



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15181/2018

ACJC/1683/2021

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 20 DECEMBRE 2021**

Entre

Madame A _____, domiciliée _____ (GE), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 février 2021, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B _____ **AG**, sise _____ (ZH), intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/108/2021 du 12 février 2021, communiqué pour notification aux parties par le greffe le 22 février 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les pièces produites par B_____ AG à l'appui de ses écritures du 5 novembre 2020, ainsi que les allégués de fait s'y rattachant (ch. 1 du dispositif), a fixé à 13'344 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} octobre 2018, le loyer annuel de l'appartement de 4 pièces n° 23 loué par A_____ au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 25 mars 2021 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour déboute B_____ AG de sa demande de hausse de loyer et constate que le loyer et les paramètres de fixation de ce dernier restent inchangés. Subsidiairement, elle conclut à ce que la Cour déboute B_____ AG de sa demande de hausse de loyer, constate que le loyer reste fixé à 10'812 fr. par année et constate l'existence d'une réserve de baisse de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire de 16.58%. Plus subsidiairement, A_____ conclut à ce que la Cour déboute B_____ AG de sa demande de hausse de loyer, constate que le loyer reste fixé à 10'812 fr. par année et constate l'existence d'une réserve de baisse de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire de 4.31%. Elle se plaint aussi de ce que le Tribunal a, dans son ordonnance du 30 juin 2020, écarté sans motivation ses allégués complémentaires du 28 février 2020.
- b.** Dans sa réponse datée du 12 mai 2021, déposée au greffe universel le 11 mai 2021, B_____ AG conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle forme également un appel joint contre le chiffre 2 du même jugement dans lequel elle conclut à l'annulation du jugement du 12 février 2021 et à la fixation du loyer annuel de l'appartement occupé par A_____ à 13'620 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} octobre 2018.
- c.** La Cour a octroyé un délai de 30 jours à A_____ pour répondre à l'appel joint.
- d.** En l'absence de ladite réponse, le greffe de la Cour a avisé les parties le 3 août 2021 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** B_____ AG est propriétaire de l'immeuble sis 1_____ à Genève, construit en 1920, comprenant 24 appartements.

b. B_____ AG et A_____ ont conclu, le 13 avril 1983, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces n° 23 au 2^{ème} étage de l'immeuble en question.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de 15 mois, du 1^{er} juillet 1983 au 30 septembre 1984, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

A_____ était locataire de l'appartement depuis 1967.

c. Par avis de majoration de loyer du 22 février 2012, B_____ AG a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement de 10'812 fr. à 12'012 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} octobre 2012 et a proposé une nouvelle échéance du bail au 30 septembre 2017. L'avis officiel est motivé comme suit :

« Adaptation aux loyers usuels du quartier selon art. 269a CO - Proposition d'un nouveau bail de 5 ans au loyer indexé (art. 269B CO) renouvelable de 5 ans en 5 ans indice janvier 2012 base 2010. En cas de prestations supplémentaires au sens des art. 269A lettre b) CO et 14 OBLF, le bailleur se réserve expressément le droit de majorer le loyer en cours de bail, en sus de l'adaptation de celui-ci à l'évolution de l'ISPC. Il est pris note entre les parties que le locataire peut résilier son bail dès la 2^{ème} année, moyennant un préavis de résiliation de 3 mois pour une échéance annuelle. En annexe : clause d'indexation. »

d. Suite à la contestation de cette hausse par la locataire par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le loyer annuel a été fixé, par procès-verbal de conciliation du 23 mai 2012, à 10'812 fr., dès le 1^{er} octobre 2012, montant auquel s'ajoutaient les provisions pour chauffage et eau chaude de 1'380 fr. par année. Le taux hypothécaire de référence pris en compte était de 2,5%. Le bail, conclu pour cinq ans jusqu'au 30 septembre 2017, renouvelable de cinq ans en cinq ans, était indexé à l'Indice suisse des prix à la consommation (ISPC), l'indice de référence étant celui de janvier 2012. Pour le surplus, les clauses du bail liant les parties restaient inchangées.

e. Le 25 février 2015, l'Office des autorisations de construire a délivré à la bailleuse une autorisation de construire portant sur la rénovation de l'immeuble de logement et des installations sanitaires de 24 appartements et la création d'un exutoire de fumée, le loyer des 24 appartements (75 pièces) ne devant pas excéder après travaux 300'876 fr. l'an, pour une durée de cinq ans à dater de la remise en location après la fin des travaux.

f. Les travaux de rénovation de l'immeuble concerné se sont déroulés du 24 août 2015 au 30 novembre 2016 et ont consisté plus particulièrement en la rénovation des cuisines, des sanitaires et des colonnes sanitaires de l'immeuble.

