



POUVOIR JUDICIAIRE

C/29742/2018

ACJC/639/2022

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 16 MAI 2022**

Entre

- 1) **Monsieur A** _____, domicilié _____,
- 2) **Monsieur B** _____, domicilié _____,
- 3) **Monsieur C** _____, domicilié _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 juillet 2021, comparant tous trois par Me Isabelle PONCET, avocate, rue des Maraîchers 36, 1205 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

Monsieur D _____, domicilié _____, intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.05.2022.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/656/2021 du 27 juillet 2021, reçu par les parties le 10 août 2021, le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer de l'appartement au sous-sol de l'immeuble sis 1_____, à Genève, à 7'116 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} avril 2019 (ch. 1 du dispositif), a condamné C_____, A_____ et B_____ à rembourser à D_____ le trop-perçu de loyer en découlant, avec intérêts à 5% dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 14 septembre 2021 à la Cour de justice, C_____, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, cela fait, principalement à ce que la Cour constate la validité de l'avis de majoration de loyer du 7 décembre 2018, fixe le loyer à 13'200 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} avril 2019 et, subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée à la juridiction précédente. Ils produisent trois pièces nouvelles à l'appui de leur appel.
- b.** Dans sa réponse du 18 octobre 2021, D_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Les parties ont été avisées le 2 décembre 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Par contrat du 3 juillet 1979, D_____, locataire, a pris à bail un appartement de trois pièces sis 1_____, dans le quartier E_____, à Genève, propriété de la SI F_____. A teneur du contrat, l'appartement est situé « en sous-sol » et ne comporte aucune dépendance.
- b.** Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année et six mois, du 1^{er} juillet 1979 au 31 décembre 1980, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.
- c.** En dernier lieu, dans le cadre d'un accord transactionnel du 17 août 2010 relatif à une procédure en contestation d'une hausse de loyer, ce dernier a été fixé à 8'400 fr. par an, du 1^{er} avril 2010 au 31 mars 2011, et était indexable à l'ISPC dès le 1^{er} avril 2011. L'échéance du bail a été prorogée au 31 mars 2015, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

d. Le 14 avril 1986, C_____ a acquis la SI F_____. Il a procédé à la dissolution de celle-ci le 12 août 1996, devenant ainsi propriétaire en son nom de l'immeuble concerné.

e. Le 30 août 2002, par un acte de donation, ses enfants A_____ et B_____ sont également devenus propriétaires de l'immeuble.

f. Dans la « fiche d'évaluation » de l'appartement, en lien avec leur recherche de loyers comparatifs, les bailleurs ont décrit celui-ci comme étant situé dans un immeuble construit entre 1912 et 1913, dans un état « moyen », situé à proximité des écoles, de commerce et des transports publics. Les cases « non » étaient cochées sous les mentions « zone de verdure » et « quartier calme ». Au sujet de l'appartement lui-même, il était noté que celui-ci est composé de trois pièces au « rez inférieur », d'une surface totale approximative de 45 m², dans un état « moyen », que les installations électriques, la cuisine (non-agencée et non équipée), la salle de bain et les WC (séparés) étaient tous « anciens ».

g. D_____ a allégué que l'appartement ne comporte que deux pièces et demie pour une surface totale de 40 m², soit une cuisine, un salon et une « demi-pièce » ne mesurant que 6.75 m², tout en produisant un plan réalisé par ses soins. Il a qualifié l'appartement de vétuste, aucune remise en état n'ayant eu lieu depuis son aménagement, à l'exception de la cuisine en 2010. L'appartement est situé au même niveau que les caves de l'immeuble et son isolation phonique est mauvaise.

h. Il ressort des photographies produites par D_____ que le logement comporte de nombreuses et grandes taches verdâtres et brunâtres indéterminées sur de grandes portions du plancher et des parois. La peinture et le revêtement sont écaillés et usés sur de larges portions des murs, des installations sanitaires, des radiateurs et du rebord des fenêtres; la partie inférieure du cadre de ces dernières est située au même niveau que le trottoir de la rue adjacente. De l'extérieur, les fenêtres de l'appartement sont, par rapport aux autres appartements des étages supérieurs, grillagées et d'une dimension nettement moindre.

i. Par avis de majoration du 7 décembre 2018, les bailleurs ont déclaré porter le loyer annuel de 8'400 fr. à 13'200 fr. à partir du 1^{er} avril 2019. La hausse était justifiée par les loyers usuels du quartier.

j. D_____ a contesté ladite hausse de loyer par requête déposée le 20 décembre 2018 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée 5 juin 2019, et portée devant le Tribunal le 4 juillet 2019. Il a conclu à une baisse de loyer de 25% dès le 1^{er} avril 2019, fondée sur la baisse du taux hypothécaire de référence de 3.75% à 1.5%, soit à un loyer de 6'300 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} avril 2019.

k. Les bailleurs ont introduit le 5 juillet 2019 une requête en validation de leur avis de majoration de loyer du 7 décembre 2018, produisant quatre exemples de loyers comparatifs, qu'ils ont complétés le 27 septembre 2019 par trois exemples supplémentaires, tout en concluant au rejet des conclusions du locataire en baisse de loyer.

