



POUVOIR JUDICIAIRE

C/201/2019

ACJC/1845/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 22 DECEMBRE 2020

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 février 2020, comparant en personne,

et

Madame B_____, domiciliée _____ (GE), intimée, comparant par Me Delphine ZARB, avocate, rue du Conseil-Général 11, case postale, 1211 Genève 4, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.12.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/127/2020 du 21 février 2020, expédié par pli recommandé le 24 février 2020, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié pour le 30 octobre 2019 par A_____ à B_____ pour l'appartement de 5 pièces n° 2_____ situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____ au C_____ (ch. 1 du dispositif), a accordé à B_____ une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 31 octobre 2022 (ch. 2), a autorisé B_____ à résilier le bail en tout temps, moyennant un préavis écrit d'un mois pour la fin d'un mois (ch. 3), a fixé à 628 fr., charges non comprises, le loyer mensuel de l'appartement pour la durée de la prolongation du bail, à compter du 1^{er} novembre 2019 (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 24 mars 2020 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 2 à 4 de son dispositif. Elle conclut à ce que la Cour n'accorde aucune prolongation de bail à B_____, ajuste le loyer de l'appartement à la hausse sur la base des prix usuels dans le quartier, condamne les représentants de la locataire au paiement de dommages et intérêts en sa faveur, condamne D_____ et E_____ à réparer le tort moral subi par elle en raison de la violation du contrat de bail, ordonne le remboursement des frais de justice par la locataire et ses représentants, la remise en état de l'appartement par la locataire (ou ses représentants) et ordonne à celle-ci (ceux-ci) d'effectuer le paiement du loyer d'avance trimestriellement, ainsi que de constituer une garantie équivalente à trois mois de loyer auprès d'un établissement bancaire, sur un compte d'épargne ou de dépôt. Subsidiairement, A_____ conclut à ce que la Cour ajuste le loyer de l'appartement à la hausse sur la base de son rendement net. Pour le surplus, elle reprend ses conclusions principales.
- A_____ produit des pièces nouvelles.
- b.** Dans sa réponse du 25 mai 2020, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Le 22 juin 2020, A_____ a répliqué. Le 14 juillet 2020, B_____ a dupliqué. Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.
- d.** Les parties ont été avisées le 31 août 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 24 octobre 1979, la F_____, alors propriétaire, et G_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer à usage d'habitation exclusivement portant sur l'appartement de 5 pièces n° 2_____ situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____ au C_____ (GE).

G_____ et son épouse, B_____, occupaient cet appartement depuis le 1^{er} juillet 1976.

Le contrat a été conclu pour une durée de trois ans, du 1^{er} novembre 1979 au 30 octobre 1982, tacitement renouvelable d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer mensuel, charge non comprises, a été fixé en dernier lieu à 889 fr. à compter du 1^{er} janvier 1993, suite à un avis de majoration du 9 septembre 1992, tenant compte d'un taux hypothécaire à 7% et d'un indice des prix à la consommation de 133.8 points (base décembre 1982 = 100).

b. A_____ est devenue propriétaire de l'appartement litigieux le 13 juillet 2017.

Elle est locataire d'un appartement de 2 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 4_____ à Genève.

c. Par avis du 3 avril 2018, A_____ a résilié le bail pour le 1^{er} août 2018 au motif qu'elle souhaitait occuper personnellement l'appartement litigieux.

d. Par pli du 18 mai 2018, le conseil des locataires a informé la bailleresse de la contestation dudit congé et du mauvais état de santé de ses mandants rendant un déménagement inenvisageable.

e. Par courriel du 20 mai 2018, A_____ a déclaré annuler la résiliation du bail et ne pas souhaiter poursuivre une procédure judiciaire.

f. G_____ est décédé le _____ 2018.

g. Par jugement du Tribunal du 5 novembre 2018 (JTBL/1048/2018), le congé du 3 avril 2018 a été déclaré nul au motif qu'il n'avait pas été adressé à B_____.

