[AZA 0/2]

4C.55/2001

Ie COUR CIVILE
****

4 juillet 2001

Composition de la Cour: M. Walter, président, M. Leu,
M. Corboz, Mme Klett et M. Nyffeler, juges. Greffier:
M. Carruzzo.

_____

Dans la cause civile pendante
entre
S._____, défenderesse et recourante, représentée par Me Béatrice Antoine, avocate à Genève,

et
C._____, demandeur et intimé, représenté par Me Christian Buonomo, avocat à Genève;

(hausse de loyer; loyers usuels du quartier)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- C._____, en tant que bailleur, et dame S._____, comme locataire, sont liés par un contrat de bail à loyer du 26 janvier 1976, renouvelable d'année en année, qui porte sur un appartement de quatre pièces sis au troisième étage de l'immeuble se trouvant au n°Y. de la rue Liotard, à Genève. Cet immeuble, dont l'état général est considéré comme bon, a été construit en 1970 (recte: 1967); il est équipé d'une buanderie, d'un ascenseur et du chauffage central.
D'une surface de 67,40 m2, l'appartement en question dispose d'un balcon, de doubles vitrages, d'une cuisine agencée, d'une salle de bains et d'un w.-c., ainsi que d'une cave; il est situé à proximité de commerces, d'une école et de transports publics.

Le loyer initial de cet appartement a été fixé à 6000 fr. l'an, sans les charges. Il a été progressivement augmenté pour être arrêté, en dernier lieu, à 8400 fr. dès le 1er janvier 1993.

Par avis de majoration du 16 septembre 1997, le bailleur a déclaré vouloir porter le loyer annuel de l'appartement à 10 320 fr., charges non comprises, à compter du 1er janvier 1998. Ce faisant, il entendait aligner ce loyer sur les loyers usuels dans le quartier. La locataire a contesté l'augmentation de son loyer.

B.- Après échec de la tentative de conciliation, C._____ a saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève d'une demande visant à faire entériner la hausse litigieuse.

Au terme de la procédure probatoire, le Tribunal des baux et loyers, statuant le 30 novembre 1999, a rejeté la demande.

Par arrêt du 21 décembre 2000, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers, après avoir annulé le jugement de première instance, a constaté que le loyer de l'appartement avait été valablement fixé à 10 320 fr. par an, charges en sus, avec effet au 1er janvier 1998. Elle a considéré, en résumé, que le loyer en cause était inférieur aux loyers du quartier offerts en comparaison, compte tenu de l'adaptation théorique de ces loyers à la baisse du taux hypothécaire.

C.- La défenderesse interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral, concluant à l'annulation de l'arrêt de la Chambre d'appel et au rejet intégral de la requête en validation de la hausse de loyer contestée. Elle fait grief aux juges précédents d'avoir violé les art. 8 CC, 269a let. a et 274d al. 3 CO.

Le demandeur propose le rejet du recours et la confirmation de l'arrêt attaqué.

Considérant en droit :

1.-S'agissant d'un bail reconductible tacitement, autrement dit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), il y a lieu de tenir compte, pour le calcul de la valeur litigieuse, de l'augmentation du loyer annuel contestée dans la dernière instance cantonale, puis de multiplier ce montant par vingt (art. 36 al. 5 OJ; ATF 121 III 397 consid. 1; 118 II 422 consid. 1). En l'espèce, l'augmentation en cause est de 1920 fr. par année. Multiplié par vingt, ce montant donne un total de 38 400 fr. La valeur litigieuse à laquelle l'art. 46 OJ subordonne la recevabilité du recours en réforme est par conséquent atteinte.

2.- a) Lorsqu'il est saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ; ATF 126 III 59 consid. 2a; 119 II 353 consid. 5c/aa). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). L'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'autorité cantonale ne peut être remise en cause (ATF 125 III 78 consid. 3a, 368 consid. 3 in fine; 122 III 26 consid. 4a/aa, 61 consid. 2c/bb).

b) Au chapitre VI de son mémoire de recours, la défenderesse tente de rectifier et de compléter la description de l'appartement litigieux et de l'immeuble dans lequel il se trouve, telle qu'elle ressort de l'arrêt attaqué. Pour ce faire, elle se borne à soutenir que les constatations y relatives seraient le fruit d'inadvertances manifestes ou résulteraient d'une violation des règles sur la preuve. Puis, elle propose sa propre description de ces deux éléments, en s'appuyant sur des pièces et des témoignages extraits du dossier.