Les sept fiches de loyers comparatifs produites par les bailleurs possèdent en substance la teneur suivante :

N° 1 : Trois pièces, rue 2 _____ no. _____

Cet appartement situé au 1^{er} étage possède une surface de 37.7 m² ainsi qu'une cave. Il se situe dans une zone de verdure et un quartier calme, à proximité de toutes les commodités. L'état de l'appartement est qualifié d'excellent, avec une cuisine, une salle de bain et des installations électriques récentes. Les fenêtres sont équipées d'un double vitrage. L'immeuble a été construit en 1955 et a subi une rénovation en 2015; son état est qualifié de bon. Le loyer de l'appartement, hors charges, était de 8'400 fr. par an jusqu'au 30 novembre 2017 et a été augmenté, depuis le 1^{er} décembre 2017, à 17'400 fr. par an.

N° 2 : Trois pièces, rue 3 _____ no. _____

Cet appartement situé au 4^e étage possède une surface de 45 m² ainsi qu'une cave. Il se situe à proximité de toutes les commodités. L'état de l'appartement est qualifié de bon, avec une cuisine ancienne, non agencée, en bon état. La salle de bain est ancienne, de même que les WC et les installations électriques. Les fenêtres sont équipées d'un double vitrage. L'immeuble a été construit en 1947 et son état est qualifié de bon. Le loyer de l'appartement, hors charges, est de 13'600 fr. par an depuis le 15 novembre 2008.

N° 3 : Trois pièces, rue 4 _____ no. _____

Cet appartement est situé au 5^e étage et possède une cave. La surface n'est pas indiquée. Il se situe à proximité de toutes les commodités. L'état de l'appartement est qualifié de moyen, avec une cuisine ancienne dont on ignore si elle est ou non équipée ou agencée. La salle de bain est ancienne, de même que les WC et les installations électriques. Les fenêtres sont équipées d'un double vitrage. L'immeuble a été construit en 1961 et son état est qualifié de moyen. Le loyer de l'appartement, hors charges, était de 12'000 fr. par an jusqu'au 31 juillet 2012 et a été augmenté, depuis le 1^{er} août 2012, à 22'800 fr. par an.

N° 4 : Trois pièces, route 5 _____ no. _____

Cet appartement situé au 1^{er} étage possède une surface de 65 m² ainsi qu'une cave. Il se situe à proximité de toutes les commodités. L'état de l'appartement est

qualifié de bon, avec une cuisine récente en bon état et agencée. Les WC ne sont pas séparés et les installations électriques sont anciennes. En sus d'une salle de bain, l'appartement est équipé d'une douche. Les fenêtres sont équipées d'un double vitrage. L'immeuble a été construit entre 1961 et 1970 et il est en cours de rénovation. Son état actuel est qualifié de moyen. Le loyer de l'appartement, hors charges, était de 14'868 fr. par an jusqu'au 14 avril 2018 et a été augmenté, depuis le 15 avril 2018, à 19'800 fr. par an.

N° 5 : Trois pièces, rue 6 _____ no. _____

Cet appartement situé au rez-de-chaussée possède une surface de 50 m² ainsi qu'une cave. Il se situe à proximité de toutes les commodités. L'état de l'appartement est qualifié de moyen, avec une cuisine ancienne dont on ignore si elle est ou non équipée ou agencée. La salle de bain est ancienne, les WC sont séparés et les installations électriques sont anciennes. Les fenêtres sont équipées d'un double vitrage. L'immeuble a été construit en 1903 et son état est qualifié de moyen. Le loyer de l'appartement, hors charges, est de 14'400 fr. par an depuis le 16 février 2005.

