

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15521/2011

ACJC/421/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 AVRIL 2014**

Entre

**Madame A.**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 juin 2013, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B.**\_\_\_\_\_, c/o \_\_\_\_\_ (GE), intimé, comparant par Me Serge Patek, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9.4.2014.

---

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le vendredi 23 août 2013, A.\_\_\_\_\_ forme appel à l'encontre du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 juin 2013, communiqué aux parties le mardi 25 juin 2013. Ce jugement a déclaré valable le congé notifié par B.\_\_\_\_\_ à A.\_\_\_\_\_ le 4 juillet 2011 pour le 30 juin 2012, s'agissant de l'appartement de 2 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), a accordé à A.\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail d'un an et demi, échéant au 31 décembre 2013 (ch. 2), a dit que A.\_\_\_\_\_ pouvait quitter l'appartement concerné pendant la prolongation du bail en observant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (ch. 3), a fixé à 9'168 fr., charges non comprises, le loyer annuel de l'appartement précité, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2012 (ch. 4) et à 8'617 fr., charges non comprises, le loyer annuel de l'appartement précité, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2013 (ch. 5), a condamné B.\_\_\_\_\_ à rembourser à A.\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer par rapport au loyer fixé ci-dessus (ch. 6), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7), a dit que la procédure était gratuite (ch. 8) et a indiqué les voies de droit (ch. 9).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé du 4 juillet 2011 avait été notifié après le délai de protection légal de trois ans et qu'aucun élément ne permettait de retenir qu'il s'agissait d'un congé-représailles. Ils ont considéré que le motif du congé était sérieux et qu'il répondait à un intérêt digne de protection, de sorte qu'il n'était pas contraire à la bonne foi. Ils ont octroyé une unique prolongation de bail d'un an et demi, échéant au 31 décembre 2013, pour concilier de manière équitable les intérêts opposés des parties. Afin de faciliter le relogement d'A.\_\_\_\_\_, ils ont autorisé celle-ci à résilier le bail en tout temps durant ladite prolongation, moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. Ils ont admis la demande de réduction du loyer d'A.\_\_\_\_\_ à hauteur de 2.05% à 9'168 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2012 et à hauteur de 6.01% supplémentaires à 8'617 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2013, en raison de la baisse du taux hypothécaire et en reportant à chaque fois le 40% de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, comme l'a requis B.\_\_\_\_\_.

**b.** A.\_\_\_\_\_ conclut préalablement à la mise à néant du jugement querellé, principalement à l'annulation du congé notifié par B.\_\_\_\_\_ le 4 juillet 2011 pour le 30 juin 2012 et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans échéant au 30 juin 2016, à ce qu'elle soit autorisée à quitter le logement concerné avec un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, à la diminution du loyer à hauteur de 8.26% à 8'587 fr. 20 par an, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2012, soit pendant toute la période de prolongation du bail et à la condamnation de B.\_\_\_\_\_ au remboursement du trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% l'an dès la date de réception de l'arrêt à rendre.

---

A l'appui de son appel, A. \_\_\_\_\_ a produit des pièces nouvelles relatives à ses recherches d'une solution de relogement.

B. \_\_\_\_\_, intimé, conclut à la confirmation de la décision attaquée et au déboutement d'A. \_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

c. Les parties ont été avisées le 24 septembre 2013 de la mise en délibération de la cause.

**B.** L'appelante ne remet pas en cause l'état de fait dressé par les premiers juges, sous réserve des faits nouveaux et de la pièce nouvelle n° 15, lesquels seront traités sous chiffre 2 ci-après. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. L'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) est soumis au régime de la copropriété par étages.

b. Les propriétaires des différents appartements sont B. \_\_\_\_\_, sa sœur, C. \_\_\_\_\_, son demi-frère, D. \_\_\_\_\_, et l'ex-épouse de ce dernier, E. \_\_\_\_\_.

c. B. \_\_\_\_\_ est propriétaire dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), d'un appartement de 2 pièces situé au rez-de-chaussée et d'un second de 5 pièces qu'il avait personnellement occupé avant de le louer.

d. C. \_\_\_\_\_ est propriétaire dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), de deux appartements situés au 2<sup>ème</sup> étage, qu'elle a réunis en un seul pour y habiter avec sa famille.

e. D. \_\_\_\_\_ est propriétaire dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), de quatre studios et d'un appartement, qui sont tous loués.

f. E. \_\_\_\_\_ est propriétaire, depuis son divorce d'avec D. \_\_\_\_\_ en 2003, d'un appartement au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE). Elle y vit avec les deux enfants issus de ce mariage.

g. En date du 25 juin 2007, B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE).

h. Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 30 juin 2008, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois pour la fin d'un mois.

i. Suite à une contestation du loyer initial, le loyer annuel, charges non comprises, initialement fixé à 17'400 fr., a été réduit à 9'360 fr., dès le 1<sup>er</sup> juillet 2007, par jugement définitif du Tribunal des baux et loyers du 28 avril 2008. Ce jugement a été notifié aux parties le 13 mai 2008.

---

**j.** Par pli du 9 mai 2011, B.\_\_\_\_\_ a demandé à la régie F.\_\_\_\_\_, gérant l'immeuble concerné, de résilier le contrat de bail d'A.\_\_\_\_\_, car il recherchait un logement moins onéreux pour sa mère. Il a précisé que sa mère, âgée de 86 ans, vivait actuellement dans un logement dont le loyer n'était plus supportable au vu de sa situation financière précaire. Il a ajouté qu'il avait choisi cet appartement, puisque celui-ci était de plain-pied, ce qui faciliterait les déplacements de sa mère, et se trouvait dans le même immeuble où lui-même et sa sœur vivaient.

