet de ladite demande.

Elle a allégué que les loyers étaient à jour au 31 décembre 2020 pour l'appartement et au 28 février 2021 pour le parking. Avant la création du parking, le locataire sous-louait sous la forme du covoiturage une place sise sous [l'établissement] H\_\_\_\_\_, dont le loyer était de 270 fr. par mois. Le locataire utilisait le bulletin de versement mensuel, conservait le récépissé et en remettait la photocopie à l'administrateur de la bailleresse, qui disposait des bulletins originaux de ses propres règlements qu'elle devait effectuer pour ne pas être en défaut et des photocopies remises par le locataire lorsqu'il les payait. Les loyers avaient été payés les premiers mois avant de ne l'être plus que sporadiquement. Aucun paiement n'avait été effectué de la main à la main. Les locataires des autres places du parking nouvellement créé payaient également un loyer de 500 fr. par mois. Le locataire n'avait racheté aucune installation de la bailleresse. La boîte de nuit existait depuis toujours et était parfaitement connue du locataire, qui avait précédemment loué un autre appartement dans l'immeuble pendant plus de dix ans. Elle ne se trouvait pas "à côté" de l'immeuble.

**j.** Le locataire s'est déterminé le 17 mai 2024. Il a notamment admis avoir payé directement la place de parking située dans l'autre garage [au quartier de] D\_\_\_\_\_ au moyen des factures que C\_\_\_\_\_ lui avait transmises, précisant avoir continué de payer le loyer de cette place après que lui avait été attribuée la place dans le nouveau garage.

**k.** Le Tribunal a entendu les parties lors de l'audience du 17 mai 2024.

Le locataire n'a pas contesté l'existence d'arriérés de loyer mais leur montant. Il n'a pas non plus contesté les charges en tant qu'elles s'élèvent à 250 fr. par mois.

**l.** En date du 12 juin 2024, sur demande du Tribunal, la bailleresse a produit le plan de l'appartement, mentionnant que celui-ci comporte 4.5 pièces et dispose

---

d'une surface locative de 129 m<sup>2</sup> et d'une surface nette de 103.5 m<sup>2</sup>, surfaces admises par le locataire dans ses déterminations du 20 juin 2024.

**m.** Les parties ont déposé leurs plaidoiries finales écrites les 18 et 23 septembre 2024.

A\_\_\_\_\_ a encore produit des récépissés de paiement au nom de C\_\_\_\_\_ de juillet 2016 à novembre 2021 (à l'exception de quelques mois) d'un montant de 276 fr. par mois jusqu'en décembre 2017, puis de 275 fr. 25 par mois à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour la "case" au 3<sup>ème</sup> sous-sol de l'immeuble sis rue 3\_\_\_\_\_ no. 10 à Genève, soit un montant total de 13'816 fr.

La bailleresse a renoncé à réclamer les augmentations de charges, limitées à 250 fr. La charge de l'ascenseur, forfaitairement fixée à 100 fr., n'était pas une charge au sens strict et devait être retenue comme caractéristique concrète de l'objet loué, l'accès à l'appartement par ascenseur constituant un avantage. Concernant le parking, le locataire avait utilisé la place du parking public de la [rue] 3\_\_\_\_\_ jusqu'en novembre 2020 ou 2021. La construction du parking avait coûté environ 1'000'000 fr. et le montant de 500 fr. prévu contractuellement était comparable au tarif des abonnements mensuels de parkings sis en ville, soit 480 fr. à F\_\_\_\_\_ et 324 fr. 30 à G\_\_\_\_\_.

**n.** A\_\_\_\_\_ a répliqué le 9 octobre 2024, faisant valoir que le Tribunal devait uniquement retenir la surface nette de l'appartement.