N° 6 : Trois pièces, rue 7 _____ no. _____

Cet appartement situé au 1^{er} étage possède une surface de 39 m² et n'a aucune dépendance. Il se situe à proximité de toutes les commodités. L'état de l'appartement est qualifié de bon, avec une cuisine récente agencée et équipée, une salle de bain et des WC (non séparés) récents. Les installations électriques sont récentes. L'immeuble, situé dans le vieux G _____, a été construit en 1782 et son état est qualifié de bon. Le loyer de l'appartement, hors charges, était de 21'600 fr. par an jusqu'au 15 septembre 2017 et a été réduit, depuis le 16 septembre 2017, à 20'400 fr. par an.

N° 7 : Trois pièces, 8 _____ no. _____

Cet appartement situé au 1^{er} étage possède une surface de 42 m² ainsi qu'une cave. Il se situe à proximité de toutes les commodités. L'état de l'appartement est qualifié de bon, avec une cuisine agencée en bon état, une salle de bain et des WC séparés anciens; les installations électriques sont anciennes. Les fenêtres sont équipées d'un double vitrage. L'immeuble a été construit entre 1961 et 1970 et son état est qualifié de bon. Le loyer de l'appartement, hors charges, était de 10'800 fr. par an jusqu'au 30 novembre 2014 et a été augmenté, depuis le 15 novembre 2014, à 15'240 fr. par an.

I. Dans sa réponse du 15 novembre 2019, D _____ s'est opposé à l'application de la méthode absolue des loyers usuels du quartier et a conclu au rejet de la demande de hausse de loyer.

m. Lors de l'audience du Tribunal du 20 février 2020, D_____ a sollicité un calcul de rendement, ce à quoi les bailleurs se sont opposés. Ces derniers ont contesté que l'appartement puisse être qualifié de « vétuste », mais non les allégués du locataire au sujet des installations présentes dans l'appartement et les travaux effectués dans celui-ci. Ils ont renoncé à une inspection locale du logement.

n. Par ordonnance du 26 février 2020, le Tribunal a fixé un délai au 27 mars 2020 aux bailleurs pour produire un calcul de rendement et les pièces justificatives y relatives, et un délai au 30 avril 2020 à D_____ pour se déterminer sur celui-ci.

o. Dans le délai prolongé au 25 mai 2020, les bailleurs ont allégué qu'un calcul de rendement s'avérait impossible et qu'il y avait lieu de se fonder sur les loyers usuels du quartier.

p. Lors de l'audience du Tribunal du 24 septembre 2020, D_____ a soutenu que les bailleurs, qui fondaient leur hausse sur les loyers usuels du quartier, n'avaient pas fait la preuve de ceux-ci. Ce n'était qu'à titre subsidiaire, à titre défensif, si le Tribunal estimait que les bailleurs avaient fait la preuve des loyers usuels du quartier qu'il demandait un calcul de rendement. Les bailleurs ont persisté à faire valoir qu'un calcul de rendement n'était pas possible.

q. Par pli du 8 janvier 2021, D_____ a renoncé à se prévaloir de l'application de la méthode absolue dans le cadre de sa demande de baisse de loyer. Il a conclu à une baisse de loyer de 15.38% dès le 1^{er} avril 2019, en application de la méthode relative, et à ce que son loyer soit fixé à 7'108 fr. par an, hors charges, dès cette date. En revanche, il a maintenu, à titre défensif uniquement, dans le cadre de la demande de hausse de loyer formée par les bailleurs, sa demande de calcul de rendement.

r. Les bailleurs ont consenti le 12 janvier 2021 à cette modification des critères invoqués par D_____, sollicitant qu'un délai leur soit accordé pour pouvoir opposer à la demande de baisse les autres critères relatifs, ainsi que produire les pièces nécessaires.

s. Lors de l'audience du 14 janvier 2021, le Tribunal a annulé son ordonnance du 26 février 2020 et fixé aux bailleurs un délai au 5 février 2021 pour déposer leurs éventuelles pièces complémentaires en réponse à la demande de baisse du locataire.

t. Dans le délai prolongé au 26 février 2021, les bailleurs ont déclaré compenser la baisse du taux hypothécaire par une augmentation des charges d'exploitation de l'immeuble de 11.74%. Ils ont produit à ce propos un décompte de gestion de l'immeuble pour les années 2005 à 2009 et 2014 à 2018, avec pour pièces

justificatives une facture relative à des travaux de peinture au rez-de-chaussée en 2012 et des crépis au 1^{er} étage, ainsi qu'un état locatif de l'immeuble au 31 décembre 2018.

u. Les parties ont plaidé par écrit le 7 juin 2021, persistant en substance dans leurs conclusions respectives. D_____ a contesté les décomptes de gestion de l'immeuble, faute pour les bailleurs d'avoir produit les pièces comptables correspondant aux charges invoquées.

v. Les parties ont répliqué le 24 juin 2021, sur ce la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^e éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt an (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

- 1.2** En l'espèce, le loyer annuel du logement s'élève à 8'400 fr. hors charges.