**k.** Par avis de résiliation du 4 juillet 2011, le bailleur, par l'intermédiaire de sa régie, a résilié le bail pour le 30 juin 2012.

Dans le courrier d'accompagnement du même jour, il a précisé que le congé était motivé par son besoin propre, précisant qu'il souhaitait mettre ce logement à disposition de sa mère.

**l.** Par requête du 4 août 2011, déclarée non conciliée le 6 octobre 2011 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2011, A.\_\_\_\_\_ a, préalablement, exigé la motivation du congé par le bailleur et sollicité que soient ordonnés la comparution personnelle des parties, l'ouverture des enquêtes ainsi qu'un transport sur place. Principalement, elle a conclu à l'annulation du congé. Subsidiairement, elle a conclu à une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 juin 2016, à la diminution du loyer de 2.91% pendant toute la période de prolongation, vu la baisse du taux hypothécaire, et à l'autorisation de résilier le bail moyennant un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois.

A l'appui de ses conclusions, elle a fait valoir que le congé était annulable car le souhait du bailleur était de pouvoir relouer l'appartement litigieux plus cher ou le vendre libre de tout locataire. Par ailleurs, elle a soutenu que le motif invoqué par le bailleur n'était qu'un prétexte. Elle a allégué à cet égard qu'un des appartements situé dans l'immeuble concerné, qui se libérerait en septembre 2011, n'avait pas été attribué à la mère du bailleur et qu'un autre logement loué à G.\_\_\_\_\_ était systématiquement vide. Selon elle, son logement situé au rez-de-chaussée dans un quartier animé n'était pas adapté pour la mère du bailleur, âgée de plus de 80 ans. Elle a plaidé qu'il s'agissait en réalité d'un congé-représailles. En outre, elle a justifié la prolongation de bail maximale en raison de son attachement au quartier de H.\_\_\_\_\_ (GE) où vivaient ses parents et sa sœur, d'une part, et de la proximité de son logement avec son travail, d'autre part.

**m.** Par lettre du 4 août 2011, A.\_\_\_\_\_ a invité le bailleur à lui indiquer la situation actuelle de sa mère, son identité, son année de naissance et son adresse. Elle lui a encore demandé pour quel motif ce besoin avait été allégué juste après une période de protection, soupçonnant un congé-représailles.

**n.** Le 23 août 2011, B.\_\_\_\_\_ a répondu à la locataire qu'il souhaitait reprendre possession de l'appartement en question afin d'y loger sa mère, I.\_\_\_\_\_, âgée de

---

85 ans et divorcée. Il a expliqué que cette dernière habitait un logement sis \_\_\_\_\_ (GE), dont elle ne parvenait plus à assumer le paiement du loyer d'un montant de 2'200 fr. par mois, charges non-comprises, sans utiliser ses économies. Il a précisé que les revenus de sa mère étaient constitués d'une rente AVS et de prestations complémentaires de l'OCPA pour un montant total de 3'700 fr. par mois.

**o.** Dans son mémoire-réponse du 20 janvier 2012, B. \_\_\_\_\_ a conclu à la validité de la résiliation du bail d'A. \_\_\_\_\_ et au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

A l'appui de ses conclusions, le bailleur a contesté l'annulation du congé, alléguant que le motif du congé n'était pas un prétexte. Il a expliqué que sa mère, divorcée, avec des revenus de 3'700 fr. par mois, n'arrivait plus à s'acquitter de son loyer sans utiliser ses économies personnelles et faire appel à l'aide financière de son fils. Par ailleurs, il a contesté qu'il s'agisse d'un congé-représailles car une durée de plus de trois ans s'était écoulée entre la décision du Tribunal des baux et loyers concernant la fixation du loyer initial du logement et la résiliation du bail. En outre, s'agissant de la prolongation du bail, il a indiqué que sa mère avait un besoin urgent de prendre possession de l'appartement concerné, car celle-ci ne pourrait bientôt plus subvenir à ses besoins en raison de la diminution de ses économies. Enfin, il s'est opposé à la demande de baisse de loyer.

Le bailleur a notamment produit le jugement du 17 septembre 2009 prononçant le divorce de sa mère et lui attribuant le logement sis \_\_\_\_\_ (GE). Il a également produit le contrat de bail de cet appartement, dont le loyer, charges comprises, s'élevait à 2'310 fr. par mois. Il a encore produit la déclaration fiscale de sa mère pour l'année 2010 ainsi que le solde au 31 décembre 2010 d'un compte bancaire de sa mère auprès de la banque J. \_\_\_\_\_.

