

Le **droit à la preuve** (résultant des art. 29 al. 2 Cst., 8 CC et 152 CPC) octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats. Ce droit **n'est pas mis en cause lorsque le tribunal, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies** (consid. 6.1).

Pour déterminer les loyers usuels dans le quartier (art. 11 OBLF), le tribunal doit pouvoir se fonder soit sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), soit sur au moins cinq logements de comparaison (consid. 7.1). **Etant donné qu'à Genève, il n'existe pas de statistiques officielles, la méthode des loyers comparatifs s'applique dans ce canton** (consid. 7.2).

**En principe, le degré de preuve des loyers usuels est celui de la certitude** ; une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'il n'y ait aucun doute sérieux ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers. Dans l'application de la méthode des cinq logements comparatifs, **il s'impose de se montrer particulièrement strict dans l'admissibilité des logements qui peuvent être pris en considération**. Le nombre de pièces et la surface sont des données de comparaison importantes (consid. 7.1.2).

En l'espèce, **le Tribunal fédéral revient sur cinq logements de comparaison présentés par le bailleur, pour retenir que ceux-ci ne sont pas comparables au logement dont le loyer est litigieux** (consid. 7.2.1 à 7.2.4).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales

Hohl, présidente, Kiss et Niquille.

Greffier: M. O. Carruzzo.

#### Participants à la procédure

A.

représenté par Me Isabelle Poncet,  
recourant,

contre

1. B.

2. C.

tous deux représentés par Me Romolo Molo,  
intimés.

#### Objet

hausse de loyer; loyers usuels du quartier,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 1er mars 2021 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/2958/2019 ACJC/242/2021).

Faits :

A.

**A.a. Par contrat de bail conclu pour une durée initiale d'un an du 1er avril 1978 au 31 mars 1979, se renouvelant ensuite d'année en année, C. et B. ont pris à bail un appartement de quatre pièces au 4ème étage de l'immeuble sis rue xxx à Genève.** A compter du 1er mai 1992, le loyer annuel net a été fixé à 12'480 fr. et les charges à 1'980 fr. par an.

L'immeuble précité a été construit avant 1919. Il n'a pas fait l'objet de travaux d'entretien particuliers. Il est situé dans le quartier zzz, lequel est bien desservi par les transports publics et comporte de nombreux commerces. Il était détenu par une société immobilière jusqu'au 1er janvier 1997, date à laquelle A. D. et E. en sont devenus copropriétaires. Dès 2013, A. en est devenu l'unique propriétaire. L'appartement occupé par les locataires dispose d'un double vitrage et d'un balcon; la cuisine et son équipement sont anciens, à l'instar de la salle de bains, bien que ces deux pièces aient été refaites en 1985. Les installations électriques sont aussi anciennes.

**A.b. Par avis de majoration du 11 janvier 2019, le bailleur a souhaité augmenter le loyer de manière échelonnée de la façon suivante:**

- 14'328 fr. du 1er mai 2019 au 30 avril 2020;
- 16'164 fr. du 1er mai 2020 au 30 avril 2021;
- 18'000 fr. dès le 1er mai 2021.

**Pour motiver cette hausse, le bailleur a indiqué vouloir adapter le loyer aux loyers usuels du quartier et à l'évolution du coût de la vie.**

B.

**Le 11 février 2019, les locataires ont contesté l'augmentation de leur loyer devant l'autorité de conciliation compétente. Ils ont simultanément sollicité une réduction de loyer,** celui-ci devant être fixé à 7'800 fr. par an en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence de 7 à 1,5 %.

Après l'échec de la procédure de conciliation, les locataires ont saisi, en date du 29 avril 2019, le Tribunal des baux et loyers genevois d'une demande dans laquelle ils ont repris, en substance, les mêmes conclusions que devant l'autorité de conciliation.

**De son côté, le bailleur a déposé le 17 mai 2019 une requête en validation de hausse de loyer** aux fins de faire constater la validité de l'avis de majoration et de fixer le loyer à 14'328 fr. par an dès le 1er mai 2019. Il a produit la fiche descriptive de l'appartement litigieux ainsi que huit loyers comparatifs.

