

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23237/2010

ACJC/660/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 MAI 2013

Entre

A_____, ANCIENNEMENT B_____ SA, représentée par C_____ SA, _____
(GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2012,
comparant en personne,

d'une part,

et

Monsieur D_____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par l'ASLOCA, rue du
Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle il fait élection de
domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.05.2013.

EN FAIT

A. a. La société B _____ SA, devenue A _____, est propriétaire d'un immeuble sis à _____ (GE) qui aurait été édifié en 1897.

b. En date du 21 janvier 1983, un bail a été conclu entre la propriétaire et D _____ pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} février 1983 au 31 janvier 1984, renouvelable ensuite tacitement de semestre en semestre, sauf résiliation donnée trois mois avant l'échéance.

c. Le bail porte sur un appartement de 4 pièces situé au _____^{ème} étage de l'immeuble. Selon la bailleuse, il a une surface de 81 m². Il ne possède pas de salle de bain et la cuisine n'est ni agencée, ni équipée. Le preneur de bail a indiqué que l'appartement ne disposait que d'une arrivée d'eau froide, dans la cuisine. Sans double vitrage, l'appartement est qualifié de vétuste, tout comme l'état général de l'immeuble.

d. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 4'764 fr. par an le 1^{er} février 1993 et les charges à 0 fr.

e. En date du 21 octobre 2008, plusieurs locataires dont l'intimé ont recouru contre l'autorisation de rénover l'immeuble délivrée par le département compétent à la bailleuse. La Commission cantonale de recours en matière de constructions a rejeté ledit recours le 2 juin 2009. Toutefois, les locataires ont écrit le 22 juillet 2010 au département afin de signaler une informalité de la bailleuse, à savoir le non-respect de l'obligation d'information et de consultation des locataires avant les travaux.

f. Par avis de résiliation du 31 août 2010, la bailleuse a résilié le bail de D _____ pour l'échéance du 31 janvier 2011, sans motiver la résiliation.

g. En temps utile, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, contestant la résiliation et demandant subsidiairement une prolongation de bail.

h. Suite à une demande de l'ASLOCA, la bailleuse a motivé la résiliation le 22 septembre 2010, indiquant qu'elle reposait sur des motifs économiques. Lors de l'audience de comparution du 14 juillet 2011, elle a exposé que sa situation financière était précaire et qu'elle souhaitait améliorer l'état locatif global. Elle a également déposé cinq exemples comparatifs et a indiqué être au bénéfice d'un bail conditionnel.

Le 5 octobre 2010, la bailleuse avait en effet conclu avec E _____ un bail conditionnel pour l'appartement litigieux, pour un loyer annuel de 18'000 fr., charges non comprises. Le début du bail était prévu pour le 1^{er} février 2011.

i. Par décision no 219 du 14 juillet 2011, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a annulé le congé donné le 31 août 2010.

j. Dans le délai légal, B_____ SA, devenue A_____, a saisi le Tribunal des baux et loyers, concluant principalement à ce que la résiliation du 31 août 2010 soit validée. La bailleresse a produit un état locatif et les 5 exemples de loyers comparatifs qu'elle avait déjà présentés à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Les appartements soumis à la comparaison ont été construits en 1947, 1910, 1900 et 1960, le dernier ne comportant aucune indication à ce sujet. Ils sont tous équipés d'une salle de bain, d'une cuisine agencée ou du moins équipée et leur état est qualifié de bon ou moyen. Ils sont tous situés au 2^e étage et sont composés de 4 pièces.

Le locataire a persisté dans ses premières conclusions.

k. Par jugement rendu le 27 août 2012, communiqué aux parties par plis du 3 septembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a annulé la résiliation du 31 août 2010, considérant en bref que la bailleresse avait échoué à démontrer qu'elle pourrait obtenir un loyer supérieur et non abusif de la part d'un tiers.

B. a. Par acte reçu au greffe de la Cour le 2 octobre 2012, A_____ forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et à la validité de la résiliation du 31 août 2010. Elle produit quatre pièces avec son appel, dont les statistiques genevoises de l'OCSTAT datées du mois de mai 2011.

