

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8230/2012

ACJC/1500/2013

**ARRET**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 16 DECEMBRE 2013**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant et intimé d'un jugement rendu par la 4<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal des baux et loyers de ce canton le 3 mai 2013, comparant par l'ASLOCA, sise rue du Lac 12, 1207 Genève, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée et appelante, comparant par Me Oana Halaucescu, avocate, rue de la Tour 2bis, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2013.

---

## EN FAIT

**A.** Par jugement du 3 mai 2013, communiqué pour notification aux parties le 10 mai suivant, le Tribunal a fixé le loyer annuel de l'appartement de 3,5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève à 17'358 fr., charges non comprises, dès le 16 avril 2012 (ch. 1 du dispositif) et condamné B\_\_\_\_\_ à rembourser à A\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer en découlant du 16 avril 2012 au 4 mars 2013 (ch. 2). Le Tribunal a en sus dit que la garantie de loyer serait fixée à trois mois du loyer arrêté ci-avant et condamné B\_\_\_\_\_ à libérer le solde en faveur de A\_\_\_\_\_ (ch. 3), déclaré irrecevables les conclusions reconventionnelles formées par B\_\_\_\_\_ le 11 avril 2013 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

**B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 12 juin 2013, A\_\_\_\_\_ (ci-après : "le locataire" ou "l'appelant") appelle de ce jugement. Il conclut principalement à la fixation du loyer au montant de 13'032 fr. par an, charges non comprises, à la condamnation de B\_\_\_\_\_ (ci-après : "la bailleresse" ou "l'intimée") au remboursement du trop-perçu de loyer en découlant du 16 avril 2012 au 4 mars 2013, et à la réduction de la garantie de loyer à trois mois du loyer ci-dessus, la différence devant lui être restituée. Il sollicite pour le surplus la confirmation du jugement querellé. A titre subsidiaire, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire sur les frais accessoires, chauffage et eau chaude exclus, effectivement réglés au cours des trois exercices précédant le 16 avril 2012.

**b.** La bailleresse conclut au rejet des conclusions précitées avec suite de frais. Elle produit à l'appui de sa réponse quatre documents statistiques concernant les loyers à Genève (en 2011 et 2012) et le calcul du nombre de pièces dans un appartement, un courrier au locataire du 31 août 2012 et une annonce concernant l'appartement actuellement occupé par ce dernier.

**c.** Par acte expédié au greffe de la Cour le 13 juin 2013, la bailleresse appelle également du jugement querellé. Elle conclut, avec suite de frais, à son annulation et, cela fait, à la confirmation du loyer mensuel de 2'300 fr. fixé dans le contrat de bail du 11 avril 2012. Elle demande ensuite que le départ anticipé du locataire le 4 mars 2013 et l'échéance du contrat le 30 juin 2013 soient constatés, et que ce dernier soit condamné à lui verser les loyers jusqu'à ladite échéance.

Elle produit un certain nombre de pièces nouvelles, soit le contrat des précédents locataires du 16 août 2009, 14 annonces concernant la location d'appartements de 3,5 pièces à Genève pour un loyer supérieur à 2'300 fr., et un document statistique d'une société privée concernant les prix en 2012 des logements en location dans les grands centres et centres moyens. Certaines pièces figurant déjà au dossier de

---

première instance, dont trois décomptes de salaire du locataire des mois de décembre 2011, janvier et février 2012, sont au surplus à nouveau produites.

**d.** Le locataire tient pour irrecevable le chef de conclusions de la bailleresse concernant le paiement des loyers jusqu'au 30 juin 2013 ainsi que la production des trois décomptes de salaire précités. Il conclut sur le fond au rejet de l'appel formé par sa partie adverse.

**e.** Le 22 août 2013, les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause.

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

**a.** Le 11 avril 2012, les parties ont conclu un contrat de bail concernant un appartement de 3,5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, construit durant la période 1986-1990. L'appartement, d'une surface de 65 m<sup>2</sup>, comprend un salon avec cuisine, deux chambres et une salle de bains. Le bail a pris effet le 16 avril 2012 et devait échoir le 30 avril 2017, étant renouvelable tacitement pour une durée de 60 mois. Le loyer a été fixé à 2'300 fr. par mois et la garantie y relative à 6'900 fr. A cela s'ajoutaient des charges mensuelles de 250 fr.

