



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17718/2009

ACJC/959/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 29 JUIN 2012

Entre

LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS _____ (PPE A _____), soit pour elle : Monsieur AA _____, Madame AB _____, Monsieur AC _____, Monsieur AD _____, Monsieur AE _____, Madame AF _____, Monsieur AG _____, Madame AH _____, Madame AI _____, Madame AJ _____, Madame AK _____, Madame AL _____, Monsieur AM _____, Monsieur AN _____, Madame AO _____, Monsieur AP _____, Madame AQ _____, Monsieur AR _____, Monsieur AS _____, Madame AT _____, Monsieur AU _____, Madame AV _____, Madame AW _____, Monsieur AX _____, Monsieur AY _____, Madame AZ _____, Monsieur BA _____, BB _____ SA, siège GENEVE, Madame BC _____, Madame BD _____, Monsieur BE _____, SOCIETE IMMOBILIERE BF _____, siège GENEVE, Monsieur BG, Madame BH _____, Monsieur BI _____, Madame BJ _____, sise BK _____ SA, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 novembre 2011, comparant par Me Lucien Lazzarotto, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

Madame C _____, domiciliée _____ Genève, intimée, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

d'autre part,

EN FAIT

A. a. Par jugement du 18 novembre 2011, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé du 26 juin 2009 notifié à C_____ pour le studio no 11 au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève et débouté les parties de toutes autres conclusions.

b. Par acte déposé le 6 janvier 2012 au greffe de la Cour de justice, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS _____ (PPE A_____), soit pour elle : Monsieur AA_____, Madame AB_____, Monsieur AC_____, Monsieur AD_____, Monsieur AE_____, Madame AF_____, Monsieur AG_____, Madame AH_____, Madame AI_____, Madame AJ_____, Madame AK_____, Madame AL_____, Monsieur AM_____, Monsieur AN_____, Madame AO_____, Monsieur AP_____, Madame AQ_____, Monsieur AR_____, Monsieur AS_____, Madame AT_____, Monsieur AU_____, Madame AV_____, Madame AW_____, Monsieur AX_____, Monsieur AY_____, Madame AZ_____, Monsieur BA_____, BB_____, SA, siège GENEVE, Madame BC_____, Madame BD_____, Monsieur BE_____, SOCIETE IMMOBILIERE BF_____, siège GENEVE, Monsieur BG, Madame BH_____, Monsieur BI_____, Madame BJ_____ (ci-après : la COMMUNAUTE) appelle de ce jugement dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour valide le congé notifié à C_____ le 26 juin 2009 pour le 30 septembre 2009 relatif à l'appartement de 1,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____, refuse toute prolongation de bail à C_____ et déboute celle-ci de toutes autres conclusions.

Elle produit des pièces nouvelles numérotées 10 à 13, soit une attestation de l'Office cantonal de la population du 5 janvier 2012, des récapitulatifs de travaux et factures de 2002 à 2006, un plan des étages de l'immeuble concerné et le cahier de répartition de la PPE.

c. Dans sa réponse du 8 février 2012, C_____ conclut, préalablement, à l'irrecevabilité des allégués de faits figurant dans le mémoire d'appel sous Ad J et des pièces 10 à 13, et principalement, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de la COMMUNAUTE de toutes ses conclusions.

d. Les parties ont été informées le 23 février 2012 par la Cour de la mise en délibération de la cause.

B. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

a. Les parties sont liées par contrat de bail à loyer du 21 septembre 1978 portant sur la location d'un studio no 11 au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} octobre 1978 au 30 septembre 1979, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois avant l'échéance.

Le loyer annuel, charges non comprises, fixé initialement à 3'480 fr., a été porté à 5'700 fr. dès le 1^{er} octobre 2003, puis à 5'784 fr. dès le 1^{er} octobre 2006. Le montant des charges a été fixé en dernier lieu à 720 fr. par année.

b. Le studio, d'une surface d'environ 31,70m², appartient à la COMMUNAUTE. L'immeuble est en bon état. Il est équipé d'une buanderie, d'un ascenseur, du chauffage central et d'un code d'entrée. La cuisine du studio est ancienne, agencée mais non équipée à l'exception d'un réfrigérateur. Les installations électriques, tout comme la salle de bain, sont anciennes.

c. Lors de l'Assemblée générale ordinaire de la PPE A_____ du 11 juin 2009, le président a rappelé la volonté déjà exprimée auparavant par l'Assemblée d'améliorer les revenus tirés des studios. Celle-ci a voté, à l'unanimité des copropriétaires présents, soit quatorze copropriétaires sur vingt-huit, réunissant par ailleurs 572/1000^{èmes} des parts de la PPE, de résilier les baux des studios dans l'optique d'en tirer un meilleur revenu locatif.

A cette occasion, l'Assemblée a pris note que Madame AZ_____ était intéressé à louer un studio dans l'immeuble pour son fils.

Il est à noter que seule une partie de la discussion intervenue entre les copropriétaires a été produite, le reste de la décision ayant été blanchi du procès-verbal produit.

d. Par avis de résiliation du 26 juin 2009, la "COPROPRIETE A_____", représentée par BK_____ SA, a résilié le bail de C_____ avec effet au 30 septembre 2009.

Par lettre du 28 août 2009, la régie a motivé le congé comme suit : *"Les studios appartenant à la copropriété de l'immeuble _____ ont été résiliés afin d'être reloués au prix du marché, dans les meilleurs délais possibles et de préférence à des proches des copropriétaires"*.

e. Saisie de la requête en contestation de congé de C_____, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a rendu une décision le 14 avril 2010, par laquelle elle a validé la résiliation et octroyé à C_____ une première prolongation de son bail au 31 mars 2011.

f. Par acte déposé au greffe du Tribunal des baux et loyers le 12 mai 2010, C_____ a recouru contre cette décision et conclu, principalement, à la constatation de la nullité du congé notifié le 26 juin 2009, subsidiairement à son

annulation, et plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 septembre 2013.