Il a notamment été procédé aux travaux suivants :

- Contrôle général des installations de ventilation des logements;
- Rénovation des conduites eau froide, eau chaude, eaux usées;
- Remplacement des stores à lamelles;
- Remplacement de 24 vanes de radiateurs;
- Pose de carrelage en grès cérame dans les WC, salles de bains et cuisines;
- Pose de parquet en bois (mosaïque);
- Ponçage et vitrification des parquets;
- Revêtement de paroi en faïence dans la cuisine;
- Revêtement de paroi en céramique dans les WC et salles de bains;
- Pose de plinthes Ramin teinté chêne;
- Pose de peinture de type émail dans les salles de bains, cuisines et chambres;
- Installation d'armoires à pharmacie;
- Installation de baignoires en acier;
- Installation de porte-serviettes;
- Installation de porte-savons;
- Installation de porte-verres;
- Remplacement des prises et interrupteurs existants dans les WC, salles de bains et cuisines et installation de prises pour lave-linges et sèche-linges;
- Remplacement de l'agencement des cuisines existant, notamment mise en place d'un plan de travail en stratifié et d'éviers et égouttoirs en inox;
- Révision de l'interphone de chaque appartement;
- Mise en conformité des installations électriques;
- Désamiantage;
- Nettoyage des colonnes de l'immeuble.

S'agissant de l'appartement de la locataire, le séjour, la salle à manger et la chambre ont été laissés en l'état, que ce soit au niveau de la peinture ou du sol (parquet). Le remplacement des stores à lamelles et des vanes de radiateurs n'a pas non plus été effectué. Dans la cuisine, le carrelage précédemment posé par la locataire a été remplacé par un nouveau carrelage.

g. Le décompte final établi par la bailleuse le 25 octobre 2017 laisse apparaître un coût total du chantier de 2'498'247 fr. 70.

h. Par avis de majoration du 1^{er} juin 2018, la bailleuse a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement à 13'620 fr., charges de 1'680 fr. non comprises, dès le 1^{er} octobre 2018. L'avis officiel est motivé comme suit : « *DCTI selon art. 269A CO let. B prestations supplémentaires du bailleur* ».

i. La hausse de loyer a été contestée le 28 juin 2018 par la locataire devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Simultanément, elle a sollicité une baisse de loyer, le ramenant à 8'124 fr. par an dès le 1^{er} octobre 2018 en raison de la baisse du taux hypothécaire.

j. Non conciliée le 9 janvier 2019, la demande de hausse a été portée devant le Tribunal le 7 février 2019, la bailleuse concluant à la fixation du loyer annuel de l'appartement concerné à 13'620 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} octobre 2018.

A l'appui de ses conclusions, la bailleuse a notamment exposé avoir entrepris dans le courant des années 2000 des travaux d'entretien consistant en la réfection des façades, l'application d'un nouveau crépi, le changement des stores et des portes-fenêtres, la pose d'une isolation périphérique, le remplacement de l'installation de production de chaleur à mazout, la pose de compteurs de chaleur et de vannes thermostatiques dans les logements, ainsi que des travaux de modernisation de l'ascenseur. Elle a par ailleurs produit, entre autres, l'état locatif de l'immeuble au 31 juillet 2015, lequel s'élevait à 349'920 fr.

k. Non conciliée le 9 janvier 2019, la demande de baisse a été portée devant le Tribunal le 8 février 2019 par la locataire, laquelle a conclu à ce que le loyer annuel de l'appartement soit fixé à 8'124 fr., dès le 1^{er} octobre 2018.

l. Dans sa réponse du 6 juin 2019 à la demande de baisse, B_____ AG a conclu, préalablement, à être autorisée à compléter ses écritures et à verser des pièces complémentaires concernant les loyers usuels pratiqués dans le quartier et, principalement, au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

A l'appui de ses conclusions, elle a opposé à la demande de baisse de loyer formée par la locataire l'augmentation de l'ISPC, d'une part, et les loyers usuels du quartier, d'autre part.

m. Dans sa réponse du 10 juin 2019 à la demande de hausse, rectifiée sur deux points par écriture du 11 juillet 2019, la locataire a conclu, préalablement, à ce qu'il soit ordonné à B_____ AG de produire le premier contrat de bail, datant de 1966, et les décomptes de charges courants d'entretien des années 2012 à 2017, et, principalement, au déboutement de B_____ AG de toutes ses conclusions et à la fixation du loyer à 8'124 fr. dès le 1^{er} octobre 2018.