Procéder ainsi, c'est confondre la juridiction fédérale de réforme avec une instance d'appel jouissant d'un plein pouvoir de cognition à l'égard des faits de la cause.
Concrètement, il n'appartient pas au Tribunal fédéral, lorsqu'il statue sur un recours en réforme, d'examiner, sur la base des éléments de preuve recueillis par le juge du fait, si la description - contestée - de l'immeuble et de l'appartement donné à bail correspond ou non à la réalité. Son intervention n'est possible que s'il lui est démontré, avec toute la précision exigée par la jurisprudence en la matière, que cette description a été faussée par des inadvertances manifestes (ATF 115 II 399 consid. 2a; 109 II 159 consid. 2b), par la violation de dispositions fédérales touchant la preuve des faits pertinents (p. ex. l'art. 8 CC ou l'art. 274d al. 3 CO) ou encore parce que de tels faits, quoique régulièrement allégués, n'ont pas été constatés. En l'espèce, pareille démonstration fait totalement défaut, la défenderesse se contentant d'opposer sa propre version des circonstances de la cause à celle de la cour cantonale.

Cela étant, le Tribunal fédéral ne tiendra aucun compte des affirmations de la défenderesse relatives au mauvais état de l'immeuble, au degré de calme et de tranquillité du quartier dans lequel celui-ci est situé, ainsi qu'à la surface, à l'équipement et à l'entretien de l'appartement loué.

De même, la défenderesse remet en question de manière irrecevable la constatation souveraine des juges précédents quant à la date à laquelle le contrat de bail qui la lie au demandeur a été signé.

En revanche, il ressort effectivement de la pièce indiquée par la défenderesse que l'immeuble en cause n'a pas été construit en 1970, comme l'a retenu à tort la cour cantonale, mais en 1967 déjà, ce qui est expressément admis par le demandeur. Il y a donc matière à rectification de l'état de fait de l'arrêt cantonal sur ce point. Sous

cette réserve, l'examen juridique du cas se fera uniquement sur la base de cet état de fait.

3.- Sous le couvert d'une prétendue violation des art. 8 CC et 274d al. 3 CO, la défenderesse s'en prend derechef, à un autre endroit de son mémoire de recours, aux constatations de la cour cantonale relatives à l'immeuble et à l'appartement litigieux. Dans cette mesure, son recours en réforme est irrecevable (art. 63 al. 2 OJ).

Au demeurant, les juges précédents n'ont pas méconnu l'art. 8 CC, qui répartit le fardeau de la preuve entre les parties (ATF 122 III 219 consid. 3c p. 223) et détermine laquelle d'entre elles doit assumer les conséquences d'un échec de la preuve (ATF 125 III 78 consid. 3b p. 79). En effet, l'appréciation des preuves administrées les a convaincus que le loyer incriminé est inférieur aux loyers usuels dans le même quartier. Dès lors, en tranchant en faveur du bailleur, à qui incombait le fardeau de la preuve (ATF 123 III 317 consid. 4a et les références), ils ont appliqué correctement la disposition citée.

Quant à l'art. 274d al. 3 CO, qui institue une maxime inquisitoire sociale (ATF 125 III 231 consid. 4a), la défenderesse ne démontre en rien sa prétendue violation. Elle soutient du reste que cette disposition permet de répartir le fardeau de la preuve, ce qui est faux. Le grief correspondant est, en conséquence, irrecevable.

4.- La défenderesse invoque, par ailleurs, une violation de l'art. 269a let. a CO. A son avis, il n'y avait pas de comparaison possible entre l'appartement qu'elle loue et les exemples retenus par la cour cantonale.

a) Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). La jurisprudence a rappelé récemment le sens de la notion de loyers usuels, de sorte qu'il suffit ici de s'y référer (ATF 123 III 317 consid. 4). Il a été relevé en particulier que, pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui 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 (ATF 123 III 317 consid. 4a p. 319 et les références).

b) Sur les sept éléments de comparaison présentés par le demandeur, la cour cantonale en a retenu six en indiquant les caractéristiques de chaque appartement susceptible d'être comparé à l'appartement litigieux. La défenderesse soutient, pour sa part, qu'aucun des appartements offerts en comparaison ne pouvait être pris en considération.