En substance, elle a fait valoir que le congé était nul à la forme, l'avis officiel de résiliation étant libellé au seul nom de la copropriété, qui ne possédait pas la personnalité juridique. Au surplus, elle estimait que le congé devait être annulé, faute pour la COMMUNAUTE de démontrer qu'elle pourrait obtenir un loyer supérieur et non abusif d'un tiers.

g. Dans sa réponse du 30 juin 2010, la COMMUNAUTE a conclu au rejet de la demande et à la validation du congé notifié pour le 30 septembre 2009.

A cet égard, elle a indiqué que le bail avait été résilié pour deux motifs cumulatifs, à savoir (i) encaisser des loyers conformes au prix du marché pour améliorer l'entretien de l'immeuble et réduire les charges de copropriété et (ii) éviter que les logements soient loués à des personnes externes à la COMMUNAUTE, alors qu'ils pourraient l'être à des proches des copropriétaires. Elle a en outre relevé que lors de son audition par la Commission de conciliation C_____ avait déclaré résider en Valais et travailler à Berne, de sorte qu'elle n'utilisait son studio genevois que comme pied-à-terre.

A l'appui de ses prétentions, la COMMUNAUTE a produit une liste de seize exemples comparatifs (cités ci-après exemples nos 1 à 16, étant précisé que le premier exemple sur la liste concerne le studio de C_____), ainsi qu'un courrier du 9 avril 2010 signé par une copropriétaire de l'immeuble, Madame AZ_____, laquelle précisait que son fils, Y_____, était intéressé à louer l'un des studios de la PPE A_____.

h. Dans ses écritures du 26 août 2010, C_____ a contesté que des proches des copropriétaires aient besoin de son studio. Elle a en outre relevé que BK_____SA avait notifié le congé sans disposer des pouvoirs de représentation nécessaires, dès lors que la décision de résilier le bail n'avait pas été prise à la majorité des copropriétaires requise par la loi.

Elle a produit des pièces complémentaires, soit un plan détaillé et métré du studio, ainsi qu'un plan du quartier.

i. Le 4 octobre 2010, la COMMUNAUTE a déposé un chargé de pièces complémentaires. Elle a notamment produit cinq objets comparatifs, dont trois figuraient sur la liste d'exemples du 30 juin 2010.

- Route de Florissant no_ (exemple no 17) : un studio au 1^{er} étage d'environ 40m², propriété de D_____, sans balcon et sans cheminée, avec des fenêtres à double vitrage et le télé-réseau, accompagné d'une cave. L'état de l'appartement est bon; la cuisine, ancienne (plus de 10 ans) est agencée mais

non équipée. La salle de bain est ancienne. Le WC se trouve dans la salle de bain. L'immeuble, construit aux environs de 1960, dispose d'une buanderie, d'un ascenseur, du chauffage central. Son état est qualifié de bon. Il se situe proche d'une école, de commerces, de transports publics, dans une zone de verdure. Aucune mention n'est faite concernant la tranquillité dans le quartier et l'état des installations électriques. Le loyer annuel s'élève à 8'100 fr. depuis le 1^{er} mai 2008 et le taux hypothécaire de référence est de 3,5%.

- Rue de l'Athénée no_ (exemple no 5) : un appartement de 2 pièces au rez-de-chaussée appartenant à "E_____, F_____ et G_____", d'une surface d'environ 37m², sans balcon, sans cheminée, sans fenêtres à doubles vitrages, et bénéficiant d'une cave. L'état de l'appartement est bon; la cuisine, ancienne, est agencée mais non équipée. Une salle de bains, ancienne, est présente et comporte un WC. L'immeuble, datant de 1955, est en bon état et compte le t  l  r  seau collectif, une buanderie, un ascenseur et un chauffage central. Un accès protégé à l'immeuble est installé. Il se situe proche de commerces et des transports publics, mais non d'une   cole, dans une zone de verdure. Le quartier n'est pas calme. Le loyer a été fixé à 11'400 fr. par année depuis le 1^{er} octobre 2004 et le montant des charges à 960 fr. Il s'élevait précédemment à 8'160 fr. depuis le 16 décembre 1996. Aucune indication n'est fournie s'agissant du taux hypothécaire de référence.
- Route de Florissant no_ (exemple no 6) : un studio de 1,5 pièces de 28,90m² au 1^{er} étage, propriété de H_____SA, sans balcon, avec des fenêtres à doubles vitrages, sans cheminée et accompagné d'une cave. Les installations électriques sont récentes. L'  tat de l'appartement est moyen. La cuisine, ancienne, n'est pas agencée mais est équipée. La salle de bain, également ancienne, est équipée d'une baignoire et d'un toilette. L'immeuble, construit en 1965, est en bon état et dispose du t  l  r  seau collectif, d'une buanderie, d'un ascenseur, du chauffage central et d'un accès protégé. Proche d'une   cole, de commerces et des transports publics, il ne se situe ni dans une zone de verdure, ni dans une zone calme. Le loyer, fixé à 7'920 fr. depuis le 1^{er} avril 1993, avec un taux de référence à 7%, a été augmenté à 10'200 fr. par année depuis le 15 mars 2004 au motif de la réadaptation au prix du marché. Le taux de référence est de 3,25%.
- Rue Crespin no_ (exemple no 7): appartement de 1,5 pièces de 31,70m² au 1^{er} étage, appartenant à I_____, pourvu d'installations électriques anciennes, d'une terrasse, de doubles vitrages, est en bon   tat. Une cave est à disposition. La cuisine, ancienne, est agencée et équipée. La salle d'eau est ancienne, ainsi que le WC. L'immeuble, construit en 1955, est en excellent   tat. Il ne se trouve pas proche d'une   cole, ni de commerces, ni des transports publics. Le quartier n'est pas calme et n'a pas de zone de verdure. Le loyer s'élève à 12'600 fr. depuis le 15 avril 2007, avec un taux de 3%.