Selon les conditions générales, les charges comprenaient, d'une part, le chauffage et l'eau chaude (art. 6.1) et, d'autre part, des frais accessoires d'exploitation (conciergerie, entretien du bâtiment, ...) ainsi que diverses taxes (eau potable, épuration des eaux usées, ordures, ...) (art. 6.2). Un décompte de charges devait être établi une fois par an, avec les frais effectivement engagés durant la période écoulée (art. 6.3).

**b.** Selon l'avis de fixation du loyer, le locataire précédent acquittait annuellement depuis le 16 août 2009 un loyer de 27'600 fr. et des charges de 3'000 fr., soit mensuellement et respectivement de 2'300 fr. et de 250 fr. Les motifs de l'avis de fixation du loyer initial étaient libellés de la manière suivante : "Adaptation aux loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269 a lit. a CO)".

**c.** Par requête du 19 avril 2012, déposée par-devant le Tribunal le 10 septembre suivant, après l'échec de la conciliation, le locataire a contesté la fixation du loyer. Il a conclu, préalablement, à la production des pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement et, principalement, à la fixation du loyer à 13'032 fr. par an, charges non comprises, dès le 16 avril 2012, à la réduction de la garantie de loyer à 3'258 fr., ainsi qu'à la restitution du trop-perçu en découlant, avec intérêts à 5% l'an dès la date du jugement.

**d.** Le 5 juillet 2012, la bailleresse a résilié le bail du locataire au 31 octobre 2012 pour justes motifs, invoquant que ce dernier avait agi de mauvaise foi en contestant le loyer initial et ainsi rompu le rapport de confiance entre les parties.

Cette résiliation a été contestée par le locataire le 3 août 2012 et fait l'objet d'une autre procédure (C/17243/2012).

**e.** Par ordonnance du 27 septembre 2012, le Tribunal a fixé à la bailleresse un délai au 24 octobre 2012 pour produire une réponse écrite, un calcul de rendement et ses moyens de preuve. Il l'a en particulier invitée à produire les pièces nécessaires au calcul du rendement net de l'immeuble, en listant les principaux documents concernés et en attirant son attention sur le fait que le refus de produire ces pièces pourrait être tenu pour un indice de la dissimulation d'un rendement abusif.

**f.** Sur demande de la bailleresse, le délai précité a été reporté au 23 novembre 2012.

**g.** Le 8 novembre 2012, la bailleresse a demandé au Tribunal de limiter la procédure à la question de l'application de l'art. 270 CO, soit celle des efforts consentis par le locataire pour trouver un logement au loyer souhaité, ce qui a été refusé au vu de ce que ce point concernait l'une seulement des conditions alternatives de la disposition précitée. La bailleresse a produit à l'appui de sa requête trois décomptes de salaire du locataire (décembre 2011, janvier et février 2012) ainsi que des avis de doctrine et de la jurisprudence du Tribunal fédéral.

**h.** Le 23 novembre 2012, la bailleresse a sollicité une seconde prolongation de délai compte tenu de la difficulté rencontrée pour réunir les pièces requises et de la charge de travail de son conseil. La bailleresse a également demandé une comparution personnelle des parties afin d'entériner un éventuel accord à la suite de la reprise de pourparlers entre ces dernières.

**i.** Par ordonnance du 6 décembre 2012, le Tribunal a refusé à la bailleresse la seconde prolongation de délai demandée et cité les parties à des débats d'instruction, au motif que la production des pièces requises ne présentait pas de difficulté assez importante et que le temps écoulé depuis le 27 septembre 2012 avait été largement suffisant.

**j.** Lors de l'audience du 7 février 2013, les parties ont indiqué être en pourparlers et souhaiter être reconvoquées au mois d'avril.

**k.** Le 4 mars 2013, le locataire a quitté l'appartement sis \_\_\_\_\_, à la suite de quoi la cause concernant la contestation du congé du 5 juillet 2012 est devenue sans objet et a été rayée du rôle.

**l.** Lors de l'audience du 11 avril 2013, les pourparlers des parties ayant échoués, la bailleresse a entièrement contesté la demande du locataire, produit une pièce nouvelle et pris des conclusions reconventionnelles en paiement de six mois de loyer. Le locataire a persisté dans ses conclusions principales et conclu à l'irrecevabilité

des conclusions reconventionnelles de sa partie adverse. La cause a ensuite été gardée à juger.