A l'appui de ses conclusions, elle a notamment allégué que les travaux de rénovation des colonnes d'eaux étaient indispensables au vu de la vétusté des installations et de leur dysfonctionnement récurrent, le changement des carrelages catelles et équipements sanitaires ayant quant à lui été rendu nécessaire par les travaux de démolition effectués pour accéder aux colonnes d'eaux. Le nouvel agencement de cuisine posé ne présentait pas de fonctionnalité supplémentaire, aucun équipement électroménager n'ayant par ailleurs été installé. Il en allait de même pour les nouveaux équipements sanitaires.

n. Lors de l'audience du 3 septembre 2019 du Tribunal, le conseil de B_____ AG a notamment produit des exemples de loyer comparatif de cinq appartements, tous situés 2_____ et appartenant à une propriétaire identique.

Le conseil de A_____ a contesté que le critère des loyers comparatifs soit applicable et a sollicité l'audition de la locataire en lien avec les travaux effectués dans son appartement ainsi que l'état de celui-ci et de l'immeuble.

Pour le surplus, les parties ont déclaré ne pas souhaiter compléter leurs allégations et leur offre de preuves et ont persisté dans leurs conclusions respectives.

o. Lors de l'audience du 21 février 2020, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire de A_____.

A_____ a exposé que depuis son arrivée, la salle de bain avait été rénovée en 1969 et des éléments de cuisine avaient été posés. Par la suite, les fenêtres avaient été changées et des stores à lamelles avaient alors été installés. En 2016, le carrelage qu'elle avait posé avait été remplacé par un carrelage de moindre qualité.

Le conseil de A_____ a sollicité la production des comptes d'entretien de l'immeuble des vingt années précédentes, ce à quoi le conseil de B_____ AG s'est opposé au motif que ce n'était possible que pour les dix années précédentes.

p. Par pli du 28 février 2020, A_____ a précisé les déclarations faites lors de son audition du 21 février 2020. Les canalisations de l'immeuble avaient été refaites en 2016, ce qui avait impliqué une rénovation des cuisines, toilettes et salles de bains, y compris en matière de peinture et d'électricité. Aucune réfection n'avait par contre été faite dans les autres pièces (parquets, plafonds, plinthes, peintures, etc.).

q. Par ordonnance du 30 juin 2020, le Tribunal a écarté le courrier de A_____ du 28 février 2020 et a clôturé la phase d'administration des preuves.

r. Par écritures du 31 août 2020, B_____ AG a persisté dans ses conclusions et a produit un chargé de pièces complémentaire comprenant notamment une liste des travaux effectués dans l'appartement concerné, établie par ses soins.

s. Par écritures du 20 octobre 2020, A_____ a persisté dans ses précédentes conclusions.

t. B_____ AG a répliqué le 5 novembre 2020 et produit des pièces complémentaires.

u. Par écritures du 12 novembre 2020, A_____ a répliqué.

v. Le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. Pour des raisons de clarté, la locataire, qui a formé appel, sera désignée ci-après comme l'appelante, alors que la bailleresse sera désignée comme l'intimée, quand bien même elle a formé un appel joint.

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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^{ème} édition, 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

En l'espèce, le dernier loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 10'812 fr. L'augmentation proposée porterait le loyer annuel du logement, à 13'620 fr., soit une différence annuelle de 2'808 fr.

En prenant en compte ces montants, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (2'808 fr. x 20 = 56'160 fr.).

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. Il en va de même de l'appel joint (art. 130, 131, 313 al. 1 CPC).

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., 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 fait tout d'abord grief au Tribunal d'avoir écarté sans motif son courrier du 28 février 2020 dans l'ordonnance du 30 juin 2020.