h. Par avis de résiliation du «11 décembre», envoyé le 11 décembre 2018, selon date du timbre postal, A_____ a résilié le bail pour le 30 octobre 2019, au motif qu'elle souhaitait disposer de l'appartement pour son propre usage.

i. Le congé a été contesté par B_____ le 8 janvier 2019 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Non conciliée le 5 mars 2019, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 3 avril 2019 (cause C/201/2019), B_____ concluant principalement à la constatation de

la nullité du congé, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail pour une durée de quatre ans, jusqu'au 31 octobre 2023, à ce qu'elle soit autorisée à résilier le bail, pendant la durée de la prolongation moyennant préavis écrit d'un mois pour la fin d'un mois, à une baisse de loyer de 37.5% pour la durée de la prolongation et au déboutement de A_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

j. Par avis de résiliation du 7 mars 2019, A_____ a résilié le bail pour le 30 octobre 2019, au motif qu'elle souhaitait disposer de l'appartement pour son propre usage.

k. Le congé a été contesté le 1^{er} avril 2019 par B_____ par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Non conciliée le 29 mai 2019, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 21 juin 2019 (cause C/3_____/2019), B_____ formulant les mêmes conclusions que dans la procédure C/201/2019.

A l'appui de ses conclusions, B_____ a allégué notamment que le congé consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence, étant donné qu'elle habitait depuis près de 43 ans dans l'appartement litigieux, qu'elle était âgée et malade et venait de perdre son mari. Elle a produit plusieurs courriers de son médecin traitant établis entre le 14 mai 2018 et le 11 février 2019 et décrivant son état de santé.

l. Dans sa réponse du 3 juin 2019 (cause C/201/2019), A_____ a conclu à la validité du congé et au déboutement de la locataire.

m. A_____ a répondu le 9 septembre 2019 (cause C/3_____/2019) et conclu à la validité du congé et au déboutement de la locataire.

A l'appui de ses conclusions, elle a notamment allégué avoir besoin de l'appartement litigieux pour y loger et y accueillir son conjoint et sa famille. Elle souhaitait également avoir des enfants. En recherche d'emploi depuis septembre 2018, elle était contrainte de travailler depuis l'appartement qu'elle louait, trop petit pour disposer d'un espace de bureau adéquat. Elle a produit des extraits de comptes bancaires relatifs à des prêts hypothécaires.

n. Par écritures spontanées du 14 novembre 2019, A_____ s'est plainte au Tribunal de dégâts présents dans l'appartement par B_____ suite à des inondations causées par la tempête du 15 juin 2019 et en raison probablement d'une fenêtre laissée ouverte, ainsi qu'à la pose de moquettes dans certaines pièces sans son accord. La bailleuse s'est également plainte de retard dans le paiement du loyer.

o. Par pli du 3 décembre 2019, B_____ a relevé que l'objet du courrier du 14 novembre 2019 était étranger au litige dont le Tribunal était saisi. La bailleresse n'avait pas entrepris de travaux suite aux dégâts d'eau survenus le 29 août 2019, de sorte que le loyer du mois de décembre 2019 était consigné.

p. Lors de l'audience du 13 décembre 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A_____ a exposé avoir notifié le congé du 7 mars 2019 après avoir appris que le congé précédemment notifié à la locataire pourrait ne pas être valable.

Elle payait 7'000 fr. d'intérêts hypothécaires par trimestre, dont une partie d'amortissement. Elle n'avait pas retrouvé de travail et vivait seule. Le loyer de l'appartement qu'elle occupait était plus élevé que le loyer perçu pour l'appartement litigieux.

