

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25065/2006

ACJC/43/2009

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 12 JANVIER 2009

Entre

X_____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 avril 2008, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 6, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

Et

Y_____, intimé, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** Par jugement du 7 avril, communiqué aux parties par pli du greffier du 14 avril 2008, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 13 septembre 2006 par X_____ à Y_____ pour les locaux commerciaux de 84m² qu'il occupe au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 21, rue _____ à Genève. En substance, il a été retenu que la bailleresse n'avait pas démontré qu'elle pourrait relouer les locaux à un tiers pour un loyer non abusif supérieur au loyer payé par l'actuel locataire.

Par acte déposé au greffe de la Cour le 15 mai 2008, X_____ forme appel de ce jugement dont elle demande l'annulation : à titre principal, elle conclut à ce que le congé qu'elle a notifié soit déclaré valable; à titre subsidiaire, elle sollicite le renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire, notamment pour déterminer l'état de l'objet donné en location. Elle produit de nouvelles pièces sous la forme de fiches de loyer comparatives.

Dans sa réponse, Y_____ a principalement conclu à la nullité de la résiliation, celle-ci n'ayant pas été signée par des représentants autorisés de la bailleresse. Subsidiairement, il a sollicité la confirmation du jugement entrepris et, plus subsidiairement encore, requis une prolongation de bail de six ans, jusqu'au 31 mars 2013. X_____ a déposé des conclusions motivées et produit des pièces nouvelles relatives aux travaux entrepris dans l'appartement et aux pouvoirs d'engager la bailleresse.

La cause a été plaidée lors de l'audience du 8 septembre 2008. A cette occasion, Y_____ a relevé que les factures produites ne concernaient pas des travaux d'entretien, mais des interventions en relation avec des problèmes de canalisation. Les parties ont pour le surplus persisté dans leurs conclusions écrites.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Le 26 juin 1991, X_____ a donné en location à A_____ un appartement de 84 m² situé au rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble sis 21, rue _____ à Genève. Le bail était conclu pour une période de cinq ans, soit du 1^{er} avril 1992 au 31 mars 1997 et se renouvelait ensuite tacitement d'année en année. Le local était destiné à l'exploitation d'un cabinet médical. Précédemment les parties étaient déjà liées par un contrat portant sur le même objet datant du 30 avril 1980. Selon le locataire, qui n'a pas été contredit sur ce point par la bailleresse, le bail d'origine remontait à 1964.

Le 10 avril 1997, ce bail a été transféré à Y_____, également dans le but d'exploiter un cabinet médical. En dernier lieu, soit dès le 1^{er} janvier 2006, le loyer sans les charges a été fixé à 26'940 fr. par an, soit 321 fr. le m2.

b. Selon la fiche établie par X_____, l'immeuble abritant les locaux litigieux a été construit en 1893. Il est situé dans le quartier de l'Eglise russe, soit un quartier calme à connotation résidentielle où se trouvent également des activités commerciales, telles que des Etudes d'avocat ou des sociétés financières. Les transports publics ne desservent pas directement l'immeuble concerné. Les façades, les fenêtres et les stores de l'immeuble ont été rénovés en 1980. L'état général de l'immeuble est qualifié de moyen.

Les locaux comportent une réception, des bureaux et des sanitaires anciens; les installations électriques sont indiquées comme étant anciennes; les fenêtres sont munies de double vitrage. Il y a une cuisine/caféteria, mais ni parking, ni local d'archives. Ces locaux sont qualifiés de "*bons*" par X_____, tandis que Y_____ affirme qu'ils sont "*vétustes*".

Y_____ indique avoir effectué des travaux pour 20'000 fr. environ lorsqu'il a pris possession des locaux en 1997. Ces travaux concernaient l'enlèvement d'un vieux linoléum, la pose d'un parquet, la peinture des locaux et l'installation d'armoires. S'agissant des travaux effectués par la baillesse, X_____ a produit différentes factures pour la période de juin 2003 à novembre 2006: celles-ci concernent des interventions d'urgence pour des canalisations bouchées ou des rhabillages de plafond à la suite de dégâts d'eau.