En prenant en compte la majoration de loyer litigieuse et la différence par rapport au loyer actuellement en vigueur, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ($[13'200 \text{ fr.} - 8'400 \text{ fr.}] \times 20 = 96'000 \text{ fr.}$) 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.

1.4 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.** Les appelants ont produit trois pièces nouvelles à l'appui de leur appel, à savoir trois extraits du « calculateur de loyer » figurant sur le site internet cantonal « ge.ch », qu'ils considèrent comme des faits « notoires ».

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être retenu comme notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2), à l'instar par exemple des indications figurant au Registre du commerce accessibles sur internet (ATF 138 II 557 consid. 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2).

Cela étant, les innombrables renseignements figurant sur internet ne peuvent pas être considérés comme notoires (SJ 2012 I p. 351; ATF 134 III 534 consid. 3.2.3.3). Ne sont ainsi pas notoires les éléments tirés de calculateurs trouvés sur internet fixant le « salaire médian » et les charges sociales dues par l'avocat (arrêt du Tribunal fédéral 6B_102/2016 du 9 février 2017 consid. 3).

2.2 La recevabilité de ces pièces nouvelles et la question du caractère notoire d'un « calculateur » statistique présent sur internet peuvent demeurer indécise, ces éléments n'étant pas pertinents pour la solution du litige.

- 3.** Dans un premier grief, les appelants reprochent à la juridiction précédente d'avoir retenu qu'ils n'étaient pas en droit d'invoquer un critère de fixation absolu à l'appui de leur avis de majoration de loyer, en violation de l'art. 269d CO.

3.1 Faisant référence à un arrêt du Tribunal fédéral 4A_86/2020 du 5 janvier 2021 et se ralliant à un avis de doctrine (BOHNET/CONOD, « Modification du loyer à l'expiration de la durée initiale du bail indexé » *in* Newsletter bail.ch, février

2020) selon lequel le bailleur ne peut invoquer que des critères relatifs à la fin d'une période d'indexation pour justifier une hausse de loyer, les premiers juges ont considéré que les appelants ne pouvaient pas invoquer un critère absolu à l'appui de leur avis de majoration. Procédant néanmoins à analyse de ce critère, les premiers juges ont considéré que les appelants n'avaient pas démontré les loyers usuels de quartier et, dès lors, le caractère non abusif de la hausse sollicitée.

3.2 Il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si, après un période de loyers indexés (art. 269b CO), les appelants étaient en droit de justifier une majoration de loyer sur la base de critères absolus (question laissée indécidée dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_86/2020 précité ou, plus récemment, dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 4.2). En effet, même en admettant la possibilité d'invoquer un tel critère, le jugement querellé devrait être confirmé, pour les motifs exposés ci-après.

- 4.** Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir écarté les sept exemples comparatifs produits, en violation des art. 269a et 269d al. 1 CO, 11 OBLF et de leur droit à la preuve.

4.1

4.1.1 En cours de bail, le bailleur peut majorer le loyer aux conditions de l'art. 269d CO. Si le locataire estime que la majoration est abusive au sens des art. 269 et 269a CO, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration (art. 270 al. 1 CO).

Lorsqu'il s'agit de majorer le loyer, le bailleur doit d'emblée indiquer un motif qui le lie pour la suite de la procédure (art. 269d al. 1 et 2 CO; ATF 118 II 130 consid. 2a). En vertu de l'art. 269d CO, l'avis de majoration du loyer, qui doit être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton, doit indiquer les motifs de la hausse de loyer. Les motifs précis de la hausse, le cas échéant les montants correspondant à chaque motif invoqué, doivent figurer sur la formule officielle (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF), ou sur une lettre annexée à la condition que la formule officielle s'y réfère expressément (art. 19 al. 1bis OBLF). Une augmentation de loyer est nulle lorsque le contenu de l'avis de majoration (ou de la lettre d'accompagnement) ne contient aucune motivation ou une motivation insuffisamment précise (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3b).

4.1.2 Pour déterminer les loyers usuels dans la localité ou le quartier, l'art. 11 OBLF prescrit de se baser soit sur des loyers de logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3), soit sur des statistiques officielles (al. 4).

Selon la jurisprudence, le juge cantonal doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF, de sorte que la détermination des loyers usuels ne peut pas s'effectuer sur la base d'une « impression d'ensemble ». Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, le juge cantonal doit en effet pouvoir se fonder soit sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), soit sur au minimum cinq logements de comparaison (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2; 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.2).

