Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.285/2005 /ech

Arrêt du 18 janvier 2006
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Rottenberg Liatowitsch et Favre.
Greffier: M. Ramelet

Parties
X._____,
défenderesse et recourante, représentée par Me Patrick Blaser,

contre

C._____ et D._____,
demandeurs et intimés, représentés par Me Maurizio Locciola.

Objet
contrat de bail à loyer, baisse de loyer,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du
13 juin 2005.

Faits:
A.
X._____ est propriétaire d'un complexe immobilier, à Genève, lequel comprend 167 pièces au total, plus des arcades et des parkings. Elle a fait construire ce complexe entre le 15 mai 1987 et le 15 septembre 1990 au moyens de ses seuls fonds propres, sur des parcelles qu'elle avait reçues en donation au début du siècle dernier (art. 64 al. 2 OJ).

Par contrat du 31 mai 1990, X._____ a remis à bail à C._____ et D._____ un appartement de cinq pièces sis au 3e étage de l'immeuble dont elle est propriétaire, à Genève. Le bail, conclu pour une durée de trois ans dès le 1er août 1990, se renouvelait tacitement d'année en année. Le loyer annuel initial, sans les charges, se montait à 20'940 fr., ce qui représentait 1'745 fr. par mois. Le contrat de bail se référait notamment au règlement fixant les conditions de location des logements de X._____ du 12 juin 1989, aux termes duquel les occupants de l'appartement en cause bénéficient d'une aide personnalisée tenant compte de leur revenu brut total.

Le loyer annuel a été porté à 23'940 fr. à compter du 1er août 1993, par avis de majoration du 8 mars 1993; la hausse était motivée par l'évolution tant de l'indice suisse des prix à la consommation (136,4 points) que du taux hypothécaire (7 %).

Par courrier du 25 octobre 2001, la bailleresse a informé les locataires précités que le calcul effectué à l'appui de la majoration précitée était erroné et que leur loyer annuel aurait dû être arrêté à 23'376 fr. dès le 1er août 1993, montant qui serait rétroactivement pris en compte.

Par écriture de leur représentante du 12 novembre 2001, les locataires ont signifié à la bailleresse qu'ils avaient

pris acte de la rectification, avant de solliciter, à compter du 1er mars 2002, que leur loyer annuel soit baissé à 18'000 fr. C._____ et D._____ ont motivé leur demande de réduction par la baisse du taux hypothécaire de 7 % à 4 % depuis la dernière fixation du loyer, intervenue le 1er août 1993.

Le 20 novembre 2001, la bailleresse a fait savoir aux locataires qu'elle se déterminerait ultérieurement sur ladite requête, après avoir procédé à un calcul de rendement de l'immeuble concerné.
B.
Après l'échec d'une tentative de conciliation, les locataires ont saisi, le 15 février 2002, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève d'une demande de baisse de loyer, tendant à ce que celui de leur appartement soit fixé à 18'000 fr. à partir du 1er août 2002.

Dans sa réponse, la bailleresse, procédant à un calcul de rendement, a conclu au rejet de la baisse, au motif que l'appartement loué aux demandeurs lui procurait un rendement insuffisant. Elle a prétendu que l'état locatif réel se montait à 23'376 fr. par année, alors que l'état locatif admissible atteignait 43'957 fr. par an. A l'appui de ce mémoire, la défenderesse a notamment produit des décomptes internes relatifs aux charges d'exploitation.

Accédant à la demande des locataires, qui contestaient la force probante desdits décomptes, le Tribunal des baux et loyers a imparti à la bailleresse un nouveau délai pour produire les pièces pertinentes.

Le 15 avril 2003, les demandeurs ont requis une diminution de loyer complémentaire de 8,26 % dès le 1er août 2003 en raison de la baisse à 3,25 % du taux d'intérêt hypothécaire à partir du 1er avril 2003, le loyer de l'appartement qu'ils occupent devant être arrêté à 16'512 fr. par an, charges non comprises, à compter du 1er août 2003. Les locataires ont fait valoir que les documents produits par la bailleresse ne permettaient pas d'effectuer un calcul de rendement complet. En particulier, ils ont relevé que les charges d'entretien pour les années 1997 à 2000 n'étaient pas établies et que la valeur du terrain alléguée par la bailleresse n'était pas prouvée.

En dernier lieu, les demandeurs ont conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers fixe leur loyer annuel, sans les charges, à 18'000 fr. dès le 1er août 2002, puis à 16'512 fr. dès le 1er août 2003.