E_____, fils de la locataire, a déclaré rechercher pour celle-ci un appartement plus ou moins équivalent dans le même quartier, mais ne rien avoir visité en l'état car les prix ne correspondaient pas à ce qu'ils recherchaient. Des démarches étaient également envisagées concernant des appartements médicalisés.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a joint des causes C/201/2019 et C/3_____/2019 sous le numéro de cause C/201/2019 et fixé à A_____ un délai pour produire les documents relatifs aux amortissements payés.

q. Par écritures du 14 janvier 2020, A_____ a rappelé que les frais d'hypothèque pour l'appartement litigieux s'élevaient à 2'566 fr. 36 par mois, incluant une partie d'amortissement de la dette et a persisté dans ses conclusions pour le surplus. Les documents concernant l'amortissement n'ont pas été produits.

r. Par écritures respectivement des 30 et 31 janvier 2020, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions.

Le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

- 1.** **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

L'art. 92 al. 2 CPC dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_567/2010 du 16 décembre 2010 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

En l'espèce, la décision attaquée date du 21 février 2020 et prévoit une prolongation du bail jusqu'au 31 octobre 2022. La période à prendre en compte est donc de 32 mois. Le loyer mensuel fixé par le Tribunal pour cette période s'élève à 628 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. Même à retenir par hypothèse le loyer mensuel de 889 fr., la solution n'en serait pas moins identique.

La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., Berne, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.4 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 2.** L'appelante a produit plusieurs pièces nouvelles et a modifié ses conclusions en appel. Elle a également dirigé l'appel contre les enfants de l'intimée D_____ et E_____, qu'elle désigne comme ses représentants.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Selon la jurisprudence, les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver (ATF 130 III 113 consid. 3.4 et les arrêts cités), sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public (*allgemeine notorische Tatsachen*) ou seulement du juge (*amtskundige oder gerichtskundige Tatsachen*); il suffit qu'ils puissent être contrôlés par des publications officielles et dans la presse écrite, accessibles à chacun (ATF 137 III 623 consid. 3; 135 III 88 consid. 4.1).

Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 10 ad art. 317 CPC).

Selon l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou que la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b).

La qualité pour agir (ou légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 121 III 118 consid. 3). La légitimation active se réfère à la titularité du droit matériel invoqué dans le cadre du procès, tandis que la légitimation passive se rapporte à l'obligation correspondante. L'une comme l'autre s'examinent au regard du droit matériel (JEANDIN/PEYROT, Précis de procédure civile, 2015, n. 181 p. 66). Cette question - que le juge examine d'office - ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1).

Les effets du contrat ne valent normalement qu'à l'égard des parties, non envers les tiers, conformément au principe de la relativité des conventions exprimé par l'adage *res inter alios acta aliis nec nocet nec prodest* (ATF 136 III 14 consid. 2.3). Le principe de la relativité des conventions découle de la liberté de conclure, selon laquelle chacun a le droit de choisir son cocontractant. Par conséquent, on ne saurait imposer à une partie des engagements envers un tiers avec lequel elle n'a pas contracté. Inversement, on ne saurait opposer à ce tiers les effets d'un contrat qu'il n'a pas conclu (ATF 80 II 26 consid. 5a, JdT 1955 I 136).

2.2 En l'espèce, l'appelante a produit plusieurs relevés bancaires établis en décembre 2018, janvier et mars 2019, dont les éléments ne revêtent pas d'aspect nouveau. L'appelante ne démontre pas en quoi de tels documents n'auraient pas pu être produits lors de la procédure de première instance, en particulier dans la mesure où elle y avait été invitée par le Tribunal.

Ces pièces nouvelles seront déclarées irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

L'appelante a également produit un extrait de la Feuille d'avis officielle, les tables d'évolution du taux de référence applicables aux contrats de bail, des relevés météorologiques de l'Office fédéral de météorologie et les statistiques officielles de l'Office cantonal de la statistique concernant les loyers des logements. Ces documents, issus pour la plupart de publications officielles et tous accessibles à chacun, constituent des faits notoires, de sorte que les pièces nouvelles et les allégués auxquels elles se rapportent sont recevables.