Y_____ affirme en outre, sans être contredit de manière précise sur ce point, que le cabinet ne dispose pas d'eau chaude.

c. Par avis officiel du 13 septembre 2006, X_____ a résilié le bail de Y_____ pour l'échéance du 31 mars 2007. Par courrier du 28 septembre 2006, la baillesse a indiqué que la résiliation avait été donnée pour des motifs économiques, en ce sens que les locaux occupés pourraient être reloués à un tiers, moyennant un loyer supérieur à celui de Y_____.

Cet avis officiel a été signé par deux collaborateurs de B_____ SA, société chargée de la gérance de l'immeuble propriété de X_____, soit C_____ et D_____. Seul C_____ est inscrit au Registre du commerce de B_____ SA, avec signature collective à deux. B_____ SA a établi une attestation à teneur de laquelle ces collaborateurs avaient eu tout pouvoir pour résilier le bail litigieux. En outre, X_____ n'a jamais contesté la qualité des collaborateurs de B_____ SA pour résilier le bail litigieux.

En temps utile, Y_____ a saisi la Commission de conciliation d'une requête en annulation de congé. Non conciliée, l'affaire a été portée devant le Tribunal des

baux et loyers qui a rendu le jugement querellé après une instruction écrite, sans audition des parties et sans les enquêtes sollicitées par la bailleresse.

d. Au cours de la procédure devant le Tribunal et la Chambre de céans, X_____ a produit des fiches comparatives concernant 24 locaux commerciaux au centre de Genève.

Onze de ceux-ci sont situés dans un périmètre dont la bordure extérieure est le boulevard Jaques-Dalcroze au Nord-Ouest, la rue Ferdinand-Hodler au Nord-Est, la rue de Contamines à l'Ouest et, au Sud, la rue de l'Athénée, le boulevard des Tranchées, la place Claparède et la rue Sénebier. Ces exemples sont les suivants:

Local de 76 m2 situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis 2, rue _____ (pces 10 et 17 app.): année de construction (1900), état général de l'immeuble qualifié de bon, état et âge des locaux non précisés; locaux munis d'un hall d'entrée et d'installations électriques, mais sans double vitrage, sans cuisine, sans parking et sans local d'archives. Le loyer fixé depuis le 1^{er} janvier 2005, sans que l'on sache quel taux hypothécaire a été pris en considération, s'élève à 37'380 fr., soit 492 fr. le m2.

X_____ admet qu'en tenant compte d'une baisse du taux hypothécaire de 3,25 à 3%, le loyer au m2 serait de 477 fr.

Local de 170 m2 situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 15, _____ (pce 11 app.): année de construction (1861), état général de l'immeuble qualifié de bon; état des locaux qualifié de bon; locaux utilisés munis d'installations électriques récentes, mais sans double vitrage. Le loyer fixé depuis le 1^{er} août 2006, sans que l'on sache quel taux hypothécaire a été pris en considération, s'élève à 69'000 fr., soit 406 fr. le m2.

Local de 570 m2 situé au sous-sol et rez-de-chaussée de l'immeuble sis 5, rue _____ (pce 12 app.): année de construction (1899), état général de l'immeuble qualifié de bon; état des locaux qualifié de bon; locaux utilisés par une Etude d'avocats munis de double vitrage, d'installations électriques récentes et d'une cave/grenier. Le loyer fixé depuis le 1^{er} juillet 2007, sans que l'on sache quel taux hypothécaire a été pris en considération, s'élève à 227'400 fr., soit 399 fr. le m2.

Local de 239,55 m2 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 10, rue _____ (pce 13 app.): année de construction (1920), état général de l'immeuble qualifié de bon; état des locaux qualifié de bon; locaux utilisés pour un cabinet médical munis d'un hall d'entrée, d'anciennes installations électriques, d'une cuisine/caféteria, mais sans double vitrage, sans parking et sans local d'archives. Le loyer fixé depuis le 1^{er} mars 2007, sans que l'on sache quel taux hypothécaire a été pris en considération, s'élève à 84'120 fr., soit 351 fr. le m2.