L'appelante expose en substance que le Tribunal des baux et loyers a retenu à tort qu'elle a échoué à prouver que les prix du marché lui permettraient d'obtenir un loyer plus élevé, qu'il a refusé à tort de tenir compte des exemples comparatifs fournis et des nombreux appartements identiques de 4 pièces situés dans le même immeuble reloués après travaux à des loyers plus élevés que celui de l'intimé.

b. D_____ a déposé un mémoire de réponse du 2 novembre 2012 par lequel il conclut au rejet de l'appel.

c. La cause a été mise en délibération, selon avis aux parties du 19 novembre 2012.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

- 2. 2.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 CPC.

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

En l'espèce, le jugement attaqué a été reçu le 4 septembre 2012. L'appel expédié le 1^{er} octobre 2012 est par conséquent déposé en temps utile.

- 2.2** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation du bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui comprend la protection de trois ans prévue par l'art. 271a al. 1 lit. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1; 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 1).

En l'espèce, le loyer annuel se monte à 4'764 fr., charges non comprises, de sorte que la valeur litigieuse s'élève à 14'292 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

La Cour examine d'office la recevabilité des pièces produites en appel. Selon l'art. 317 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant le juge de première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, art. 317 n. 6).

En l'espèce, outre une procuration, l'appelante joint à son appel les statistiques genevoises de l'OCSTAT (mai 2011), l'état locatif futur du 18 juin 2008 et les décisions 101269/2-4 des 14 et 23 décembre 2011 du DCTI. Ces pièces sont antérieures à la date du jugement et l'appelante n'expose pas la raison pour laquelle elles n'ont pas pu être produites en temps utile au Tribunal des baux et loyers. Il en découle que ces pièces sont irrecevables, et qu'elles seront écartées de la procédure.

- 3.** Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appré-

ciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., art. 310, n. 6).

4. **4.1** L'appelante conteste en substance l'annulation par le Tribunal des baux et loyers du congé notifié à l'intimé par avis de résiliation du 31 août 2010. En résumé, elle fait grief audit Tribunal de ne pas avoir appliqué correctement les principes applicables en matière de congé donné pour des motifs économiques.

4.2 L'art. 271 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. C'est le cas de *«toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte»* (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733s, n° 4.3). Si l'art. 271 CO est un cas d'application de l'art. 2 al. 1 CC, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus «manifeste» pour que le congé soit annulable (LACHAT, op. cit., p. 733, n° 4.1).

Le congé économique, donné par le bailleur afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé mais non abusif, n'est pas, par principe, contraire à la bonne foi (ATF 120 II 105, consid. 3b/aa). En effet, l'ordre juridique permet au bailleur d'optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi (269 et 269s CO) et au locataire de satisfaire ses besoins en y consacrant le moins d'argent possible (ATF 120 II 105, consid. 3b/bb).

«Le bailleur doit indiquer le montant du loyer qu'il entend obtenir et les motifs qui le justifient (art. 269 et 269a CO). La validité dépend de l'admissibilité de la majoration souhaitée, en principe au regard de la méthode absolue» (LACHAT, op. cit., p. 736, n° 4.5). En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi stricto sensu qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que méconnaît toute résiliation ne constituant qu'un prétexte (ATF 120 II 105, consid. 3b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Ainsi, le congé motivé par l'intention du bailleur d'obtenir un loyer plus élevé est abusif si une majoration légale du loyer est exclue en application de la méthode absolue (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 précité, consid. 2.1).

Au cas où, nonobstant l'application de la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO), un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 précité, consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie a le devoir

de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010). Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 consid. 3c).

4.3 L'examen de la possibilité pour le bailleur, d'obtenir un loyer non abusif plus élevé se fait ainsi selon la méthode de calcul absolue, l'appelante s'étant prévalu des loyers comparatifs.

Ne sont, en général, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1). N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Les statistiques officielles doivent être prises en considération (al. 4).

Selon le Tribunal fédéral, le juge du fait doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères susmentionnés, en ayant égard à l'évolution récente des loyers exigés pour les locaux retenus comme éléments de comparaison (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 précité, consid. 2.2).