-
- Un appartement de 1,5 pièces, de 38m² au 1^{er} étage d'un immeuble dont l'adresse et le propriétaire n'ont pas été indiqués (exemple no 18). Qualifié de vétuste, l'appartement a une cuisine ancienne, agencée mais non équipée. La salle de bain et les toilettes sont anciens. L'immeuble, datant de 1959, en état moyen, a le t l r seau collectif, une buanderie, un ascenseur et un chauffage central. Il se situe à proximité d'une  cole, de commerces et de transports publics, dans une zone de verdure; le quartier n'est pas calme. Le loyer a été fixé à 5'784 fr depuis le 1^{er} octobre 2006. Aucune information n'est donnée s'agissant du taux hypothécaire de référence.

j. Huit témoins ont été entendus au cours des audiences d'enquêtes diligentées les 15 novembre 2010, 21 janvier, 11 mars et 6 mai 2011 par le Tribunal des baux et loyers.

- J_____, amie de longue date de C_____, a déclaré qu'à sa connaissance, la locataire résidait   Genève ; elle lui rendait d'ailleurs régulièrement visite à _____, à raison d'une fois par mois. Elle a décrit le studio litigieux comme étant vétuste. La cuisine, agencée mais non équipée, datait d'une cinquantaine d'années, tout comme la salle de bains. Les boiseries étaient d'origine, de même que le parquet, à l'exception d'un endroit situé vers l'entrée qui avait fait l'objet d'une réfection suite à un dégât d'eau. Dans le reste du logement, les parquets se sur levaient partiellement, probablement à cause de problèmes de chauffage ou d'humidité.

- K_____, technicienne auprès de BK_____SA, a indiqué que l'immeuble sis _____ avait été construit en 1963/1964. Le bâtiment, qui comportait 7,5 étages, faisait l'objet de travaux d'entretien r guli rs et son état général était relativement bon. L'immeuble, raccordé au t l r seau, disposait d'un ascenseur, d'une buanderie et d'un système de chauffage central au mazout. Il était situé à proximité des transports publics et d'une  cole. L'arrière du bâtiment, qui donnait sur un jardin, se trouvait dans une zone relativement calme. K_____ a encore précisé que le studio ne comportait pas de balcon.

L'appartement no 74 (exemple no 9) situé dans le même immeuble appartenait à Monsieur AA_____, était pourvu d'un balcon, d'une cave mais pas d'une cheminée. Les doubles vitrages étaient anciens. Les peintures des murs et plafonds avaient été refaites. Des parquets étaient posés dans le hall et le salon. La cuisine était agencée et équipée (frigo, cuisinière avec plaques électriques et four).

Le logement no 34 (exemple no 11), propriété de L_____, visité par ses soins trois ans auparavant, avait un balcon, une cave, mais pas de cheminée. Les peintures n'avaient pas été refaites, de même que la salle de bains. Les doubles vitrages étaient anciens. L'agencement de la cuisine était modeste.

- M_____, technicien auprès de BK_____SA, en charge de l'entretien de l'immeuble Chemin Kermely no_, a expliqué que cet immeuble datait des années 1950-1955, se situait à environ 300 mètres du studio litigieux. Il était en bon état, comparable à l'immeuble sis _____. L'immeuble était équipé d'un ascenseur, du télé-réseau, d'une buanderie et du chauffage central, lequel serait remplacé dans les deux à trois ans. Les fenêtres à simples vitrages ne correspondaient pas aux normes en vigueur. L'appartement no 14 (exemple no 14), qu'il avait visité, était régulièrement entretenu. La cuisine était agencée et disposait d'un frigo. Du parquet mosaïque était présent, ainsi que de la paille d'avoine sur les murs. L'état de la salle de bain pouvait être qualifié de bon.

- N_____, gérante au sein de l'agence O_____, a déclaré être l'auteur de l'exemple comparatif de l'immeuble sis Rue de l'Athénée no_ et en a confirmé le contenu (exemple no 5).

- P_____, gérante auprès de la régie Q_____, a indiqué ne pas connaître l'exemple no 7 sis Rue Crespin. S'agissant du studio sis Route de Florissant no_, elle n'avait pas établi la fiche descriptive et ne connaissait pas l'appartement en question. Elle a toutefois précisé que l'état général du bâtiment était bon, et confirmé "la description de l'environnement des commodités et des codes confort de l'immeuble".

- R_____, gérant auprès de S_____, a indiqué que l'immeuble sis Rue Monnier no_ (exemple no 8) était propriété de la SI T_____. L'immeuble, construit entre 1920 et 1930, dont l'état général pouvait être qualifié de bon, situé sur le plateau de Champel derrière la Coop dans une zone calme, était équipé de fenêtres à simples vitrages. Il comportait une buanderie, le télé-réseau, le chauffage central, mais pas d'ascenseur. L'immeuble de trois étages, était composé de logements avec du cachet, des planchers en chevron à l'ancienne, des hauts plafonds ornés de moulures. Les peintures des appartements avaient été refaites en 1980.