2.1 L'ordonnance querellée est une ordonnance d'instruction statuant sur l'opportunité et les modalités de l'administration des preuves (art. 154 CPC). Elle entre ainsi dans la catégorie des autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance (art. 319 let. b CPC), par nature exclue du champ de l'appel (ACJC/1435/2015 du 23 novembre 2015 consid. 1). Si l'ordonnance ne cause pas de préjudice difficilement réparable ou n'est pas contestée dans l'immédiat, elle peut être attaquée avec la décision finale sur le fond (ACJC/652/2018 du 28 mai 2018 consid. 2.2; ACJC/1435/2015 du 23 novembre consid. 2.1 et les références citées). Le grief formulé par l'appelante est par conséquent recevable.

L'art. 229 al. 3 CPC prévoit que lorsqu'il doit établir les faits d'office (art. 247 al. 2 CPC), le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations. Ni le texte légal, ni les travaux préparatoires ne précisent ce qu'il faut entendre exactement par "jusqu'aux délibérations". Il faut comprendre par là non le début effectif des délibérations, qui peut dépendre de l'organisation interne du tribunal et n'est pas nécessairement porté à la connaissance des parties, mais la clôture des débats principaux (après lesquels ces délibérations peuvent commencer), soit la fin des plaidoiries orales lorsqu'il y en a, ou l'échéance du délai, le cas échéant prolongé, pour déposer des plaidoiries écrites. Les faits et

l'ensemble des moyens de preuve à disposition des parties doivent en effet être portés à la connaissance du juge avant la clôture des débats principaux, puisque c'est en se basant sur son appréciation des faits et des preuves qu'il appliquera - dans le cadre des délibérations - le droit aux faits constatés et rendra sa décision (ATF 138 III 788 consid. 4.2).

Selon la doctrine, le législateur a visé tous les litiges soumis à la maxime inquisitoire, que celle-ci soit renforcée ou atténuée. Il a estimé qu'il fallait en effet privilégier la "vérité matérielle", plutôt que de respecter la "rigueur de la procédure". Ainsi, les parties sont admises à apporter au procès, jusqu'aux délibérations, tous les faits utiles à l'issue du litige, qu'il s'agisse de *novas* proprement dits, de *novas* improprement dits, voire de faits qu'elles ont omis, même fautivement, d'invoquer auparavant (CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, n. 39, 40 et 42, p. 130-131; ACJC/508/2014 du 28 avril 2014 consid. 1.2.1).

2.2 En l'espèce, l'appelante a adressé un courrier au Tribunal le 28 février 2020 dans le but de compléter sa comparution personnelle qui avait eu lieu quelques jours auparavant. Le Tribunal, sans motivation, a écarté ce courrier de la procédure par ordonnance du 30 juin 2020. Dans la même ordonnance, un délai au 31 août 2020 a été fixé aux parties pour le dépôt des plaidoiries finales. Ainsi, l'on ne voit pas pour quel motif le courrier du 28 février 2020, adressé au Tribunal plusieurs mois avant la clôture de la phase d'administration des preuves et le dépôt des plaidoiries finales devrait être écarté.

Par conséquent, les éléments contenus dans le courrier du 28 février 2020 doivent être admis à la procédure. Il en a été tenu compte dans la mesure de leur pertinence dans la partie en fait du présent arrêt.

- 3.** Dans un second grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé le droit en ne tenant pas compte des règles applicables aux hausses de loyer dans le cadre de baux indexés.

3.1 Il convient dès lors d'examiner la validité de l'avis de majoration de loyer du 1^{er} juin 2018.

Destinées à préserver la valeur de la chose louée, les clauses d'indexation sont des dispositions contractuelles prévoyant que le loyer net sera adapté aux variations d'un indice officiel. Elles ont pour but de garantir au bailleur que le loyer suivra l'évolution du coût de la vie. Pour le locataire, les baux indexés, d'un minimum de cinq ans, offrent la sécurité d'une longue durée (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; DIETSCHY, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, No 3 ad art. 269b CO; LCHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 643).

A une exception près, l'indexation est un mode exclusif de fixation du loyer (DIETSCHY, op. cit., Nos 3 et 27 ad art. 269b CO). Les parties présument que l'adaptation du loyer à l'augmentation de l'indice suffira à couvrir l'évolution des charges et des autres facteurs de fixation du loyer. Par conséquent, les parties renoncent à se prévaloir de ces facteurs pendant toute la durée du bail. Ce n'est qu'à l'échéance du bail indexé que les parties pourront à nouveau invoquer, à la hausse ou à la baisse, les critères légaux de fixation du loyer (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 644).