De plus, l'appelante a formulé en appel des conclusions en ajustement du loyer de l'appartement à la hausse, en dommages et intérêts et en tort moral, ainsi qu'en remboursement des frais de justice. Elle a également sollicité la remise en état de l'appartement par l'intimée, le paiement du loyer par trimestre d'avance et la constitution d'une garantie équivalente à trois mois de loyer.

L'appelante s'était plainte auprès du Tribunal des dégâts dans l'appartement et du retard dans le paiement du loyer. Les premiers juges ont estimé qu'il ne s'agissait pas de conclusions formelles et que celles-ci étaient quoi qu'il en soit tardives, ce que l'appelante n'a pas contesté dans son acte d'appel. Dans la mesure où les dégâts dans l'appartement et le paiement du loyer ne faisaient pas partie du litige soumis au Tribunal, les conclusions y relatives doivent être considérées comme nouvelles. Elles ne reposent toutefois sur aucun fait ou moyen de preuve nouveau et sont, par conséquent, irrecevables.

Les conclusions en dommages et intérêts, en tort moral, en remboursement des frais de justice, en paiement du loyer d'avance et en constitution d'une garantie bancaire ont été formulées pour la première fois en appel, mais ne reposent pas non plus sur des faits ou moyens de preuve nouveaux. De plus, aucune des conclusions précitées ne fait l'objet d'une motivation s'y référant, de sorte qu'elles sont, de ce point de vue également, irrecevables.

Enfin, les enfants de l'intimée ne sont pas parties au contrat de bail, qui ne leur est pas opposable, ni au litige qui en découle. Ils ne possèdent pas la légitimation passive et ne sont pas davantage parties à la procédure. Les griefs formulés par l'appelante sont ainsi infondés, dans la mesure où ils sont dirigés contre les enfants de l'intimée.

3. Dans un premier grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir octroyé une prolongation de bail d'une durée de trois ans à l'intimée en appréciant les éléments de fait ressortant de la procédure de manière contraire au droit.

3.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1).

Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en prenant en considération notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 *in initio* CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_552/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.5.1 et les références citées).

3.2 Le Tribunal a accordé une prolongation du bail d'une durée de trois ans. Ce faisant, il a tenu compte, d'une part, de la longue durée du bail, ainsi que des problèmes de santé de l'intimée, propres à rendre la recherche d'un nouvel appartement plus difficile. D'autre part, le Tribunal a reconnu que le besoin de l'appelante de récupérer les locaux pour ses besoins propres devait être pris en considération. Le Tribunal a estimé que le besoin de l'appelante était actuel, sans présenter d'urgence particulière.

3.2.1 L'appelante critique cette dernière appréciation, en tant qu'elle estime avoir démontré l'urgence de son besoin en produisant des extraits bancaires attestant de l'existence d'une hypothèque en lien avec l'appartement litigieux. L'appelante estime par ailleurs ne pas avoir eu l'occasion de fournir de preuves supplémentaires, en particulier du fait que le lien entre le crédit hypothécaire et l'appartement litigieux n'ont été critiqués par l'intimée qu'au stade des plaidoiries finales. L'appelante s'appuie sur l'ATF 118 II 50 consid. 3c dont elle déduit que le

besoin du propriétaire doit être qualifié d'urgent lorsqu'il ne peut être exigé de lui, pour des raisons économiques ou personnelles, qu'il renonce à utiliser le bien loué.

La jurisprudence précitée porte en réalité, dans son considérant 3c, sur la notion de besoin urgent en lien avec la résiliation anticipée du bail. La notion de besoin urgent du propriétaire est abordée au considérant 3b de l'ATF 118 II 50 et précise que le besoin urgent du bailleur ne constitue plus, aux termes de la loi et suite à sa révision, un motif absolu d'exclusion d'une prolongation de bail. Il s'agit au contraire de l'un des éléments dont le juge doit tenir compte lorsqu'il procède à la pesée des intérêts des parties et détermine la durée de la prolongation du bail.