- D.** Dans le jugement querellé, le Tribunal, après avoir constaté la recevabilité de la requête du locataire, a considéré que la bailleresse s'était abstenue de produire les pièces nécessaires au calcul du rendement de l'immeuble sans motif pertinent et qu'il y avait lieu d'en déduire un indice de rendement abusif. Conformément aux conclusions du locataire, le Tribunal a fixé le loyer sur la base de statistiques et l'a arrêté à 1'446 fr. 50 par mois, montant résultant de la moyenne entre les données statistiques cantonales des loyers de mai 2011 concernant le quartier Pâquis-Navigation, et celles des logements à loyer libre non neufs en Ville de Genève loués à de nouveaux locataires en 2011. Il n'a cependant pas alloué d'intérêts au locataire, ces derniers ne courant pas avant l'entrée en force du jugement. Le Tribunal a déclaré la demande reconventionnelle de la bailleresse irrecevable dans la mesure où il ressortait du texte clair de l'art. 224 al. 1 CPC et du but de cette disposition que les conclusions reconventionnelles devaient être formulées dans la réponse et que celles prises par une partie ayant renoncé à répondre alors que la demande était en état d'être jugée ne pouvaient pas être acceptées, ce d'autant plus si elles reposaient sur des faits nouveaux.

### **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).

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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** Par économie de procédure, les deux appels seront en l'espèce traités dans le même arrêt (cf. art. 125 CPC).

Ils ont été déposés dans la forme et le délai prescrits. Ils concernent la contestation à hauteur de 1'214 fr. par mois (2'300 fr. - 1'086 fr.) d'un loyer concernant un bail ayant duré presque 10 mois et demi (du 16 avril 2012 au 4 mars 2013) ainsi que la réduction d'une garantie à hauteur de 3'642 fr. (6'900 fr. - 3'258 fr.). La valeur litigieuse dépasse ainsi le montant de 10'000 fr. (1'214 fr. x 10.5 + 3'642 fr. = 16'389 fr.).

Les appels sont ainsi recevables.

---

**1.3** La Cour, appliquant la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), établit les faits d'office (art. 247 al. 2 let. a CPC) et revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

2. L'intimée produit des pièces nouvelles à l'appui de son appel et de sa réponse à celui de son adverse partie. L'appelant s'oppose à la recevabilité des pièces concernant ses relevés de salaire au motif que ceux-ci ont été transmis à l'intimée exclusivement en vue de la conclusion du bail et que leur production heurterait ainsi la loi fédérale du 19 juin 1992 sur la protection des données (LPD - RS 235.1).

**2.1** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2<sup>e</sup> éd, 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC).

Le Tribunal fédéral a retenu que l'art. 317 al. 1 CPC s'appliquait dans toute sa rigueur en appel dans le cadre de la procédure simplifiée quand bien même les faits y sont établis d'office. En effet, non seulement cette disposition régit de manière complète et autonome la possibilité pour une partie d'invoquer des faits et des moyens de preuve nouveaux mais, en outre, l'application de la procédure simplifiée doit exclure qu'elle soit rendue plus difficile parce que le plaideur négligent pourrait faire rebondir la cause en appel en invoquant pour la première fois des preuves qu'il a omis de présenter en première instance (ATF 138 III 625 consid. 2.3).

**2.2** En l'espèce, l'intimée produit un certain nombre de pièces nouvelles en seconde instance.

Elle dépose tout d'abord, à l'appui de sa réponse à l'appel de sa partie adverse, quatre documents statistiques concernant les loyers à Genève (en 2011 et 2012) et le calcul du nombre de pièces dans un appartement, un courrier à l'appelant du 31 août 2012 et une annonce au sujet de l'appartement actuellement occupé par ce dernier. Ces pièces concernent pour ce qui est des statistiques des faits notoires (art. 151 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_387/2012 du 25 février 2013 consid. 3.5) et, pour le surplus, la période postérieure à la fin des débats de première instance. Elles sont donc recevables.

L'intimée produit ensuite, à l'appui de son appel, le contrat des précédents locataires du 16 août 2009, 14 annonces concernant la location d'appartements de 3,5 pièces à Genève pour un loyer supérieur à 2'300 fr. et un document statistique 2012 émanant d'une société privée. Or, l'ensemble de ces documents concernent la

---

période antérieure à la fin des débats de première instance et l'intimée n'allègue pas avoir été dans l'impossibilité de les produire en temps utile. Ils sont donc irrecevables.