Par jugement du 2 avril 2004, le Tribunal des baux et loyers a arrêté le loyer annuel, charges non comprises, de l'appartement de cinq pièces occupé par les demandeurs à 18'000 fr. dès le 1er mars 2002 et 16'512 fr. dès le 1er août 2003, la défenderesse étant condamnée à rembourser aux locataires le trop-perçu de loyer.

Statuant sur l'appel de la défenderesse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, par arrêt du 13 juin 2005, l'a entièrement rejeté. Comme la défenderesse a opposé à la demande de baisse de loyer des demandeurs fondée sur la méthode relative le rendement insuffisant de la chose louée (art. 269 CO), la cour cantonale a procédé à un calcul de rendement. Elle a en particulier considéré que le prix de revient de l'immeuble devait être déterminé uniquement sur la base du coût de la construction au sens strict et des intérêts intercalaires, étant donné que le terrain avait été donné à X._____ et que sa valeur d'acquisition était ainsi égale à zéro. L'autorité cantonale a également admis que les comptes produits par la bailleresse ne permettaient pas d'établir pour chaque année les charges d'exploitation et en conséquence d'en calculer la moyenne sur cinq ans. Elle a jugé que le loyer licite annuel, calculé par application de la méthode absolue, était inférieur au loyer actuel des demandeurs, si bien que la bailleresse ne pouvait s'opposer à la requête de réduction de loyer en invoquant le rendement insuffisant de l'immeuble. La Chambre d'appel a enfin confirmé la diminution de loyer accordée par le
Tribunal des baux et loyers en fonction des variations du taux hypothécaire de 7 % à 4 %, puis de 4 % à 3,25 %, lesquelles généraient une baisse de 23,08 % pour le 1er mars 2002, puis de 8,26 % du loyer réduit dès le 1er août 2003.
C.
Parallèlement à un recours de droit public qui a été rejeté par arrêt de ce jour, la défenderesse interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle requiert qu'après annulation de l'arrêt précité la cause soit renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants, les demandeurs devant être déboutés

de toutes leurs conclusions.

Les intimés proposent la confirmation de l'arrêt déféré.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 131 I 145 consid. 1, 153 consid. 1; 131 II 58 consid. 1, 137 consid. 1).

1.2
1.2.1 Selon l'art. 55 al. 1 let. b OJ, l'acte de recours doit contenir l'indication exacte des points attaqués de la décision et des modifications demandées. Le simple renvoi aux conclusions formulées dans la procédure cantonale ne suffit pas.

Lorsqu'il exerce un recours en réforme, le recourant doit prendre des conclusions sur le fond du litige, sans se borner à demander l'annulation de la décision attaquée (Bernard Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, SJ 2000 II p. 45). Seront toutefois admissibles les conclusions qui tendent au renvoi de la cause si le Tribunal fédéral, à supposer qu'il adhère à l'opinion juridique du recourant, n'est pas à même de rendre une décision au fond, mais doit retourner la cause à l'autorité cantonale pour instruction complémentaire (arrêt 4C.342/2002 du 8 janvier 2003 consid. 1, non publié à l'ATF 129 III 171; ATF 125 III 412 consid. 1b p. 414).

En principe, les conclusions relatives aux prétentions civiles doivent être chiffrées, le recourant ne pouvant se contenter de demander au Tribunal fédéral d'arrêter le montant dû (ATF 121 III 390 consid. 1 p. 392). Pourtant il est possible de se fonder sur les motifs du recours, mis en relation avec la décision attaquée, pour déterminer quels sont exactement les montants que le recourant réclame à son adverse partie (ATF 125 III 412 consid. 1 p. 414/415 et les références jurisprudentielles et doctrinales).
1.2.2 En l'espèce, la recourante a conclu à l'annulation de l'arrêt déféré, avec renvoi de la cause à la Chambre d'appel pour nouvelle décision, et au déboutement des intimés de leur requête en diminution de loyer, au motif que l'appartement remis à bail à ces derniers procurait à la bailleresse un rendement insuffisant Tant en première qu'en deuxième instance, la recourante avait requis que le loyer annuel des demandeurs fût arrêté à 23'376 fr. dès le 1er août 2002.

Interprétées au regard des motifs du recours et de l'arrêt critiqué, les conclusions de la recourante doivent être comprises en ce sens qu'elle sollicite que le loyer des locataires demeure fixé au montant qui était le sien à partir du 1er août 1993, à savoir 23'376 fr. par an.