- U_____, gérante technique auprès de la régie V_____SA, en charge de la gestion d'un appartement sis à _____, au 3^{ème} étage (exemple no 3), propriété de BC_____, a déclaré n'avoir jamais visité le logement et ignorer le montant du loyer.

- W_____, propriétaire d'un studio au 2^{ème} étage de l'immeuble sis Chemin Kermely no_ (exemple no 16), a indiqué que l'immeuble avait été construit dans les années 60. Le studio, d'une surface d'environ 37m², équipé d'un balcon, comportait une petite entrée avec toilette et salle de bains séparés, d'une grande pièce avec kitchenette séparée, entièrement agencée et équipée d'un frigo et d'une plaque électrique. Il ignorait si le studio avait des doubles vitrages. L'isolation phonique de l'immeuble ne semblait pas très bonne.

- X_____, usufruitier avec son épouse de deux appartements identiques situés au 2^{ème} et 3^{ème} étage de l'immeuble Chemin Kermely no_ (exemples nos 14 et 15), a indiqué que ceux-ci comportaient chacun deux pièces, la kitchenette comptait comme une pièce, d'une surface d'environ 36m². Les peintures étaient rafraîchies à chaque changement de locataires et des travaux d'entretien nécessaires étaient faits. Les vitrages étaient anciens.

Il a indiqué être également propriétaire d'un appartement de deux pièces dans l'immeuble Pedro-Meylan no_, d'une dimension d'environ 42m². Les doubles vitrages étaient anciens et l'état similaire aux logements sis au Chemin Kermely.

Propriétaire d'un studio sis à la Rue Robert-de-Traz no_, d'une surface approximative de 28m², celui-ci était situé dans un bel immeuble et disposait d'une piscine intérieure.

k. Dans leurs écritures après enquêtes du 5 septembre 2011, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

C. a. Dans son jugement du 18 novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a retenu que la COMMUNAUTE s'était prévalu de deux motifs de congé cumulatifs, soit sa volonté de relouer les studios de l'immeuble au prix du marché, de préférence à des proches des copropriétaires. Le besoin allégué des proches des copropriétaires n'avait pas été établi et ne constituait pas le motif véritable de la résiliation. Celle-ci était le souhait de la COMMUNAUTE de relouer le studio litigieux plus cher à un tiers. Pour le surplus, la COMMUNAUTE avait échoué à faire la démonstration que les locaux pourraient être reloués à un loyer plus élevé que celui en vigueur. Les premiers juges ont en conséquence annulé le congé notifié le 26 juin 2009 à C_____.

b. Dans son appel, la COMMUNAUTE fait grief au Tribunal des baux et loyers d'avoir violé les règles sur la charge de la preuve et de la maxime inquisitoriale concernant le besoin d'un proche invoqué et d'avoir violé la jurisprudence rendue en matière de loyers du quartier, en écartant plusieurs objets offerts en comparaison.

La COMMUNAUTE indique que le jugement rendu favorise une locataire qui loge dans un appartement ne constituant qu'un pied-à-terre au détriment des personnes cherchant réellement un logement à Genève et qui utilise abusivement les dispositions légales de protection des locataires.

Elle explique s'être fondée sur deux motifs autonomes, non cumulatifs, pour justifier le congé adressé à C_____. Le besoin d'un proche était établi, C_____ n'ayant pour sa part pas prouvé que le congé avait été donné au mépris de la bonne foi, alors que le fardeau de la preuve lui incombait.

La COMMUNAUTE fait valoir que les exemples de comparaison se trouvant dans le même immeuble devaient être pris en considération, dès lors que l'immeuble était soumis au régime de la propriété par étage et que les appartements appartenaient à des propriétaires différents. Les logements de comparaison offrant des différences qualifiées de positives par rapport au studio en cause, telles une surface inférieure pour un loyer plus élevé, la présence d'une cave ou d'un balcon alors que l'appartement litigieux en est dépourvu, devaient également être retenus. Elle avait ainsi proposé 13 objets de comparaison, de sorte que le motif économique était démontré. Le congé était partant valable.

Enfin, elle s'oppose à l'octroi de toute prolongation de bail à C_____, celle-ci n'ayant entrepris aucune démarche en vue de se reloger.

c. Dans sa réponse, C_____ indique que le seul motif du congé est la volonté de la COMMUNAUTE de relouer le studio aux prix du marché, figurant dans l'avis de résiliation du bail, et que l'indication de la relocation à des proches ne constitue qu'une précision subsidiaire.

Sept exemples comparatifs concernent des biens situés dans le même immeuble. Les autres studios offerts en comparaison n'étaient pas similaires s'agissant alternativement ou cumulativement, de leur état, de leur surface, de leur équipement, de l'état général du bâtiment ou de l'équipement de celui-ci. La COMMUNAUTE n'avait pas produit cinq exemples comparatifs, de sorte qu'elle avait échoué à prouver qu'elle pourrait relouer le studio à un loyer plus élevé. Le congé ne pouvait qu'être annulé.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

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

Ceci vaut pour la procédure en seconde instance.

En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

2. 2.1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'ap-

pel 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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 BSK ZPO, no 8 ad art. 308).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9.6.2011 et 4A_189/2011 du 4.7.2011).

2.2. En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 6'504 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (6'504 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 22'222 fr.).

2.3. 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.

2.4. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2.5. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2010, n. 26 zu 317).

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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, *Code de procédure civile commenté*, Bâle, 2011, no 6 ad art. 317 CPC).