Pour ce qui est des trois décomptes de salaire de l'appelant, produits de manière illégale selon ce dernier, ils ont été communiqués au juge de première instance le 8 novembre 2012 sans que leur recevabilité ne soit remise en cause. Le moyen de l'appelant soulevé à ce propos seulement au stade de l'appel est en conséquence contraire aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC; ATF 133 III 97 consid. 3.3.2 et 127 II 227 consid. 1b) et doit être rejeté. En tout état, l'application de la LPD est exclue dans le cadre de procédures civiles pendantes (art. 2 al. 2 let. c LPD).

- 3.** L'intimée reproche aux premiers juges de n'avoir pas constaté que l'appelant avait résilié le contrat de bail des parties de manière anticipée et qu'il restait devoir les loyers jusqu'au mois de juin 2013. Elle conclut sur cette base, en appel, à la condamnation de l'appelant à lui verser les loyers jusqu'à la date précitée.

**3.1** Afin de respecter l'exigence de motivation ancrée à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit justifier son grief de manière claire et précise, ce qui implique qu'il désigne les considérants du jugement querellé qu'il conteste et qu'il se réfère aux pièces sur lesquelles sa critique se fonde. Cette exigence est une condition de recevabilité qui doit être vérifiée d'office. Pour y satisfaire, il ne suffit pas à l'appelant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2). L'autorité de seconde instance peut impartir un délai à l'appelant pour rectifier des vices de forme tels que l'absence de signature (art. 132 al. 1 CPC); il ne saurait toutefois être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes par ce biais, de tels vices n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_438/2012 précité consid. 2.4).

**3.2** En l'espèce, les premiers juges n'ont pas examiné la question de l'échéance du bail dans la mesure où ils ont déclaré irrecevables les conclusions reconventionnelles de l'intimée sur ce point.

Cette dernière ne remet pas en cause explicitement et de manière suffisamment motivée au sens de la jurisprudence suscitée l'irrecevabilité des conclusions reconventionnelles en paiement dont elle a saisi le premier juge. Ce point n'a dès lors pas à être examiné en appel et l'irrecevabilité mentionnée ci-avant sera confirmée (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1B\_198/2013 du 3 juin 2013 consid. 2).

La question de l'échéance du bail étant sans pertinence compte tenu de ce qui précède, le grief de l'intimée doit être rejeté.

4. Invoquant une violation de son droit d'être entendue, l'intimée reproche au Tribunal de ne pas l'avoir invitée à produire des exemples de loyers comparatifs, raison pour laquelle elle n'a pas agi dans ce sens en première instance.

**4.1** Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) comprend, de manière générale, le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos (ATF 136 I 265 consid. 3.2 et 135 II 286 consid. 5.1). Vu la nature formelle du droit d'être entendu, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond, ce moyen doit être examiné en premier lieu (ATF 137 I 195 consid. 2.2 et 135 I 279 consid. 2.6.1).

Lorsque l'autorité entend retenir une argumentation juridique inédite, appliquer une norme ou retenir des faits dont les parties ne pouvaient guère discerner la pertinence en l'espèce, elle est tenue de les en aviser et de leur donner l'occasion de se déterminer à ce sujet (ATF 129 II 497 consid. 2.2; 126 I 19 consid. 2c/aa; 124 I 49 consid. 3c).

Lorsque la maxime inquisitoire s'applique, les parties peuvent en première instance alléguer des faits nouveaux et produire des moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC).

**4.2** En l'espèce, l'intimée a été invitée par les premiers juges à répondre par écrit et à produire ses moyens de preuve, en particulier les pièces permettant un calcul de rendement, dans un délai fixé au 24 octobre 2012 et prolongé à sa demande au 23 novembre 2012. Au surplus, ainsi qu'elle le relève elle-même, l'intimée pouvait produire des moyens de preuve jusqu'aux délibérations compte tenu de la maxime inquisitoire applicable, droit qu'elle a exercé lors de l'audience du 11 avril 2013 en déposant une pièce.

L'intimée a ainsi eu la possibilité effective de communiquer au premier juge dans un large délai tous les moyens de preuves qu'elle tenait pour utiles, parmi lesquels les exemples de loyers comparatifs produits de manière tardive en appel.

Le Tribunal n'avait par ailleurs pas à inviter expressément l'intimée à produire de tels exemples, dans la mesure où leur éventuelle pertinence était évidente. La loi mentionne en effet expressément le cas des loyers non abusifs qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO) et l'intimée a même invoqué ce motif à l'appui de la fixation du loyer contesté.

Le droit d'être entendu de l'intimée n'a ainsi pas été violé.