**p.** Lors de l'audience de débats principaux du 29 mai 2012, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Lors de son interrogatoire, A. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle vivait à H. \_\_\_\_\_ (GE) depuis 1998. D'origine \_\_\_\_\_, ce quartier lui était cher. Elle désirait y rester pour des raisons personnelles, afin d'être proche des gens qu'elle aimait. En effet, ses parents et sa sœur habitaient entre la rue de \_\_\_\_\_ et le quartier de K. \_\_\_\_\_ (GE). Son amie d'enfance vivait dans le quartier de L. \_\_\_\_\_ et sa meilleure amie à la place M. \_\_\_\_\_. Elle travaillait à N. \_\_\_\_\_ et avait des horaires irréguliers. Elle s'y rendait à pied ou à vélo. Suite à sa dépression en 2006, elle avait déménagé deux fois en une année. Elle avait contracté une dette qu'elle remboursait, d'entente avec son employeur, petit à petit sur son salaire. Son salaire brut était de 6'900 fr. par mois, duquel il fallait déduire 500 fr. par mois pour rembourser sa dette. Elle n'avait pas de poursuite. Dès la réception de son congé,

---

elle avait entamé des recherches de logement. Elle s'était inscrite à la Fondation de la ville de H.\_\_\_\_\_ (GE) et à la Gérance immobilière municipale. Elle consultait régulièrement les sites Internet des régies. Elle avait également mis des annonces sur le site Internet au travail. Elle recherchait un 2½ pièces ou un 3 pièces avec un budget maximum de 1'600 fr. Elle visitait régulièrement des appartements. La recherche était très difficile. Toutefois, elle partirait dès qu'elle aurait trouvé un autre logement. Enfin, elle a proposé d'augmenter son loyer de 400 fr. par mois.

B.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il n'avait pas choisi la date du 4 juillet 2011 pour résilier le bail. A un moment donné, il avait fallu prendre une décision avec sa sœur, C.\_\_\_\_\_, au sujet de leur mère. Sa mère se faisait un sang d'encre car elle avait des difficultés financières. Sa sœur, qui était médecin, habitait avec sa famille l'immeuble concerné depuis le printemps 2011. Suite à ce déménagement, sa sœur et lui s'étaient posés la question de faire venir leur mère dans l'appartement litigieux, vu sa situation financière et son âge. Sa sœur et lui souhaitaient, en effet, installer leur mère dans l'appartement concerné pour des raisons financières et de commodité. Cet appartement se trouvait au rez-de-chaussée et proche des commodités. Bien que sa mère n'ait jamais vécu à H.\_\_\_\_\_ (GE), mais toujours à W.\_\_\_\_\_ (GE), elle souhaitait ce déménagement pour se rapprocher de sa fille. Pour sa part, il n'habitait plus dans l'immeuble depuis janvier 2012, ayant déménagé à O.\_\_\_\_\_. Courant 2011, il avait mis son appartement, pour une période transitoire, à disposition des époux P.\_\_\_\_\_, anciens locataires de sa sœur. Il louait actuellement son ancien appartement 4'800 fr. par mois. Il ne l'avait pas proposé à A.\_\_\_\_\_. Il ne l'avait pas davantage proposé à sa mère car ce logement n'était pas adapté aux besoins de sa mère, vu que celui-ci était un peu grand. Il avait en plus un besoin financier de le louer, ayant deux enfants à charge. Le premier de 24 ans vivait avec lui et poursuivait des études. Le second de 18 ans, pour lequel il payait une pension, vivait avec sa mère et poursuivait également des études. Par ailleurs, il a précisé que l'appartement loué à G.\_\_\_\_\_ appartenait à son demi-frère, qui n'avait aucun lien de parenté avec sa mère. Ce dernier n'était donc pas concerné par la situation de sa mère. En outre, il a refusé l'augmentation du loyer de 400 fr. proposée en audience par la locataire pour l'appartement concerné, car l'argent ne l'intéressait pas. Il souhaitait tout simplement y loger sa mère.

**q.** Lors de l'audience des débats principaux du 26 février 2013, C.\_\_\_\_\_, entendue en qualité de témoin, a confirmé qu'elle habitait avec sa famille, depuis le printemps 2011, \_\_\_\_\_ (GE), dans le seul appartement qu'elle possédait à Genève. En réalité, elle avait résilié les baux des deux locataires pour réunir ces deux logements au 2<sup>ème</sup> étage en un seul, de sorte qu'elle n'avait plus de locataires. Elle était la seule de la famille à habiter cet immeuble. Son frère avait quitté celui-ci, sauf erreur, en janvier 2011. Elle n'avait pas parlé avec son frère de mettre leur mère dans l'appartement laissé vacant par ce dernier. Il ne lui paraissait pas logique de mettre une personne seule dans un 5 pièces. De plus, son frère avait

peut-être financièrement besoin de le louer. Elle souhaitait avec son frère que leur mère, de bientôt 87 ans, vienne habiter dans l'immeuble pour des raisons financières et d'encadrement et habiterait deux étages en-dessous de chez elle. Sa mère occuperait un appartement de la même surface que celui qu'elle occupait actuellement. Son loyer pourrait être le quart du loyer actuel ou gratuit. Si son frère pouvait louer l'appartement qu'il avait quitté, il pourrait mettre l'appartement concerné gratuitement à disposition de sa mère. Cette dernière, qui était asthmatique, devait habiter au rez-de-chaussée, car l'immeuble n'avait pas d'ascenseur. Pour ce motif, C.\_\_\_\_\_ ne pouvait pas la recevoir chez elle. De plus, elle n'en avait pas la place. A la suite d'une succession, elle était devenue copropriétaire avec son frère d'un bien immobilier sis \_\_\_\_\_ (GE). Ils l'avaient vendu en 2005. A cette époque, la question du relogement de leur mère ne se posait pas, car cette dernière était encore mariée, entretenue par son époux et n'avait aucun souci financier. Lors du divorce, la situation de sa mère, alors âgée de 80 ans, s'était complètement dégradée. Son demi-frère, D.\_\_\_\_\_, n'avait aucun lien de parenté avec sa mère. Il était son demi-frère par son père. Elle et son frère étaient les seuls à avoir des devoirs sociaux, "psychiques et de santé" envers leur mère. Elle aidait financièrement sa mère, notamment en lui faisant livrer des courses à domicile.

I.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle était divorcée depuis 2009. Son époux n'avait jamais habité dans l'appartement à W.\_\_\_\_\_ (GE). Elle percevait l'AVS et les prestations complémentaires. Son loyer s'élevait à 2'310 fr. par mois, charges comprises. Après avoir payé le loyer, il lui restait environ 1'000 fr. pour vivre. Elle souhaitait habiter à \_\_\_\_\_ (GE) dans l'appartement de son fils. Elle n'avait pas parlé avec son fils des conditions financières pour la location de cet appartement. Ses enfants l'aidaient financièrement de temps en temps en lui offrant des cartes de magasins ou en lui faisant livrer les courses. Suite à son divorce, sa situation financière avait changé. Du fait de la séparation des biens, elle n'avait pas eu beaucoup d'argent. Elle avait aussi des problèmes de santé, en particulier d'asthme. Il n'était pas envisageable d'aller habiter dans l'appartement de sa fille situé au 2<sup>ème</sup> étage, car les escaliers y menant étaient très raides. La situation actuelle était pour elle très stressante. Elle cherchait un logement ailleurs, mais ne trouvait rien en raison de sa situation financière. Elle n'était pas dérangée d'habiter un appartement au rez-de-chaussée, en occupant déjà un. Elle n'avait pas de souci de sécurité en raison du rez-de-chaussée. Le quartier animé de H.\_\_\_\_\_ (GE) ne la dérangeait pas du tout.

Q.\_\_\_\_\_, sœur d'A.\_\_\_\_\_, a déclaré que cette dernière habitait l'appartement concerné depuis 2006-2008. Leurs parents vivaient à la rue R.\_\_\_\_\_. Sa sœur passait une fois par semaine chez ses parents pour les aider et leur rendre des services. Ils vivaient tous à cinq minutes les uns des autres. L'appartement occupé par sa sœur était proche de sa famille et de son lieu de travail; il était également le lieu où sa sœur avait repris pied après une période difficile de sa vie. Sa sœur

---

ayant souffert d'une dépression, elle avait besoin d'être proche de sa famille. Auparavant, sa sœur habitait à K.\_\_\_\_\_ (GE) (GE). Celle-ci avait également habité à H.\_\_\_\_\_ (GE) entre 1999 et 2005. Sa sœur recherchait un appartement dans le quartier de K.\_\_\_\_\_ (GE) et de H.\_\_\_\_\_ (GE). Elle avait également vu un objet à S.\_\_\_\_\_ (GE). Elle ne faisait pas partie d'associations à H.\_\_\_\_\_ (GE) à sa connaissance, mais elle avait des amis dans cette commune.

T.\_\_\_\_\_, compagnon depuis environ quinze ans de Q.\_\_\_\_\_, a indiqué qu'A.\_\_\_\_\_ leur avait expliqué que son bail avait été résilié et qu'une procédure était en cours. A.\_\_\_\_\_, qui vivait depuis environ 2006 dans l'appartement concerné, y était très attachée car celui-ci était beau, mais surtout était proche du domicile de ses parents et de sa sœur. Q.\_\_\_\_\_ et lui voyaient très régulièrement A.\_\_\_\_\_, soit environ une fois par semaine. A.\_\_\_\_\_ avait des liens particuliers avec sa sœur et ses parents. Ils se voyaient tous soit chez A.\_\_\_\_\_, soit chez eux ou à l'extérieur. A.\_\_\_\_\_ n'était pas forcément active dans la vie politique ou associative de H.\_\_\_\_\_ (GE). Auparavant, elle avait habité à \_\_\_\_\_ (GE) et encore avant à H.\_\_\_\_\_ (GE). Elle recherchait un logement proche de sa famille, soit à K.\_\_\_\_\_ (GE) et H.\_\_\_\_\_ (GE).

D.\_\_\_\_\_, demi-frère de B.\_\_\_\_\_, a indiqué qu'il connaissait I.\_\_\_\_\_, car il s'agissait de la mère de B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_. En revanche, il n'avait aucun lien particulier avec celle-ci. Il n'avait pas beaucoup de contacts avec son demi-frère et sa demi-sœur. Lors de l'assemblée générale des copropriétaires avant l'été 2012, il avait été informé du projet de reloger I.\_\_\_\_\_ à la rue de Veyrier. Ni son demi-frère, ni sa demi-sœur ne lui avaient demandé de mettre à disposition l'une de ses propriétés en faveur d'I.\_\_\_\_\_. Ses propres locataires occupaient les lieux depuis très longtemps, exception faite du studio loué au G.\_\_\_\_\_ pour y loger des comédiens et des artistes. Il n'y avait pas d'ascenseur dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE). Ne connaissant pas l'état de santé et la forme physique d'I.\_\_\_\_\_, il ne pouvait pas dire si elle pourrait habiter dans les étages. En revanche, vu son âge et le fait que les escaliers qui menaient aux appartements étaient très raides et très étroits, il lui paraissait difficile que ces escaliers soient appropriés pour une personne de son âge. Les copropriétaires n'avaient pas envisagé de mettre un ascenseur dans l'immeuble, car il s'agissait d'un bâtiment classé, ce qui exigeait de respecter des impératifs imposés par la Commission de protection des monuments et des sites. Son ex-épouse, E.\_\_\_\_\_, n'avait aucun lien de parenté avec I.\_\_\_\_\_.

**r.** Les parties ayant renoncé d'un commun accord à d'autres mesures probatoires, le Tribunal a clos l'administration des preuves et ordonné les plaidoiries finales.

**s.** Dans le délai imparti par le Tribunal, A.\_\_\_\_\_ a produit, le 5 mars 2013, les preuves de ses recherches de relogement.

t. Par plaidoiries finales écrites du 19 mars 2013, le bailleur a persisté dans ses conclusions. Il a notamment requis, comme facteur compensatoire à la demande de baisse du loyer de la locataire, l'application de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

A l'appui de ses conclusions, il a produit des photographies des escaliers de l'entrée de l'immeuble concerné et de ceux menant à l'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage de celui-ci.

u. Par plaidoirie finale écrite du 19 mars 2013, la locataire a persisté intégralement dans ses conclusions principales et en partie dans ses conclusions subsidiaires. Elle a modifié ses conclusions subsidiaires relatives à la diminution du loyer fondée sur l'article 272c CO, invoquant le taux hypothécaire en vigueur de 2.25%. Elle a conclu à la baisse de son loyer de 8.25% et à la restitution du trop-perçu par le bailleur.

Le Tribunal a gardé la cause à juger après réception de ces écritures.

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

### **EN DROIT**

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 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 Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 (ATF 136 III 196 consid. 1.1 et 137 III 389 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 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 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, s'élève à 9'360 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (9'360 fr. x 3 = 28'080 fr.).

**1.3** 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.

**1.4** 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).

**1.5** Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss, ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n° 16 ad art. 316 CPC).

**2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, le fait nouveau allégué en appel par A. \_\_\_\_\_, soit ses recherches d'un nouveau logement jusqu'en août 2013, et la pièce 15 nouvellement produite en appel, qui établit ledit fait nouveau, sont recevables, en tant qu'il a été allégué et que la pièce a été produite sans retard et que ceux-ci ne pouvaient pas d'ores et déjà être allégué, respectivement produite devant la première instance, puisqu'ils concernent les recherches effectuées ultérieurement à celles produites devant les premiers juges. L'appelante a donc fait preuve de la diligence requise en les

alléguant, respectivement produisant au stade de l'appel. Ils seront donc admis à la procédure.

- 3. 3.1** L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé les articles 271a alinéa 1 let. a CO et 8 CC, aux motifs que la résiliation du bail concerné trois semaines après la fin du délai de protection découlant de l'article 271a alinéa 1 let. e CO constitue un congé similaire à un congé-représailles, que les premiers juges ont à tort fait supporter le fardeau de la preuve du caractère abusif du congé à la locataire en lieu et place du bailleur, que les témoignages de la sœur et de la mère du bailleur ne permettent pas de lever les contradictions du dossier, notamment eu égard aux rapports familiaux les liant, qu'il est irrelevante que le bailleur a refusé la proposition de la locataire d'une hausse mensuelle du loyer à hauteur de 400 fr., que le bailleur n'a pas établi le besoin propre de loger sa mère dans l'appartement concerné, notamment par le fait de n'avoir pas proposé à sa mère l'appartement qu'il avait quitté dans le même immeuble pour le relouer plus cher ayant besoin d'argent - ce qui au demeurant n'a pas été prouvé - et, enfin, par le fait que le demi-frère du bailleur louait un appartement à G.\_\_\_\_\_, qui restait systématiquement vide.

**3.2** Les articles 271 et 271a CO fixent les conditions auxquelles le congé donné à un locataire peut être annulé, car contraire aux règles de la bonne foi.

**3.3** Selon l'article 271a alinéa 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

Il s'agit ici du congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi. Le locataire qui agit en justice est protégé par les lettres d et e de l'article 271a alinéa 1 CO (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 739).

Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, d'où l'utilité de la lettre recommandée, la relation de causalité, elle, peut résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices). L'article 271a alinéa 1 lettre a CO peut aussi trouver application si un grand laps de temps s'est écoulé entre la prétention et la résiliation. La motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale. Si le bailleur, qui assume le fardeau de cette contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'article 271a alinéa 1 lettre a CO ne trouve pas application (LACHAT, *op. cit.*, p. 740 s).

**3.4** L'article 271a alinéa 1 let. e ch. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure

judiciaire au sujet du bail et notamment si le bailleur a succombé dans une large mesure.

Le délai de protection part dès le jugement définitif ou l'échéance de 30 jours pour saisir l'autorité judiciaire (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer - Commentaire pratique, Bâle 2010, ad art. 271a CO n° 47 et réf. cit.; LACHAT, op. cit., p. 751).

Après l'écoulement du délai de trois ans, l'article 271a alinéa 1 let. e ch. 1 CO n'est plus applicable. Seule la contestation de la validité du congé en vertu de l'article 271 alinéa 1 CO reste possible (HIGI, Zürcher Kommentar, ad art. 271a n° 271 CO).

**3.5** Aux termes de l'article 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'article 271 alinéa 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31). 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'article 2 alinéa 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1; ATF 120 II 105 consid. 3a; LACHAT, op. cit., p. 733).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31).

Plus particulièrement, un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer à un propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_130/2008 du 26 mai 2008; 4C\_411/2006 du 9 février 2007; 4C\_170/2004 du 27 août 2004; LACHAT, op. cit., p. 737).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre les résiliations abusives; ainsi, un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait

que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), sauf s'il existe une disproportion manifeste des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_411/2006 du 9 février 2007; ATF 120 II 105). Toutefois, l'auteur du congé - généralement le bailleur - 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_411/2006 du 9 février 2007).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_176/2004 du 8 septembre 2004 et les références citées; ACJC/130/2008 du 4 février 2008; ACJC/108/2006 du 6 février 2006).

**3.6** En l'espèce, il n'est pas contesté par l'appelante que le congé du 4 juillet 2011 a été notifié peu après la fin du délai de protection de trois ans de l'article 271a alinéa 1 let. e ch. 1 CO suite à l'entrée en force du jugement définitif du Tribunal des baux et loyers du 28 avril 2008, notifié aux parties le 13 mai 2008, réduisant le loyer annuel à 9'360 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2007 sur requête en contestation du loyer initial par la locataire. Les premiers juges ont retenu à raison que, contrairement à ce qu'a plaidé la locataire, la proximité temporelle entre le congé et l'expiration du délai de protection légal ne peut pas à elle seule constituer un indice suffisant de présomption d'annulabilité, puisque raisonner de la sorte reviendrait, par une voie détournée, à prolonger la période de protection légale.

Contrairement à l'opinion de la locataire, l'article 271a alinéa 1 let. a CO n'est pas non plus applicable dans le cas d'espèce, puisque la contestation du loyer initial de celle-ci a fait l'objet d'une procédure ayant abouti au jugement définitif du Tribunal des baux et loyers du 28 avril 2008, de sorte que la locataire a bénéficié de la protection de la lettre e de l'article 271a alinéa 1 CO. Quoi qu'il en soit, contrairement à ce que soutient la locataire, l'article 271a alinéa 1 let. a CO lui impose de démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation, ce qu'elle a échoué à faire, et le bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve de la motivation du congé, a indiqué et établi que le motif de la résiliation était la mise à disposition de l'appartement concerné à sa mère. Le congé de représailles découlant de l'article 271a alinéa 1 lettre a CO ne trouve pas application dans le cas d'espèce, même en considérant le peu de temps entre la fin de la période de protection de trois ans et la notification du congé.

Les premiers juges ont considéré à raison que le motif du congé est conforme aux règles de la bonne foi en application de l'article 271 alinéa 1 CO. C'est à juste titre qu'ils ont retenu sur la base des pièces versées au dossier, des déclarations des parties et des témoins que le motif du congé était sérieux et répondait à un intérêt digne de protection, celui-ci n'ayant pas varié entre la notification du congé et la fin de la procédure de première instance, de sorte qu'aucune contradiction n'existe en la présente espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante. Les premiers juges ont, à raison, pris en considération le loyer actuel du logement d'I.\_\_\_\_\_, sa situation financière, le fait que la fille de celle-ci habite dans le même immeuble que l'appartement litigieux, de sorte que cette dernière pourra encadrer sa mère, et le fait que l'intimé et sa sœur n'ont pas d'autres appartements appropriés à recevoir I.\_\_\_\_\_, notamment au vu de l'état de santé et de l'âge de celle-ci.

Contrairement à la position de la locataire, c'est à elle qu'il appartient de démontrer que le congé contrevient aux règles de la bonne foi, ce à quoi elle a échoué, le bailleur ayant de son côté établi le motif du congé, alors que la vraisemblance suffit.

L'appelante n'a apporté aucun élément permettant de mettre en doute les témoignages de la sœur et de la mère du bailleur, de sorte qu'ils ont été retenus à raison par les premiers juges.

Le fait que le bailleur n'a pas proposé à sa mère l'appartement qu'il avait quitté dans le même immeuble, n'est pas de nature à remettre en cause la décision des premiers juges, puisque cet appartement est constitué de 5 pièces, alors que celui loué par l'appelante est un 2 pièces, de sorte que l'explication du bailleur, selon laquelle il a préféré louer au prix du marché l'appartement qu'il a quitté - qui au demeurant est trop grand pour sa mère - et mettre à disposition de sa mère l'appartement plus petit loué par l'appelante à titre gratuit, voire pour un loyer modeste, est convaincante, le bailleur étant libre de choisir quel bien il souhaite mettre à la disposition de ses proches.

L'allégation de l'appelante selon laquelle l'appartement loué par le demi-frère à G.\_\_\_\_\_ reste systématiquement vide n'est pas conforme à la réalité, puisque la procédure a établi que celui-ci est utilisé pour loger des comédiens et des artistes et, quoi qu'il en soit, la Cour relève que le demi-frère de l'intimé n'a aucun lien de parenté avec la mère de ce dernier, de sorte qu'il n'a aucune obligation d'y loger I.\_\_\_\_\_, comme retenu par les premiers juges.

Enfin, l'élément considéré en dernier lieu par les premiers juges, selon lequel le bailleur a refusé la proposition par la locataire d'une hausse mensuelle du loyer à hauteur de 400 fr., corrobore la réalité du motif invoqué par le bailleur et constitue un indice supplémentaire. Ce fait n'est donc pas irrelevante comme le soutient

---

l'appelante, même s'il est exact qu'il n'établit pas à lui seul la bonne foi de l'intimé au moment de la résiliation du bail.

Au vu de ce qui précède, les premiers juges n'ont pas violé les articles 271a alinéa 1 let. a CO et 8 CC et leur validation du congé ne prête pas le flanc à la critique.

- 4. 4.1** L'appelante fait grief aux premiers juges de lui avoir accordé une prolongation d'un an et demi en lieu et place des quatre ans prévus au maximum par la loi, aux motifs que ceux-ci ont arbitrairement pris en considération l'urgence du besoin d'I.\_\_\_\_\_, l'absence de vie associative ou politique de l'appelante à H.\_\_\_\_\_  
(GE) avant les liens réguliers avec sa famille et les lieux d'habitation de celle-ci, alors qu'elle a effectué de nombreuses recherches d'appartements dès la réception du congé, même si elle en était dispensée doutant sérieusement de la validité du congé et contestant à titre principal le congé, et qu'elle s'était même inscrite auprès d'une agence de relocation et sur des sites dangereux et douteux comme *Anibis.ch*. Elle soutient également que les premiers juges ont retenu à tort qu'elle avait limité ses recherches à H.\_\_\_\_\_  
(GE), puisqu'elle s'était également inscrite auprès de la Gérance Immobilière municipale et que ses recherches ont porté sur des logements situés parfois notamment à U.\_\_\_\_\_  
(GE), au centre-ville, à K.\_\_\_\_\_  
(GE) et à V.\_\_\_\_\_  
(GE).

**4.2** Aux termes de l'article 272 alinéa 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'article 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3; ATF 105 II 197 consid. 3a et 102 II 254).

L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3; ATF 116 II 446 consid. 3a et 102 II 254).

Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail, le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

Le locataire qui conteste le congé doit aussi rechercher sérieusement des locaux de remplacement pendant la procédure en cours de protection contre les congés. Toutefois, si la question de la nullité ou de l'annulabilité du congé se pose sérieusement, on ne saurait exiger du locataire qu'il procède d'emblée à des recherches (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2003 du 3 novembre 2003 consid. 4.1; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 700 s).

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (arrêt du Tribunal fédéral 4P.217/2002 du 19 décembre 2002 consid. 2.3; ATF 127 I 60 consid. 5a et 126 III 438 consid. 3; ATF 138 III 378 consid. 6.1).

**4.3** Les premiers juges ont à raison pris en considération que l'appelante occupe l'appartement concerné depuis sept ans, que son domicile est relativement proche de son lieu de travail, qu'elle est très attachée et a des contacts réguliers nécessaires avec ses parents et sa sœur, qui habitent entre K.\_\_\_\_\_ (GE) et H.\_\_\_\_\_ (GE), qu'elle n'a pas de vie associative ou politique à H.\_\_\_\_\_ (GE), de sorte qu'elle peut facilement étendre ses recherches de logement à un secteur plus large que les quartiers de H.\_\_\_\_\_ (GE) et K.\_\_\_\_\_ (GE), que les recherches effectuées par la locataire sont toutes restées infructueuses en raison de la pénurie de logements sévissant à Genève, mais également du fait qu'elle a limité ses recherches à un loyer maximum relativement bas, alors que la locataire vit seule et dispose de moyens suffisants pour trouver un logement de remplacement.

S'agissant de l'intérêt de B.\_\_\_\_\_, les premiers juges ont retenu, à juste titre, que son besoin était actuel au vu de la situation financière précaire de sa mère et urgent, sa mère risquant de voir son bail résilié et d'être sans logement en cas de non-paiement du loyer, de même qu'elle avait un besoin urgent de se rapprocher de sa fille, médecin, et d'être encadrée par celle-ci au vu de son âge avancé et de sa mauvaise santé.

Au vu de ce qui précède, la décision des premiers juges d'accorder à la locataire une unique prolongation de bail d'un an et demie, ne prête pas le flanc à la critique, en prenant également en considération le fait que le bailleur a informé la locataire de la résiliation du bail presque un an à l'avance. La Cour relève que, dans la mesure où la procédure a établi que la locataire dispose d'un revenu brut à

---

hauteur de 6'400 fr., déduction faite de la dette qu'elle rembourse mensuellement à son employeur, le budget maximum arrêté par l'appelante à 1'600 fr., soit de 25%, est quelque peu au-dessous de ce que l'on peut exiger d'elle qu'elle consacre à son loyer, du moins, l'appelante n'a-t-elle pas établi le contraire.

**5. 5.1** L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir appliqué d'office des facteurs compensatoires contrairement au droit et d'avoir violé les articles 269c let. a et 272c CO, aux motifs qu'ils ont échelonné le loyer pendant la période de prolongation contrairement à l'article 269c let. a CO et qu'ils devaient se placer au moment où ils jugeaient pour fixer le même loyer pour toute la période de prolongation.

**5.2** Selon l'article 269c let. a CO régissant les loyers échelonnés, les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans.

A teneur de l'article 272c alinéa 1 CO, une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation. Ainsi, le bailleur peut demander une majoration du loyer ou le locataire une baisse. La demande doit être adressée à la commission de conciliation (LCHAT, op. cit., p. 793).

La jurisprudence relative aux hausses de loyer peut s'appliquer, *mutatis mutandis*, aux demandes de baisse du locataire.

Ainsi, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral consacrée par l'arrêt du 17 février 1981 dans la cause SI C. B. B. c/ P. (SJ 1981 p. 504 ss) et constamment suivie depuis lors, l'autorité judiciaire procède à l'examen de la baisse de loyer sollicitée selon la méthode dite relative, c'est-à-dire par rapport au loyer fixé en dernier lieu, lequel est censé procurer un rendement convenable au bailleur, en se fondant sur les critères invoqués par le locataire. Le bailleur a cependant la faculté de s'opposer à cette demande de baisse en démontrant notamment que le rendement de l'immeuble est insuffisant ou que le loyer se situe dans les limites des loyers du quartier ou de la localité (art. 269 et 269a let. a et c CO). Le Tribunal appliquerait alors directement la méthode dite absolue (ATF 121 III 163 consid. 2).

Le locataire est en droit de demander la répercussion sur le loyer de la baisse du taux hypothécaire, selon le barème fixé par le Conseil fédéral (art. 13 al. 1 OBLF) et selon une clé généralement applicable à tous les immeubles, y compris ceux qui sont francs d'hypothèques. Le taux hypothécaire à prendre en considération est celui pratiqué par la Banque Cantonale de Genève pour les prêts anciens en premier rang. En outre, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, il faut se référer au taux hypothécaire de référence publié par le Département fédéral de l'économie (art. 12a al. 1 OBLF).

Le bailleur est en droit de reporter le 40% de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation depuis la dernière fixation de loyer (art. 269a al. 1 let. e CO; art. 16 OBLF).

Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation (art. 270a al. 1 CO). Une baisse rétroactive est exclue (LACHAT, op. cit., p. 414).

Lorsque de nouveaux motifs de baisse surviennent alors qu'une procédure en diminution de loyer est déjà pendante devant l'autorité, il se justifie d'accorder au locataire, par une application analogique de l'article 270a alinéa 3 CO, la possibilité de faire valoir dans la procédure en cours devant l'autorité de nouvelles prétentions en diminution de loyer sans procédure préalable entre les parties, selon l'article 270a alinéa 2 CO, pour autant qu'il respecte les termes et délai de congé pour son entrée en force (LACHAT, op. cit., p. 416 et 418).

**5.3** En répercutant la baisse du taux hypothécaire de référence et le 40% de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation comme les parties l'ont demandé, les premiers juges ont admis à raison une baisse de loyer de 2.05% à 9'168 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2012, puis de 6.01% supplémentaires à 8'617 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, les premiers juges n'ont pas appliqué d'office, comme facteur compensatoire, l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, mais bien sur requête du bailleur, notamment selon son mémoire de plaidoirie finale du 19 mars 2013.

Les premiers juges n'ont pas violé l'article 272c CO, dans la mesure où il ne leur était pas permis de baisser le loyer rétroactivement à la deuxième demande de baisse du loyer pour le prochain terme de résiliation. Bien qu'ils se soient placés à raison au moment où ils ont jugé pour fixer la baisse de loyer, ils n'étaient pas en mesure de prendre en considération le taux hypothécaire de 2.25% pour toute la période de prolongation, puisque ce taux est applicable seulement depuis le mois de juin 2012, alors qu'il s'élevait à 2.75% au moment de la première demande de baisse de la locataire du 4 août 2011.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'article 269c let. a CO n'est pas applicable dans le cas d'espèce, puisque le loyer du bail n'était pas échelonné et que les premiers juges n'ont pas échelonné le loyer au sens de cette disposition durant la prolongation du bail, en baissant le loyer une première fois dès le 1<sup>er</sup> juillet 2012 et une seconde fois dès le 1<sup>er</sup> juillet 2013 sur la base des baisses successives du taux hypothécaire de référence, en tenant compte chaque fois du 40% de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

---

Au vu de ce qui précède, les deux baisses successives accordées par les premiers juges à l'appelante, ainsi que leur quotité respective ne prêtent pas le flanc à la critique.

- 6. 6.1** S'agissant du délai de résiliation pendant la prolongation de bail, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé arbitrairement leur obligation d'user de leur pouvoir d'appréciation compte tenu de l'ensemble des circonstances selon l'article 4 CC, aux motifs qu'ils se sont fondés à tort sur une décision abstraite de la Cour de justice et que le bailleur ne s'est jamais prononcé sur la demande de la locataire de restituer l'objet concerné avec un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, de sorte qu'il s'en serait accommodé, puisque cette demande répond aussi à son besoin et à l'urgence de celui-ci de récupérer son bien.

**6.2** A teneur de l'article 272d let. b CO, à défaut d'un jugement ou d'un accord contraire, le locataire peut résilier le bail durant la prolongation en observant un délai de trois mois pour un terme légal lorsque la prolongation dépasse une année. Par ailleurs, l'article 272c al. 1 CO prévoit qu'une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation. Ainsi, en application de cette disposition, le juge peut, à la demande du locataire, raccourcir les préavis et termes de l'article 272d CO. En statuant sur l'adaptation du contrat, le juge devra faire preuve d'une certaine retenue, de façon à ne pas aggraver les conséquences pénibles du congé pour le locataire (LACHAT, op. cit., p. 791 et 793).

Selon la jurisprudence de la Cour de justice, il se justifie d'autoriser le locataire, dans le cadre d'une prolongation de bail supérieure à un an, à résilier son bail en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (ACJC/1102/2006 du 9 octobre 2006 consid. 5).

**6.3** En l'espèce, la prolongation de bail accordée par le Tribunal et confirmée par la Cour de céans est arrivée à échéance le 31 décembre 2013. La conclusion de l'appelante n'a ainsi plus d'objet.

- 7.** A teneur de l'article 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'article 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'article 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).
- 8.** La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 23 août 2013 par A.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/655/2013 rendu le 18 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15521/2011-3-OSB.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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. (cf consid. 1.2 + 8).*