2.6. Dans le cas d'espèce, les allégués figurant sous "Ad J" dans le mémoire d'appel et les pièces 11 à 13 produites par l'appelante concernent des faits survenus avant que les premiers juges ne gardent la cause à juger. Ces allégués et pièces concernent des faits notamment survenus en 2000 et 2010 et constituent donc des "faux novas". L'appelante n'explique pas pour quelle raison elle aurait été empêchée de les alléguer et de produire les pièces y relatives devant le Tribunal. Ils sont dès lors irrecevables.

En revanche, la pièce 10 a été établie postérieurement au jugement querellé, de sorte qu'elle est recevable.

- 3.** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que le congé se fondait sur deux motifs cumulatifs, alors qu'il s'agissait de motifs autonomes.

3.1. Selon la jurisprudence, celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur; ce faisant, il modifie unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie. En raison des effets qu'il entraîne pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444). Le congé doit exprimer clairement l'intention de mettre fin au bail à une date déterminée ou facilement déterminable; il doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable, faute de quoi il sera inefficace (wirkungslos). La motivation doit également être claire et ne pas comporter de motifs antinomiques (ATF 135 III 441 consid. 3.3; LACHAT, *La motivation de la résiliation du bail*, CdB 2008, p. 65 ss, spéc. p. 70 no 20 et p. 73 no 27; HIGI, *Zürcher Kommentar*, 4e éd. 1995, no 35 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO). Si les parties ne s'accordent pas sur le sens à donner à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt 4C.16/2000 du 24 janvier 2001 consid. 1a; cf. aussi ATF 121 III 6 consid. 3c; SVIT-Kommentar, *Das schweizerische Mietrecht*, 3e éd. 2008, no 48 ad art. 271 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 8.2).

La motivation de la résiliation est essentielle pour établir si un congé contrevient aux règles de la bonne foi, étant relevé que l'auteur du congé est lié par les motifs

qu'il avance. Au surplus, ceux-ci doivent être vrais ; si la motivation donnée est mensongère et que le juge s'en aperçoit, le congé devrait en règle générale être annulé (ACJC/283/2008 ; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 732).

Le Tribunal fédéral a d'ores et déjà jugé que le congé, reposant sur deux motifs, était annulable si ceux-ci n'étaient pas démontrés. La bailleresse s'était dans cette affaire prévalu de deux motifs justifiant le congé soit d'une part, le désir d'obtenir un rendement normal de l'objet loué, le loyer payé par les locataires étant notoirement inférieur aux prix du marché, et, d'autre part, le souhait de remettre la chose louée en location à sa directrice (arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 du 23 octobre 2009 consid. 3).

3.2. L'appelante a motivé le congé notifié à l'intimée le 26 juin 2009 comme suit : *"Les studios appartenant à la copropriété de l'immeuble _____ ont été résiliés afin d'être reloués au prix du marché, dans les meilleurs délais possibles et de préférence à des proches des copropriétaires"*. Il ressort de l'extrait partiel du procès-verbal versé à la procédure de l'Assemblée générale ordinaire du 11 juin 2009 ayant précédé la résiliation litigieuse, que celle-ci avait déjà exprimé sa volonté d'améliorer les revenus tirés des studios. Lors de cette assemblée, les copropriétaires ont unanimement pris la résolution de mettre un terme aux baux en vigueur pour ce motif. Il en résulte que la décision de résilier les baux des studios de l'immeuble est uniquement fondée sur l'intention des copropriétaires d'augmenter les revenus locatifs de ces objets.

Ce n'est que lors de cette assemblée que l'un des copropriétaires a fait valoir un intérêt à la location d'un studio pour son fils. Il n'est d'ailleurs pas allégué par l'appelante ni rendu vraisemblable que la décision aurait été prise lors de cette assemblée de résilier le bail de l'intimée en vue de le louer à l'un des proches des copropriétaires.

Par ailleurs, il résulte de la résiliation elle-même que l'appelante a manifesté sa volonté de donner le congé pour relouer les studios au prix du marché, et que l'adjonction de la possibilité de relouer à des proches des propriétaires était de moindre importance, puisque le terme "de préférence" a été utilisé.

Le congé ne pouvait ainsi qu'être compris comme étant notifié en vue de procéder à une majoration du loyer. Le Tribunal des baux et loyers a dès lors retenu à bon droit que le motif véritable était le souhait de l'appelante de relouer le studio plus cher à un tiers.

Sur ce point, l'appel se révèle infondé.

- 4.** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir annulé le congé litigieux, en ne tenant pas compte des circonstances du cas d'espèce, soit la volonté de mettre les logements à disposition d'un proche, à un loyer correspondant au prix du marché

démontré par les éléments comparatifs qu'elle avait fournis pour établir les loyers usuels du quartier.

4.1. A côté d'une liste d'exemples dans lesquels une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a), la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux, et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1; 4C.61/2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1). Pour le surplus, dans l'examen de l'application de l'art. 271 CO, le juge se limitera à se demander si le congé est abusif. Il n'ira pas jusqu'à rechercher s'il est légitime ou justifié (ACJC/807/2010 consid. 4.2; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 463).

Il incombe à la partie qui demande l'annulation du congé de prouver qu'il a été donné au mépris de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (art. 8 CC; ATF 120 II 105; ATF 4C.411/2006 du 9 février 2007). Toutefois, l'expéditeur du congé doit prouver les motifs qu'il invoque à l'appui de celui-ci. Il doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure (ATF 120 II 105) et en les rendant au moins vraisemblables (ATF 4C.411/2006 du 9 février 2007). Si, face à des preuves contradictoires, le juge ne parvient pas à retrouver le véritable motif du congé, il peut considérer ce dernier comme infondé, donc annulable (LACHAT, *op. cit.*, p. 738).