La jurisprudence citée par l'appelante n'impose pas, dès lors, de renoncer à toute prolongation de bail dans le cas d'espèce.

Il convient toutefois d'examiner dans quelle mesure l'existence d'un besoin urgent devait être reconnue par le Tribunal et si celui-ci a erré dans l'appréciation qu'il a faite de l'urgence du besoin de l'appelante de récupérer l'appartement litigieux.

A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. L'art. 8 CC consacre un droit des parties, dans les matières réglées par le droit civil fédéral, à l'administration des preuves sur les faits pertinents (ATF 133 III 295 consid. 7.1).

L'art. 8 CC confère un droit à la preuve pour autant que le justiciable cherche à établir un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause et qu'il propose une mesure probatoire adéquate, régulièrement offerte dans les formes et délais prévus par la loi de procédure applicable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_390/2012 du 13 novembre 2012 consid. 2.2 et les arrêts cités).

La maxime inquisitoire sociale n'oblige certes pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; en revanche, elle le contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_79/2012 du 27 août 2012 consid. 4.3 et 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2). Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (ATF 139 III 13 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 2.2, rés. JdT 2012 II 114; ATF 136 III 74 consid. 3.1).

En procédure simplifiée s'applique également la maxime de disposition. Le cadre du litige est fixé par les conclusions des parties. C'est à elles seules, et non au juge, de dire quels moyens et quelles prétentions elles entendent faire valoir (ACJC/310/2020 du 24 février 2020 consid. 2.1.2 ; LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 239).

En l'espèce, l'appelante a produit des documents bancaires en lien avec un crédit hypothécaire. Ces pièces ne permettaient pas de clarifier quel était le montant payé à titre d'amortissement par l'appelante, ni de constater que les paiements étaient liés à l'appartement litigieux.

Lors de l'audience du 13 décembre 2019, le Tribunal a fixé à l'appelante un délai au 15 janvier 2020 pour déposer les documents relatifs aux amortissements payés pour l'appartement litigieux, qu'elle a affirmé pouvoir produire. L'appelante n'a toutefois pas fourni lesdites pièces au Tribunal avec ses écritures du 14 janvier 2020.

Il apparaît dès lors que l'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle affirme ne pas avoir eu l'occasion de fournir des preuves supplémentaires en raison du fait que l'intimée n'a contesté le lien entre le crédit hypothécaire et l'appartement litigieux que lors des plaidoiries finales. L'appelante a eu l'occasion de produire ces pièces durant la procédure de première instance et a été explicitement invitée par le Tribunal à le faire.

Les documents figurant à la procédure ne permettent pas de déterminer quel montant est payé à titre d'intérêts hypothécaires, respectivement d'amortissement pour l'appartement litigieux par l'appelante, comme retenu ci-avant. Partant, les preuves administrées ne démontrent pas l'existence d'un besoin urgent de l'appelante de récupérer l'appartement pour des motifs économiques.

Ainsi, dans le cadre de la pesée des intérêts visant à déterminer la durée de la prolongation du bail, le Tribunal n'était pas tenu considérer que le besoin de l'appelante de récupérer l'appartement litigieux était urgent, faute d'élément probant.

Le jugement entrepris ne prête pas le flanc à la critique sous cet angle.

3.2.2 L'appelante fait par ailleurs grief au Tribunal d'avoir accordé une prolongation du bail à l'intimée, en raison du comportement de cette dernière. L'appelante estime en effet que l'inondation causée par des intempéries n'aurait pas été traitée diligemment par l'intimée, en violation du contrat de bail, puisque celle-ci lui aurait interdit l'accès à l'appartement, de même qu'aux experts venant estimer l'ampleur des travaux à effectuer. L'appelante reproche également à l'intimée de ne pas payer le loyer par trimestre d'avance en violation du contrat de

bail, de ne pas graisser les serrures, gonds, fenêtres, etc., de ne pas rabattre les stores lors d'intempéries et d'avoir posé de la moquette sans son autorisation.