Il convient donc d'entrer en matière sur le recours.
1.3 S'agissant d'un bail reconductible tacitement, c'est-à-dire d'un bail de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction des diminutions de loyer litigieuses en dernière instance cantonale, le montant obtenu devant être multiplié par vingt (art. 36 al. 5 et 47 al. 1 OJ).

Dans l'instance conduite par la Chambre d'appel, la défenderesse a conclu à ce que le loyer annuel litigieux soit fixé à 23'376 fr., ce qui représentait 1'948 fr. par mois, alors que les demandeurs ont requis la confirmation du jugement de première instance, qui avait ramené ce loyer, sans les charges, à 18'000 fr. (1'500 fr. par mois) dès le 1er mars 2002 et à 16'512 fr. (1'376 fr. par mois) dès le 1er août 2003. Le différend portait donc, du 1er mars 2002 au 1er août 2003, sur un montant de loyer annuel de 5'376 fr. [(1'948 fr. - 1'500 fr.) x 12)], puis dès cette dernière date de 6'864 fr. [(1'948 fr. - 1'376 fr.) x 12)]. En multipliant ce seul dernier montant par vingt, on obtient un total de 137'280 fr. La valeur litigieuse minimale à laquelle l'art. 46 OJ subordonne la recevabilité du recours en réforme est atteinte.
1.4 Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires et dirigé contre un arrêt final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) dans les formes requises (art. 55 OJ).

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne permet en revanche pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2e phrase OJ) ou la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités).

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique 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 de rectifier des 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, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). 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). Le recours n'est pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 102 consid. 2.2 in fine, 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).
Le Tribunal fédéral ne saurait aller au-delà des conclusions des parties, qui ne peuvent en prendre de nouvelles (art. 55 al. 1 let. b OJ), mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc in fine).
2.
2.1 La recourante soutient en premier lieu que la cour cantonale a enfreint l'art. 269 CO en retenant, dans le calcul de rendement auquel elle a procédé, que la valeur du terrain ne saurait être prise en compte, du moment que celui-ci avait été donné à la bailleresse. La défenderesse est d'avis que le montant des fonds propres investis devait inclure la valeur dudit terrain, qu'elle estime à son prix sur le marché, soit 2'075'000 fr. Elle allègue que tout bailleur, qui, par succession ou donation mixte, a acquis l'immeuble à un prix préférentiel destiné à l'avantager, doit pouvoir fonder sa valeur sur le prix du marché au moment de l'acquisition, la différence avec le prix payé devant être considérée comme des fonds propres. Elle fait encore valoir que si l'on ne tenait pas compte du prix du terrain, il serait impossible de fixer l'état locatif réel, le résultat obtenu n'ayant plus aucun rapport avec la réalité du marché.
2.2 Dans l'arrêt entrepris, la Chambre d'appel a jugé que le prix de revient de l'immeuble ne devait être constitué que du coût de construction au sens strict, c'est-à-dire sans la valeur du terrain, par 12'243'980 fr., et des intérêts intercalaires supportés pendant la période de l'édification, par 1'020'331 fr., d'où un total de 13'264'311 fr. Appliquant la jurisprudence de l'ATF 120 II 100 consid. 5, elle a indexé le 40% de ce dernier montant, soit 5'305'724 fr. au coût de la vie (ISPC de 122,8 à 148,7, soit 21,09%), ce qui lui a permis d'obtenir des fonds propres théoriques réévalués se montant à 6'424'701 fr. (121,09% de 5'305'724) et une valeur actuelle de fonds propres de 14'383'288 fr. [6'424'701 fr. + 7'958'587 fr. (60% de 13'264'311 fr.)]. L'autorité cantonale a rentabilisé ce capital à 4,5 %, à savoir ½% de plus que le taux de référence pour les prêts hypothécaires de premier rang, d'où un rendement admissible des fonds propres de 647'247 fr. (4,5 % de 14'383'288 fr. avec arrondissement au franc inférieur). Elle a enfin admis, d'une part, qu'aucune charge financière ne devait être retenue en l'absence de tout emprunt hypothécaire lié aux immeubles dont la défenderesse est propriétaire et, d'autre part, que la moyenne
annuelle des charges d'exploitation relatives auxdits immeubles n'avait pas été établie par la bailleresse, de sorte que l'état locatif admissible se montait en fin de compte à 647'247 fr.