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 juridiction fédérale de réforme n'est pas une autorité d'appel, cet examen se fera uniquement sur la base des constatations définitives de la cour cantonale et sur le vu des seuls griefs valablement formulés par la défenderesse quant aux considérations juridiques émises par cette autorité dans le cadre de l'analyse de chacun des six éléments de comparaison retenus par elle.

aa) Exemple n° 1: appartement de quatre pièces - X., rue Liotard.

Les caractéristiques de cet appartement correspondent peu ou prou à celles de l'appartement litigieux. La Chambre d'appel qualifie de "moyen" l'état général de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement. En taxant cet état de "bon", dans son recours en réforme, la défenderesse s'écarte de la constatation topique, ce qui n'est pas admissible.
De même, elle va au-delà des constatations souveraines des juges précédents quand elle affirme que l'immeuble en question est parallèle à la rue Liotard et que l'appartement considéré "donne côté rue Liotard plus précisément sur le parc".

Il n'était donc pas contraire au droit fédéral de retenir cet élément de comparaison.

bb) Exemple n°2: appartement de quatre pièces - X., rue Liotard.

La défenderesse ne formule aucune critique en ce qui concerne l'admission de cet objet comme élément de comparaison.
Aussi n'y a-t-il pas lieu de pousser plus avant l'analyse sur ce point (art. 55 al. 1 let. c OJ).

cc) Exemple n°3: appartement de quatre pièces - X., rue Liotard.

Au dire de la défenderesse, l'état général du bâtiment ne serait pas indiqué. Certes, la cour cantonale n'a pas posé de constatation expresse à ce sujet. Il ressort toutefois de l'arrêt déféré que l'état des immeubles est dans l'ensemble comparable. Les immeubles de la rue Liotard admis comme éléments de comparaison, de même que l'immeuble où se trouve l'appartement loué par la défenderesse, ont tous été construits dans les années soixante, à une exception près (exemple n°2), de sorte qu'il est peu probable qu'ils présentent des différences notables du point de vue de leur état général, d'autant moins qu'il n'est pas allégué que l'un ou l'autre ait été rénové de fond en comble, quand bien même certains appartements, tel celui qui est présentement examiné, ont fait, eux, l'objet de travaux de rénovation. L'argument avancé par la défenderesse n'est donc pas décisif.

Que l'appartement en question se trouve au quatrième étage, alors que celui qu'occupe la défenderesse est situé au troisième étage, n'est pas non plus déterminant. Ainsi que le Tribunal fédéral l'a souligné récemment, 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 nécessairement pertinent (arrêt non publié du 15 juin 2001, dans la cause 4C.40/2001, consid. 5c).

La Chambre d'appel constate que l'appartement de référence comporte une salle de bains et un w.-c. Dans son recours en réforme, la défenderesse fait encore état d'une "douche avec un wc récent dans la salle de bains", s'écartant ainsi à nouveau des seules constatations de la cour cantonale, ce qu'elle n'est pas en droit de faire.

Par identité de motif, le Tribunal fédéral fera abstraction de l'affirmation selon laquelle l'immeuble n°X. de la rue Liotard ne serait pas situé dans le même quartier que l'immeuble sis au n°Y. de la même rue. En effet, à la page 3 de son arrêt, la Chambre d'appel précise expressis verbis que "les appartements cités en comparaison sont situés dans le même quartier que l'appartement litigieux", constatation qui lie la juridiction fédérale de réforme. Pour le surplus, la défenderesse ne reproche pas aux juges précédents d'avoir méconnu la notion juridique du quartier, qui repose sur d'autres facteurs que la seule proximité dans l'espace (cf. ATF 123 III 317 consid. 4b/ee p. 322).

Ainsi, la cour cantonale ne s'expose pas au grief de violation de l'art. 269a let. a CO pour avoir jugé que ledit appartement constituait un élément de comparaison valable.

dd) Exemple n°4: appartement de quatre pièces - X., rue Liotard.

La défenderesse oppose l'état général - jugé "moyen à bon" par la cour cantonale - du bâtiment où est situé cet appartement à celui du bâtiment en cause qu'elle dit être "de moyen à vétuste". Force est d'observer d'emblée que, si la description du premier terme de la comparaison correspond aux constatations des juges d'appel, tel n'est pas le cas du second puisque ces derniers écrivent, dans leur arrêt, que l'état général du bâtiment dans lequel se trouve l'appartement occupé par la défenderesse "est considéré comme bon".