**o.** Après quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

**D.** Dans le jugement querellé, le Tribunal a considéré que le contrat de bail était partiellement nul s'agissant du loyer, en l'absence d'avis de fixation du loyer initial. Les parties s'accordaient pour dire que le loyer devait être fixé à l'aide des statistiques, la date d'acquisition de l'immeuble par la bailleresse n'étant pour le surplus pas alléguée. Sur la base du plan produit, l'appartement pouvait être considéré comme disposant de 4.5 pièces et étant d'une surface de 129 m<sup>2</sup>. La surface locative devait être retenue car elle prenait en compte également les halls, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, au contraire de la surface nette. Au vu de l'importante surface de l'appartement, les statistiques au m<sup>2</sup> devaient être utilisées. Dans la mesure où il n'existait pas pour l'année 2016 de statistiques des nouveaux baux dans le quartier D\_\_\_\_\_, les statistiques de la Ville de Genève devaient être retenues et faire l'objet d'une adaptation pour tenir compte du quartier.

Selon la statistique de l'OCSTAT concernant le loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup> des logements non neufs à loyer libre de 2 pièces ou plus dont le locataire avait changé durant les douze derniers mois (T 05.04.2.04), le loyer par m<sup>2</sup> en Ville de Genève en 2016 s'élevait à 28 fr. 45, soit 3'679 fr. pour un appartement de 129 m<sup>2</sup>.

---

La statistique de l'OCSTAT des loyers de mai 2016 relative aux baux en cours chiffrait à 21 fr. 80 par m<sup>2</sup> la moyenne du loyer des logements à loyer libre pour les immeubles construits avant 1919 avec un nombre de pièces égal à 4 et situés en Ville de Genève et à 22 fr. 85 par m<sup>2</sup> pour des logements de 5 pièces, soit une moyenne de 22 fr. 30 par m<sup>2</sup>, correspondant à un loyer de 2'876 fr. 70. La moyenne des loyers tirés des deux valeurs statistiques était de 3'273 fr. 40.

Ce loyer devait être adapté pour tenir compte du quartier dans lequel se situait l'appartement, soit D\_\_\_\_\_, ce qui prenait en compte les caractéristiques du logement liées à des immeubles situés dans ce quartier (telles que cheminées et poutres apparentes). En revanche, les autres caractéristiques de l'appartement ne justifiaient pas de s'écarter des montants retenus, notamment la présence d'un ascenseur, laquelle n'avait rien d'exceptionnel. Les éventuels défauts ne devaient pas non plus être pris en compte dans le calcul du loyer initial. Le Tribunal a ainsi fixé le loyer mensuel de l'appartement à 3'500 fr. par mois, charges de chauffage et d'eau chaude en 250 fr. non comprises, à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2016.

L'absence de formule officielle n'avait pas rendu nul le loyer de la place de parking. Il y avait toutefois lieu de le fixer selon la demande des deux parties, qui ne s'entendaient pas sur son montant. Le Tribunal a fixé le loyer à 276 fr. par mois, montant correspondant au loyer versé précédemment par le locataire pour une place de parking située dans le même quartier. Ce loyer étant identique à celui de la place de parking sous-louée par le locataire depuis le début du bail et dans la mesure où la date de création du parking n'était pas établie, ni même alléguée, le loyer pouvait être fixé à ce montant depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

Le locataire aurait dû verser un montant de 382'500 fr. ([3'500 fr. + 250 fr.] x 102 mois) pour l'appartement, et de 28'152 fr. (276 fr. x 102 mois) pour la place de parking, entre le 1<sup>er</sup> juillet 2016 et le 31 décembre 2024. Il ressortait des décomptes produits par la bailleuse que quatre loyers restaient dus pour 2019. Le montant total des loyers et charges versés par le locataire au 31 décembre 2019 s'élevait à 180'500 fr. (4'750 fr. x 42 mois – 4 mois dus). Par la suite, il avait versé un montant total de 95'420 fr. (19'000 fr. en 2020, 19'000 fr. en 2021, 38'000 fr. le 20 janvier 2022 et 19'420 fr. le 25 mars 2022), portant le montant total des loyers versés à 275'920 fr. Le locataire restait à devoir un montant de 106'580 fr. (382'500 fr. – 275'920 fr.) pour l'appartement. Concernant le parking, il ressortait des pièces produites qu'il avait versé un montant de 13'816 fr. entre juillet 2016 et novembre 2021. Il restait donc à devoir un montant de 14'336 fr. (28'152 fr. – 13'816 fr.). En conséquence, il y avait lieu de condamner A\_\_\_\_\_ à verser à la bailleuse un montant total de 120'916 fr., avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du jugement.