Comparé au dernier état locatif total produit par la bailleresse, lequel s'élevait à 1'037'016 fr. (771'516 fr. pour les appartements, 265'500 fr. pour les arcades et parkings), la différence de 389'769 fr. avec l'état locatif admissible susmentionné permettrait une baisse de loyer de 37,59 %. Répercutant cette baisse sur les loyers des arcades et parkings, d'où un rendement autorisé de 165'699 fr. pour ces objets [265'500 fr. - (37,59% de 265'500 fr. = 99'801 fr.)], la Chambre d'appel a arrêté à 481'548 fr. le rendement admissible pour les seuls logements (647'247 fr. - 165'699 fr.). Divisant ce montant par le nombre de pièces du complexe (i.e. 167), elle a obtenu un prix possible de 2'883 fr. 52 par pièce. Multiplié par le nombre de pièces de l'appartement des demandeurs (i.e. 5), le loyer net admissible du logement de ces derniers ascende à 14'417 fr.60 (2'883 fr.52 x 5). Du moment que la défenderesse n'a pas contesté le calcul de la baisse de loyer découlant de la méthode

relative, l'autorité cantonale en a conclu que le loyer retenu par le Tribunal des baux et loyers (18'000 fr. dès le 1er mars 2002 et 16'512 fr. dès le 1er août 2003) ne pouvait pas être discuté par la bailleresse.
2.3 D'après l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Le bailleur peut opposer à la demande de baisse de loyer du locataire, justifiée au regard de la méthode relative, alternativement le rendement net insuffisant de la chose louée - le loyer actuel n'étant ainsi pas abusif en dépit des modifications des bases de calcul - ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier (ATF 122 III 257 consid. 4 et les références). En l'espèce, la défenderesse a invoqué l'insuffisance du rendement net pour résister à la requête des demandeurs tendant à une diminution de leur loyer. Elle était parfaitement en droit de se prévaloir de ce facteur absolu. Reste à examiner si le calcul développé par l'autorité cantonale est conforme au droit fédéral, en particulier en ce qui concerne la non-prise en compte de la valeur du terrain sur lequel est bâti le complexe.
2.4 La méthode absolue a pour but de vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur. Dans cette méthode, c'est le loyer lui-même, sans égard aux diverses stipulations contractuelles, ni à son évolution dans le temps, qui est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné, alors que, dans la méthode relative, il s'agit d'examiner uniquement si une modification du loyer est compatible avec la volonté exprimée antérieurement par celui qui la réclame (ATF 123 III 171 consid. 6a et les arrêts cités). L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Ce rendement résulte du rapport existant entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, à moins que son prix d'achat ne soit manifestement surfait, et en soustraire le montant des fonds étrangers. Les fonds propres investis par le bailleur doivent être adaptés au renchérissement, mais leur réévaluation ne saurait dépasser le 40% du prix de revient de l'immeuble
pour les motifs dûment explicités à l'ATF 120 II 100. Il n'est pas possible de substituer au coût de revient partiellement réévalué d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie (ATF 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3b).

Lorsque l'immeuble n'a pas été construit ou acquis récemment, la détermination des fonds propres peut être problématique, faute de pièces comptables ou parce que celles-ci, après indexation des sommes qui y sont relevées, mettent au jour des montants économiquement irréalistes (ATF 122 III 257 consid. 3b/aa p. 258/159; arrêt 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a, in SJ 2002 I p. 434 s.). C'est pourquoi il est toujours possible, dans ces cas-là, de se prévaloir des loyers du quartier (ATF 122 III 257 consid. 4a/bb p. 260/261). Autrement dit, s'agissant d'immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, la hiérarchie entre les critères absolus est inversée par rapport à celle prévalant pour les immeubles dits récents. Il s'ensuit que si un loyer, augmenté selon un facteur relatif, s'inscrit dans les limites des loyers usuels du quartier, il ne se justifie pas de procéder au surplus au calcul du rendement net; en revanche, ce calcul ne saurait être refusé au locataire qui le demande lorsque le bailleur, qui entend augmenter le loyer, ne se prévaut pas des loyers du quartier ou ne parvient pas à apporter la preuve requise à cet égard (arrêt 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in fine, in SJ 2002 I p. 434 s.).
2.5 In casu, il a été retenu définitivement (art. 63 al. 2 OJ) que la recourante a reçu en donation au début du siècle dernier les parcelles sur lesquelles elle a fait bâtir le complexe immobilier. L'autorité cantonale, appelée à déterminer le rendement admissible net de l'immeuble, a alors considéré que les fonds propres investis ne devaient se déterminer que sur la base du coût de construction et des intérêts intercalaires puisque la valeur d'acquisition du terrain avait été nulle pour la défenderesse. Cette opinion ne convainc pas.