Il ressort de l'arrêt attaqué que l'appartement susvisé présente une surface de 65 m2. On ne voit pas ce qui permet à la défenderesse d'alléguer que les mètres carrés indiqués "sont une estimation non confirmée".

Il n'est pas contesté que ledit appartement a été rénové en 1996. La cour cantonale constate expressément la chose dans son arrêt. Toutefois, pareille circonstance demeure sans incidence en l'espèce, quoi qu'en pense la défenderesse, du moment que le demandeur s'est prévalu du niveau du loyer avant l'exécution des travaux de rénovation et que les juges précédents se sont basés, eux aussi, sur ce niveau-là pour procéder à la comparaison

avec le loyer payé par la défenderesse.

ee) Exemple n°5: appartement de trois pièces et demie - X., avenue Luserna.

Selon la défenderesse, la salle de bains, la douche et les w.-c. de cet appartement auraient été entièrement rénovés récemment. Quant au bâtiment abritant l'appartement, il ne serait pas situé dans le même quartier que l'immeuble à comparer, ce dernier n'ayant de surcroît pas de vis-à-vis. En outre, l'immeuble et l'appartement comporteraient "manifestement un équipement supérieur". Sur tous ces points, la défenderesse s'écarte derechef des constatations souveraines de la cour cantonale, lesquelles ne font pas ressortir la prétendue rénovation récente des installations sanitaires, ni une qualité supérieure dans l'équipement. S'agissant de la question du quartier, on peut renvoyer à ce qui a été relevé plus haut (cf. let. cc).

ff) Exemple n°6: appartement de quatre pièces - X., avenue Ernest-Pictet.

La Chambre d'appel constate, dans son arrêt, que la surface de cet appartement ne résulte pas de la procédure.
Elle n'en retient pas moins cet objet comme élément de comparaison.
La défenderesse le lui reproche à bon droit. En effet, selon la jurisprudence, la dimension du logement est un critère déterminant (ATF 123 III 317 consid. 4b/cc p. 321). A cet égard, ainsi que le Tribunal fédéral vient de le rappeler il y a peu, l'indication du nombre de pièces ne saurait compenser l'absence de données sur la surface de l'appartement présenté à titre de comparaison (arrêt précité du 15 juin 2001, dans la cause 4C.40/2001, consid. 5c/bb).

Il était par conséquent contraire au droit fédéral d'inclure l'appartement de l'avenue Ernest-Pictet dans les éléments de comparaison. Ce nonobstant, les éléments restants sont au nombre de cinq, soit le minimum exigé par la jurisprudence.
Encore faut-il examiner si le dernier argument avancé par la défenderesse n'exclut pas toute comparaison entre les cinq appartements retenus correctement par la Chambre d'appel et l'appartement en cause.

5.- La Chambre d'appel a procédé à l'adaptation théorique des loyers comparatifs à l'évolution du taux hypothécaire.
A suivre la défenderesse, la correction virtuelle ainsi opérée sur les loyers des appartements retenus comme éléments de comparaison serait incompatible en tant que telle avec le droit fédéral. En tout état de cause, semblable correction, à la supposer admissible dans son principe, aurait dû conduire la cour cantonale à écarter tous les éléments de comparaison retenus par elle.

Il convient de décider, en premier lieu, si la correction incriminée est compatible ou non, en tant que telle, avec le droit fédéral - question que le Tribunal fédéral n'a pas encore eu à trancher jusqu'ici (cf. arrêt du 16 janvier 2001, reproduit in SJ 2001 I p. 247, consid. 4b/ee in fine) - avant d'examiner, le cas échéant, la manière dont la cour cantonale y a procédé dans la présente espèce.

a) Dans son arrêt de principe du 7 juillet 1997, le Tribunal fédéral a confirmé sa jurisprudence voulant qu'il soit exclu de prendre comme éléments de comparaison, pour l'application du critère des loyers usuels, des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse, principalement en s'abstenant de répercuter les baisses successives du taux hypothécaire (ATF 123 III 317 consid. 4d).
Contrairement à ce que soutient la défenderesse, la juridiction suprême n'y a nullement tranché - et encore moins par la négative - la question de l'adaptation théorique des loyers comparatifs à l'évolution des facteurs de baisse. Preuve en est le fait que cet arrêt confirmatif mentionne précisément un cas dans lequel une telle adaptation serait non seulement possible, mais encore nécessaire, à savoir quand une baisse du taux hypothécaire doit prendre effet entre le moment de la notification de l'augmentation de loyer litigieuse et l'entrée en vigueur de celle-ci; en pareille hypothèse, il ne serait, en effet, pas admissible de faire abstraction de cette baisse dans l'examen des loyers comparatifs et de s'en tenir au niveau auquel se situaient ces derniers au moment de la

notification de la hausse de loyer contestée.

