

Modification du loyer en cours de bail ; loyer précédemment indexé ; méthodes de calcul relative et absolue ; statistiques officielles ; logements de comparaison

Art. 269a CO ; 11 OBLF

**En principe, seule la méthode relative est applicable pour déterminer si une adaptation du loyer en cours de bail est admissible**, et non la méthode absolue. Question laissée ouverte en l'espèce quant à savoir si les bailleurs pouvaient se prévaloir de la méthode absolue pour augmenter le loyer de l'intimé pour un terme postérieur à l'échéance du bail indexé (consid. 4).

Le critère des loyers usuels peut être examiné sur la base des **loyers de logements comparables** à la chose louée ou sur la base de **statistiques officielles** (art. 11 OBLF) (consid. 5.1).

S'agissant des statistiques officielles, elles doivent contenir des données chiffrées et suffisamment différenciées, ainsi que tenir compte de l'évolution récente des loyers (consid. 5.1.1). **Il existe bien des statistiques à Genève, mais celles-ci ne répondent pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF.** Le Tribunal fédéral souligne qu'il est totalement exclu de tenir compte de telles statistiques en cas d'augmentation du loyer en cours de bail (contrairement à ce qui vaut en matière de contestation du loyer initial selon l'ATF 148 III 209) (consid. 5.2.3).

S'agissant des **logements de comparaison**, ceux-ci doivent présenter les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. En outre, il doit être tenu compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation (art. 11 al. 1 OBLF) (consid. 5.1.2). Le **Tribunal fédéral précise comment les critères de l'année de construction et de la dimension (nombre de pièces et surface) doivent être interprétés.** Il relève également que, en tant que tel, **l'étage n'est pas un critère retenu par la loi ou la jurisprudence ; toutefois, il s'agit d'une caractéristique pertinente dans le cas présent**, car le logement se situe « au sous-sol » (c'est-à-dire que la partie inférieure des fenêtres se situe au niveau du trottoir), de sorte qu'il ne saurait être comparable à un appartement situé à un étage élevé (consid. 5.2.2).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Hohl et May Canellas.

Greffière : Mme Godat Zimmermann.

#### Participants à la procédure

1. A.A.,

2. B.A.,

3. C.A.,

tous les trois représentés par Me Isabelle Poncet, avocate,  
recourants,

contre

D.,

représenté par Me Romolo Molo, avocat,  
intimé.

Objet

bail à loyer; hausse de loyer fondée sur les loyers usuels du quartier, requise à l'issue de la durée d'un bail à loyers indexés.

recours contre l'arrêt rendu le 16 mai 2022 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/29742/2018, ACJC/639/2022).

Faits :

A.

**A.a. Par contrat du 3 juillet 1979, D. (le locataire) a pris à bail un appartement de trois pièces sis rue xxx, dans le quartier des Acacias à Genève, propriété de la SI X.** A teneur du contrat, l'appartement est situé "en sous-sol" et ne comporte aucune dépendance.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année et six mois, du 1er juillet 1979 au 31 décembre 1980, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

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 1er avril 2010 au 31 mars 2011. Il était indexable à l'ISPC dès le 1er avril 2011. L'échéance du bail a été prorogée au 31 mars 2015, le contrat se renouvelant ensuite tacitement d'année en année.

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

Le 30 août 2002, par acte de donation, **ses enfants B.A. et C.A. sont également devenus propriétaires de l'immeuble (ci-après désignés conjointement avec A.A. : les bailleurs).**

**A.c. 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 1er avril 2019. La hausse était justifiée par les loyers usuels du quartier.**

B.

**B.a. Le locataire a contesté cette hausse de loyer** devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Dans ce cadre, il a pris des conclusions tendant à une baisse de loyer de 25 % dès le 1er avril 2019 fondée sur la baisse du taux hypothécaire de référence de 3,75 % à 1,5 %, soit à la fixation d'un loyer de 6'300 fr. par an, charges non comprises, dès le 1er avril 2019. **L'affaire a été déclarée non conciliée.**

**Le locataire a déposé sa demande de baisse de loyer devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève.**

**Pour leur part, les bailleurs ont introduit une requête en validation de leur avis de majoration de loyer**, produisant quatre exemples de loyers comparatifs, qu'ils ont complétés plus tard par trois exemples supplémentaires, tout en concluant au rejet des conclusions du locataire en baisse de loyer. Dans sa réponse, le locataire 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. Il a ensuite réduit ses conclusions tendant à une baisse de loyer, de telle sorte que celui-ci soit fixé à 7'108 fr. par an, hors charges, à compter du 1er avril 2019, ce qui correspondait à une baisse de 15,38 %. A titre défensif, c'est-à-dire pour s'opposer à la hausse de loyer demandée par les bailleurs, il a requis la production d'un calcul de rendement.