Les reproches formulés par l'appelante ne reposent toutefois sur aucun élément de preuve versé à la procédure. Aucune violation du contrat ou aucun comportement inconvenant de l'intimée ne peut être constaté dans le cas d'espèce, de sorte que le Tribunal n'avait pas à tenir compte d'un comportement allégué incorrect de l'intimée dans le cadre de la pesée des intérêts. Par ailleurs, ces allégués problèmes ne faisant pas partie de l'objet du litige, ils n'ont pas été instruits, respectivement tranchés par les premiers juges.

Sous cet angle également, le Tribunal n'a pas méconnu les éléments pertinents du litige lorsqu'il a procédé à la pesée des intérêts en présence.

3.2.3 L'appelante soutient enfin que le Tribunal aurait violé le droit en accordant une prolongation de bail de trois ans alors que l'intimée ne sort plus de chez elle et qu'il serait plus bénéfique qu'elle soit prise en charge par des tiers en-dehors de son logement. L'absence de recherche d'un autre logement aurait par ailleurs dû être prise en compte. La prolongation accordée par le Tribunal ne serait pas à même d'atténuer les conséquences pénibles du congé.

Le Tribunal a retenu que l'état de santé de l'intimée était propre à rendre la recherche d'un nouvel appartement plus difficile. Il a ainsi tenu compte du but de la loi, à savoir de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement, respectivement d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat. Dans le cas d'espèce, il n'apparaît pas que le Tribunal aurait abusé de son pouvoir d'appréciation ou se serait écarté des principes fixés par la loi ou la jurisprudence dans la fixation de la prolongation du bail. Compte tenu de l'ensemble des circonstances, la durée de prolongation arrêtée par le Tribunal apparaît proportionnée, quand bien même l'intimée n'a pas prouvé avoir procédé activement à la recherche d'un nouveau logement.

Quant aux considérations de l'appelante sur le bien-être de l'intimée, elles sont étrangères au contrat et ne sauraient être retenues dans le cadre de la pesée des intérêts prévue par la loi.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

- 4.** Dans un deuxième grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir procédé à une réadaptation du loyer à la baisse pour la période de prolongation du bail. L'appelante estime que le Tribunal aurait dû appliquer la méthode absolue permettant de démontrer que le rendement net de l'appartement litigieux est inférieur au taux de rendement admis par la loi.

4.1 Lorsque le bail est prolongé, une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation; si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur sans changements pendant la prolongation; sont réservées les possibilités d'adaptation légale (art. 272c CO; ACJC/1071/2019 du 15 juillet 2019 consid. 5.1).

La jurisprudence relative aux hausses de loyer peut s'appliquer, *mutatis mutandis*, aux demandes de baisse du locataire. Ainsi, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (SJ 1981 p. 504 ss) et constamment suivie depuis lors, l'autorité judiciaire procède à l'examen de la baisse de loyer sollicitée selon la méthode dite relative, c'est-à-dire par rapport au loyer fixé en dernier lieu, lequel est censé procurer un rendement convenable au bailleur, en se fondant sur les critères invoqués par le locataire (ATF 126 III 124 consid. 2a; 124 III 67 consid. 3; 121 III 163 consid. 1.2.d/bb). Le bailleur a cependant la faculté de s'opposer à cette demande de baisse, en démontrant notamment que le rendement de l'immeuble est insuffisant ou que le loyer se situe dans les limites des loyers du quartier ou de la localité (art. 269 et 269a let. a et c CO; ACJC/1594/2019 du 4 novembre 2019 consid. 7.1.2), selon la méthode dite absolue.