Les locataires ont conclu au rejet de ladite requête, les éléments de comparaison ne pouvant pas selon eux fonder l'augmentation de loyer litigieuse. A titre subsidiaire, ils ont fait valoir que le bien procurait un rendement abusif au bailleur, l'appartement litigieux ayant été acquis récemment par ce dernier.

**Par jugement du 21 avril 2020, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande en validation de hausse de loyer. Accueillant la demande de baisse de loyer formée par les locataires, il a fixé le loyer annuel net à 7'800 fr. et a condamné le bailleur à leur rembourser le trop-perçu.**

Le bailleur a appelé de ce jugement auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève. Invités à répondre à l'appel, les locataires ne l'ont pas fait. **Par arrêt du 1er mars 2021, la cour cantonale a rejeté l'appel.**

C.

**Le 19 avril 2021, le bailleur (ci-après: le recourant) a formé un recours en matière civile à l'encontre de l'arrêt précité.** Il conclut principalement à la réforme de la décision entreprise en ce sens que l'avis de majoration du 11 janvier 2019 est validé et le loyer annuel net fixé à 14'328 fr. à compter du 1er

mai 2019. Subsidairement, il requiert l'annulation de l'arrêt déféré et le renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans leur réponse du 14 juin 2021, les locataires (ci-après: les intimés) concluent au rejet du recours et à ce qu'il leur soit donné acte "qu'en tel cas, ils acceptent que le loyer de leur logement demeure fixé au montant actuel de 12'480.- 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 1er mai 1992."

La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Le recourant a répliqué, suscitant le dépôt d'une duplique de la part des intimés.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile compte tenu des fêtes de Pâques (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. a LTF) par la partie bailleresse qui a succombé dans ses 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 cause en matière de bail à loyer (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 15'000 fr. requis (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 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).

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 citées). 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 citées). 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).

Le complètement de l'état de fait ne relève pas de l'arbitraire; un fait non constaté ne peut pas être arbitraire, c'est-à-dire constaté de manière insoutenable. En revanche, si un fait omis est juridiquement pertinent, le recourant peut obtenir qu'il soit constaté s'il démontre qu'en vertu des règles de la procédure civile, l'autorité précédente aurait objectivement pu en tenir compte et s'il désigne précisément les allégués et les offres de preuves qu'il lui avait présentés, avec référence aux pièces du dossier (art. 106 al. 2 LTF; ATF 140 III 86 consid. 2).

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 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3).

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 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 135 III 397 consid. 1.4).

En vertu du principe de l'épuisement des griefs, le recours n'est ouvert qu'à l'encontre des décisions rendues par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), ce qui signifie que les voies de droit cantonales doivent avoir été non seulement utilisées sur le plan formel, mais aussi épuisées sur le plan matériel (ATF 143 III 290 consid. 1.1). Lorsque l'autorité de dernière instance cantonale peut se limiter à examiner les griefs régulièrement soulevés, le principe de l'épuisement matériel veut que les griefs soumis au Tribunal fédéral aient déjà été invoqués devant l'instance précédente (arrêt 4A\_40/2021 du 10 juin 2021 consid. 3.2 et les références citées). Selon la jurisprudence, la cour cantonale n'est pas tenue, comme un tribunal de première instance, d'examiner toutes les questions de fait et de droit qui pourraient se poser lorsque les parties ne soulèvent pas de griefs correspondants en deuxième instance. À moins que la violation du droit ne soit manifeste, la cour cantonale se limitera en principe à examiner les griefs que les parties adressent à la motivation du premier jugement dans le mémoire et dans la réponse. Ce sont les griefs des parties qui forment le cadre de l'examen de la cour cantonale; le jugement attaqué ne doit en principe être examiné que sur les points ainsi remis en cause. Toutefois, lorsque des questions de droit sont ainsi discutées, la cour cantonale revoit librement l'application du droit, n'étant liée ni par l'argumentation juridique développée par les parties ni par la motivation du tribunal de première instance (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4; 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêts 4A\_40/2021, précité, consid. 3.2 et les références citées).

### 3.

Avant toute chose, il s'agit de circonscrire l'objet de la présente procédure.