- 
5. L'intimée soutient que le premier juge a violé l'art. 270 CO en entrant en matière sur la demande de l'appelant, ce dernier n'ayant pas démontré avoir été dans l'impossibilité de trouver un autre logement malgré des recherches concrètes et intensives et invoquant cette disposition de manière abusive.

**5.1** Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution si l'une des trois conditions suivantes est remplie (art. 270 al. 1 CO). Il doit soit avoir été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (let. a, première hypothèse), soit avoir été contraint de le conclure en raison de la situation du marché local (let. a, deuxième hypothèse), soit encore avoir subi une augmentation sensible de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire pour la même chose (let. b, troisième hypothèse). Ces trois conditions formelles auxquelles est subordonnée la recevabilité d'une demande de diminution du loyer initial sont alternatives; partant, il suffit que l'une d'entre elles soit remplie pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation dudit loyer (ATF 136 III 82 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.1).

La notion de contrainte figurant dans la disposition précitée suppose que le locataire ait de bonnes raisons de changer de logement et que l'on ne puisse attendre de lui qu'il renonce à une occasion qui se présente, et ceci parce que les motifs de nécessité personnelle ou familiale ou la situation sur le marché local du logement sont tels qu'une renonciation serait déraisonnable. S'agissant de la situation sur le marché local à prendre en considération pour apprécier le caractère déraisonnable d'une renonciation, une situation peut être qualifiée de difficile dans les cantons où la pénurie est constatée sur la base d'une étude statistique sérieuse, par le gouvernement cantonal, tel que dans les arrêtés du Conseil d'Etat du canton de Genève, dont la validité est limitée à une année pour tenir compte de l'évolution de la situation économique et des changements pouvant intervenir dans la constatation de la pénurie (ATF 136 III 82 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.2). Dans un tel cas, le locataire n'a pas à prouver avoir effectué des démarches infructueuses pour trouver un logement correspondant à ses besoins dans les catégories frappées par la pénurie (arrêt du Tribunal fédéral 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3/dd).

Par arrêté du 20 mars 2013 (RS GE I4 45.07), le Conseil d'Etat genevois a constaté l'existence d'une pénurie pour l'année 2013 touchant les logements de 1 à 7 pièces dans tout le canton, compte tenu d'un taux de vacance moyen de 0.33% largement inférieur à la limite légale de 2% et fondé sur les chiffres de l'Office cantonal de la statistique au 1<sup>er</sup> juin 2012. Une telle pénurie a été constatée durant les dix précédentes années.

**5.2** Il n'est en l'espèce pas litigieux que l'appelant a contesté le loyer initial dans le délai et la forme prévus par la loi.

En ce qui concerne la condition liée à la contrainte de conclure un nouveau bail, elle est réputée remplie compte tenu de la jurisprudence suscitée et du constat par le Conseil d'Etat d'une importante pénurie concernant tous les logements de 1 à 7 pièces en 2012, ladite pénurie n'étant par ailleurs pas contestée par l'intimée et existant depuis plusieurs années.

Aussi l'appelant est-il dispensé d'apporter la preuve d'une telle contrainte. Contrairement à l'argument soulevé par l'intimée, la réalisation de cette condition ne dépend pas du revenu de l'appelant ni de l'impossibilité pour ce dernier de trouver un autre appartement dont le loyer aurait mieux correspondu à ses attentes, mais uniquement de la pénurie frappant le type de logement visé.

On ne voit au surplus pas en quoi un abus de droit serait imputable à l'appelant dans le sens qu'il invoquerait l'art. 270 CO pour éluder une négociation précontractuelle. Le but de cette disposition est en effet précisément de permettre à un locataire de contester le loyer après la signature du bail lorsqu'il n'a pas raisonnablement pu renoncer à une offre de location, en raison notamment de la situation du marché, et qu'il ne s'est ainsi pas trouvé dans une position lui permettant de négocier les conditions du contrat.

Le grief de l'intimée tiré de la violation de l'art. 270 CO doit donc être rejeté.

- 6.** Les parties contestent toutes deux en appel le montant du loyer initial fixé par les premiers juges.
  - 6.1** **6.1.1** Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO). Tel n'est notamment pas le cas des loyers se situant dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO).