Lors de l'audience du 14 janvier 2021, le Tribunal des baux et loyers a fixé aux bailleurs un délai pour déposer leurs éventuelles pièces complémentaires en réponse à la demande de baisse du locataire.

Dans ce délai, 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 un décompte de gestion de l'immeuble pour les années 2005 à 2009 et 2014 à 2018 muni de quelques pièces justificatives, ainsi qu'un état locatif de l'immeuble au 31 décembre 2018.

**Par jugement du 27 juillet 2021, le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer de l'appartement en cause à 7'116 fr. par an**, charges non comprises, dès le 1er avril 2019, condamné les bailleurs à rembourser au locataire le trop-perçu de loyer en découlant, avec intérêts à 5 % l'an dès l'entrée en force du jugement, et débouté les parties de toutes autres conclusions.

**B.b. Par arrêt du 16 mai 2022, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a débouté les bailleurs, qui avaient formé appel**, et confirmé ledit jugement. Ses motifs seront évoqués dans les considérants en droit du présent arrêt, dans la mesure utile à la discussion des griefs des recourants.

C.

**Les bailleurs forment un recours en matière civile.** Ils reprennent leurs conclusions principales tendant à ce que le loyer annuel de l'appartement du locataire soit fixé à 13'200 fr. par an, charges non comprises, dès le 1er avril 2019.

**Dans sa réponse, le locataire conclut au rejet du recours** et à ce qu'il soit donné acte "qu'en tel cas, il accepte que le loyer de son logement demeure fixé au montant actuel de 8'400 fr. par année, charges non comprises, sans la diminution octroyée par l'arrêt attaqué, les bases de calcul du loyer demeurant celles de la dernière fixation du loyer au 17 août 2010". Il formule par ailleurs une demande d'assistance judiciaire.

Les bailleurs ont déposé une réplique, sans susciter le dépôt d'une duplique de leur adverse partie. Pour sa part, la cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par les bailleurs qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de contestation d'une hausse de loyer (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

2.

**2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF).** Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 143 I 310 consid. 2.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

**Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables** (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces

conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

Les recourants méconnaissent ces principes lorsqu'ils prétendent rappeler les faits utiles sans articuler le grief d'arbitraire. La cour de céans s'en tiendra donc aux faits souverainement constatés par la cour cantonale.

**2.2. Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié).** Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 137 II 313 consid. 1.4; 135 III 397 consid. 1.4).

3.

Les parties sont liées depuis 1979. A la suite d'une transaction judiciaire, elles ont conclu en 2010 un bail à loyers indexés dont la durée initiale courait jusqu'au 1er avril 2015 et qui était ensuite renouvelable tacitement d'année en année.

**Devant les instances cantonales, le litige portait, d'une part, sur la demande des bailleurs en validation d'une hausse de loyer fondée sur le critère absolu des loyers usuels du quartier, à partir du 1er avril 2019 et, d'autre part, sur la demande de baisse de loyer du locataire, motivée par le critère - relatif - de la baisse du taux hypothécaire de référence, à compter de la même date.**

La cour cantonale a écarté la demande des bailleurs et admis pour l'essentiel celle du locataire. Devant le Tribunal fédéral, **l'intimé a indiqué renoncer à la baisse de loyer qu'il a obtenue devant les instances cantonales en cas de rejet du présent recours. Seule demeure ainsi litigieuse la question de la majoration de loyer réclamée par les recourants** (consid. 1 supra).

Sur ce point, la cour cantonale a raisonné comme suit. La demande des bailleurs en validation d'une hausse de loyer se heurtait à un écueil, dans la mesure où elle présupposait que le bailleur puisse se prévaloir d'un facteur absolu pour motiver une hausse de loyer à l'issue de la durée initiale d'un bail à loyers indexés. Les premiers juges l'avaient exclu. Il n'était toutefois pas nécessaire de trancher cette question, laissée ouverte dans le dernier arrêt topique du Tribunal fédéral, puisque l'augmentation voulue n'était de toute manière pas justifiée. Examinant les différents exemples comparatifs produits par les bailleurs, les juges cantonaux ont considéré en effet qu'aucun d'entre eux n'était suffisamment semblable à l'appartement litigieux. Les loyers de ces autres appartements ne pouvaient dès lors servir de référence et la demande, privée d'assise, devait être rejetée.