3.1. En l'espèce, le recourant, en tant que partie bailleuse, a manifesté, par avis du 11 janvier 2019, sa volonté de majorer le loyer qui avait été fixé en dernier lieu le 1er mai 1992 en cours de bail. Il s'est prévalu des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) pour justifier la majoration de loyer. Les intimés ont contesté l'augmentation du loyer. Ils ont soutenu que le bailleur avait échoué à rapporter la preuve des loyers usuels du quartier et, subsidiairement, que l'appartement concerné procurait un rendement abusif au propriétaire. Ils ont en outre sollicité une diminution du loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence.

**3.2. L'autorité de première instance a souligné que le bailleur, lorsqu'il souhaite majorer unilatéralement le loyer en cours de bail, peut en principe invoquer uniquement des critères relatifs de fixation du loyer et le juge doit appliquer la méthode relative. Elle a toutefois admis qu'il convenait, en l'espèce, de déroger à cette règle, le bailleur pouvant ainsi invoquer le critère absolu des loyers usuels dans le quartier pour majorer le loyer.** Le Tribunal des baux et loyers a ensuite rappelé que le locataire peut opposer le critère absolu du rendement net au bailleur qui se prévaut du critère absolu des loyers usuels.

Le critère du rendement excessif a en principe la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 147 III 14 consid. 4.2 et la référence citée). **Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée: le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis.** Pour de tels immeubles, en effet, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net font fréquemment défaut ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle (ATF 147 III 14 consid. 4.2 et les références citées). Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 147 III 14 consid. 4.2; 144 III 514 consid. 3.2).

**En l'occurrence, l'autorité de première instance a estimé que le rendement net de l'immeuble n'avait pas à être déterminé et que seul devait être pris en compte le critère absolu des loyers du quartier. Procédant ensuite à l'examen des loyers comparatifs produits par le bailleur, elle a jugé que celui-ci**

**n'avait pas fourni cinq objets comparables** comme l'exige la jurisprudence, de sorte que l'intéressé avait échoué à démontrer que le loyer de l'appartement concerné restait dans les limites des loyers usuels du quartier. Elle a enfin estimé que les locataires pouvaient bénéficier d'une réduction de loyer eu égard à la baisse du taux hypothécaire de référence.

3.3. Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale n'a pas examiné la question de savoir si le bailleur était en droit de se prévaloir d'un critère absolu de fixation de loyer pour solliciter une hausse de celui-ci en cours de bail, dès lors que ce point n'avait pas été remis en cause par les parties. Elle ne s'est pas davantage prononcée sur la baisse de loyer accordée par les premières juges, vu l'absence de critique formulée à ce sujet. Pour le reste, la juridiction précédente a considéré que le bailleur avait échoué à établir que le loyer majoré de l'appartement restait dans les limites des loyers usuels du quartier, puisque l'intéressé n'avait pas fourni au moins cinq éléments de comparaison admissibles.

**3.4. Devant le Tribunal fédéral, les intimés ont indiqué renoncer à la baisse de loyer qu'ils ont obtenue devant les instances cantonales en cas de rejet du présent recours. Seule demeure ainsi litigieuse la question ayant trait à la majoration de loyer réclamée par le recourant.**

4.

**4.1. 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). A certaines conditions, il est possible de prévoir un loyer échelonné (art. 269c CO). Un échelonnement du loyer peut notamment résulter, comme en l'espèce, d'une majoration notifiée postérieurement à la conclusion du bail (ATF 121 III 397 consid. 2b/aa).

**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).

**4.2. En l'espèce, le recourant s'est prévalu du critère absolu des loyers usuels dans le quartier pour justifier la hausse de loyer.** Pour s'opposer à cette majoration de loyer, les intimés ont soutenu que le recourant avait échoué à rapporter la preuve des loyers usuels du quartier. Ce n'est qu'à titre subsidiaire qu'ils ont soutenu que l'objet loué procurait un rendement excessif au recourant. **L'admissibilité de la hausse de loyer litigieuse doit dès lors être appréciée sous l'angle du critère des loyers usuels du quartier.**