L'exception précitée est cependant subsidiaire, en ce sens qu'elle ne déploie un effet que si le locataire ne parvient pas à renverser la présomption légale de l'art. 269a let. a CO, en prouvant que le rendement de l'immeuble est exagéré au sens de l'art. 269 CO. Il y a donc en principe une prééminence du critère absolu du rendement net de l'art. 269 CO par rapport à celui des loyers usuels du quartier de l'art. 269a let. a CO (ATF 124 III 310 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 in SJ 2012 I p. 377; 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.1; 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 2). Lors d'une contestation du loyer initial, le locataire doit donc être admis à apporter la preuve, par un calcul selon la méthode absolue, que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif (ATF 124 III 310 consid. 2b). Cette démarche peut

conduire à fixer un loyer inférieur à celui payé par le précédent locataire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 et 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 2).

Le bailleur doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'il est seul à détenir (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012, consid. 2.3; 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.4; 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4).

En cas d'impossibilité ou de difficulté de déterminer le rendement, notamment dans les cas d'immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi, si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 et 124 III 310 consid. 2b).

La situation est cependant différente dans le cas où le bailleur refuse sans motif de produire les pièces qu'il détient pour la détermination du rendement. Les conséquences d'un tel refus relèvent de la libre appréciation des preuves. Il n'est pas arbitraire d'en inférer que le bailleur adopte cette position parce que la production des pièces qu'il détient n'est pas dans son intérêt et que l'immeuble lui procure un rendement abusif (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4 et 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4).

**6.1.2** Bien que les statistiques genevoises ne comportent pas de données suffisamment différenciées pour établir les loyers usuels dans la localité ou le quartier, on ne peut pas reprocher à l'autorité cantonale de se fonder sur de telles statistiques faute de mieux - soit notamment des pièces nécessaires au calcul du rendement ou à la détermination du loyer usuel pour des appartements comparables - pour fixer le loyer, dans la mesure où il n'est pas démontré qu'elle abuse ainsi de son pouvoir d'appréciation ou parvient à un résultat insoutenable (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4 et 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

De jurisprudence constante, la Cour de justice admet que le juge détermine le montant du loyer admissible en se référant aux statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique, 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, elle 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/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2 et ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4).

**6.2** L'intimée reproche aux premiers juges d'avoir fait prévaloir le critère du rendement net sur celui des loyers comparatifs et ainsi violé les art. 269 et 269a CO.

Il ressort pourtant de la jurisprudence susmentionnée que la présomption légale de l'absence de loyer abusif dans le cas où ledit loyer se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier peut être renversée par le locataire s'il prouve l'existence d'un rendement de l'immeuble exagéré au sens de l'art. 269 CO.

Les premiers juges ont en outre considéré à juste titre que l'intimée avait refusé de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement demandé par l'appelant. Compte tenu de l'âge de l'immeuble, un tel calcul était en effet possible et, contrairement ce que soutient l'intimée, elle a bénéficié d'un délai suffisant pour produire les pièces requises, ledit délai ayant couru pendant plus de six mois entre l'ordonnance du 27 septembre 2012 et l'audience du 11 avril 2013. Le Tribunal a également tenu un raisonnement conforme à la jurisprudence en déduisant du refus de l'intimée l'existence d'un rendement exagéré.

L'argument plutôt confus par lequel l'intimée expose que le critère des loyers comparatifs devait prévaloir dans la mesure où le premier juge se serait fondé sur une présomption pour constater un rendement exagéré ne peut ainsi pas être suivi. L'intimée affirme également à tort que, compte tenu du fardeau de la preuve à la charge de l'appelant, à défaut de calcul de rendement, il lui appartenait de démontrer le caractère abusif du loyer initial sur la base du critère des loyers comparatifs.

Au surplus, dans la mesure où le Tribunal ne disposait ni des pièces nécessaires au calcul du rendement ni de loyers comparatifs, il était fondé à fixer le loyer sur la base des statistiques genevoises en dépit de leur manque de précision.

Le grief de l'intimée tiré de la violation des articles 269 et 269a CO doit donc être rejeté.

**6.3** L'appelant considère que les statistiques ont été appliquées de manière erronée par les premiers juges, en ce qu'ils auraient omis de déduire du loyer fixé les frais accessoires hors chauffage et eau chaude, compris dans les loyers statistiques mais ayant fait en l'espèce l'objet d'une facturation séparée.