4.1.3 Pour que le juge puisse appliquer la méthode des statistiques officielles, il faut qu'il existe de telles statistiques au niveau cantonal, satisfaisant aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF. Elles doivent contenir des données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur l'emplacement, la dimension, l'équipement et l'état de la chose louée, comme aussi sur la période de construction, et tenir compte de l'évolution récente des loyers (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1 et 2.2.2; 123 III 317 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 précité, consid. 5.2.1).

A l'heure actuelle, il n'existe pas dans le canton de Genève de statistiques réunissant les conditions requises au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (ATF 123 III 317, consid. 4c/cc).

4.1.4 Le bailleur peut aussi apporter la preuve des loyers usuels en fournissant au moins cinq logements de comparaison, avec leurs caractéristiques et les bases de calcul de leurs loyers, accompagnés de toutes les pièces justificatives (ATF 141 III 569 consid. 2.2.3).

L'application de la méthode des cinq logements de comparaison présuppose que ces cinq éléments comparatifs présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant aux critères de l'art. 11 al. 1 OBLF, soit quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation (ATF 147 III 14 consid. 4.1.2.1; 141 III 589 consid. 2.2.3; 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a et 4d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_183/2020 du 6 mai 2021 consid. 3.1.2; BOHNET/ CARRON/MONTINI, Commentaire pratique : Droit du bail à loyer et à ferme [CP-Bail], n. 4 ad art. 269a CO).

Sur l'emplacement, les exemples doivent se situer dans le même quartier et disposer de qualités analogues, comme la proximité des moyens de transports publics, des commerces, des écoles ou des parcs, ainsi que l'existence ou l'absence d'immissions ou nuisances sonores particulières, comme trafic aérien ou routier

(LCHAT/ STASTNY, *Le bail à loyer*, 2019, p. 577; CP-Bail, n. 14 ad art. 269a CO). L'emplacement peut concerner aussi l'étage du bien immobilier en question (Commentaire SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 11 ad art. 269a CO; plus nuancé : LCHAT/STASTNY, *ibid.* et note marginale, pour qui il conviendrait de catégoriser à part uniquement les logements des étages inférieurs et ceux des étages supérieurs; arrêt du Tribunal fédéral 4C.40/2001 du 15 juin 2001 consid. 5c, repris par la suite sans motivation dans les arrêts ultérieurs, qui estime que ce critère n'est « pas nécessairement pertinent »).

S'agissant du critère de l'équipement, il faut comprendre les installations dont bénéficient les locataires d'un logement ou d'un local commercial. Il convient de se référer ainsi, notamment, à l'équipement d'une cuisine, à la salle de bain et aux sanitaires, au système de chauffage, d'un ascenseur, d'un double vitrage ou d'un balcon. Pour être comparables, les logements doivent comprendre des équipements qui soient proches par leur qualité et par leur nombre (CP-Bail, n. 20 ad art. 269a CO; LCHAT/STASTNY, *op. cit.*, p. 579; ACJC/242/2021 du 1^{er} mars 2021 consid. 3.1).

Sur l'état général de l'appartement et de l'immeuble, il faut tenir compte dans le cadre de l'analyse d'une impression d'ensemble, du soin porté par le bailleur à l'entretien et à la rénovation de l'appartement et de l'immeuble. Seul l'entretien assumé par le propriétaire est déterminant à ce propos (CP-Bail, n. 23 ad art. 269a CO, LCHAT/STASTNY, *ibid.*; ACJC/242/2021 déjà cité, consid. 3.1).

Par ailleurs, les loyers de référence doivent eux-mêmes ne pas être abusifs. Il est donc nécessaire, en principe, de les adapter aux baisses du taux hypothécaire survenues, en règle générale, depuis la date de la dernière fixation du loyer (ATF 127 III 411 consid. 5a), ce qui nécessite de connaître leur taux hypothécaire de référence. La législation relative à la protection contre les loyers abusifs a précisément pour but d'éviter que le bailleur n'obtienne un rendement excessif de la chose louée. Or, il serait contraire à ce but de prendre comme éléments de comparaison, pour juger du caractère abusif d'un loyer donné, des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse. L'art. 11 al. 3 OBLF va d'ailleurs dans ce sens, en tant qu'il exclut la prise en considération des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché. Il en ressort clairement que la détermination des loyers usuels ne saurait obéir aux seules lois du marché (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; 136 III 74 consid. 3.1; 127 III 411 consid. 5a; 123 III 317 consid. 4d; ACJC/242/2021 déjà cité, consid. 5.1).