**Le Tribunal fédéral n'examinera pas la question de savoir si le recourant était en droit de se prévaloir du critère absolu des loyers usuels du quartier pour majorer le loyer en cours de bail, car ce point n'a été remis en cause ni devant l'autorité précédente ni devant la Cour de céans.** On se contentera de rappeler ici que, selon la jurisprudence, l'évolution à la hausse des facteurs absolus de fixation du loyer, tels les loyers comparatifs, pendant une période suffisamment longue pour être significative peut justifier une majoration du loyer. Il s'agit d'une exception à l'application de la méthode relative. Un bailleur peut ainsi, sous réserve de l'écoulement d'une période suffisamment longue au regard des lois de la statistique (étant précisé que le Tribunal fédéral n'a pas fixé de durée précise), invoquer l'augmentation éventuelle des loyers comparatifs pour justifier sa demande de hausse de loyer (ATF 118 II 130 consid. 3a; arrêts 4A\_669/2010 du 28 avril 2011 consid. 5.1; 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 2b/ff; 4C.40/2001 du 15 juin 2001 consid. 4b).

5.

**Dans un premier moyen intitulé " Constatation inexacte des faits et appréciation erronée des preuves ", le recourant reproche à la cour cantonale de n'avoir pas pris en considération la fiche d'évaluation de l'appartement occupé par les locataires** ainsi que les photographies dudit bien produites par ces derniers. Il soutient que la cuisine de l'appartement concerné n'est pas récente mais qu'elle est agencée, équipée, en bon état et que les sanitaires sont aussi en bon état.

**Ce faisant, l'intéressé perd de vue que la cour cantonale a relevé que les photographies produites par les intimés permettaient de se rendre compte de l'état de l'appartement et de la vétusté des installations (arrêt attaqué, consid. 4.2). Le reproche formulé par le recourant est ainsi infondé.** Pour le surplus, ce dernier se contente, de manière purement appellatoire, d'opposer sa propre appréciation des preuves à celle de la cour cantonale. Il ne prétend pas ni ne démontre que celle-ci se serait rendue coupable d'une appréciation arbitraire des preuves. Partant, sa critique est irrecevable.

6.

**Dans un deuxième moyen, le recourant dénonce une violation des art. 29 al. 2 Cst., 8 CC, 150 et 152 CPC. Il fait grief à la cour cantonale d'avoir violé son droit à la preuve en refusant l'inspection locale de l'appartement concerné qu'il avait sollicitée.** Selon lui, l'administration de ce moyen de preuve aurait permis d'apprécier correctement l'état de la cuisine et de ses équipements.

6.1. **Le droit à la preuve** - qui découle tant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. que, en droit privé fédéral, de l'art. 8 CC et qui est, depuis l'entrée en vigueur du CPC, également consacré à l'art. 152 CPC -, **octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile** (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 133 III 295 consid. 7.1; arrêt 4A\_280/2020 du 3 mars 2021 consid. 8.1). En revanche, **le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies** (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2). Le recourant doit alors invoquer l'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves, en motivant son grief conformément aux exigences plus strictes de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 134 II 244 consid. 2.2).

6.2. Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale a indiqué ne pas discerner en quoi l'inspection locale requise par le recourant aurait conduit l'autorité de première instance à apprécier la situation de manière différente, les pièces produites permettant de se rendre compte de l'état de l'appartement et de la vétusté de ses installations.

6.3. **Sous le couvert d'une prétendue violation du droit à la preuve, le recourant se plaint en réalité de l'appréciation anticipée des preuves** ayant conduit les autorités précédentes à refuser la mise en oeuvre d'une inspection locale. **Le grief manque ainsi sa cible.** En tout état de cause, l'intéressé se contente une nouvelle fois, sur un mode appellatoire, de développer sa propre discussion des preuves; son argumentation ne permet cependant pas de discerner en quoi l'appréciation critiquée serait éventuellement entachée d'arbitraire. Sa critique est par conséquent irrecevable.

7.

**Dans un troisième et dernier groupe de moyens, le recourant, dénonçant la violation des art. 269a CO et 11 OBLF, se plaignant d'une appréciation arbitraire des faits et des preuves, ainsi que d'un arrêt arbitraire dans son résultat, fait grief à la cour cantonale d'avoir écarté six éléments de comparaison qu'il avait présentés aux fins de démontrer que le loyer de l'appartement concerné se situait dans les limites des loyers usuels du quartier.** Selon lui, la juridiction précédente aurait dû se fonder sur une impression générale au moment d'apprécier les caractéristiques de chaque

appartement susceptible d'être comparé à l'appartement litigieux, étant précisé que les logements comparatifs ne doivent pas être rigoureusement identiques au bien concerné. Avant d'examiner le mérite des critiques formulées par le recourant, il sied de rappeler certains principes.