Lorsqu'il utilise des données statistiques, le juge doit notamment vérifier si les loyers sur lesquels il se fonde intègrent des charges qui sont dans le cas d'espèce facturées séparément au locataire. A défaut, le loyer fixé sur la base de telles statistiques entraîne pour ce dernier le paiement desdites charges à double. Afin de déduire du montant du loyer les charges d'exploitation, il est possible de se fonder

---

sur le montant des acomptes exigés à ce titre, lequel représente une bonne indication du montant de ces frais accessoires, même s'il ne correspond pas au franc près aux frais effectifs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.4 et 2.5).

Les premiers juges se sont en l'espèce fondés sur deux statistiques, soit le tableau du 28 juin 2011 du "loyer mensuel moyen des logements loués à de nouveaux locataires durant les douze derniers mois selon le nombre de pièces, la nature du logement, l'état du logement et la commune" (T 05.04.2.03), et la statistique cantonale des loyers par pièces en mai 2011 des logements à loyer libre du quartier Pâquis-Navigation (cf. Le niveau des loyers à Genève, statistique des loyers en mai 2011, p. 194, tableau 1.0.31). Les loyers de la première statistique sont définis de la manière suivante : "De manière générale, le loyer du logement pris en compte ne comprend ni les charges, ou provisions pour charges, ni l'éventuelle location de garage. Si, dans le bail, le loyer destiné à la rente du capital est distingué des frais d'exploitation, le total des deux est pris en compte" ([http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05\\_04/methodologie.asp#4](http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_04/methodologie.asp#4)). Ceux de la seconde statistique ne comprennent pas les charges concernant le chauffage et l'eau chaude (Le niveau des loyers à Genève, statistique des loyers en mai 2011, p. 5).

La définition des loyers des éditions 2012 des statistiques précitées n'a pas été modifiée (Le niveau des loyers à Genève, statistique des loyers en mai 2012, p. 5; [http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05\\_04/methodologie.asp#4](http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_04/methodologie.asp#4)).

Il est ainsi exact que les charges facturées à l'appelant correspondant aux frais d'exploitation et autres taxes en vertu de l'art 6.2 des conditions générales, soit tous les frais accessoires hors eau chaude et chauffage, sont déjà inclus dans les montants statistiques appliqués par le premier juge et doivent dès lors être déduits du loyer fixé.

En l'espèce, l'intimée a allégué en première instance un montant de 150 fr. au titre des frais d'exploitation, dans la mesure où la somme de 100 fr. apparaissait correspondre aux frais de chauffage et d'eau chaude, estimés à environ 30 fr. par pièces et par mois. L'appelant n'a pas contesté ce montant devant le Tribunal ni produit, aussi bien en première instance qu'en appel, le décompte de charges attestant des frais accessoires effectifs, tel que prévu par les conditions générales (art. 6.3) et imposé par la loi (art. 4 al. 1 OBLF - RS 221.213.11). L'intimée avait ainsi la possibilité de démontrer le montant des frais d'exploitation et autres taxes mais elle n'a volontairement produit aucune pièce à ce sujet, contrairement à son devoir de collaborer à l'établissement des faits dans les cas où sont concernées des preuves qu'elle est seule à détenir. Le montant de 150 fr. de frais d'exploitation apparaît en outre dans un rapport raisonnable avec les frais de chauffage et d'eau chaude estimés à 100 fr. par l'intimée. Pour ces raisons, il sera retenu.

**6.4** L'appelant fait également valoir que, conformément à ce qu'il a allégué sans être contredit en première instance, l'appartement comporterait en réalité trois pièces, qu'il serait de très petite taille et très mal entretenu. Le Tribunal aurait dès lors dû se fonder sur les statistiques correspondant à un appartement de trois pièces, puis moduler le loyer pour tenir compte du mauvais entretien.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, le Tribunal, appliquant la maxime inquisitoire, ne pouvait tenir ces faits pour établis au seul motif qu'ils n'ont pas été expressément contestés par l'intimée en première instance.

Les deux statistiques utilisées par le Tribunal sont fondées sur le nombre de pièces indiqué dans le bail, incluant ainsi la cuisine ([http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05\\_04/methodologie.asp#9](http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_04/methodologie.asp#9); statistiques des loyers de mai 2011, p. 7).

L'appartement comportant, en plus d'une salle de bains, deux chambres et un salon incluant une cuisine, il n'est pas en soi critiquable de lui attribuer un trois pièces et demie. D'une superficie de 65 m<sup>2</sup>, il ne peut certes pas être qualifié de grand, mais sa taille n'est pas à tel point inférieure aux dimensions habituelles d'un appartement de trois pièces et demie qu'il devrait être considéré comme un trois pièces. Il ressort en particulier du tableau statistique produit par l'intimée concernant la surface moyenne des logements (T-01) que la surface moyenne d'un trois pièces est de 58 m<sup>2</sup> et celle d'un quatre pièces de 78 m<sup>2</sup>, soit 68 m<sup>2</sup> pour un trois pièces et demie.