4.1.5 Le fardeau de la preuve incombe au bailleur lorsque celui-ci entend majorer le loyer en cours de bail, en se prévalant du critère des loyers usuels (ATF 123 III 317 consid. 4a; 114 II 361 consid. 3).

4.2 Dans un premier grief, les appelants reprochent à la juridiction précédente une constatation inexacte des faits, pour n'avoir pas pris intégralement en considération la « fiche d'évaluation » de l'appartement, qui mentionne la présence d'une cave. Ils reprochent également aux premiers juges de n'avoir pas pris en compte une « impression générale d'ensemble » pour admettre l'équivalence entre différents critères des exemples comparatifs produits. Enfin, ils critiquent également la prise en compte des photographies versées à la procédure par le locataire, qui ne permettraient pas, selon eux, de qualifier l'appartement de « vétuste ».

4.2.1 Au regard de la jurisprudence en matière de loyers comparatifs, qui impose un certain schématisme et une comparaison sur la base de critères précis et objectifs entre les différents exemples soumis à comparaison, une « impression générale d'ensemble » pour pondérer certaines caractéristiques avec d'autres s'avère d'emblée inadmissible (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2021 déjà cité, consid. 7.1).

4.2.2 En l'occurrence, la « fiche d'évaluation » produite par les appelants a été établie unilatéralement par ceux-ci pour la procédure et ne possède aucune valeur contractuelle ou probante, étant du reste en contradiction avec le contrat de bail au sujet de la présence d'une cave et le niveau de l'appartement, situé en « sous-sol » d'après les termes de ce dernier, ainsi que les photographies produites sur l'état général de celui-ci. La juridiction précédente pouvait ainsi se référer au contenu du contrat et des photographies plutôt qu'à ladite fiche descriptive à propos des éléments faisant l'objet de divergences entre les parties.

4.2.3 Quant à la qualification de l'état général de l'appartement sur la base de photographies versées à la procédure, elle relève du pouvoir d'appréciation du tribunal (art. 157 CPC) et non de l'établissement des faits. En tout état, l'état de l'appartement peut objectivement être qualifié de « vétuste », au regard de l'état général des murs, des peintures et du plancher, qui s'avèrent tous objectivement très usés et dans un certain état de décrépitude. Cet élément est du reste corroboré par l'absence de travaux de remise en état de l'appartement, à l'exception de la cuisine, depuis l'aménagement du locataire, c'est-à-dire il y a un peu plus de 40 ans, soit une période pouvant être considérée comme très longue.

4.2.4 Au regard de ce qui précède, le grief est infondé.

4.3 Dans un deuxième grief, les appelants reprochent à la juridiction précédente d'avoir écarté sans motivation les sept exemples comparatifs produits.

4.3.1 Pour effectuer leurs comparaisons, les appelants font référence à leur « fiche d'évaluation », dont il a toutefois été constaté précédemment qu'elle ne possède aucune valeur probante sur certains aspects, notamment sur la présence d'une cave, l'état et l'état général de l'appartement (*supra* consid. 4.2.2).

Il sera en conséquence retenu que l'appartement litigieux est situé en sous-sol et possède une surface approximative de 45 m², sans aucune dépendance. Il se situe à proximité de toutes les commodités. L'état de l'appartement est vétuste, la cuisine est ancienne, non agencée et non équipée. La salle de bain est ancienne, de même que les WC (séparés) et les installations électriques. Les fenêtres sont équipées d'un double vitrage. L'immeuble a été construit entre 1912 et 1913, dans le quartier de E_____, et son état général doit être qualifié de moyen.

Comme il l'a été vu, une « impression générale d'ensemble » ne permet pas de pondérer certains critères ou caractéristique d'un appartement par d'autres (cf. *supra* consid. 4.2.1), de sorte qu'il ne saurait être utilisé pour justifier la comparaison comme le sollicitent les appelants.

Contrairement à ce qu'ils affirment également, la présence d'une cave est un élément pertinent en matière de comparaison en termes d'équipements. Le caractère « non-habitable » de celle-ci – comme l'est au demeurant toute cave – n'est d'aucune portée lorsqu'il est question d'un équipement ou d'une dépendance, à l'instar d'un grenier, d'un jardin, d'un dépôt ou d'un balcon, l'élément décisif étant que le locataire puisse en bénéficier et en tirer un certain avantage par rapport à d'autres logements, ce qui est le cas d'une cave, qui lui offre un emplacement de stockage supplémentaire.