Sur le plan des principes, l'adaptation théorique des loyers comparatifs à l'évolution des facteurs de baisse ne soulève pas d'objection majeure. Aussi bien, il ne s'agit pas de procéder à une réduction effective de ces loyers-là, au motif qu'ils n'auraient pas suivi cette évolution, comme le ferait une autorité appelée à statuer sur une demande de diminution du loyer. L'adaptation théorique n'est, en réalité, qu'une mesure correctrice visant uniquement à éviter que le loyer litigieux ne soit comparé à des loyers eux-mêmes abusifs. Il va sans dire, étant donné la relativité de la chose jugée, que la décision prise à ce sujet ne sera pas opposable aux titulaires des baux des appartements retenus comme éléments de comparaison. D'autre part, exclure la possibilité d'une correction virtuelle des loyers comparatifs reviendrait à soumettre le sort du litige à l'attitude de personnes qui y sont étrangères. Or, il n'apparaît guère justifiable de pénaliser la partie qui a satisfait aux réquisits de l'art. 11 al. 1 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221. 213.11) et de la jurisprudence en la matière du seul fait que des tiers - c'est-à-dire les bailleurs des
appartements retenus valablement comme éléments de comparaison - n'ont pas procédé aux adaptations effectives de leurs loyers dictées par l'évolution des facteurs de baisse.
Il n'appartient pas au bailleur qui, par hypothèse, a fait preuve de retenue dans la fixation du loyer de l'appartement en cause de supporter les conséquences de la négligence ou de la mauvaise volonté d'autres bailleurs sur lesquels il n'a aucune prise. Au demeurant, il ne faut pas perdre de vue que le critère fondé sur les coûts (i.e. l'évolution des facteurs de baisse) constitue un corps étranger par rapport au critère fondé sur les prix du marché (i.e. les loyers usuels), qu'il s'agit d'un simple correctif et qu'il serait faux, dès lors, de vouloir en étendre encore plus la portée en posant de nouvelles exigences, alors que l'application du critère des loyers comparatifs est déjà soumise à des conditions d'une sévérité telle qu'elles le rendent difficilement praticable.

A l'heure actuelle, dans les procédures en cours, les bailleurs proposent de calculer fictivement la répercussion des baisses du taux hypothécaire sur les loyers comparatifs aux fins de démontrer que le loyer litigieux se situe dans les limites des loyers du marché après adaptation des loyers de comparaison (Jacquemoud-Rossari, L'évolution récente de la jurisprudence en matière de loyers, in 11e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2000, p. 14). Telle est également la pratique suivie par le Tribunal des baux du canton de Vaud (voir le jugement du 15 février 1999 publié in CdB 2000 p. 120 ss) et par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève (cf. , en plus de l'arrêt formant l'objet du présent recours, l'arrêt du 23 juin 2000 ayant donné lieu à l'arrêt du Tribunal fédéral du 16 janvier 2001 in SJ 2001 I p. 247). Les auteurs qui se sont penchés sur la question sont eux aussi favorables à l'adaptation théorique des loyers comparatifs (Lachat, Le bail à loyer, p. 305, ch. 2.2.4; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 4e éd., p. 318, ch. 2.2.4; Blaser, La prise en considération des loyers usuels dans la fixation du loyer, in CdB 2001 p. 1 ss, 19; voir déjà, sous l'empire de l'AMSL:
Raissig/Schwander, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, 3e éd., p. 119 et 158). Il convient de leur emboîter le pas.