4.

La question laissée ouverte par la cour cantonale appelle les considérations suivantes.

**En principe, seule la méthode relative est applicable pour déterminer si une adaptation du loyer en cours de bail est admissible.** Elle suppose d'examiner l'évolution des critères de fixation du loyer entre le moment de la fixation du précédent loyer et celui de la fixation du loyer contesté. **Ce n'est qu'exceptionnellement que la partie qui demande une modification de loyer peut invoquer la méthode absolue, impliquant d'examiner, sur la base des prix du marché et des coûts supportés par le bailleur, mais sans égard aux stipulations antérieures des parties, si le loyer est en soi abusif, respectivement s'il procure un rendement excessif** (ATF 142 III 568 consid. 1.2 et 1.3 ainsi que les

arrêts cités). Il est à noter qu'un facteur absolu peut intervenir dans le cadre de la méthode relative. Selon la jurisprudence, **un bailleur peut ainsi justifier une augmentation de loyer par l'évolution à la hausse des loyers comparatifs depuis la dernière fixation du loyer, pour autant qu'une période suffisamment longue au regard des lois de la statistique se soit écoulée** (étant précisé que le Tribunal fédéral n'a pas fixé de durée précise) (ATF 118 II 130 consid. 3a et b; arrêt 4A\_669/2010 du 28 avril 2011 consid. 5.1).

**En l'espèce, les recourants invoquent directement le critère des loyers comparatifs à l'appui de la majoration de loyer, soit l'application de la méthode absolue.** La question se posait donc de savoir si une exception à l'application de la méthode relative se justifiait.

Dans une jurisprudence assez ancienne, **le Tribunal fédéral a admis, en matière de bail à loyers indexés, que le bailleur pouvait se prévaloir de la méthode absolue pour majorer le loyer à l'échéance de la période d'indexation ou ultérieurement, après reconduction tacite du bail** (ATF 123 III 76 consid. 4c p. 82). Récemment, il a été appelé à trancher la question de savoir si le locataire pouvait invoquer la méthode absolue pour diminuer le loyer avec effet à l'expiration de la durée initiale du bail à loyers indexés. Réexaminant à cette occasion sa jurisprudence, **le Tribunal fédéral a marqué des doutes quant à la possibilité pour le bailleur d'obtenir une augmentation de loyer par la méthode absolue, en se distançant de l'ATF 123 III 76 et en évoquant une opinion doctrinale négative** (ANITA THANEI, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Mietzinsfestsetzung, 2000, p. 40 s.). Il ne s'est toutefois pas avancé davantage puisque la solution du cas ne l'imposait pas (ATF 147 III 32 consid. 3.4.2.1). Sur la question qui lui était soumise, **il a nié la possibilité d'invoquer la méthode absolue à l'appui d'une diminution de loyer à l'expiration de la durée initiale du bail à loyers indexés, déjà pour le motif qu'octroyer cette faculté au locataire reviendrait à contourner le délai et les conditions de l'action en contestation du loyer initial de l'art. 270 CO** (même arrêt consid. 3.5).

Dans le cas présent, le Tribunal des baux et loyers, évoquant notamment l'ATF 147 III 32, avait jugé que les recourants ne pouvaient pas invoquer directement un facteur absolu à l'appui de leur majoration de loyer, mais que, même si le critère absolu des loyers usuels du quartier était appliqué, ils n'avaient pas démontré le caractère non abusif de la hausse litigieuse. Dans leur appel, les bailleurs s'en sont pris à cette double motivation. **La cour cantonale n'a toutefois pas examiné si les recourants étaient en droit de justifier une majoration de loyer sur la base de critères absolus, dès lors que la seconde motivation permettait de confirmer le jugement de première instance.**

**Dans leurs mémoires respectifs, les recourants réaffirment leur droit d'invoquer les facteurs absolus de fixation du loyer sans autre réserve, alors que l'intimé n'évoque pas cette thématique.** Dans ces conditions, **le Tribunal fédéral n'abordera pas non plus la question** de savoir si les recourants pouvaient se prévaloir de la méthode absolue pour augmenter le loyer de l'intimé pour un terme postérieur à l'échéance du bail indexé, sans que l'on puisse y voir une confirmation de la jurisprudence consacrée dans l'ATF 123 III 76.