4.2. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 consid. 2.3; 4A_472/2007 consid. 2.1). 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; arrêts 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).

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. Des indices quant au montant du nouveau loyer ne sont pas suffisants : le droit fédéral exige en la matière une preuve stricte et il appartient au bailleur de démontrer qu'il pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.4).

L'art. 274d al. 3 aCO instaure une maxime inquisitoriale sociale, laquelle ne constitue cependant pas une maxime officielle absolue. Le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, il doit inviter celle-ci à compléter ses moyens. La maxime inquisitoire qui a cours en droit du bail ne permet pas d'étendre ad libitum la procédure probatoire en recueillant toutes les preuves possibles; elle n'exclut nullement une appréciation anticipée des preuves, à l'issue de laquelle le juge renonce à en administrer de supplémentaires parce qu'il dispose déjà des éléments nécessaires pour statuer (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 125 III 231 consid. 4a).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.1; 4C.61/2005, in *SJ* 2006 I 34 consid. 4.3.2). Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal, et du reste conforme aux prescriptions de l'art. 274d al. 3 aCO, 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).

5. Il y a dès lors lieu d'examiner si le loyer du studio litigieux est inférieur aux loyers pratiqués dans le quartier, au sens de l'art. 269a let. a CO.

5.1. 5.1.1. Aux termes 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. Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a lit. a CO 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), à l'exclusion des loyers résultant de ce qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3).

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 quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF; ATF 123 III 317 consid. 4a). Cette jurisprudence n'a jamais été renversée par le Tribunal fédéral, qui l'a, au contraire, appliquée à répétition reprises et encore récemment dans ses arrêts 4A_295/2010 du 26 juillet 2010 consid. 3.1; 4A_448/2009 du 1er février 2010 consid. 2.3. et 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 4.).

Sont concrètement pris en considération (ATF 123 III 317 cons. 4b) notamment l'équipement et l'état d'entretien d'éléments tels que la toiture et la ferblanterie, l'ascenseur, la chaudière, la buanderie, l'installation électrique, les vitrages, les cuisines et les sanitaires (cons. 4b/bb), le nombre de pièces des logements, voire leur dimension et la répartition des volumes (cons. 4b/cc), le quartier étant, lui, défini non par la seule proximité géographique, mais selon des facteurs tels les infrastructures et installations scolaires et sportives disponibles, la présence de commerces, les facilités de transport, ainsi que l'existence ou l'absence de nuisances telles le bruit extérieur et intérieur ou les odeurs (cons. 4b/dd; exposition au bruit; absence de parking; LACHAT, op. cit., p. 458).

En ce qui concerne l'année de construction de l'immeuble abritant les locaux, dont parle l'art. 11 al. 1 OBLF, la jurisprudence a admis qu'une différence de plus de vingt ans ne permet en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (ATF 123 III 317 consid. 4a/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 consid. 2.3; 4C.40/2001 consid. 5c/bb).

Pour ce qui concerne la surface des locaux considérés, une différence sensible de surface de plus de 17% ne saurait, de l'avis de la Cour de justice, servir de base à la fixation d'un loyer usuel (ACJC/318/1998; SJ 2002 I 434). En outre, la Cour a retenu que les fiches comparatives lacunaires et insuffisamment détaillées ne peuvent servir de base à la fixation d'un loyer usuel; tel sera le cas de l'exemple comparatif qui ne mentionne pas l'identité du propriétaire ou qui ne permet pas

d'apprécier l'évolution du loyer considéré selon les variations du taux hypothécaire (ACJC/318/1998).

5.1.2. La référence au quartier mentionné à l'art. 269a let. a CO a été reprise de l'art. 15 al. 1 let. a AMSL (RO 1972 II 1531). Le terme de quartier figure également dans la version allemande de l'art. 269a let. a CO ("quartierüblichen Mietzinse"). Aucune définition ne ressort des textes légaux ni des travaux législatifs. Le Tribunal fédéral n'avait par le passé guère eu à se pencher sur cette notion. Il a précisé toutefois que des immeubles pouvaient faire partie du même quartier bien qu'ils soient situés dans des secteurs de la ville ayant des codes postaux différents (ATF 123 III 317 consid. 4b/ee).

Il a toutefois récemment retenu que le terme quartier, désignant la quatrième partie d'un tout, a été transposée sur les villes romaines planifiées, qui étaient partagées en quatre parties par deux routes perpendiculaires se croisant en leur milieu (*Viertel* en allemand). Dans son acception actuelle, le quartier désigne la division administrative d'une ville ou la partie d'une ville, qui a sa physionomie propre et une certaine unité (cf. Le Grand Robert de la langue française). S'il forme un ensemble sur les plans historique, géographique, sociologique ou administratif, un quartier suppose également une certaine étendue et ne peut guère se limiter à quelques immeubles ou pâtés de maisons. Aucun motif ne justifie de retenir à l'art. 269a let. a CO une notion plus restreinte du quartier. En particulier, celui-ci ne se réduit pas à un complexe architectural homogène. A cet égard, l'art. 11 al. 1 OBLF, qui précise comment calculer les loyers usuels du quartier, prescrit de prendre en compte notamment l'emplacement et l'année de construction des objets présentés à la comparaison; cela atteste que, pour faire partie d'un même quartier au sens du droit du bail, les immeubles n'ont pas nécessairement à bénéficier d'une situation semblable, ni à dater de la même période de construction. L'idée est bien plutôt que le quartier couvre une certaine surface et qu'il peut être hétérogène (dans ce sens: PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1998, n. 34 ad art. 269a CO). Par ailleurs, l'art. 269a let. a CO met sur le même plan "localité" et "quartier". Or, par localité, on entend un village ou une petite ville, soit précisément une entité pouvant avoir une certaine étendue et comporter différents types de bâtiments. Le découpage administratif de la ville ou la division en quartiers historiques sera souvent déterminant. Mais des exceptions à cette règle sont envisageables, par exemple lorsque l'objet dont le loyer doit être examiné est situé à la limite de deux quartiers (cf. RAYMOND BISANG ET AL., Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3e éd. 2008, n. 11 ad art. 269a CO; HIGI, op. cit., n. 33 et 35 ad art. 269a CO). Il n'est ainsi guère possible de poser une règle générale à ce sujet; par rapport à un objet donné, la délimitation de la portion de territoire à prendre en compte à titre de quartier dépendra essentiellement de la situation de fait et de l'histoire des lieux (ATF 136 III 74 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_408/2009 consid. 2.2).