Le principe d'une adaptation théorique des loyers comparatifs étant jugé admissible, encore faut-il apporter quelques précisions en ce qui concerne ses modalités d'application.
S'agissant tout d'abord du fardeau de la preuve, il devra être supporté par la partie qui invoque le critère des loyers du marché, soit le bailleur en règle générale; c'est donc en défaveur de cette partie qu'il conviendra de statuer au cas où les éléments devant permettre de procéder à l'adaptation théorique feraient défaut, ce qui entraînera l'exclusion de l'objet de comparaison pour lequel une telle adaptation n'aura pu être effectuée, à moins qu'il soit établi autrement (p. ex. par un calcul de rendement ou par la comparaison avec les autres loyers comparatifs réadaptés) que le loyer comparatif n'est de toute façon pas abusif. Il s'impose ensuite de fixer des limites dans le temps, s'agissant de vérifier l'adaptation théorique des loyers comparatifs à l'évolution des facteurs de baisse. Vouloir refaire l'historique du loyer depuis l'entrée en vigueur du bail de chaque élément de comparaison, ainsi que le préconise la défenderesse, est une proposition irréaliste qui reviendrait à exclure l'applicabilité de l'art. 269a let. a CO. Il paraît beaucoup plus sage de n'examiner l'évolution des facteurs de baisse que depuis la date de fixation du dernier loyer de chaque appartement pris comme point de comparaison. Sans doute ne peut-on

pas exclure le risque que ce loyer fût lui-même déjà abusif; c'est la raison pour laquelle il convient de permettre au locataire d'apporter la preuve que tel était le cas, ce qui conduira à exclure l'appartement au loyer abusif comme élément de comparaison. A l'inverse, et contrairement à ce que pourrait donner à penser le résumé placé en tête de l'ATF 123 III 317, le fait que les loyers de comparaison n'ont pas réagi à la baisse du taux hypothécaire n'interdira pas toujours leur prise en considération au titre des loyers usuels.
Il faut, en effet, autoriser le bailleur à établir soit que cette baisse a été compensée par l'évolution à la hausse des autres facteurs relatifs prévus à l'art. 269a CO, tel le renchérissement (cf. Blaser, ibid.), soit que le loyer comparatif ne procure de toute façon pas un rendement excessif au bailleur (art. 269 et 269a let. c CO), bien qu'il n'ait pas suivi la baisse du taux hypothécaire.

b) Ces principes posés, il y a lieu d'examiner à leur aunesi les cinq éléments de comparaison retenus ici ont fait l'objet d'une adaptation théorique correcte de la part des juges précédents. Cet examen se fera, il va de soi, dans les limites des griefs valablement formulés par la défenderesse à l'encontre des considérations émises par la cour cantonale.

aa) Exemple n°1: appartement de quatre pièces - X., rue Liotard.

Il ressort de l'arrêt cantonal que le loyer annuel pour cet appartement a été fixé en dernier lieu, soit le 1er mars 1993, à 13 320 fr. Compte tenu de la baisse subséquente du taux hypothécaire, la Chambre d'appel a ramené ce loyer à 10 489 fr. sans tenir compte du renchérissement ni d'une éventuelle évolution des charges.

Selon la défenderesse, cet appartement ne pouvait pas être retenu comme élément de comparaison du fait que son loyer était bien plus élevé, en 1993, que celui de l'appartement litigieux, lui-même adapté aux loyers du quartier à la même époque. L'argument tombe à faux. D'une part, il ne ressort pas des constatations de la cour cantonale que le loyer en cause ait été adapté aux loyers du quartier à la date du 1er janvier 1993. D'autre part, le critère des loyers comparatifs vise précisément à permettre une adaptation d'un loyer aux loyers usuels dans le quartier, de sorte qu'il est dans la logique du système que ledit loyer se situe souvent, avant cette adaptation, à un niveau sensiblement inférieur aux loyers comparatifs.

bb) Exemple n°2: appartement de quatre pièces - X., rue Liotard.

Le loyer de cet appartement a été fixé à 15 132 fr.
en juillet 1997. En février 1998, le bailleur a mis l'appartement en location pour un loyer annuel de 13 800 fr. Finalement, il l'a reloué pour 12 240 fr. par an dès le 1er juin 1998. La cour cantonale constate que l'évolution du taux hypothécaire depuis juillet 1997 aurait justifié une baisse de 5,66% qui aurait permis de fixer le loyer à un niveau supérieur à celui du loyer appliqué à partir du 1er juin 1998.

Soulignant que l'évolution du loyer de cet appartement de 1990 à 1997 est inconnue, la défenderesse est d'avis que rien ne permettrait d'affirmer que ce loyer n'était pas déjà abusif précédemment, ce que tendrait à confirmer le fait que ledit appartement n'a pas trouvé preneur pendant une certaine période.