---

## **EN DROIT**

### **1. 1.1**

**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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Pour le calcul de la valeur litigieuse devant l'instance d'appel, seules sont déterminantes les dernières conclusions prises devant la juridiction de première instance, peu importe le montant que celle-ci a finalement alloué (art. 91 al. 1 CPC; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_13/2017 du 4 décembre 2017 consid. 5.2 et 5A\_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

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 requis, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_275/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

**1.1.2** Dans ses dernières conclusions prises en première instance, l'appelant a conclu à la fixation judiciaire du loyer de l'appartement à 2'250 fr. charges non comprises – en lieu et place du montant de 4'500 fr. prévu dans le contrat de bail – et du loyer de la place de parking à 270 fr., dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016, de même qu'au remboursement par l'intimée du trop-perçu de loyer correspondant.

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle est jointe au dossier.

La partie adverse peut former appel joint dans sa réponse (art. 313 al. 1 CPC).

En l'espèce, l'appel et l'appel joint ont été interjetés dans les délais utiles et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

**1.3** Le locataire sera ci-après désigné comme l'appelant et la bailleuse comme l'intimée.

**1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 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).

**1.5** La procédure simplifiée est applicable (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4), dans la mesure où le litige relève de la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO).

Lorsque la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC) est applicable, comme en l'espèce, le juge établit les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties ni par leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

**1.6** Tant l'appelant que l'intimée ont produit des pièces nouvelles et fait valoir des faits nouveaux en appel.

**1.6.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont applicables même lorsque la cause est soumise à la maxime inquisitoire sociale (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1; 142 III 413 consid. 2.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.2).

**1.6.2** En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant ayant trait à des statistiques de l'OCSTAT (pièces 4 et 5) peuvent être considérées comme des faits notoires (ATF 143 IV 380 consid. 1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_1048/2019 du 30 juin 2021 consid. 3.6.6). Elles sont toutefois sans incidence sur l'issue du litige, le calcul initial effectué par les premiers juges n'étant pas contesté. Les justificatifs de paiement du loyer produits par l'appelant le 7 mars 2025 (paiement du loyer de l'appartement et du parking en date des 18 février et 3 mars 2025), le 8 avril 2025 (paiement du 4 avril 2025) et le 13 mai 2025 (paiement du 12 mai 2025), portent sur des faits survenus postérieurement à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, de sorte qu'ils sont recevables. Les pièces produites par l'appelant après que la cause a été gardée à juger par la Cour sont en revanche irrecevables.

Les pièces nouvelles produites par l'intimée sont irrecevables, de même que les faits auxquels elles se rapportent, dès lors qu'elles sont antérieures à la date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger et que l'intimée n'explique pas pour quelle raison elle n'aurait pas été en mesure de les produire devant le Tribunal.

2. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits. A ce propos, l'état de fait retenu par le Tribunal a, en tant que de besoin, été complété sur la base des pièces de la procédure, de sorte que les griefs de l'appelant en lien avec la constatation inexacte des faits ne seront pas traités plus avant.
3. L'appelant se plaint d'une violation des art. 269 et suivants CO. Il fait grief au Tribunal de n'avoir pas correctement tenu compte des caractéristiques du logement litigieux pour en fixer le loyer. L'intimée reproche quant à elle aux premiers juges de n'avoir pas correctement fixé le loyer de la place de parking.