Local de 120 m2 situé à un niveau inconnu de l'immeuble sis 3, rue _____ (pce 15 app.): année de construction (1890), état général de l'immeuble qualifié de bon; état des locaux qualifié de bon; locaux utilisés munis d'un hall d'entrée, d'anciennes installations électriques, mais sans double vitrage, sans cuisine/caféteria, sans parking et sans local d'archives. Le loyer fixé depuis une date indéterminée, sans que l'on sache quel taux hypothécaire a été pris en considération, s'élève à 41'880 fr., soit 349 fr. le m2.

X_____ admet qu'en tenant compte d'une baisse du taux hypothécaire à 3%, le loyer au m2 serait de 295 fr.

Local de 115 m2 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 12, rue _____ (pce 19 app.): année de construction (1900), état général de l'immeuble qualifié de moyen; état des locaux qualifié de bon; locaux utilisés munis d'un hall d'entrée, de double vitrage, d'anciennes installations électriques, d'une cuisine/caféteria et d'un local d'archives, mais sans parking. Le loyer fixé depuis le 1^{er} novembre 2001, en fonction d'un taux hypothécaire de 4,25%, s'élève à 49'980 fr., soit 429 fr. le m2.

X_____ admet qu'en tenant compte d'une baisse du taux hypothécaire à 3%, le loyer au m2 serait de 373 fr.

Local de 164 m2 situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 8, rue _____ (pce 26 app.): année de construction (1991), état général de l'immeuble qualifié d'excellent; état des locaux qualifié de bon; locaux utilisés munis d'un hall d'entrée, de double vitrage, d'anciennes installations électriques, d'une cuisine/caféteria et d'une parking, mais sans local d'archives. Le loyer fixé depuis le 1^{er} janvier 2007, sans que l'on sache quel taux hypothécaire a été pris en considération, s'élève à 88'500 fr., soit 540 fr. le m2.

Local de 312 m2 situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 9, rue _____ (pce 27 app.): année de construction (1900), état général de l'immeuble qualifié d'excellent; état des locaux qualifié d'excellent; locaux utilisés munis d'un hall d'entrée, de double vitrage, d'installations électriques récentes, d'une cuisine/caféteria, d'un local d'archives, mais sans parking. Le loyer fixé depuis le 1^{er} octobre 2006, sans que l'on sache quel taux hypothécaire a été pris en considération, s'élève à 124'800 fr., soit 400 fr. le m2.

Local de 240 m2 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 4 rue _____ (pce 28 app.): année de construction (1904), état général de l'immeuble qualifié d'excellent; état des locaux qualifié d'excellent; locaux utilisés munis d'un hall d'entrée, d'installations électriques récentes, d'une cuisine/caféteria et d'un local d'archives, mais sans double vitrage et sans parking. Le loyer fixé depuis le 1^{er} novembre 2007, sans que l'on sache quel taux hypothécaire a été pris en considération, s'élève à 125'916 fr., soit 525 fr. le m2.

Local de 112 m2 situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 22, rue _____ (pce 29 app.): année de construction (1964), état général de l'immeuble qualifié de bon; état des locaux qualifié d'excellent; locaux utilisés munis d'un hall d'entrée, de double vitrage, d'installations électriques récentes, d'une cuisine/caféteria et d'un local d'archives, mais sans parking. Le loyer fixé depuis le 1^{er} janvier 2008, sans que l'on sache quel taux hypothécaire a été pris en considération, s'élève à 37'332 fr., soit 333 fr. le m2.

Local de 360 m2 situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 11, rue _____ (pce 32 app.): année de construction (1910), état général de l'immeuble qualifié de bon; état des locaux qualifié d'excellent; locaux utilisés munis d'installations électriques récentes, mais sans double vitrage. Le loyer fixé depuis le 1^{er} mars 2008, sans que l'on sache quel taux hypothécaire a été pris en considération, s'élève à 180'000 fr., soit 500 fr. le m2.