Le seul fait que l'appartement est demeuré inoccupé durant quelques mois ne suffit pas à établir le caractère prétendument abusif du loyer fixé en juillet 1997. La défenderesse, qui n'a pas étayé plus avant son allégation, doit donc supporter l'échec de la preuve de celle-ci.

cc) Exemple n°3: appartement de quatre pièces - X., rue Liotard.

Le loyer annuel de cet appartement a été fixé à 15 600 fr. le 15 mars 1998, mais après que des travaux de rénovation y avaient été effectués. Jusqu'à cette date, il s'élevait à 11 976 fr., chiffre retenu par les juges d'appel pour la comparaison avec le loyer litigieux.

La défenderesse conteste ce dernier chiffre, qui ne ressortirait pas des enquêtes. Ce faisant, elle s'en prend de manière irrecevable à une constatation souveraine de la cour cantonale.

Pour le surplus, la défenderesse relève que l'évolution antérieure dudit loyer est inconnue, de sorte qu'il n'est pas certain que ce dernier n'ait pas déjà été abusif précédemment. La remarque est exacte. Force est toutefois de souligner que le loyer de 11 976 fr. pratiqué au 1er janvier 1998 pour cet appartement de 80 m2 était inférieur à la plupart des loyers - réadaptés de manière théorique à la même date - des autres appartements retenus comme éléments de comparaison, bien que ceux-ci aient une surface sensiblement inférieure à celle dudit appartement. Il n'y a donc aucun indice propre à établir le caractère abusif de ce loyer, lequel pourra ainsi être comparé avec le loyer en cause.

dd) Exemple n°4: appartement de quatre pièces - X., rue Liotard.

Le loyer annuel de cet appartement a été fixé à 16 200 fr., dès le 1er mars 1997, après rénovation du logement.
Antérieurement, il avait été arrêté à 13 920 fr. à compter du 1er novembre 1996. L'adaptation de ce dernier loyer à la baisse du taux hypothécaire a conduit la cour cantonale à le ramener à 12 771 fr.

Selon la défenderesse, le loyer annuel aurait passé de 12 366 fr. en 1991 à 16 200 fr. en 1997, puis aurait suivi une courbe ascendante constante alors que le taux hypothécaire continuait de baisser. Le loyer appliqué en 1991 ne ressort pas de l'arrêt déféré, non plus que la prétendue augmentation ininterrompue dudit loyer depuis 1997. En conséquence, la défenderesse ne saurait rien déduire en faveur de sa thèse à partir de ces deux assertions qui s'écartent des constatations de la Chambre d'appel. Elle passe de surcroît sous silence le fait, pourtant avéré, que la sensible augmentation de loyer intervenue en 1997 faisait suite à la rénovation du logement.

ee) Exemple n°5: appartement de trois pièces et demie - X., avenue Luserna.

Le dernier loyer de cet appartement avait été fixé à 14 400 fr. par an le 1er février 1996. La Chambre d'appel l'a adapté virtuellement à la baisse du taux hypothécaire pour l'arrêter à 13 211 fr.

Pour tout argument, la défenderesse se borne à affirmer qu'aucune répercussion de la baisse du taux hypothécaire n'a eu lieu. Tel n'est pas le cas, comme on vient de l'indiquer, la cour cantonale ayant effectivement procédé à l'adaptation théorique de ce loyer.

c) Force est de constater, au terme de cet examen, que le loyer litigieux est inférieur à tous les loyers - réadaptés - des cinq appartements retenus comme éléments de comparaison.
En d'autres termes et pour reprendre le texte légal, il se situe dans les limites des loyers usuels dans le quartier. Par conséquent, c'est à bon droit que la Chambre d'appel a considéré que le loyer de 10 320 fr. réclamé par le demandeur à la défenderesse avec effet au 1er janvier 1998 n'est pas abusif. L'arrêt attaqué sera donc confirmé, ce qui implique le rejet du présent recours, dans la mesure de sa recevabilité, ainsi que la mise à la charge de la défenderesse des frais et dépens de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours dans la mesure où il est recevable et confirme l'arrêt attaqué;

2. Met un émolument judiciaire de 2000 fr. à la charge de la recourante;

3. Dit que la recourante versera à l'intimé une indemnité de 3000 fr. à titre de dépens;

4. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

_____
Lausanne, le 4 juillet 2001 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

Le Greffier,