Quant à l'étage, l'art. 11 al. 1 OBLF fait mention de « l'emplacement », qui peut se comprendre non seulement dans sa dimension horizontale (le lieu de situation de l'immeuble ou le quartier) mais également verticale (l'étage) comme le soutient de manière convaincante une partie de la doctrine, dans la mesure où les logements des étages supérieurs sont, selon la pratique du marché immobilier, loués à un prix supérieur que les logements des étages inférieurs, tout en procurant objectivement d'autres avantages pour le locataire, comme une diminution des nuisances relatives aux trafics motorisé et pédestre, en particulier dans un milieu urbain dense, ainsi qu'une meilleure luminosité par rapport aux étages inférieurs.

Il convient cependant de ne pas se montrer trop schématique, la différence entre un appartement situé au 3^e ou 4^e étage ne procurant aucun avantage particulier pour le locataire (en ce sens : arrêt du Tribunal fédéral 4C.55/2001 du 4 juillet 2001 consid. 4.cc) et distinguer, ainsi, les logements des étages inférieurs (1^{er} étage, rez-de-chaussée, sous-sol) de ceux des étages supérieurs.

Enfin, une différence de plus de trente ans dans l'année de construction ne peut pas être considérée comme « négligeable » comme l'affirment les appelants, étant relevé que l'année de construction est un élément pertinent de comparaison au sens de l'art. 11 al. 1 OBLF. La doctrine préconise une comparaison par époque de construction, ceci par périodes de vingt ans, tout en tenant compte d'éventuelle rénovation complète de l'immeuble (LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 580).

En prenant en considération ce qui précède, il convient d'écarter les exemples comparatifs produits, pour les motifs exposés ci-après.

N° 1 : Trois pièces, rue 2 _____ no. _____

Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci est situé dans un quartier calme, en zone de verdure et possède une cave. Il est en excellent état, avec des installations récentes, dans un immeuble construit en 1955 et rénové en 2015, dont l'état général est bon.

N° 2 : Trois pièces, rue 3 _____ no. _____

Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci possède une cave et est situé au 4^e étage. Son état général est qualifié de bon alors que l'appartement litigieux peut être qualifié de vétuste. L'immeuble est plus récent, ayant été construit en 1947, et est en bon état.

N° 3 : Trois pièces, rue 4 _____ no. _____

Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci possède une cave et est situé au 5^e étage. Aucune surface n'est indiquée, alors que cette donnée est primordiale dans le cadre de la comparaison (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.55/2001 du 4 juillet 2001 consid. 4b/ff), ce qui suffit d'emblée à écarter l'exemple produit. Il n'existe au demeurant aucune précision suffisante sur les équipements présents dans la cuisine. L'immeuble est plus récent et a été construit en 1961.

Les allégués des appelants au sujet de la surface de l'appartement ne sont pas prouvés, de sorte que leurs critiques se révèlent sans pertinence.

N° 4 : Trois pièces, route 5 _____ no. _____

Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci possède une cave. La surface s'avère nettement plus importante (65 m²) et son état est qualifié de bon. La cuisine est récente et agencée. En plus d'une salle de bain, il dispose d'une salle de douche séparée. L'immeuble est plus récent, ayant été construit entre 1961 et 1970 et est en cours de rénovation.

N° 5 : Trois pièces, rue 6 _____ no. _____

Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci possède une cave. Son état est qualifié de moyen alors que l'état de l'appartement litigieux doit être qualifié de vétuste. Il n'existe en outre aucune précision suffisante sur les équipements présents dans la cuisine pour permettre la comparaison.

N° 6 : Trois pièces, rue 7 _____ no. _____

Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci ne se situe pas dans le quartier E _____ mais dans le vieux G _____. Son état est bon, la cuisine est récente et équipée, avec une salle de bain et des WC non séparés récents, de même que des installations électriques récentes. L'immeuble est beaucoup plus ancien, ayant été construit en 1782, et son état est qualifié de bon.

N° 7 : Trois pièces, 8 _____ no. _____

Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci possède une cave. L'état de l'appartement est bon et la cuisine est agencée. L'immeuble est plus récent, ayant été construit entre 1961 et 1970, et est en bon état.

4.3.2 Enfin, il n'est pas possible de faire références aux statistiques cantonales comme le prétendent les appelants pour déterminer le loyer admissible, faute de statistiques pertinentes dans le canton de Genève au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF. Il en résulte que la méthode des logements comparatifs doit s'imposer dans le canton lorsque le bailleur invoque les loyers usuels du quartier à l'appui de son avis de majoration (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2021 déjà cité, consid. 7.2).