**3.1** Il n'est pas contesté par les parties qu'à la conclusion du contrat de bail, l'intimée n'a pas remis à l'appelant la formule officielle obligatoire dans le canton de Genève (cf. art. 270 al. 2 CO; art. 19 OBLF), entraînant la nullité de la clause fixant le loyer. Les parties s'accordent pour le surplus s'agissant du fait que le loyer initial pouvait être fixé à l'aide des statistiques éditées par l'OCSTAT.

**3.1.1** Le juge appelé à fixer le loyer initial doit prendre en considération, notamment, le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO) et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 120 II 341 consid. 6c). Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1). Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer initial fixé selon les formalités prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties, lequel constitue la limite supérieure du loyer à fixer (ATF 124 III 62 consid. 2b).

**3.1.2** 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2024 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 (ATF 142 III 568 consid. 2.1 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.2).

Les statistiques éditées par l'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. En outre, 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. Il y a lieu de tenir compte des statistiques fondées sur le nombre de pièces comme des statistiques du loyer au m<sup>2</sup> (ACJC/1533/2023 du 20 novembre 2023 consid. 5.1; ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016 consid. 4.1; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1).

Concernant le choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ACJC/676/2024 du 29 mai 2024 consid. 3.2; ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1; ACJC/1303/2007 du 5 novembre 2007 consid. 3.5). Le juge doit apprécier les indices présentés par le bailleur en tenant compte de son expérience générale de la vie et de sa connaissance du marché local (ATF 148 III 209 consid. 3.2.1; 147 III 431 consid. 4.3.3).

Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'est pas arbitraire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4; 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

**3.1.3** La vétusté et les éventuels défauts de l'objet loué n'ont pas à être pris en considération dans la fixation judiciaire du loyer. 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. Quant aux défauts éventuellement présents, résultant ou non de l'état de vétusté, ils peuvent déjà faire l'objet d'une réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO), de sorte qu'il ne se justifie pas, ici encore, d'en tenir compte, faute de quoi les locataires pourraient obtenir une réduction à double pour ce motif, à la fois dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer et dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer. Ainsi, la fixation judiciaire du loyer doit se déterminer sur la base d'un bien immobilier exempt de défaut et entretenu, le bailleur ayant l'obligation de délivrer la chose dans cet état (cf. art. 256 al. 1 CO). Les réductions fondées sur les défauts (art. 258 ss CO) doivent faire l'objet d'une procédure distincte de la part des

---

locataires (ACJC/676/2024 du 29 mai 2024 consid. 3.4; ACJC/1533/2023 du 20 novembre 2023 consid. 5.3).

**3.2** En l'espèce, pour fixer le montant du loyer initial, le Tribunal a tout d'abord procédé à une moyenne de deux statistiques publiées par l'OCSTAT relatives à la Ville de Genève, dans la mesure où il n'existait pas, pour l'année 2016, de statistiques des nouveaux baux dans le quartier D\_\_\_\_\_.

Ce procédé est conforme à la jurisprudence de la Cour rendue en la matière. Les parties ne le contestent pas, ni au demeurant que la moyenne des loyers tirés des deux valeurs statistiques précitées est de 3'273 fr. 40 ([3'670 fr. + 2'876 fr.70] /2).

**3.2.1** L'appelant fait en revanche grief au Tribunal de n'avoir pas correctement pondéré le loyer issu des valeurs statistiques précitées afin de tenir compte des caractéristiques de l'immeuble en cause.

C'est tout d'abord à tort que l'appelant soutient que la pondération effectuée par les premiers juges n'était pas motivée et ne reposait sur aucune base. Le Tribunal a en effet précisément indiqué dans son raisonnement qu'il convenait de tenir compte – dès lors qu'il avait été contraint de se référer à des statistiques relatives à la Ville de Genève en l'absence de statistiques existantes pour le secteur concerné – du fait que l'appartement se situait dans le quartier de D\_\_\_\_\_ de Genève et, *a fortiori*, des caractéristiques propres aux immeubles situés dans ce quartier, telles que, notamment, la présence de cheminées et de poutres apparentes, la présence de ces éléments dans l'appartement litigieux n'étant en tout état pas contestée par l'appelant.