5.

**C'est dès lors dans la comparaison entreprise par les bailleurs (les loyers usuels du quartier) que se concentrera l'examen de la cour de céans.**

5.1. 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 doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF. **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 doit 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 4A\_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 7.1; 4A\_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2, non publié in ATF 144 III 514; 4A\_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.2).

**5.1.1. Pour que le juge puisse appliquer la méthode des statistiques officielles, il faut qu'il existe de telles statistiques, 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; arrêts 4A\_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 7.1.1; 4A\_295/2016 précité consid. 5.2.1).

**5.1.2. Le bailleur peut aussi apporter la preuve des loyers usuels en fournissant, en règle générale, 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; arrêts 4A\_215/2021 précité consid. 7.1.2; 4A\_183/2020 du 6 mai 2021 consid. 3.1.2, non publié in ATF 147 ||| 431).

**En effet, les loyers de comparaison 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 de 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).

Déterminer comment se présente l'appartement litigieux est une question de fait. Il en va de même s'agissant des éléments caractérisant les appartements invoqués à titre de comparaison (situation, surface, état, équipement, année de construction). En revanche, savoir quelles sont les caractéristiques de ces appartements qui sont pertinentes pour la comparaison est une question de droit; en effet, la notion de loyers usuels est une notion de droit matériel (art. 269a let. a CO). Le Tribunal fédéral contrôle donc librement si les loyers usuels sont établis conformément au droit fédéral (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a).

5.2. En l'espèce, les griefs des recourants peuvent être classés en trois groupes : ceux qui concernent l'appartement litigieux; ceux qui ont trait aux (autres) appartements censés refléter les loyers du quartier et finalement ceux qui sont relatifs aux statistiques cantonales invoquées par les bailleurs.

5.2.1. S'agissant de l'appartement litigieux, la cour cantonale a retenu, en fait, ce qui suit. Il s'agit d'un appartement de 45 m<sup>2</sup> environ situé dans un immeuble dont l'état général est moyen et qui a été construit entre 1912 et 1913. Les murs, les peintures et le plancher sont tous très usés et dans un certain état de décrépitude. Il n'y a eu aucuns travaux de remise en état, à l'exception de la cuisine, depuis l'emménagement du locataire, il y a un peu plus de quarante ans. Son état est donc 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. D'après le contrat de bail, l'appartement est situé "en sous-sol". La partie inférieure des fenêtres 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. Il n'y a pas de cave.

**Les recourants soutiennent que l'autorité précédente aurait dû écarter les photographies produites par le locataire**, lesquelles ne montreraient que des détails non contextualisés et non l'état général de l'appartement, dont on pouvait même se demander s'il s'agissait réellement de l'appartement litigieux. Elle aurait dû se fier, bien plutôt, à la fiche d'évaluation élaborée par une régie de la place, qu'ils avaient versée au dossier. **D'après eux, l'appartement en question disposerait bien d'une cave et son état général devrait être qualifié de moyen, non de vétuste. Il se situerait non pas au "sous sol", mais au rez inférieur de l'immeuble.**

Pour déterminer si une cave avait également été louée, les juges cantonaux se sont fiés au contrat de bail selon lequel l'appartement ne comportait aucune dépendance. Il n'était pas arbitraire de faire prévaloir cette donnée sur celles de la fiche d'évaluation brandie par les recourants, dont on ne sait sur quels éléments elle a été établie, sinon ceux fournis unilatéralement par les bailleurs. **Et d'ailleurs l'existence d'une cave ne s'avère pas déterminante, au final, pour la solution du présent litige.** S'agissant de l'emplacement en "sous-sol" de l'appartement en question, les juges se sont également référés au contrat de bail, non sans relever - sur la base des photographies prises par le locataire - que la partie inférieure des fenêtres se situait au niveau du trottoir de la rue adjacente. Les bailleurs n'affirment pas que cette précision serait fautive. **Il n'est pas crucial de savoir si, dans ces conditions, l'étage en cause est le rez inférieur plutôt que le sous-sol; l'un ou l'autre se distinguent fondamentalement d'appartements sis à des étages supérieurs.** Quant à l'état général de l'appartement, les bailleurs n'avancent pas avoir procédé à des travaux de remise en état des murs, des peintures et du plancher, lesquels datent tous de plus de quarante ans. **Dans ces conditions, il n'y avait rien d'arbitraire à se fier aux photos prises par le locataire, lesquelles laissaient apparaître que ces surfaces étaient très usées et dans un certain état de décrépitude.** Les juges cantonaux pouvaient légitimement qualifier l'état de l'appartement de vétuste au regard de ces éléments.