Pour justifier que l'augmentation de loyer prévue correspondrait à un loyer «usuel», soit non abusif, la bailleuse doit fournir cinq exemples comparatifs au moins. En effet, *«la notion de loyer usuel présuppose un «usage», une pratique suffisamment répandue pour qu'on puisse en déduire une règle. Cette pratique peut d'abord être démontrée par la production d'exemples comparables, en nombre suffisant»* (LACHAT, op. cit., p. 457, n° 2.2.1). Les loyers de référence doivent être comparables à la chose louée eu égard aux critères mentionnés aux articles 269a let. a CO et 11 OBLF, et par la jurisprudence. Les logements présentés doivent disposer des mêmes caractéristiques que les locaux considérés, compte tenu de l'emplacement, la dimension (nombre de pièces et surface), l'année de construction, l'équipement, l'état d'entretien du bâtiment (toiture, ferblanterie, ascenseur, chaudière, buanderie) et des locaux (vitrages, cuisine, sanitaires). Ces exemples ne doivent pas être situés dans le même immeuble, ni appartenir au même bailleur (ATF 123 III 317 consid. 4). La comparaison doit se faire également en tenant compte de l'évolution récente des loyers exigés pour les logements retenus comme éléments de comparaison, en vérifiant que lesdits loyers ont été adaptés à l'évolution des facteurs de diminution comme la baisse du taux d'intérêt hypothécaire. Le fait que le logement soit ou non équipé de fenêtres à double vitrage peut suffire à l'exclure de la comparaison (arrêt du Tribunal fédéral

4A_408/2009 du 15 décembre 2009 consid. 3.2.4). Comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, s'agissant de l'année de construction, la jurisprudence a admis qu'une différence de plus de vingt ans ne permet en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (arrêt du Tribunal fédéral 4C.40/2001 du 15 juin 2001, consid. 5c/bb).

4.4 En l'espèce, l'appelante a fait valoir sa volonté de relouer l'appartement pour un loyer supérieur au moment de motiver la résiliation litigieuse. Elle a produit 5 exemples comparatifs.

Deux appartements produits à titre de comparaison situés rue F_____, respectivement rue G_____, ont été édifiés à des dates ne correspondant pas à la période de construction de l'immeuble litigieux, soit en 1947 et 1960. Concernant l'appartement situé rue H_____, également offert à titre comparatif par la bailleresse, les pièces produites ne mentionnent aucune date de construction.

Les deux immeubles restant, sis à la rue I_____ et à la rue J_____, sont comparables à l'immeuble où se situe l'appartement de l'intimé, pour ce qui est de la période de construction, de l'emplacement, du nombre de pièces et de l'étage. Cependant, l'état des immeubles qui les abritent est qualifié de bon, respectivement de moyen. L'état de l'immeuble litigieux étant sans conteste ni bon, ni moyen, mais au contraire vétuste, ces exemples comparatifs doivent également être écartés.

De plus, le niveau d'équipement de tous les exemples comparatifs proposés est sensiblement plus élevé que celui de l'appartement litigieux, puisqu'ils disposent tous d'une salle de bain et d'une cuisine équipée, voire agencée.

Enfin, le loyer des exemples comparatifs produits ne permet pas de considérer que le loyer cible de l'appelante est usuel, puisque le loyer annuel que la bailleresse considère comme non-abusif, soit 18'000 fr., est supérieur aux loyers de trois des exemples proposés. Quant à l'état locatif produit en première instance, il ne permet pas de comparaison pertinente, compte tenu des exigences légales, dans la mesure où il se réfère à des appartements du même immeuble et appartenant au même propriétaire.

Il découle de ce qui précède que les fiches comparatives produites par l'appelante ne permettent pas, sous l'angle des loyers usuels visés à l'art. 269a let. a CO, de reconnaître l'admissibilité de la majoration envisagée. L'éventuelle difficulté qui existerait, selon l'appelante, à fournir des exemples remplissant tous les critères de comparaison ne conduit pas à un autre résultat.

4.5 L'appelante fait ensuite grief au jugement de première instance de n'avoir pas tenu compte du bail conditionnel qu'elle a conclu le 5 octobre 2010 avec E_____, pour un loyer mensuel, sans charges, de 1'500 fr.

Contrairement à ce qu'allègue l'appelante, ledit jugement mentionne le bail conditionnel que celle-ci prétend avoir conclu. La production d'un tel contrat est cependant inapte à démontrer l'admissibilité du nouveau loyer au regard de la méthode absolue, et ne permet donc pas au bailleur de justifier un congé économique.

4.6 L'appelante reproche au jugement déféré de n'avoir pas tenu compte des statistiques cantonales genevoises «*même si celles-ci n'ont pas la précision requise par l'art. 11 OBLF*».

L'argument tombe à faux, la statistique officielle cantonale sur le loyer mensuel moyen n'ayant été produite qu'en appel, soit tardivement. Cette pièce a de ce fait été écartée de la procédure.