Toute majoration de loyer notifiée en vertu d'une clause d'indexation doit être communiquée sur la formule officielle prévue par l'art. 269d al. 1 CO (art. 19 al. 2 OBLF). Le bailleur doit respecter le délai minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 17 al. 3 OBLF). Le bailleur ne peut pas anticiper l'évolution de l'indice. Il doit attendre sa publication officielle (art. 19 al. 2 OBLF) (DIETSCHY, op. cit., No 23 ad art. 269b CO; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 652).

Il est licite de prévoir dans le contrat que la hausse pourra exceptionnellement être supérieure à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, lorsque le bailleur fournit une prestation supplémentaire. Il faut toutefois que le contrat prévoie expressément cette hypothèse (ATF 124 III 57, consid. 3a; SJ 1994, p. 487; DIETSCHY, op. cit., No 28 ad art. 269b CO; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 649).

Le cumul de l'indice suisse des prix à la consommation et de la prestation supplémentaire du bailleur présuppose que le locataire puisse contester, en dehors des limites strictes de l'art. 270c CO, l'incidence de la prestation supplémentaire sur le loyer et qu'il puisse résilier le bail avant terme (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 649).

Lorsque, en sus de l'indexation, le bailleur se prévaut de prestations supplémentaires (art. 269a let. b CO), le bailleur doit motiver et chiffrer sa prétention (art. 20 OBLF; DIETSCHY, op. cit., No 31 ad art. 269b CO). Le locataire peut contester le principe même de la majoration liée à cette plus-value, si le contrat ne comporte aucune clause l'autorisant. Il peut aussi contester la quotité de la hausse liée à la plus-value. On doit également reconnaître au locataire le droit de se départir de manière anticipée du bail s'il n'entend pas accepter ou contester la hausse (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 649).

3.2 En l'espèce, le 1^{er} juin 2018, l'intimée a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement à 13'620 fr., charges de 1'680 fr. non comprises, dès le 1^{er} octobre

2018. L'avis officiel était motivé comme suit : « *DCTI selon art. 269A CO let. B prestations supplémentaires du bailleur* ».

L'avis de majoration du loyer est fondé uniquement sur des prestations supplémentaires du bailleur et non sur la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.

Le bail reconduit par-devant la Commission de conciliation le 23 mai 2012 était un bail indexé courant pour une durée de cinq ans, renouvelable de cinq ans en cinq ans. Il a couru du 1^{er} octobre 2012 au 30 septembre 2017, puis, faute de résiliation par les parties, a été renouvelé pour une nouvelle période de cinq ans, jusqu'au 30 septembre 2022.

Ni les clauses du bail du 13 avril 1983, ni celles contenues dans l'accord de reconduction du bail conclu par-devant la Commission de conciliation le 23 mai 2012 ne réservent la faculté, pour l'intimée, de notifier une hausse de loyer fondée sur les prestations supplémentaires. Les parties sont ainsi convenues que l'unique motif d'augmentation ou de diminution du loyer pendant la durée du bail serait l'évolution, à la hausse ou à la baisse, de l'indice suisse des prix à la consommation.

Ainsi, faute de reposer sur une disposition contractuelle et de respecter les conditions fixées par le droit, la hausse de loyer du 1^{er} juin 2018 n'est pas valable.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera réformé en ce sens. Compte tenu de l'analyse qui précède, il ne se justifie pas d'examiner les autres griefs de l'appelante, subsidiaires et liées à d'autres méthodes d'augmentation du loyer inadmissibles en l'espèce. Il en ira de même des précisions de faits et arguments présentés par l'intimée et relatifs à la nature des travaux entrepris et au taux hypothécaire de référence, l'ensemble de ces éléments étant désormais dépourvus d'objet.

L'intimée sera pour sa part et pour les motifs qui précèdent, déboutée de ses conclusions sur appel joint.

4. 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 recevables l'appel interjeté le 25 mars 2021 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/108/2021 rendu le 12 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15181/2018, ainsi que l'appel joint interjeté le 11 mai 2021 par B_____ AG contre le même chiffre dudit jugement.

Au fond :

Annule le chiffre 2 de ce jugement.

Et, statuant à nouveau :

Dit que l'avis de majoration de loyer du 1er juin 2018 n'est pas valable.

Dit que le loyer annuel de l'appartement de 4 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis 1_____ [à] Genève est de 10'812 fr., charges non comprises.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.

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