D'après les recourants, l'inspection locale qu'ils avaient requise tant en première instance qu'en appel s'avérait incontournable. La cour cantonale leur a toutefois rétorqué qu'ils y avaient renoncé lors de l'audience du Tribunal des baux et loyers du 20 février 2020, de sorte qu'ils étaient malvenus d'exhumer cette requête au stade de l'appel. A bon droit, malgré ce qu'en pensent les recourants qui invoquent le droit à la preuve (art. 29 al. 2 Cst., art. 8 CC et 152 CPC). L'appréciation anticipée des preuves qui point derrière le raisonnement de la cour cantonale permettait certainement à celle-ci de renoncer à mettre en œuvre une inspection locale que les bailleurs eux-mêmes avaient jugée superflue en première instance, sans qu'ils indiquent concrètement ce qui avait changé depuis lors, si ce n'est que l'appréciation des autres preuves n'avait pas tourné à leur avantage.

**Cette première volée de griefs est donc rejetée.**

#### **5.2.2. Les recourants sont d'avis également que la cour cantonale a méconnu la notion de loyers du quartier en écartant les sept éléments de comparaison qu'ils avaient fournis.**

Il faut relever en préambule que la comparaison entreprise se révélait d'emblée difficile : l'appartement en question, d'une petite surface (45 m<sup>2</sup> environ), se trouve dans un état général vétuste, ne dispose pas d'une cuisine agencée ou équipée; il se trouve au rez inférieur ou au sous-sol, suivant comment on voit les choses, dans un immeuble construit entre 1912 et 1913 situé dans le quartier des Acacias. **Les recourants soulignent à juste titre qu'il n'y a pas beaucoup d'éléments de comparaison susceptibles d'entrer en ligne de compte. Cela étant, il ne se trouve pas même trois exemples parmi ceux qu'ils ont produits qui présentent les mêmes caractéristiques que l'objet litigieux, de sorte qu'il est inutile de se demander s'il ne faudrait pas, exceptionnellement, admettre un nombre inférieur aux cinq généralement requis.**

Compte tenu de l'année de construction de l'immeuble (entre 1912 et 1913), seuls les bâtiments datant des deux premières décennies du vingtième siècle sont comparables (ATF 123 III 317 consid. 4b/aa). **En effet, une différence de plus de vingt ans ne permet en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction** (arrêts 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 3.1 et 4C.40/2001 du 15 juin 2001 consid. 5c/bb). Ceci exclut d'emblée les appartements 1 (trois pièces, rue vvv), 2 (trois pièces, rue xxx), 3 (trois pièces, www), 4 (trois pièces, rue yyy) et 7 (trois pièces, rue

zzz), tous situés dans des immeubles beaucoup plus récents. Comme le Tribunal fédéral l'a déjà précisé, cette règle est certes empreinte d'un certain schématisme, mais celui-ci s'impose dans ce domaine, afin d'assurer la prévisibilité du droit et l'égalité de traitement. Les recourants voudraient infléchir cette jurisprudence, mais il s'agit d'une pétition de principe sans réelle explication.

**Si le critère de l'étage n'est retenu, en tant que tel, ni dans la loi ni par la jurisprudence, de sorte qu'il n'apparaît pas forcément pertinent** (ATF 127 III 411 consid. 4b/cc; arrêt 4C.40/2001 précité consid. 5c), **il est toutefois évident qu'un appartement dont la partie inférieure des fenêtres se situe au niveau du trottoir - comme ici - ne peut se comparer à un appartement situé par exemple au quatrième étage. Ceci exclut notamment les appartements 2 et 3, déjà écartés par ailleurs.**