L'appelant fait pour le surplus – et principalement – grief aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte de deux caractéristiques – soit le défaut d'isolation de l'immeuble et sa proximité avec une discothèque à l'origine d'importantes nuisances – lesquelles devaient justifier selon lui une pondération négative du montant précédemment arrêté. Ce faisant, il ne peut tout d'abord pas être suivi lorsqu'il reproche au Tribunal d'avoir "passé sous silence" de telles caractéristiques, les juges ayant précisément considéré que les nuisances alléguées relevaient d'une problématique de défauts susceptibles de concerner une éventuelle action en réduction du loyer.

S'agissant de ce dernier point, c'est à raison que le Tribunal a retenu que les éventuels défauts affectant l'appartement ne devaient pas être considérés dans la fixation du loyer initial. Ils devront, le cas échéant, faire l'objet d'une procédure séparée conformément à la jurisprudence, sous peine que l'appelant puisse obtenir une réduction à double pour le même motif, à la fois dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer et dans le cadre d'une éventuelle demande de réduction du loyer. A cet égard, il peut encore être relevé que l'appelant échoue à démontrer que les nuisances résultant de la "proximité" avec la discothèque constitueraient

des caractéristiques de l'immeuble litigieux en raison de son emplacement. Quand bien même la discothèque était établie dans le voisinage de l'immeuble depuis de nombreuses années, rien ne permettait d'exclure qu'elle ne déménage à l'avenir avec pour conséquence une cessation du bruit engendré par elle, et par conséquence des nuisances dont se plaint l'appelant, au contraire par exemple du bruit engendré par une route fréquentée passant à proximité d'un immeuble. Il ne peut pas non plus être exclu que de telles nuisances – pour autant qu'elles soient avérées – pourraient également être supprimées par l'accomplissement de travaux dans l'appartement de l'appelant. A cela s'ajoute qu'avant d'emménager dans l'appartement litigieux, l'appelant a précédemment occupé un autre appartement dans le même immeuble, de sorte qu'il ne pouvait ignorer la présence d'un tel établissement lors de la conclusion du contrat.

Au demeurant, il y a lieu de relever que les arrêts de la Cour sur la base desquels l'appelant entend justifier une pondération vers le bas d'environ 25% du loyer précité ont tous trait à des actions en réduction de loyer et non à des actions en fixation du loyer initial, corroborant ainsi le raisonnement selon lequel les éventuelles nuisances n'avaient pas à être prises en compte dans le cadre de la présente procédure.

**3.2.2** Ainsi, compte tenu de ce qui précède, la Cour retiendra que le Tribunal, faisant usage de son large pouvoir d'appréciation, a correctement pondéré les statistiques genevoises en fixant le loyer initial à 3'500 fr. par mois, soit une augmentation de 226 fr. 60 par mois du loyer issu des statistiques.

Le jugement entrepris sera confirmé en tant que le loyer initial de l'appartement a été fixé mensuellement à 3'500 fr. par mois, charges de 250 fr. non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

**3.3** Dans son appel joint, l'intimée reproche aux premiers juges d'avoir fixé le loyer de la place de parking à 276 fr. par mois au lieu du montant de 500 fr. qui aurait été selon elle convenu entre les parties.

Ce faisant, force est de constater que l'intimée n'apporte aucun élément susceptible d'établir un éventuel accord entre les parties quant au montant du loyer de cette place de parking. Elle ne démontre pas davantage que les autres occupants du parking s'acquitteraient d'un montant correspondant à celui allégué. Au contraire, il ressort des pièces produites que l'appelant s'est toujours acquitté, bien qu'irrégulièrement, d'un loyer d'un montant de 276 fr., sans objection de la part de l'intimée.