4.4 Dans un dernier grief, les appelants reprochent aux premiers juges une violation de leur droit à la preuve, pour avoir refusé de procéder à une inspection locale de l'appartement litigieux.

Dans la mesure où les appelants ont, eux-mêmes, renoncé à cette inspection lors de l'audience du Tribunal du 20 février 2020, ils sont particulièrement malvenus à soulever ce grief dans leur appel.

4.5 En définitive, aucun des exemples produits ne s'avère pertinent pour fonder la comparaison, de sorte les griefs à ce sujet doivent être rejetés.

- 5.** Dans un autre grief, les appelants s'en prennent à la réduction de loyer accordée au locataire, estimant avoir démontré l'augmentation des charges de l'immeuble, leur permettant ainsi de s'opposer à celle-ci.

5.1 A teneur de l'art. 269a let. b CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par une hausse des coûts. Ce critère se réfère à l'évolution des charges courantes, non facturées comme des frais accessoires aux locataires de l'immeuble, et des charges d'entretien, à l'exclusion des travaux de plus-values. Les charges courantes et d'entretien doivent correspondre à des montants effectifs (ATF 122 III 257 consid. 3b/bb; LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 595).

Pour déterminer la variation des charges d'exploitation, il faut comparer la moyenne des charges antérieures à la dernière fixation de loyer avec celle des charges antérieures à la requête en baisse de loyer litigieuse (ATF 111 II 378 consid. 2).

En principe, trois années de référence sont suffisantes pour établir une moyenne fiable (CP-Bail, op. cit., n°51 ad art. 269a CO et réf. citées), même si des exceptions sont envisageables (ATF 111 II 378 consid. 2). Il faut en rapporter ensuite la différence à l'état locatif de l'immeuble au jour de la dernière fixation du loyer (ATF 106 II 356; LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 600).

Lorsque le poste « entretien » enregistre une brusque variation, due en particulier à des « entretiens extraordinaires », il convient d'étaler les montants considérés sur plusieurs exercices, en fonction de la durée de vie et de l'amortissement des installations en cause (LACHAT/STASTNY, op. cit. p. 599).

Le bailleur qui se prévaut d'une augmentation de ses charges doit produire les pièces comptables en sa possession (art. 8 CC; art. 20 OBLF; LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 601; CP-Bail, n. 56 et 91 ad art. 269a CO). Les pièces comptables produites doivent être suffisamment précises et claires pour permettre au juge de déterminer avec certitude l'évolution des frais d'exploitation de l'immeuble (ACJC/1745/2012 du 3 décembre 2012 consid. 5.5 et références citées; CP-Bail, Ibid.). Le bailleur qui ne produit pas les documents pertinents doit être débouté de sa demande (LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 601 et références citées).

5.2 En l'espèce, les appelants n'ont produit aucune pièce justificative suffisamment précise pour permettre de déterminer la réalité comptable des chiffres présentés, à l'exception d'une seule facture de 2012. Les appelants ont ainsi échoué à démontrer l'augmentation des charges alléguées, de sorte que la juridiction précédente était fondée à ne pas en tenir compte dans la baisse de loyer accordée à l'intimé.

Partant, ce grief doit être également rejeté.

- 6.** Enfin, dans un dernier grief, les appelants invoquent l'arbitraire dans le raisonnement et le résultat du jugement querellé, s'estimant dans l'impossibilité de produire cinq logements comparatifs ou les charges de l'immeuble en cause, tout soutenant que le loyer obtenu par l'intimé serait choquant.

Outre qu'une telle critique a déjà été rejetée par la jurisprudence (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2021 déjà cité, consid. 7.2.5), le simple fait que les exemples volontairement sélectionnés et produits par les appelants n'aient pas été jugés pertinents ne suffit pas pour taxer la décision d'arbitraire ou démontrer une quelconque impossibilité. Quant aux charges de l'immeuble, faute d'avoir produit les pièces justificatives pertinentes comme il l'a été vu (*supra* consid 5.2), les appelants ne sauraient se plaindre que cet élément ne se reflète pas dans la baisse de loyer fixée par la juridiction précédente et taxer le résultat d'arbitraire, au vu de leurs propres carences en la matière.

En définitive, ce grief doit être rejeté.

Il suit de ce qui précède que le jugement querellé sera confirmé.

- 7.** 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 recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2021 par C_____, A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/656/2021 rendu le 27 juillet 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29742/2018-5-OSL.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY- BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY- BARTHE

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.