En ce qui concerne la dimension de l'appartement, **l'indication du nombre de pièces et la surface sont des données importantes** (arrêt 4C.55/2001 du 4 juillet 2001 consid. 4b/ff, non publié in ATF 127 III 411). Le nombre de pièces revêt en principe une importance primordiale pour les appartements de petites dimensions, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces (ATF 141 III 569 consid. 2.3; 136 III 74 consid. 3.2.2). La surface de l'appartement est elle aussi importante; **une différence de surface de 20 % ou plus ne permet en principe pas de procéder à une comparaison** (ATF 123 III 317 consid. 4b/cc; arrêt 4A\_412/2009 précité consid. 3.2.2). Dans le cas présent, les appartements censés refléter les loyers du quartier sont tous des trois pièces genevois (la cuisine étant comptée comme une pièce). Cela étant, l'un d'entre eux a une surface beaucoup plus grande que celle de l'appartement litigieux (l'appartement 4 de 65 m<sup>2</sup>), ce qui exclut un parallèle.

**Enfin, les recourants sont mal pris de tenter la comparaison entre un appartement (celui litigieux) qui dispose d'une cuisine ancienne, non agencée et non équipée, avec un autre dont la cuisine est récente et équipée** (l'appartement 6, rue uuu). Certes, une certaine flexibilité est de mise, mais il ne s'agit plus de cela lorsque les objets sont à ce point différents. Quant à celui pour lequel l'équipement de la cuisine n'est pas du tout indiqué (l'appartement 5, rue ttt), le rapprochement est également voué à l'échec.

**Il n'est donc pas nécessaire d'entrer dans des considérations tirées de l'état général de l'appartement litigieux (vétuste, au contraire de celui des autres appartements) pour conforter l'exclusion de ces exemples, ni de s'exprimer sur la référence au quartier, sachant que l'un de ces appartements ne se situe pas aux Acacias** (sur la question, ATF 136 III 74 consid. 2.2.1). Ces éléments, avérés ou non, ne changeraient rien au sort du grief.

**En définitive, la cour cantonale n'a pas méconnu la notion de loyers du quartier.** Le Tribunal fédéral ne discerne aucune violation des art. 269a CO et 11 OBLF, encore moins d'arbitraire, quelle que soit la rigueur du résultat pour les bailleurs. **Qu'aucun des exemples cités ne puisse intervenir à des fins de comparaison s'explique par les différences qu'ils présentent sur des aspects déterminants.**

Les recourants sont d'avis qu'on les a placés devant une **impossibilité pratique**. Il est certes ardu d'établir les loyers du quartier au moyen d'exemples comparatifs. **Un schisme s'est créé en doctrine entre ceux qui estiment que le critère est, pour ainsi dire, en état de mort clinique** (PASCAL JEANNIN, Contestation du loyer initial d'un immeuble ancien: fixation du loyer admissible lorsque le caractère abusif du loyer est présumé [arrêt TF 4A\_554/2022], Newsletter Bail.ch juillet 2022 p. 4; PHILIPPE CONOD, Droit du bail 2016, N 12, note 8 p. 30/31; LE MÊME, Droit du bail 2013, N 13, note 10 p. 30; MONIKA SOMMER, Kündigung zur Erzielung eines höheren Mietzinses [arrêt TF 4A\_448/2009], MRA 2/2011 p. 85/86; LA MÊME, Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen [arrêt TF 4A\_612/2012], MRA 2/2013 p. 61/62), **et qu'un assouplissement est indispensable** (JEANNIN, Fardeau de la preuve pour la contestation du loyer initial d'un immeuble ancien [arrêt TF 4A\_183/2020], Newsletter Bail.ch juillet 2021 p. 6), **et ceux qui s'arc-boutent contre un éventuel allègement, au motif que les bailleurs pourraient fort bien réunir les données nécessaires** (CÉSAR MONTALTO, Retour sur quelques arrêts rendus en matière de fixation de loyer en 2021, Plaidoyer 1/2022 p. 36 ss). Dans son avis relatif à une motion (13.3562 du 20 juin 2013 "Loyers comparatifs. Faire en sorte que le critère des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier soit applicable") déposée par l'ancien conseiller national Hans Egloff, laquelle tendait à simplifier les critères fixés pour les logements comparables, le Conseil fédéral soulignait l'importance d'assurer un minimum de similarité entre les objets comparés. Tout en

concédaient que les exigences à satisfaire pour l'application de ce critère étaient complexes, il a fait savoir qu'il ne partageait pas le point de vue selon lequel il était pratiquement impossible d'administrer la preuve du caractère usuel des loyers dans la localité ou dans le quartier. Cette motion a été suivie d'une initiative parlementaire intitulée "Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration de critères à valeur probante" (17.493 du 29 septembre 2017) visant à la modification de l'art. 269a CO pour y inscrire les critères de comparaison destinés à prouver le caractère usuel du loyer dans la localité ou le quartier. **Le Parlement a donc repris la main sur cette question, la Commission des affaires juridiques du Conseil national disposant désormais d'un délai jusqu'à la session d'hiver 2024 pour mettre en oeuvre cette initiative.**