**7.1. 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 cantonal 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 cantonal 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\_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).**

**7.1.1. 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; arrêt 4A\_295/2016, précité, consid. 5.2.1).**

**7.1.2. 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 4A\_183/2020 du 6 mai 2021 consid. 3.1.2 non destiné à la publication). En effet, 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).**

**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; voir aussi: ATF 122 III 257 consid. 4b; 108 II 130 consid. 3b). Dès lors qu'on ne se trouve pas dans un cas dans lequel, au vu de sa nature, une preuve certaine est objectivement impossible à apporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, une réduction du degré de la preuve à la vraisemblance prépondérante n'entre pas en ligne de compte. De simples difficultés de preuve dans un cas particulier ne sauraient en effet justifier une réduction du degré de la preuve, sous peine de créer une entorse au**

système légal, tel qu'il a été voulu par le législateur fédéral (ATF 123 III 317 consid. 4d). **La preuve des loyers usuels doit donc être certaine (degré de la certitude ou preuve stricte; Gewissheit) : le juge doit acquérir, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait; une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'il n'y ait aucun doute sérieux ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers** (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêts 4A\_400/2017, précité, consid. 2.2.2.2 non publié in ATF 144 III 514; 4A\_295/2016, précité, consid. 5.2.2). S'agissant d'une question de droit, le Tribunal fédéral peut la revoir librement. L'autorité cantonale de recours doit indiquer exactement les critères de comparaison sur lesquels elle s'est fondée de sorte que le Tribunal fédéral puisse contrôler si les loyers usuels ont été établis conformément au droit fédéral (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; 136 III 74 consid. 2.2.1; 4A\_612/2012 du 19 février 2013 consid. 3.2).

**Dans l'application de la méthode des cinq logements comparatifs, puisque la comparaison est effectuée non à l'aide de statistiques officielles établies sur la base de très nombreux appartements, mais avec seulement cinq logements de comparaison, il s'impose de se montrer particulièrement strict dans l'admissibilité des logements qui peuvent être pris en considération.** Pour que le juge puisse en tirer des conclusions certaines, il faut que ces cinq éléments de comparaison présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF; ATF 141 III 569 consid. 2.2.3; 123 III 317 consid. 4a). **En ce qui concerne en particulier 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). En revanche, lorsque l'appartement litigieux est de grandes dimensions, le fait que les logements comparatifs aient une demi-pièce ou une pièce de moins, et donc le critère du nombre de pièces, peut apparaître moins important que la surface du logement (ATF 123 III 317 consid. 4b/cc). **Puisqu'il s'agit pour le tribunal de comparer des logements, un certain schématisme est nécessaire pour garantir la prévisibilité du droit et l'égalité de traitement.** Cela ne signifie évidemment pas que, lorsque les cinq éléments apportés par le bailleur peuvent être schématiquement comparés à l'appartement litigieux parce qu'ils présentent des caractéristiques communes, le tribunal ne puisse pas procéder encore à une pesée des avantages et inconvénients de l'appartement litigieux (ATF 123 III 317 consid. 4d). Il s'ensuit que le fait que l'appartement litigieux soit plus grand et ait un loyer moins élevé que le logement de comparaison qui est plus petit n'est pas un critère déterminant. En l'absence de statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), on ne saurait exiger du juge, qui doit pouvoir procéder à une comparaison schématique, de pondérer différents éléments, par exemple compenser une différence de surface avec un environnement plus calme ou un loyer moindre (ATF 141 III 569 consid. 2.2.3).

7.2.

**Selon la jurisprudence, il n'existe pas à Genève de statistiques officielles au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF** (ATF 123 III 317 consid. 4c/cc; arrêts 4A\_400/2017, précité, 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, précité, consid. 5.2.3; 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.5; 4A\_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3; 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.2). **La question des loyers usuels doit ainsi être appréciée en l'espèce au moyen de la méthode des logements comparatifs.** Il s'impose, dès lors, d'examiner les caractéristiques de chaque appartement pour déterminer s'il peut entrer en ligne de compte au titre des loyers usuels dans le quartier. Toutefois, comme la Cour de céans n'est pas une autorité d'appel, cet examen se fera uniquement sur la base des constatations de fait opérées par la cour cantonale et sur le vu des seuls griefs formulés par le recourant quant aux considérations juridiques émises par cette autorité dans le cadre de l'analyse des différents éléments de comparaison retenus par elle.