Le locataire est en droit de demander la répercussion sur le loyer de la baisse du taux hypothécaire, selon le barème fixé par le Conseil fédéral (art. 13 al. 1 OBLF) et selon une clé généralement applicable à tous les immeubles, y compris ceux qui sont francs d'hypothèques. Le taux hypothécaire à prendre en considération est celui fixé selon l'art. 12a OBLF (ACJC/1594/2019 du 4 novembre 2019 consid. 7.1.2).

Le bailleur est en droit de reporter le 100% de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation depuis la dernière fixation du loyer (art. 269a al. 1 let. e CO; art. 16 OBLF; arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 du 26 octobre 2020 consid. 8.3).

L'art. 58 al. 1 CPC prévoit que le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

4.2 En l'espèce, si le Tribunal a d'emblée appliqué la méthode relative, c'est en raison du fait que l'appelante n'a pas opposé de motif absolu aux motifs relatifs avancés par l'intimée et n'a en conséquence pas sollicité l'application de la méthode absolue.

L'appelante a produit des pièces relatives aux loyers des logements comparables dans le quartier, à savoir les loyers statistiques genevois et des annonces d'appartements à louer au C_____.

Toutefois, l'appelante n'a pas déposé ces pièces à l'appui de son opposition à la baisse de loyer. Certes, elle les a utilisées pour démontrer que le loyer de l'appartement litigieux était inférieur au loyer statistique et aux loyers des appartements mis en location dans le quartier. Elle s'est contentée de souligner l'intérêt financier de l'intimée à contester la résiliation pour conserver un bail ancien et peu coûteux et le fait qu'elle-même ne pouvait couvrir le montant de son loyer avec celui qu'elle percevait en tant que propriétaire.

Le Tribunal n'a pas méconnu le droit et en particulier l'existence de la méthode absolue, ainsi que le soutient l'appelante. Il a examiné la demande de baisse de loyer sous l'angle des motifs relatifs uniquement dans la mesure où l'appelante n'a pas avancé de motif absolu dans le cadre d'un argumentaire opposé à la baisse de loyer.

Par ailleurs, le Tribunal a alloué à l'intimée une baisse de loyer inférieure à celle qui avait été requise, mais n'a pas accordé davantage ou autre chose que le contenu des conclusions formulées.

Dès lors, ni la méthode suivie par le Tribunal, ni les calculs effectués par ce dernier ne s'écartent du droit. Aucun élément n'impose de revoir la méthode appliquée par le Tribunal et le raisonnement de ce dernier.

Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point également.

- 5.** Dans un troisième grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir autorisé l'intimée à résilier le bail en tout temps moyennant préavis d'un mois pour la fin d'un mois pendant la prolongation du bail.

5.1 Selon l'art. 272d let. b CO, à défaut d'un jugement ou d'un accord contraires, le locataire peut résilier le bail durant la prolongation en observant un délai de trois mois pour le terme légal lorsque la prolongation dépasse une année. Par ailleurs, l'art. 272c al. 1 CO prévoit qu'une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation. Ainsi, selon cette disposition, le juge peut, à la demande du locataire, raccourcir les préavis et termes de l'art. 272d CO (ACJC/421/2014 du 7 avril 2014 consid. 6.2).

Selon la jurisprudence de la Cour de justice, il se justifie d'autoriser le locataire, dans le cadre d'une prolongation de bail supérieure à un an, à résilier son bail en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (ACJC/421/2014 du 7 avril 2014 consid. 6.2).

5.2 En l'espèce, l'appelante ne s'est pas opposée lors de la procédure de première instance à ce que l'intimée puisse résilier le contrat avec un préavis d'un mois pour la fin d'un mois, ni n'a exposé être préteritée par une telle situation. Dans ses écritures d'appel, l'appelante estime être mise en difficulté par une telle faculté en

raison du fait qu'elle ne peut résilier son propre bail que moyennant un délai de trois mois.

Le jugement du Tribunal sera également confirmé sur cette question.

6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 mars 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/127/2020 rendu le 21 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/201/2019-6.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 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 en matière civile.

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