5.1.3. La comparaison ne doit pas se faire par référence aux annonces de location que publie la presse, lesquelles ne tiennent pas compte des critères de l'art. 11 al. 1 OBLF. De plus, les loyers proposés sont d'ordinaire supérieurs à la moyenne et rien ne garantit que le loyer proposé trouvera preneur (LACHAT, op. cit., p. 460 et références citées).

Les loyers des appartements ou locaux commerciaux situés dans le même immeuble que l'objet en cause ne sauraient être pris en considération, pas plus que d'autres objets propriété du même bailleur (LACHAT, op. cit., p. 460 et références citées). Selon la jurisprudence, le Tribunal fédéral n'a compté que pour un seul, les logements de comparaison qui dépendaient d'un seul bailleur (ATF 123 III 317 consid. 4c/aa).

Les loyers de référence ne doivent eux-mêmes pas être abusifs, ce qui implique, si nécessaire, de les adapter en principe aux baisses du taux hypothécaire intervenues depuis le moment où ils ont été fixés (ATF 136 III 74; 127 III 411 consid. 5a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2010 consid. 3.1).

C'est à la partie qui se prévaut des loyers comparatifs qu'il incombe de fournir des exemples en nombre suffisant, et pour chacun d'eux, des données détaillées quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état d'entretien et l'époque de construction (LACHAT, op. cit., p. 462 et références citées).

5.1.4. Le studio litigieux, sans balcon, d'une surface d'environ 31,70m² appartient en commun aux copropriétaires. L'immeuble, datant de 1963/1964, dont l'état est qualifié de bon, dispose d'une buanderie, d'un ascenseur, du télé-réseau collectif, du chauffage central et d'un code d'entrée. Il ressort des enquêtes diligentées par les premiers juges que le studio est vétuste, que les boiseries et que les parquets datent de la construction de l'immeuble. La cuisine du studio est ancienne, agencée mais non équipée à l'exception d'un réfrigérateur. Les installations électriques, de même que la salle de bains, sont anciennes. L'immeuble est situé à proximité des transports publics et d'une école, l'arrière du bâtiment, donnant sur un jardin, se trouvait dans une zone relativement calme.

Les exemples nos 1 et 2 (studios nos 013 et 014) sis _____ dont la bailleuse est elle-même propriétaire, doivent être d'emblée écartés, dès lors qu'il existe une identité de bailleur. Il en va de même des exemples 3, 4 et 9 à 13, dès lors que ces studios appartiennent également à l'un des copropriétaires de l'immeuble. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le seul fait de l'existence du régime de la PPE ne modifie en rien ce qui précède, dès lors que le studio litigieux appartient en main commune aux copropriétaires de l'immeuble et qu'ils sont également propriétaire d'autres studios dans le même immeuble.

Ces exemples doivent en toute hypothèse être écartés dès lors qu'aucune description précise de ces objets n'a été fournie s'agissant de leurs spécificités respectives

(état du logement, balcon, cave, équipement, date de location, évolution des loyers, etc.), les seules données concernant leur emplacement, le nombre de pièces et le loyer actuel n'étant pas suffisantes pour procéder à l'examen comparatif tel que préconisé par la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Par ailleurs, les studios nos 34 et 74 (exemples 9 et 11) disposent d'une cuisine équipée et d'un balcon. De plus, les enquêtes n'ont pas permis d'établir des indications suffisamment précises pour répondre aux exigences fixées par la jurisprudence topique, étant relevé qu'elles proviennent des souvenirs approximatifs du témoin, qui s'était rendue sur place trois ans plus tôt.

L'appartement sis Rue de l'Athénée no_ (exemple no 5) comporte deux pièces, alors que le studio litigieux n'en comporte qu'une, voire une et demie. Par ailleurs, l'état de cet objet est jugé bon et il dispose de simples vitrages. Il doit dès lors être écarté.

S'agissant de l'appartement sis Route de Florissant no_ (exemple no 6) il bénéficie d'installations électriques récentes et d'une cuisine équipée, contrairement au studio litigieux, et ne se trouve pas dans une zone calme. Il n'est ainsi pas comparable.

L'appartement sis Rue Crespin no_ (exemple no 7) est en bon état et comporte une terrasse et une cuisine agencée et équipée. Il est situé dans un immeuble dont l'état est qualifié d'excellent, sans buanderie, ni ascenseur, ni chauffage central, de sorte qu'il doit être écarté.