### 7.2.1. Élément de comparaison n° 1: appartement de quatre pièces - rue....

La cour cantonale constate que l'appartement de référence a une surface de 79,6 m<sup>2</sup>, qu'il dispose d'installations électriques récentes, d'un double vitrage, d'une cheminée et du teleréseau. L'état général du bien est bon, la cuisine récente, agencée et semi-équipée. L'appartement a dû faire l'objet d'une rénovation sujette à autorisation, son loyer ayant été fixé par l'autorité compétente en décembre 2015 avant d'être adapté à son niveau actuel, soit 29'400 fr. par an. Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale qualifie de "moyen" l'aspect de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement des intimés. Contrairement au bien loué par ceux-ci, les équipements électriques et la cuisine, équipée et agencée, de l'élément de comparaison sont récents. Cet objet ne possède pas de balcon.

Contrairement à ce que soutient le recourant, il n'y a pas lieu de se fonder sur une impression générale d'ensemble au moment d'examiner les caractéristiques d'un élément de comparaison. **Cela étant, comme le reconnaît lui-même l'intéressé, le logement comparatif se trouve dans un immeuble dont l'état général est qualifié de bon. Il concède en outre que les installations électriques sont récentes. Il ressort en outre de l'arrêt attaqué que la cuisine est également récente. A l'inverse, l'immeuble dans lequel se trouve le logement des intimés, construit avant 1919 et qui n'a pas fait l'objet de travaux d'entretien particuliers, est d'un aspect moyen. En outre, la cuisine et les installations électriques de l'appartement des intimés sont anciennes. Dans ces conditions, force est d'admettre que la juridiction cantonale n'a pas enfreint le droit fédéral en écartant cet élément de comparaison.**

### 7.2.2. Élément de comparaison n° 2: appartement de quatre pièces et demie - rue....

L'appartement mesure 67 m<sup>2</sup> et se trouve dans un bâtiment dont l'état général est bon, équipé d'un ascenseur et d'un accès protégé. L'état des locaux est qualifié de bon, la cuisine étant récente, tout comme l'installation électrique. L'objet est muni d'un double vitrage mais ne possède pas de balcon. Le loyer annuel de 16'860 fr. a été fixé en mars 2019. **La cour cantonale a écarté cet élément de comparaison, car ce logement possède 4,5 pièces et dispose de sanitaires, d'une cuisine et d'équipements électriques récents, alors que l'appartement des intimés en compte 4, sa cuisine et sa salle de bains étant en outre anciennes.**

**Pareille solution ne prête pas le flanc à la critique.** Le nombre de pièces revêt en effet, en principe, une importance primordiale pour les appartements de petites dimensions, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements modestes ne comprenant pas le même nombre de pièces. Le recourant prétend certes que la surface de l'élément de comparaison (67 m<sup>2</sup>), est inférieure à celle de l'appartement des intimés, laquelle serait de 76,9 m<sup>2</sup>. Ce faisant, il se fonde cependant sur un élément de fait qui ne ressort pas de l'arrêt attaqué, ce qui n'est pas admissible. La cour cantonale n'a en effet pas posé de constatation expresse au sujet de la surface de la chose louée aux intimés. L'état de fait de l'arrêt entrepris mentionne seulement que les intimés ont soutenu que la surface de leur appartement est de 57 m<sup>2</sup> (surface balayable). Les intimés soulignent en outre que le conseil du recourant a indiqué, en cours de procédure, ne pas disposer des plans de l'appartement concerné ni savoir à quoi correspondait la surface alléguée de 76,9 m<sup>2</sup>. Faute de constatations de fait relatives à la surface de l'appartement des intimés, le fait que leur logement a une demi-pièce de moins que l'élément de comparaison apparaît décisif.