Enfin, l'état d'usure dont se prévaut l'appelant et qui résulte effectivement de l'état des lieux d'entrée n'est pas un critère de fixation du loyer initial. Il aurait cependant pu donner lieu à une demande de remise en état voire à une diminution provisoire du loyer (art. 258 et 259a; cf. LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 459, point 2.2.2).

Le Tribunal n'a ainsi pas abusé de son pouvoir d'appréciation en appliquant les statistiques concernant un appartement de trois pièces et demie d'une part, sans pondérer leur montant en tenant compte d'éventuels défauts d'autre part.

**6.5** En revanche, ainsi que le relève l'intimée, les premiers juges ont appliqué à tort les statistiques 2011 et aurait dû utiliser les statistiques 2012 dans la mesure où le bail a été conclu le 11 avril 2012.

Il s'impose dès lors de fixer le loyer initial sur la base des statistiques de l'année précitée.

**6.6** Afin de palier l'imprécision des statistiques, il convient de se fonder sur une moyenne de leurs données prenant respectivement en compte le loyer mensuel

---

moyen des nouveaux baux, le loyer mensuel moyen des baux en cours, la surface de l'appartement et l'âge de l'immeuble.

Selon le tableau statistique concernant le "loyer mensuel moyen des logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, selon le nombre de pièces, la nature du logement, l'état du logement et la commune, en 2012" (T 05.04.2.03), le loyer d'un logement à loyer libre non neuf en ville de Genève est de 1'533 fr. pour un trois pièces et de 2'021 fr. pour un quatre pièces, ce dont il résulte un loyer de 1'777 fr. pour un trois pièces et demie ( $[1'533 + 2'021] / 2 = 1'777$  fr.). Selon la statistique cantonale des loyers de mai 2012, le loyer moyen d'un appartement de trois pièces et demie dans un immeuble construit entre 1986 et 1990 en ville de Genève est de 1'511 fr. (cf. Le niveau des loyers à Genève, statistique des loyers en mai 2012, p. 80, tableau 1.0.1). Selon le tableau statistique du "loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces, la nature du logement, l'époque de construction de l'immeuble, la commune et le secteur statistique, le statut du locataire, en 2012" (T 05.04.2.04), le loyer au m<sup>2</sup> d'un logement à loyer libre dans un immeuble construit entre 1981 et 1990 est de 20 fr. 20 pour un trois pièces et de 19 fr. 50 pour un quatre pièces, soit de 19 fr. 85 pour un trois pièces et demie. Selon le même tableau, le loyer au m<sup>2</sup> d'un logement à loyer libre sis dans le quartier Pâquis-Navigation est de 21 fr. 70 pour un trois pièces et de 19 fr. 25 pour un quatre pièces, soit de 20 fr. 50 pour un trois pièces et demie. La moyenne des valeurs de ce tableau est ainsi de 20 fr. 20 ( $[19.85 + 20.50] / 2 = 20.175$ ). Il en résulte un loyer de 1'313 fr. pour un appartement de 65 m<sup>2</sup> ( $65 \times 20.20 = 1'313$ ).

La moyenne des trois loyers mensuels résultant des statistiques ci-dessus est de 1'533 fr. 50 ( $[1'777 + 1'511 + 1'313] / 3 = 1533.50$ ).

Il convient d'en déduire, comme vu ci-avant (cf. supra point 6.3), le montant mensuel des frais d'exploitation et des taxes ne concernant ni l'eau chaude ni le chauffage de 150 fr., ce qui réduit le loyer mensuel à 1'383 fr. 50.

**6.7** Au vu de ce qui précède, le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera annulé et le loyer annuel de l'appartement fixé à 16'602 fr. ( $1'383.50 \times 12 = 16'602$ ).

Le jugement querellé sera confirmé pour le surplus.

- 7.** En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, la procédure est gratuite et il n'est pas alloué de dépens.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevables les appels interjetés par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/472/2013 rendu le 3 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8230/2012-4.

**Au fond :**

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé et, statuant à nouveau :

Fixe à 16'602 fr., charges non comprises, dès le 16 avril 2012, le loyer annuel de l'appartement de 3,5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

**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.*