Le logement sis Rue Monnier no_ (exemple no 8) est situé dans un immeuble de trois étages sans ascenseur et datant des années 1920-1930. Cet objet, comportant deux pièces, a été décrit comme bénéficiant d'un certain cachet, de par son plancher en chevron à l'ancienne, ses grandes pièces et ses hauts plafonds dotés de moulures. En revanche, les fenêtres sont équipées de simples vitrages. Il ne peut dès lors être retenu.

Quant au studio sis Route de Florissant no_ (exemple no 17) et ceux situés Chemin Kermely no_ (exemples nos 14, 15 et 16), leur état est qualifié de bon, de sorte que ces objets ne sont pas comparables. Par ailleurs, contrairement au studio litigieux et tel qu'établi par les enquêtes, les objets sont équipés de simples vitrages et non de doubles vitrages comme le studio de l'intimée. En outre, le studio no 23 (exemple no 16) doit en toute hypothèse être écarté, puisqu'il dispose d'un balcon, d'une cuisine équipée et agencée et de toilettes séparés de la salle de bains.

Le studio no 21 sis Chemin Kermely no_ (exemple no 15), qui dispose d'une cuisine agencée et équipée, est loué meublé.

Enfin, à juste titre, les premiers juges ont écarté les exemples décrits par les témoins, sis au Chemin Pedro-Meylan, au Chemin Robert-de-Traz et à l'Avenue de Miremont no_, en retenant soit qu'ils étaient insuffisamment détaillés (Pedro-Meylan, surface et loyer uniquement), soit qu'ils n'offraient pas les mêmes caractéristiques que le studio de l'intimée (Robert-de-Traz, existence d'une piscine intérieure; Avenue de Miremont no_, bon état de l'appartement, pas de mention du loyer).

Comme l'a retenu à juste titre le Tribunal des baux et loyers, tout indique que l'exemple comparatif situé à _____ (exemple no 18) est le studio litigieux. Bien que ni le propriétaire ni l'adresse exacte de l'immeuble ne soient mentionnés sur la fiche descriptive, il résulte des caractéristiques de l'objet, soit en particulier du quartier, de la date de construction de l'immeuble (1959), de l'état de l'appartement (vétuste), du montant du loyer actuel (5'784 fr., par an, charges non comprises, depuis le 1^{er} octobre 2006) et de la régie en charge de sa gérance (BK_____SA), qu'elles sont identiques à l'objet de la procédure, de sorte qu'il se justifie d'écarter cet exemple. Par ailleurs, l'absence de descriptions précise du studio ne permet pas de retenir celui-ci en comparaison.

Finalement, à l'exception des exemples nos 6 à 8, tous les autres objets offerts en comparaison ne contiennent aucune indication quant à l'évolution des loyers et du taux hypothécaire, de sorte que la Cour ne peut vérifier si ces loyers ne sont pas eux-mêmes abusifs. Ils doivent en conséquence également être écartés pour ce motif.

5.1.5. Il résulte de ce qui précède que l'appelante n'a produit aucun exemple de loyers de logements comparables pouvant être retenu. Par conséquent, elle a échoué à faire la démonstration que le studio litigieux pourrait être loué à un tiers à un loyer plus élevé que celui fixé actuellement. Le raisonnement des premiers juges ne prête ainsi pas flanc à la critique, de sorte que c'est à bon droit que le congé notifié le 26 juin 2009 a été annulé.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

6. Par surabondance de moyens, et s'agissant du besoin allégué de l'un des proches des copropriétaires, et comme selon la jurisprudence rappelée sous ch. 4.1., il n'a pas été rendu vraisemblable. En effet, lors de l'assemblée générale du 11 juin 2009 et comme retenu ci-avant, les copropriétaires n'ont pas pris la décision d'attribuer le studio litigieux au fils de l'un des copropriétaires. Le courrier produit par l'appelante ne modifie en rien cette appréciation, puisqu'il date d'avril 2010, soit près de 10 mois après l'envoi du congé à l'intimée. Par ailleurs, aucun des témoins auditionnés n'a fait état du besoin de l'un des proches des copropriétaires. Pour le surplus, l'appelante n'a fourni aucune indication quant au fils prétendument intéressé par le studio (situation personnelle et financière), et, s'agissant du montant du

loyer, une estimation de la hausse projetée et de l'intérêt de ce proche s'agissant de ce nouveau loyer. L'appelante n'a enfin pas sollicité l'audition de ce proche, alors qu'elle en avait l'opportunité.

7. L'appelante sera déboutée de l'intégralité de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé.
8. A teneur de l'art. 17 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 6 janvier 2012 par LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS _____ (PPE A_____), soit pour elle : Monsieur AA_____, Madame AB_____, Monsieur AC_____, Monsieur AD_____, Monsieur AE_____, Madame AF_____, Monsieur AG_____, Madame AH_____, Madame AI_____, Madame AJ_____, Madame AK_____, Madame AL_____, Monsieur AM_____, Monsieur AN_____, Madame AO_____, Monsieur AP_____, Madame AQ_____, Monsieur AR_____, Monsieur AS_____, Madame AT_____, Monsieur AU_____, Madame AV_____, Madame AW_____, Monsieur AX_____, Monsieur AY_____, Madame AZ_____, Monsieur BA_____, BB_____, SA, siège GENEVE, Madame BC_____, Madame BD_____, Monsieur BE_____, SOCIETE IMMOBILIERE BF_____, siège GENEVE, Monsieur BG, Madame BH_____, Monsieur BI_____, Madame BJ_____ contre le jugement JTBL/1335/2011 rendu le 18 novembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17718/2009-1-B.

Déclare irrecevables leurs allégués figurant sous Ad J du mémoire d'appel ainsi que leurs pièces 11 à 13 nouvelles.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Pierre CURTIN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Bertrand REICH, 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 2.2