X_____ a encore produit un courrier du 4 mai 2007 d'un avocat dont les bureaux se trouvent rue _____: celui-ci manifeste auprès de B_____ SA son intérêt pour de nouveaux locaux et précise que le loyer qu'il est prêt à payer

"n'excède pas le prix du marché qui se situe pour ce quartier (...) entre 400 et 500 fr. par mètre carré".

e. Les autres locaux donnés en comparaison se trouvent soit dans le quartier des banques, soit aux abords de la rue du Rhône et du carrefour de Rive. Les loyers au m² vont pour ces objets de 353 fr. (6, rue _____, en tenant compte de la baisse du taux hypothécaire de 4,25% à 3%: pce 21-22 app.) à 614 fr. (16, rue _____ compte tenu de la baisse du taux hypothécaire: pce 37 app.; 86, rue _____: pce 34 app.).

S'agissant du périmètre de la rue du Rhône et du carrefour de Rive, il s'agit d'un quartier caractérisé par la présence de nombreux commerces de luxe, de rues piétonnes et qui est très bien desservi par les transports publics, en particulier le tram. En ce qui concerne le quartier des banques, il s'agit également de rues desservies par plusieurs transports publics dont le tram et qui sont fortement marquées par la présence de commerces et d'administrations.

C. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure en annulation de congé, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC). Les pièces produites en appel sont ainsi, en principe, recevables. Quant à la recevabilité des fiches de comparaison de loyers, il s'agit en réalité d'allégués de faits nouveaux, ce qui n'est pas admissible en seconde instance, sauf circonstances non réunies en l'espèce (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 9 ad art. 312 LPC). En tout état, même recevables, ces fiches ne modifieraient en rien l'issue du litige.

2. L'intimé invoque, pour la première fois en appel, la nullité du congé qui aurait été donné par des représentants sans pouvoir.

A teneur du registre du commerce, l'un des signataires de l'avis de résiliation n'avait pas le pouvoir de représenter la régie, tandis que l'autre disposait uniquement d'une signature collective à deux. Cette circonstance est sans pertinence pour juger de la validité du congé donné par la régie au nom de la bailleuse, qui s'apprécie au regard des art. 32ss CO. Il est de toute manière

constant que la baillesse a ratifié le congé depuis le début de la procédure, comme l'art. 38 CO l'autoriserait en cas de défaut de pouvoir de représentation.

Il convient donc d'aborder le fond de la question, à savoir la validité du congé donné pour des motifs économiques.

3. La résiliation du bail fondée sur des motifs économiques est régie par les principes suivants.

3.1 Selon la jurisprudence (en dernier lieu : arrêt du Tribunal fédéral 4A.427/2007 du 11 mars 2008), un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite. Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. 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 4C.343/2004, in *Zeitschrift für schw. Mietrecht* 2005 p. 100, consid. 3.2; 4C.267/2002 in *SJ* 2003 I 261, consid. 2.3 p. 264).

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. Il s'agit donc uniquement de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue, non pas de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée ni de fixer le loyer maximal non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004 in *Zeitschrift für schw. Mietrecht* 2005 p. 100, consid. 3.2). A cet égard, il n'appartient pas nécessairement au bailleur d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entend obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé.

3.2 Sur le plan de la procédure, il faut retenir que le procès est régi par la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO). Le juge doit ainsi s'assurer, en interpellant au besoin les parties, que leurs allégations et leurs offres de preuve sont complètes, mais il n'est obligé de le faire que si des doutes sérieux existent sur ce point. Les plaideurs doivent, quant à eux, participer de manière active à la conduite de l'instruction (ATF 125 III 231 consid. 4a).

A Genève, les art. 429 al. 2 et 436 LPC s'inscrivent dans ces considérations sociales et imposent au juge d'adopter un rôle actif dans la conduite des procès relatifs aux baux et loyers. Dans l'optique du législateur genevois, il est conforme au caractère informel de la procédure que les parties puissent s'expliquer oralement, raison pour laquelle la procédure commence par une comparution des parties, à moins que toutes les parties y renoncent ou qu'une telle mesure s'avère manifestement inutile (art. 429 al. 2 LPC). Lors de l'audience de comparution personnelle des parties, le Tribunal débat des faits allégués, de leur pertinence et des preuves offertes. Si la preuve par témoins apparaît adéquate, le juge désigne les personnes dont il souhaite l'audition (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 1 ad art. 436).

3.3 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. En effet, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (art. 8 CC), 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.

Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est conforme aux prescriptions de l'art. 274d al. 3 CO, 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). Cette jurisprudence confirme le principe, intangible, voulant qu'il appartienne au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, pour une hypothèse particulière, à savoir la volonté du bailleur de majorer le loyer, la même jurisprudence a atténué ce principe en lui opposant un autre principe, lui aussi ancré dans le droit fédéral (art. 274d al. 3 CO), qui commande au bailleur de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif allégué (arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005, in SJ 2006 I 34, consid. 4.3.2).

- 4.** La procédure menée par le Tribunal s'est déroulée de manière exclusivement écrite. Malgré la demande répétée de la bailleuse, aucune mesure d'instruction n'a été entreprise aux fins de déterminer l'état réel des locaux litigieux. Par ailleurs, les allégués de la bailleuse relatifs à l'état de ces locaux - taxés de "*bon*" - étaient contestés par le locataire qui les qualifiait de "*vétustes*". De surcroît, le locataire affirmait que les locaux n'avaient jamais fait l'objet d'entretien de la part de la bailleuse et précisait, factures à l'appui, avoir entrepris à ses propres frais des travaux nécessaires à l'exploitation d'un cabinet médical. Enfin, à en croire les allégués non contestés sur ce point du locataire, les locaux ne disposeraient pas d'eau chaude.

Toutes ces circonstances auraient dû amener les premiers juges à procéder - au moins - à une comparution personnelles des parties, laquelle aurait permis de mieux connaître l'état réel des locaux occupés par l'intimé. Cas échéant, un transport sur place aurait pu être adéquat pour mieux cerner encore les particularités précises de l'objet donné en location. Nanti des ces éléments, le Tribunal aurait été en mesure d'apprécier la pertinence des objets offerts en location, en particulier en ce qui concerne l'état des locaux eux-mêmes.

Pour les motifs qui suivront, l'absence de comparution personnelle et d'autres mesures d'enquêtes n'a néanmoins pas eu d'incidence sur le résultat auquel est parvenu le Tribunal.

5. Il convient maintenant d'examiner si le loyer des locaux litigieux est inférieur aux loyers pratiqués dans le quartier.

5.1 Au terme de l'art. 269a lit. a CO, ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. L'art. 11 OBLF précise que 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). Pour les locaux commerciaux, la comparaison peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier (al. 2).

Le juge 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. Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que l'objet litigieux (ATF 123 III 317 consid. 4a). S'agissant de l'emplacement des immeubles concernés, ils doivent se trouver dans le même quartier: ce critère est particulièrement important pour les locaux commerciaux, notamment s'il s'agit d'une rue passante (LACHAT, La bail à loyer, Lausanne 2008, p. 458). En ce qui concerne l'année de construction de l'immeuble abritant les locaux, un écart de deux décennies est toléré (ATF 123 III 317 consid. 4a/aa).

Dans la mesure où seuls des exemples concrets doivent être pris en compte, des déclarations générales - telles celles contenues dans le courrier d'un avocat à la recherche en mai 2007 de nouveaux locaux - sont sans aucune pertinence.

5.2 Pour apprécier des objets locatifs comparables, il convient de tenir compte uniquement des immeubles situés dans un périmètre dont la bordure extérieure est le boulevard Jaques-Dalcroze au Nord-Ouest, la rue Ferdinand-Hodler au Nord-Est, la rue de Contamines à l'Ouest et, au Sud, la rue de l'Athénée, le

boulevard des Tranchées, la place Claparède et la rue Sénebier. En effet, les autres quartiers où sont situés des objets de comparaison sont trop différents pour avoir une quelconque validité: il en va en particulier de la rue du Rhône et du carrefour de Rive - qui sont des rues passantes et pourvues de commerces de luxe - et du quartier des banques - fortement marqué par l'implantation de commerces et d'administrations. En outre, ces deux quartiers sont desservis par de nombreux transports publics, ce qui n'est pas le cas du quartier de l'Eglise russe.