Quoi qu'il en soit, et comme l'a déjà retenu le Tribunal fédéral, l'utilisation de statistiques suppose des données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur la situation, l'agencement et l'état de la chose louée, comme aussi sur la période de construction. Il faut que les statistiques officielles «*soient établies par localités, qu'elles fassent état des époques de construction et qu'elles tiennent compte, même sommairement, des autres facteurs d'appréciation de l'art. 11 al. 1 OBLF*» (LACHAT, op. cit., p. 461, n° 2.2.8). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs considéré que, d'une manière générale, les statistiques cantonales genevoises ne constituaient pas une statistique pertinente au sens de l'art. 11 al. 2 OBLF, remplissant à tout point de vue les exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF dans la mesure où elles ne fournissaient pas de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2007 précité, consid. 2.3 et 4A_412/2009 du 15 décembre 2009).

L'appelante cite LACHAT (op. cit., p. 461, n° 2.2.8), qui mentionne une décision du Tribunal fédéral considérant qu'une statistique officielle sérieuse, qui ne prend en considération qu'une partie des critères de l'art. 11 al. 1 OBLF, peut être retenue lorsque le loyer contesté se situe nettement au-dessous du loyer statistique (Mémoire d'appel, p. 5). Dans cette affaire bâloise ayant abouti à l'arrêt 4C.176/2003, les statistiques proposées, prenant en compte le nombre de pièces, la période de construction et les rénovations, ont été considérées par le Tribunal fédéral comme ne remplissant pas à tout point de vue les exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF, mais pouvant être prises en compte comme un instrument livrant des points de repères en rapport avec le loyer usuel (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2003 du 13 janvier 2004, CdB 2004 p. 81).

En l'espèce, et conformément à la jurisprudence rendue, la statistique genevoise n'est pas suffisamment différenciée, contenant pour seule indication le loyer moyen de tous les appartements de quatre pièces en Ville de Genève, sans égard à leur situation précise, à l'agencement et à la dimension des pièces, à l'état d'entre-

rien et à l'équipement, ainsi qu'à l'année de construction des différents appartements retenus pour l'établissement de la statistique. Il n'y a dès lors pas lieu d'en tenir compte.

5. L'appelante allègue, sans motivation spécifique, que le jugement déféré porte atteinte à la garantie de la propriété au sens de l'art. 26 al. 1 Cst.

Le Tribunal fédéral a constaté à plusieurs reprises, dans des causes relevant du droit du bail (cf. notamment arrêts 4A_623/2010 du 2 février 2010, consid. 2.1 et 4A_300/2010 du 2 septembre 2010, consid. 5.1), que la restriction à la garantie de la propriété découlant pour la propriétaire du fait de voir annulé, le cas échéant, le congé qu'elle a donné à son locataire en raison de son caractère abusif repose sur une base légale claire et suffisante, compte tenu également du mandat constitutionnel découlant de l'art. 109 al. 1 Cst. féd. Elle est de surcroît justifiée par un intérêt public et proportionnée au but visé (art. 36 al. 2 et 3 Cst.).

6. Dans un dernier moyen, l'appelante soutient que le jugement déféré entrave de manière injustifiée sa liberté économique protégée par l'art. 27 Cst. Elle affirme que l'annulation du congé litigieux prêterait gravement sa situation financière, et pourrait l'obliger à vendre son bien en raison d'un manque de rentabilité et de liquidité.

L'art. 27 al. 1 Cst. garantit la liberté économique. Elle comprend notamment le libre choix de la profession, le libre accès à une activité économique lucrative privée et son libre exercice (art. 27 al. 2 Cst). Une disposition de même rang que l'art. 27 Cst. féd., soit l'art. 109 al. 1 Cst. féd., prévoit toutefois que la compétence de la Confédération pour légiférer sur l'annulabilité des congés abusifs. L'art. 271 al. 1 CO, qui met en œuvre ce mandat constitutionnel, ne peut donc entraver de manière injustifiée la liberté économique du bailleur.

Le jugement du Tribunal des baux et loyers ne porte pas une atteinte inadmissible à la liberté économique de l'appelante garantie par l'art. 27 Cst. (cf. art. 36 al. 2 et 3 Cst.).

7. En définitive, l'appel apparaît comme entièrement mal fondé et doit être rejeté. Le jugement du Tribunal des baux et loyers sera confirmé.
8. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 LaCC).
9. La valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr. (consid. 2.2 ci-dessus).

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/871/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 27 août 2012 dans la cause C/23237/2010-5-B.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.