**Indépendamment de ce qui précède, il sied en outre de rappeler que l'état des immeubles dans lesquels se situent les deux biens en question n'est pas similaire. La cuisine et l'installation électrique de l'objet de comparaison sont de surcroît récentes, tandis que celles du logement dans lequel résident les intimés sont anciennes. Partant, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en excluant toute possibilité de comparaison.**

### 7.2.3. Élément de comparaison n° 3: appartement de trois pièces et demie - rue....

L'état de l'immeuble, muni d'un ascenseur et d'un accès protégé, dans lequel se trouve cet objet est jugé moyen. L'appartement est dans un état qualifié de moyen, la cuisine, les sanitaires et la chambre étant toutefois récents. Il dispose d'un balcon. Les installations électriques sont anciennes. Le loyer annuel s'élève à 17'328 fr. depuis février 2017. La cour cantonale a considéré que cet objet ne constituait pas un élément de comparaison valable, puisqu'il comporte uniquement 3,5 pièces et

dispose d'une cuisine et de sanitaires récents. Pareille conclusion ne prête pas le flanc à la critique. On peut renvoyer à ce qui a été relevé plus haut (cf. consid 7.2.2).

#### 7.2.4. **Éléments de comparaison n°s 4 et 5: appartements de trois pièces et demie - rue....**

Les deux objets sont situés dans un bâtiment dont l'état général est qualifié de bon, muni d'un ascenseur et d'un accès protégé. Les deux appartements sont dans un état jugé excellent; leur cuisine est en bon état, agencée et équipée. Ils disposent d'un double vitrage et de l'accès au telereseau. Les installations électriques sont récentes. Le loyer annuel des deux biens, fixé respectivement en mars 2019 et en juin 2016, s'élève à 32'652 fr. et à 36'000 fr.

La cour cantonale a estimé que ces deux appartements ne pouvaient être retenus à titre de comparaison. Elle a certes accordé, à tort, de l'importance au critère de l'étage. Que les deux éléments comparatifs ne se trouvent pas au même étage que l'appartement qu'occupe les intimés n'est pas déterminant. **Le Tribunal fédéral a en effet souligné que 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** (arrêt 4C.55/2011, précité, consid. 4 b/cc). **Cela étant, l'autorité a écarté à bon droit ces deux éléments de comparaison car ces deux biens appartiennent au même propriétaire et leur état ne correspond pas à celui du logement des intimés. L'immeuble abritant ces deux logements comparatifs est en effet bon et l'état des deux appartements en question jugé excellent, ce qui exclut toute possibilité de comparaison avec le logement des intimés.**

7.2.5. **Les éléments de comparaison restant sont au nombre de trois, soit un nombre inférieur au minimum de cinq exigé par la jurisprudence.** Point n'est dès lors besoin d'examiner les critiques formulées par le recourant au sujet de ces trois autres logements comparatifs. Quoi que prétende ce dernier, l'arrêt attaqué ne saurait en outre être taxé d'arbitraire dans son résultat.

8.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Il convient toutefois de prendre acte de la renonciation des intimés, devant le Tribunal fédéral, à la baisse de loyer qui leur a été accordée par le Tribunal des baux et loyers le 21 avril 2020 et confirmée dans l'arrêt entrepris. Le loyer dû pour l'appartement concerné reste dès lors inchangé et fixé à 12'480 fr. par an, charges non comprises, les bases de calcul du loyer demeurant celles de la dernière fixation du loyer intervenue le 1er mai 1992.

9.

Le recourant, qui a succombé dans ses conclusions tendant à la hausse du loyer convenu et n'a consacré aucun développement dans son mémoire de recours à la question de la baisse de loyer accordée par les instances cantonales, supportera les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens aux intimés, créanciers solidaires (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Il est pris acte de la renonciation des locataires à la baisse de loyer qui leur a été accordée par le Tribunal des baux et loyers le 21 avril 2020 et confirmée dans l'arrêt entrepris. Le loyer dû pour l'appartement concerné reste dès lors inchangé et fixé à 12'480 fr. par an, charges non comprises, les bases de calcul du loyer demeurant celles de la dernière fixation du loyer intervenue le 1er mai 1992.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'500 fr., sont mis à la charge du recourant.

4.

Le recourant versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 4'000 fr. à titre de dépens.

5.

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 22 octobre 2021

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

La Présidente : Hohl

Le Greffier : O. Carruzzo