Sur les onze objets situés dans le périmètre pertinent de comparaison, plusieurs doivent être écartés, soit en raison d'un trop grand écart dans les années de construction, soit en raison de l'état bon ou excellent de l'immeuble, soit en raison de l'état excellent des locaux, soit en raison de la présence d'installations électriques récentes - élément important pour l'exploitation d'un local commercial - , soit en raison d'un cumul de tous ces critères. Il en va ainsi des huit exemples suivants:

Local de 170 m2 situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 15, _____ (pce 11 app.):

- plus de trente de différence entre les années respectives de construction (1861/1893);
- différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen);
- différence dans les installations électriques (récentes/anciennes).

Local de 570 m2 situé au sous-sol et rez-de-chaussée de l'immeuble sis 5, rue _____ (pce 12 app.):

- différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen);
- différence dans les installations électriques (récentes/anciennes).

Local de 239,55 m2 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 10, rue _____ (pce 13 app.):

- plus de vingt ans de différence entre les années de construction (1920/1893);
- différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen).

Local de 164 m2 situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 8, rue _____ (pce 26 app.):

-
- *près d'un siècle de différence entre les années de construction (1991/1893);*
 - *différence dans l'état général de l'immeuble (excellent/moyen);*

Local de 312 m2 situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 9, rue _____ (pce 27 app.):

- *différence dans l'état général de l'immeuble (excellent/moyen);*
- *différence dans l'état des locaux, même dans l'hypothèse où les locaux se trouveraient en bon état comme l'affirme la bailleresse (excellent/bon);*
- *différence dans les installations électriques (récentes/anciennes).*

Local de 240 m2 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 4, rue _____ (pce 28 app.):

- *différence dans l'état général de l'immeuble (excellent/moyen);*
- *différence dans l'état des locaux, même dans l'hypothèse où les locaux se trouveraient en bon état comme l'affirme la bailleresse (excellent/bon);*
- *différence dans les installations électriques (récentes/anciennes).*

Local de 112 m2 situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 22, rue _____ (pce 29 app.):

- *différence de plus de cinquante ans entre les années de construction (1964/1893);*
- *différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen);*
- *différence dans l'état des locaux, même dans l'hypothèse où les locaux se trouveraient en bon état comme l'affirme la bailleresse (excellent/bon);*
- *différence dans les installations électriques (récentes/anciennes).*

Local de 360 m2 situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 11, rue _____ (pce 32 app.):

- *différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen);*

-
- *différence dans l'état des locaux, même dans l'hypothèse où les locaux se trouveraient en bon état comme l'affirme la bailleuse (excellent/bon);*
 - *différence dans les installations électriques (récentes/anciennes).*

5.3 Il reste en définitive trois exemples susceptibles d'entrer en considération pour une comparaison valable, soit un nombre inférieur à celui requis par la jurisprudence. Il s'agit du local de 76 m² au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis 2, rue _____ (pces 10 et 17 app.), du local de 120 m² situé à un niveau non précisé de l'immeuble sis 3, rue _____ (pce 15 app.) et du local de 115 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 12, rue _____ (pce 19 app.).

Or, les locaux de ces trois objets sont considérés comme étant en bon état, alors que ce point est contesté pour le local litigieux et non établi par la procédure. De plus, les loyers ne sont pas tous supérieurs à celui de l'objet litigieux : 295 fr./m² (pce 15 app.), 372 fr./m² (pce 19 app.) et 477 fr./m² (pces 10 et 17 app.). En ce sens, la présente cause se distingue très nettement de la jurisprudence citée par l'appelante où la Cour de céans avait constaté que le loyer alors litigieux (215 fr./m² pour des locaux situés au 4^{ème} étage de l'immeuble 1, place _____ à Genève) correspondait à la moitié des loyers offerts en comparaison (ACJC/1308/2007 du 5 novembre 2007 consid. 3.2). Dans la mesure où la bailleuse échoue ainsi à faire une telle démonstration dans le cas d'espèce, le congé donné pour des motifs économiques n'est pas fondé et doit dès lors être annulé.

En définitive, le jugement entrepris sera entièrement confirmé.

- 6.** L'appelante qui succombe supportera l'émolument (art. 447 al. 2 LPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTBL/465/2006 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 avril 2008 dans la cause C/25065/2006-1-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Condamne X_____ à verser à l'Etat un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Madame Nathalie LANDRY et Monsieur Bertrand REICH, Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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.