L'intimée ne peut pas non plus être suivie lorsqu'elle reproche aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte, pour fixer judiciairement le montant du loyer de la place de parking, des caractéristiques de celle-ci, soit notamment de son emplacement, de sa taille, de la présence d'un ascenseur permettant un accès direct

à l'immeuble, ou encore du fait que l'appelant aurait accepté de payer un loyer plus important au motif qu'il n'était plus autorisé à occuper son précédent parking faute de plaques d'immatriculation genevoises. Ce faisant, l'intimée se contente pour l'essentiel d'alléguer des caractéristiques qu'elle n'a pas pris la peine de démontrer au cours de la procédure. L'intimée n'emporte pas davantage conviction lorsqu'elle soutient qu'un loyer de 500 fr. par mois serait davantage justifié en comparaison avec les tarifs de location mensuels pratiqués par les parkings de G\_\_\_\_\_ et de F\_\_\_\_\_, qu'en comparaison avec le loyer précédemment acquitté par l'appelant pour une place de parking située dans le même quartier.

Enfin, si l'intimée allègue pour la première fois en appel que l'appelant aurait bénéficié de la nouvelle place de parking aux environs de juillet 2017 – alors même qu'elle estimait cette date à 2020/2021 en première instance – elle n'apporte aucun élément concret permettant de l'établir.

Il résulte de ce qui précède qu'en fixant le loyer initial de la place de parking à 276 fr. par mois, soit un loyer identique à celui acquitté par l'appelant pour une place de parking dans le même quartier, et compte tenu de l'absence d'éléments concrets quant à la date à compter de laquelle il aurait eu usage de la "nouvelle" place de parking, le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation.

Le grief de l'intimée sera par conséquent rejeté.

Le jugement entrepris sera confirmé en tant que le loyer de la place de parking a été fixé à 276 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

**3.4** Les parties ne critiquent pas de manière motivée le raisonnement du Tribunal en tant que celui-ci a retenu que l'appelant s'était acquitté du loyer à raison de 275'920 fr. pour l'appartement et de 13'816 fr. pour la place de parking, soit un montant total de 289'736 fr. Ces montants n'étant pas dûment contestés, ils seront confirmés sous réserve de ce qui suit.

En appel, l'appelant a en effet démontré, sans que cela ne soit contesté par l'intimée, s'être acquitté de paiements supplémentaires à raison de 2'981 fr. les 15 février, 3 mars, 4 avril et 13 mai, portant le montant total des loyers acquittés à 301'660 fr. (289'736 fr. + 11'924 fr.). Il n'y a en revanche pas lieu de prendre en considération les loyers acquittés après que la cause a été gardée à juger par la Cour le 3 juin 2025, les pièces y relatives étant irrecevables.

Compte tenu des loyers fixés par le Tribunal et confirmés ci-avant, l'appelant aurait dû verser un montant de 408'750 fr. ([3'500 fr.+ 250 fr.] x 109 mois) pour l'appartement et un montant de 30'084 fr. (276 fr. x 109 mois) pour le parking, soit un montant total de 438'834 fr. entre le 1<sup>er</sup> juillet 2016 et le 31 juillet 2025.

L'appelant sera ainsi condamné à verser à l'intimée le montant de 137'174 fr. (438'834 fr. – 301'660 fr.), avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du présent arrêt.

Le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera modifié en conséquence.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevables les appel et appel joint interjetés le 7 février 2025 par A\_\_\_\_\_ et le 14 mars 2025 par SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE 1\_\_\_\_\_ NOS 2, 4 ET 6 contre le jugement JTBL/3/2025 rendu le 6 janvier 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7792/2023-13.

**Au fond :**

Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point:

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE 1\_\_\_\_\_ NOS 2, 4 ET 6 un montant de 137'174 fr., avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du présent arrêt.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

**Indication des voies 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. cf. consid. 1.2*