**Cela étant, il ne saurait être question d'en anticiper les résultats, d'autant que l'on ne voit pas concrètement ce que cela changerait pour les recourants.**

5.2.3. **Dans un dernier groupe de moyens, les recourants font valoir que les statistiques cantonales devraient intervenir. Ils concèdent qu'il n'existe pas à Genève de statistiques officielles suffisamment différenciées** (emplacement, dimension, équipement, état de la chose louée et période de construction) **au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, ce que la jurisprudence a maintes fois déploré** (ATF 123 III 317 consid. 4c/cc; arrêts 4A\_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 7.2; 4A\_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2.1, non publié in ATF 144 III 514; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 4, non publié in ATF 136 III 74; 4A\_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.2.3). Ils estiment néanmoins qu'une récente jurisprudence aurait tracé la voie pour que des statistiques insuffisamment différenciées interviennent malgré tout, en fonction du sort réservé à la présomption de loyer abusif que la cour cantonale aurait dû examiner en préambule.

**Les recourants font référence à l'ATF 148 III 209, lequel concernait spécifiquement la contestation du loyer initial.** Dans ce contexte particulier, le Tribunal fédéral a considéré que, lorsque le loyer initial est abusif et qu'il incombe au juge d'arrêter lui-même ce loyer, il faut procéder comme suit : (a) en l'absence de tout élément de preuve, il faut s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire; (b) s'il existe d'autres éléments, comme des statistiques cantonales ou communales, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, il y a lieu d'en tenir compte et de pondérer les chiffres qui en résultent en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du montant du loyer payé par le précédent locataire, ainsi que de la connaissance du marché local et de l'expérience du juge (consid. 3.2.3 in fine). **Cela étant, cet arrêt concerne une situation différente, soit celle de la fixation du loyer initial présumé abusif. Cette possibilité n'est pas ouverte dans le contexte d'une hausse de loyer motivée par les loyers usuels du quartier** (cf. également l'arrêt 4A\_448/2021 du 11 avril 2022 consid. 3.4 précisant qu'elle n'est pas ouverte non plus dans le contexte d'une résiliation du bail pour des motifs économiques, lorsque le juge doit se prononcer sur la validité de la résiliation). **Lorsque le bailleur entend augmenter le loyer en se fondant sur les loyers usuels du quartier, il n'est pas question de présomption de loyer abusif, de sorte que le raisonnement suggéré par les recourants ne tient pas.** Il appartient au bailleur de démontrer cet élément, qui justifie précisément le droit invoqué.

Il n'y a dès lors aucune violation du droit fédéral qui entache l'arrêt cantonal sur ce dernier point.

6.

Partant, le recours doit être rejeté.

Les recourants, qui succombent, supporteront solidairement entre eux les frais judiciaires et verseront à l'intimé une indemnité à titre de dépens (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

La demande d'assistance judiciaire de l'intimé devient ainsi sans objet, étant précisé que les recourants, débiteurs solidaires, seront selon toute probabilité en mesure de payer à leur adverse partie les dépens auxquels celle-ci a droit.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Il est pris acte de la renonciation du locataire à la baisse de loyer qui lui a été accordée par le Tribunal des baux et loyers le 27 juillet 2021 et confirmée dans l'arrêt entrepris. Le loyer dû pour l'appartement concerné reste dès lors inchangé et fixé à 8'400 fr. par an, charges non comprises, les bases de calcul du loyer demeurant celles de la dernière fixation du loyer intervenue le 17 août 2010.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge des recourants solidairement entre eux.

4.

Les recourants, débiteurs solidaires, verseront à l'intimé une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

5.

La demande d'assistance judiciaire de l'intimé est sans objet.

6.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 15 août 2023

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

La Greffière : Godat Zimmermann