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion d'affirmer, certes dans un obiter dictum, que le bailleur qui a acquis un bien-fonds à un prix préférentiel, par exemple à la suite d'une succession ou dans le cadre d'une donation mixte, est en droit de fonder la valeur de l'immeuble sur le prix effectif du marché au moment de l'acquisition (arrêt 4C.234/1994 du 6 décembre 1994 consid. 3a, approuvé par Beat Rohrer, MRA 2/95, p. 78).

Le prix avantageux qui est consenti au bailleur dans les circonstances précitées est en effet destiné exclusi-

vement à le favoriser, mais nullement à avantager les locataires de ce dernier (SVIT-Kommentar Mietrecht, 2e éd., n. 22 ad art. 269 CO; Robert Siegrist, Der missbräuchliche Mietzins, Regel und Ausnahmen, thèse Zurich 1997, p. 26; plus hésitants David Lachat/Daniel Stoll/Andreas Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 6e éd., 2005, chap. 18, ch. 3.7 p. 291/292).

Ces opinions doivent être approuvées. De fait, seule la prise en compte de la valeur du marché de l'immeuble à l'époque où le bailleur l'a acquis à titre préférentiel, voire à titre gratuit, permet effectivement à l'intéressé, qui par la suite le remet à bail, de tirer un profit économique de la libéralité qui lui a été délibérément accordée.
2.6 Il sied maintenant d'appliquer ces principes à l'espèce.

L'état de fait déterminant ne mentionne pas la valeur qu'avait le terrain litigieux sur le marché lorsqu'il a été cédé gratuitement à la bailleresse. On ne connaît pas non plus la valeur à laquelle le donateur avait acquis ce bien-fonds.
La recourante n'a apporté aucun élément à cet égard. De toute manière, vu que la donation a eu lieu il y a près d'un siècle, il est vraisemblable que les pièces comptables pouvant attester de ces valeurs ont disparu.

Or, comme on l'a vu, la défenderesse pouvait combattre la demande de baisse de loyer en se prévalant des loyers comparatifs. Mais, la bailleresse, à qui il incombait de fournir des exemples en nombres suffisants (cf. David Lachat, Le bail à loyer, ch. 2.2.7, p. 306), n'a rien établi sous cet angle.

Dans de telles circonstances, la cour cantonale n'a pas enfreint le droit fédéral en ne tenant pas compte de la valeur du terrain lorsqu'elle a procédé au calcul de rendement du complexe immobilier susrappelé.

Le moyen est infondé.
3.
3.1 La recourante prétend en second lieu que la Chambre d'appel a transgressé l'art. 274d al. 3 CO pour n'avoir pas poursuivi plus avant l'instruction afin de permettre à la bailleresse de donner toute indication utile à propos des charges d'exploitation de l'immeuble et de faire entendre des témoins sur cette question.
3.2 L'art. 274d al. 3 CO prescrit au juge d'établir d'office les faits et aux parties de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Il pose le principe d'une maxime inquisitoriale sociale, laquelle ne constitue cependant pas une maxime d'office absolue et ne libère pas les deux parties de collaborer activement à l'établissement des faits (arrêt 4C.316/1996 du 14 avril 1997 consid. 4b/aa, non publié à l'ATF 123 III 171, et les références citées).
3.3 La norme en question ne dispensait nullement la défenderesse de présenter les documents établissant avec précision les charges d'exploitation de l'immeuble dont elle a remis à bail un appartement aux demandeurs. Il a été constaté que le Tribunal des baux et loyers avait dûment attiré l'attention de la recourante sur ce point et qu'elle lui avait imparti un nouveau délai pour produire les pièces pertinentes. En pure perte. Il n'appartenait pas à la cour cantonale de suppléer par des mesures probatoires à la carence de la bailleresse. En ce qui concerne l'audition de témoins, la recourante n'a même pas prétendu avoir requis la convocation de personnes déterminées.
Le grief est privé de tout fondement.
4.
En définitive, le recours doit être rejeté. La recourante, qui succombe paiera l'émolument judiciaire et versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité à titre de dépens (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
La recourante versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 3'500 fr. à titre de dépens.
4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 18 janvier 2006
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: