



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7077/2018

ACJC/1439/2021

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 8 NOVEMBRE 2021**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 février 2021, comparant par Me Katarzyna KEDZIA RENQUIN, avocate, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 6090, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

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

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.11.2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/135/2021 du 16 février 2021 notifié aux parties le 1^{er} mars 2021, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a annulé le congé notifié par A_____ à B_____ le 6 mars 2018 pour le 30 juin 2018, concernant l'appartement de quatre pièces et demi situé au deuxième étage de l'immeuble sis 1_____ Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 16 avril 2021, A_____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation, et a conclu au rejet de la requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail, formée par B_____ le 14 novembre 2019, à la recevabilité de la résiliation du bail du 6 mars 2018 pour le 30 juin 2018, et à la condamnation de cette dernière aux frais et dépens de la procédure.
- b.** Dans sa réponse expédiée le 20 mai 2021, B_____ (ci-après : la locataire ou l'intimée) a conclu, principalement, à la confirmation du jugement entrepris, subsidiairement, au rejet de l'appel et au renvoi de la cause au Tribunal pour examen de la demande de prolongation de bail dans le sens des considérants, et plus subsidiairement encore, au rejet de l'appel, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans échéant le 30 juin 2022, à être autorisée à restituer l'appartement en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, à la diminution du loyer de 29,58% dès le 1^{er} juillet 2018 et à la fixation de celui-ci à 8'950 fr. par an, charges non comprises et à la condamnation de A_____ de lui verser le trop-perçu de loyer en résultant.
- c.** Dans sa réplique du 15 juin 2021, l'appelant a estimé que les pièces 22 à 25 produites par l'intimée devant le Tribunal le 4 janvier 2021 l'avaient été tardivement, après la clôture de l'administration des preuves; celle-ci était de mauvaise foi de soutenir que le logement était composé de 4 pièces et non de 4,5 pièces. Il a conclu au déboutement de l'intimée de ses conclusions subsidiaires en prolongation de bail en raison des nombreuses propositions de relogement faites et refusées par l'intimée. Il a, pour le surplus, persisté dans ses précédentes conclusions.
- d.** Dans sa duplique du 7 juillet 2021, l'intimée a précisé que les pièces produites le 4 janvier 2021 l'avaient été avant les délibérations et étaient recevables. L'instruction de la cause avait en outre établi que le logement n'était constitué que de 4 pièces. Elle a, pour le surplus, persisté dans ses précédentes conclusions.
- e.** Le 3 août 2021, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon contrat daté du 22 octobre 1986, la SOCIETE IMMOBILIERE C_____, ancienne baillesse, a remis à bail à B_____, locataire, un appartement de 4,5 pièces sis au 2^{ème} étage de l'immeuble se trouvant au 1_____, à Genève.

A teneur du bail, le logement était considéré comme une loge de service, un contrat de travail pour le service de conciergerie à temps partiel ayant été conclu parallèlement le 27 octobre 1986 entre les parties.

Le bail était convenu pour une durée initiale de six mois, puis s'est ensuite tacitement renouvelé de six en six mois en six mois conformément au terme contractuel.

Le loyer annuel a été fixé à 10'800 fr., plus 2'280 fr., de provisions pour charges.

b. Le loyer a été majoré au montant de 12'480 fr. l'an, plus 1'320 fr. de provisions pour charges par avis officiel du 4 septembre 1992.

Par procès-verbal de conciliation du 6 juillet 2001, les parties ont convenu, pour les bailleurs, de renoncer à une majoration de loyer notifiée le 19 mars 2001 en vue d'échelonner le loyer à 13'320 fr., 14'160 fr. et 15'000 fr., et, pour la locataire, de retirer sa demande de réduction de loyer formée le 18 avril 2001.

Dans un second procès-verbal de conciliation du 1^{er} juillet 2003, le loyer a été fixé en dernier lieu et d'entente entre les parties à 12'720 fr. l'an, la provision pour charges étant restée inchangée à 1'320 fr. et le téléseu à 228 fr. Cet accord faisait suite à une hausse notifiée par la baillesse en mars 2003 et contestée par la locataire visant à porter le loyer à 13'200 fr. l'an, charges non comprises.

Dans ce même procès-verbal valant avenant au bail, l'échéance du bail a été prorogée au 30 juin 2006 et une clause de renouvellement tacite et annuelle du bail a été convenue.

c. Par arrêté du 12 février 2014, la Direction des autorisations de construire a autorisé l'attribution à A_____, dans le cadre du partage successoral de feu son père D_____, de l'appartement litigieux, soit le lot 4.01 de la copropriété de l'immeuble constitué d'un appartement de 4,5 pièces au 2^{ème} étage (feuille 2_____ n° 3_____ de Genève, section F_____).

d. Selon avenant au bail du 6 décembre 2014, B_____ a été informée par la régie de ce que A_____, à la suite du partage foncier précité, était désormais propriétaire de l'immeuble et intervenait comme nouveau bailleur.

e. Selon le bailleur, le logement de la locataire est un appartement de 4,5 pièces d'une surface d'environ 100 m², sis au 2^{ème} étage dans le quartier F_____, en

ville de Genève. Il dispose d'un balcon, d'une cheminée, de doubles-vitrages, du téléreseau individuel, d'une cave et d'installations électriques anciennes. L'état de l'appartement est qualifié de moyen. Il est équipé d'une cuisine agencée, sans appareils ménagers, qualifiée d'ancienne; il dispose d'une salle de bains et d'un WC séparé qualifiés d'anciens.

L'appartement est situé dans un immeuble construit en 1920 dont l'état général est qualifié de moyen. L'immeuble est équipé d'un ascenseur, d'un chauffage central et d'un accès protégé et se trouve à proximité des commerces et des transports publics, dans un quartier bruyant et qui ne se trouve pas à proximité immédiate d'une zone de verdure.

f. La locataire a cessé son activité de concierge à une date indéterminée et a conservé la possession du logement.

A la retraite depuis le 1^{er} novembre 2019, ses revenus se composent d'une rente AVS de 1'662 fr. par mois et d'une rente de survivant, pour l'année 2019, de 574 fr. 25 par mois. Etant propriétaire de trois maisons au Portugal elle n'a pas accès à des prestations complémentaires de l'Etat.

g. Par avis officiel et courrier recommandé du 6 mars 2018, le bail de la locataire a été résilié pour l'échéance contractuelle du 30 juin 2018.

La résiliation était motivée par la volonté du bailleur de relouer l'appartement à un tiers, à un loyer supérieur mais non abusif.

h. Depuis la notification du congé, huit courriers ont été adressés à la locataire ou son conseil entre le 27 avril 2018 et le 12 septembre 2019 en vue de proposer la location d'un nouveau logement dans les quartiers F_____ (avenue 4_____, rue 5_____), du G_____, du H_____, en ville de Genève (rue 6_____, boulevard 7_____, avenue 8_____) et à I_____ pour des appartements de 2, 2,5, 3 ou 4 pièces pour des loyers oscillant entre 820 fr. par mois, charges non comprises, et 1'600 fr. Une dizaine d'appartements a été proposée.

Ces propositions ont été refusées par la locataire, les dernières en mai et septembre 2019, au motif que le loyer était soit trop élevé, le quartier trop bruyant ou que le logement était proposé dans des visites collectives non ciblées.

Une proposition supplémentaire a été faite en janvier 2020 portant sur un logement de 2,5 pièces au 1^{er} étage, dans le quartier F_____ (rue 5_____) pour un loyer de 1'010 fr., charges non comprises. Elle a également été refusée au motif que le logement n'était pas assez lumineux, situé au 1^{er} étage, le vis-à-vis étant étouffant et le logement trop petit pour accueillir la famille.

i. Par requête expédiée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 27 mars 2018, B_____ a contesté le congé.

A la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 15 octobre 2019, la locataire a saisi le Tribunal le 14 novembre 2019 d'une requête en annulation de congé. Elle a conclu, principalement, à l'annulation du congé du 6 mars 2018 et au déboutement du bailleur; subsidiairement, elle a sollicité l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans échéant le 30 juin 2022, l'autorisation de restituer l'appartement en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours, et la réduction du loyer de 20% dès le 1^{er} juillet 2018 pendant la durée de la prolongation.

j. Dans sa réponse du 13 janvier 2020, le bailleur a conclu au rejet de la requête de la locataire.

k. Lors de l'audience du 23 juin 2020, la locataire a amplifié ses conclusions subsidiaires en réduction du loyer et conclu à la fixation du loyer, pendant la période prolongée du bail, au montant de 8'952 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} juillet 2018.

Elle a exposé être inscrite, depuis 2018, auprès de la Fondation J_____, les Fondations immobilières de droit public, la Gérance immobilière municipale et la Ville de K_____, mais aucune proposition de logement ne lui avait été faite. Elle n'avait entrepris aucune recherche auprès d'autres régies. Les appartements qui lui avaient été proposés étaient trop petits ou trop chers, et le dernier oppressant. Elle vivait seule dans l'appartement la semaine et le partageait avec son fils et la compagne de ce dernier tous les week-ends. Son fils participait au paiement du loyer à hauteur de 800 fr. à 1'000 fr. par mois et l'aidait financièrement en complétant ses revenus. Elle souffrait de fibromyalgie - attestée par un certificat médical établi par son médecin endocrinologue/diabétologue au mois de septembre 2019 -, ce qui avait nécessité six opérations aux pieds; elle avait de ce fait refusé les logements proposés par la régie trop éloignés des commerces.

l. Par ordonnance du 13 juillet 2020, le Tribunal a imparti au bailleur un délai au 31 août 2020 pour produire cinq exemples de loyers comparatifs.

Le bailleur a produit huit objets de comparaison sis dans le même quartier 10_____ à l'avenue 9_____ 7, avenue 9_____ 14, rue 10_____ 2, rue 10_____ 77, rue 10_____ 108, rue 11_____ 71, avenue 12_____ et rue du 11_____ 29, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Avenue 9_____ 7

- 4,5 pièces au 5^{ème} étage; surface de 110 m2;

- Installations électriques anciennes, sans balcon, sans cheminée, double-vitrage, sans télé-réseau, une cave;

-
- Etat de l'appartement : bon; cuisine ancienne agencée et équipée avec des appareils électroménagers; une salle de bains ancienne et un WC séparé ancien;
 - Loyer annuel de 22'200 fr., charges non comprises, depuis le 01.01.1992 (taux hypothécaire de 6.75%);
 - Année de construction de l'immeuble non renseignée, état général : bon; à proximité d'une école, des commerces et des transports publics; situé dans une zone de verdure et dans un quartier calme;
 - Aucun renseignement sur l'état d'équipement de l'immeuble.

Avenue 9 14

- 4,5 pièces au 2^{ème} étage; surface de 110 m²;
- Installations électriques récentes, balcon, cheminée, double-vitrage, telereseau collectif, une cave;
- Etat de l'appartement : bon; cuisine récente agencée et équipée d'appareils électroménagers; une salle de bains ancienne et un WC séparé ancien;
- Loyer annuel de 39'000 fr., charges non comprises, depuis le 01.09.2018 (taux hypothécaire de 1,5%);
- Immeuble construit en 1956; état général : bon, et rénové en 2020; dispose du telereseau collectif, d'une buanderie, d'un ascenseur, du chauffage central et d'un accès protégé à l'immeuble; à proximité d'une école, des commerces et des transports publics; situé dans une zone de verdure et dans un quartier calme.

Rue 10 2

- 5 pièces au 1^{er} étage; surface de 85 m²;
- Installations électriques anciennes, sans balcon, avec double-vitrage, telereseau individuel, une cheminée et une cave;
- Etat de l'appartement : bon; cuisine ancienne agencée et équipée d'appareils électroménagers; une salle de bains ancienne, une douche ancienne et deux WC anciens;
- Loyer annuel de 40'800 fr., charges non comprises, depuis le 16.06.2018 (taux hypothécaire de 1,5%);
- Immeuble construit en 1936; état général : bon; dispose d'un ascenseur, du telereseau collectif, du chauffage central et d'un accès protégé à l'immeuble (pas de buanderie); à proximité des commerces et des transports publics; n'est pas situé dans une zone de verdure et dans un quartier calme.

Rue 10 77

- 4,5 pièces au 3^{ème} étage; surface de 102 m2;
- Installations électriques anciennes, pas de balcon, avec double-vitrage et une cave;
- Etat de l'appartement : moyen; cuisine ancienne agencée et équipée d'un lave-vaisselle; une salle de bains ancienne et un WC séparé ancien;
- Loyer annuel de 26'400 fr., charges non comprises, depuis le 15.11.2003 (taux hypothécaire de 3,25%);
- Immeuble construit en 1910; état général : moyen; dispose du telereseau collectif, d'un ascenseur, du chauffage central et d'un accès protégé à l'immeuble (pas de buanderie); à proximité d'une école, des commerces et des transports publics; n'est pas situé dans une zone de verdure et dans un quartier calme.

Rue 10 108

- 4 pièces au 3^{ème} étage ; surface de 90 m2;
- Installations électriques anciennes, double-vitrage, une cave, pas de balcon, ni de cheminée;
- Etat de l'appartement : moyen; cuisine ancienne agencée et équipée d'appareils électroménagers; une salle de bains ancienne et un WC ancien séparé;
- Loyer de 30'000 fr., charges non comprises, depuis le 01.12.2016 (taux hypothécaire de 1,75%);
- Immeuble construit en 1946; état général non renseigné; dispose du telereseau collectif, d'un ascenseur, du chauffage central et d'un accès protégé à l'immeuble; à proximité d'une école, des commerces et des transports publics.

Rue du 11 71

- 4 pièces au 1^{er} étage; surface de 72m2;
- Installations électriques récentes, double-vitrage, telereseau, une cave;
- Etat de l'appartement : bon; cuisine récente et équipée avec un hall d'entrée, une chambre, un salon et des sanitaires récents;
- Loyer de 31'200 fr., charges non comprises, depuis le 15.06.2018 (taux hypothécaire de 1,5%);
- Immeuble construit en 1920; état général : bon; dispose d'un ascenseur, du chauffage central et d'un accès protégé à l'immeuble (pas de telereseau collectif); à proximité des commerces, des restaurants, des parkings publics et des transports publics.

Avenue 12

- 4,5 pièces au 1^{er} étage; surface de 98m²;
- Installations électriques anciennes, double-vitrage, balcon, téléreseau, une cheminée, une cave;
- Etat de l'appartement : non renseigné; cuisine ancienne agencée mais non équipée d'appareils électroménagers; une salle de bains ancienne et deux WC anciens dont l'un est séparé;
- Loyer de 24'000 fr., charges non comprises, depuis le 01.07.2002 (taux hypothécaire de 4%);
- Immeuble construit en 1930 rénové en 2014; état général : excellent; dispose du téléreseau collectif, d'un ascenseur, du chauffage central et d'un accès protégé à l'immeuble; à proximité d'une école, des commerces et des transports publics; situé dans une zone de verdure et dans un quartier calme.

Rue du 11 29

- 4,5 pièces au 5^{ème} étage; surface de 74,5 m²;
- Installations électriques récentes, balcon, cheminée, double-vitrage, téléreseau, une cave;
- Etat de l'appartement : bon; cuisine ancienne agencée et équipée d'appareils électroménagers; une salle de bains récente et un WC séparé récent;
- Loyer de 28'200 fr., charges non comprises, depuis le 16.07.2012 (taux hypothécaire de 2,5%);
- Immeuble construit en 1930; état général : bon; dispose d'une buanderie, d'un ascenseur, du chauffage central et d'un accès protégé à l'immeuble; à proximité d'une école, des commerces et des transports publics; n'est pas situé dans une zone de verdure et dans un quartier calme.

m. Le témoin L_____, directeur auprès de la régie M_____ & CIE SA, a été entendu le 17 novembre 2020 et a déclaré que le congé avait été signifié pour revaloriser l'état locatif de l'appartement, compte tenu des besoins financiers du bailleur et de sa future succession. Ce dernier avait choisi la résiliation plutôt que la majoration du loyer en raison du fait que cette dernière se serait vraisemblablement heurtée à un échec en raison de l'évolution des critères relatifs, qui auraient pu conduire à une baisse du loyer; le nouveau loyer, en cas de majoration, se serait fondé sur les loyers comparatifs dans le quartier. Plusieurs propositions de relogement avaient été faites à la locataire qui les avait refusées, les objets étant soit trop petits, soit trop chers. S'agissant de la dernière proposition faite, la régie n'avait pas de maîtrise sur les candidatures, gérées par une

fondation. La locataire ne l'avait jamais contacté pour soutenir sa candidature auprès des Fondations immobilières de droit public, la Gérance municipale ou la Commune de K_____ pour lesquelles la régie lui avait fourni des formulaires d'inscription.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a ordonné la clôture de l'administration des preuves et fixé un délai aux parties au 17 décembre 2020 pour déposer des plaidoiries écrites.

n. A l'appui de ses plaidoiries écrites du 17 décembre 2020, le bailleur a relevé que le loyer statistique, selon l'OCSTAT, pour un logement de 4,5 pièces dans le quartier 10_____ s'élevait à 1'837 fr., hors charges, soit bien en-dessus du loyer du logement litigieux. Il ressortait en outre des exemples comparatifs produits pour un appartement sis dans le même quartier et d'une surface habitable comparable que le loyer variait entre 1'850 fr. et 3'250 fr. par mois. Le bailleur pouvait prétendre à majorer le loyer et obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé sans contrevenir aux règles de la bonne foi. La locataire ayant refusé toute majoration de loyer par le passé, le bailleur avait préféré mettre fin au contrat. Le congé devait être validé et aucune prolongation de bail ne devait être octroyée ; l'état de santé de la locataire ne suffisait pas à justifier une prolongation de bail, tout comme ses refus systématiques sans raison apparente des propositions de relogement qui lui avaient été faites.

Dans ses plaidoiries écrites du 4 janvier 2021, B_____ a produit un plan, établi à la main, comportant divers mètres pour une surface estimée de 87,52 m². Elle a contesté que son logement soit composé de 4,5 pièces alléguant qu'il ne comportait que deux chambres, un salon et une cuisine; la dépendance accolée à la cuisine ne mesurant que 3 m² et le hall d'entrée, dépourvu de fenêtre sur l'extérieur, ne pouvaient être considérés comme des demi-pièces au sens de la LCI. Elle a également contesté que le logement soit pourvu de double-vitrages, côté cour, et que la cuisine soit équipée d'appareils électroménagers. Les huit éléments de comparaison produits par le bailleur comportant des différences majeures avec les caractéristiques du logement litigieux, le bailleur avait échoué à faire la preuve des loyers usuels du quartier et de la possibilité d'obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire. Le congé était ainsi contraire à la bonne foi, mais consacrait aussi une disproportion des intérêts en présence en raison de l'âge de la locataire et de la durée de la relation contractuelle; il devait être annulé.

Par courrier du Tribunal du 11 janvier 2021, les parties ont été informées de ce que la cause serait gardée à juger à l'issue d'un délai de 15 jours.

o. Dans sa réplique du 27 janvier 2021, le bailleur a sollicité que les pièces nouvelles produites par la locataire le 4 janvier 2021 soient déclarées irrecevables, car déposées tardivement au sens de l'art. 229 CPC. Il a exposé que l'immeuble

avait fait l'objet d'importants travaux de rénovation de 90'000 fr. en 2007 (rénovation ascenseur), de 100'000 fr. en 2015 (rénovation chaufferie) et de 27'000 fr. en 2017 (réparation de la verrière). L'appartement avait en outre été régulièrement entretenu. Quant à la surface alléguée du logement de 87,5 m², elle ne se fondait sur aucune mesure officielle et cet allégué avait été admis par la locataire dans ses précédentes écritures. Le bailleur a persisté pour le surplus dans ses précédentes conclusions.

Dans sa duplique du 9 février 2021, la locataire a persisté dans ses précédents développements, rappelant que les pièces nouvelles pouvaient être produites jusqu'aux délibérations dans le cadre de la procédure simplifiée. L'existence des travaux réalisés dans l'immeuble n'était pas prouvée et une mesure officielle de l'appartement incombait au bailleur, qui avait le fardeau de la preuve des loyers comparatifs.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC ; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Lorsque le locataire demande l'annulation du congé, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers dus pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, c'est-à-dire jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le bail ou à l'échéance de la durée déterminée du contrat. Il convient donc de tenir compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO; le *dies a quo* de ce délai est la date de la décision cantonale attaquée. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1 et 104 II 270 consid. 1.1).

En l'occurrence, le loyer annuel, hors charges, relatif à l'appartement litigieux s'élève à 12'720 fr. Pour une période de protection de trois ans, le loyer se chiffre au total à 38'160 fr.

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte.

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

doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC).

Il est ainsi recevable.

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

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. Les parties s'opposent sur le nombre de pièces du logement et sa surface.

Ces points relèvent de l'établissement des faits.

L'appelant soutient que le logement litigieux serait constitué de 4,5 pièces pour une surface de 100 m², tandis que selon l'intimée, il s'agirait d'un logement de 4 pièces d'une surface de 87,5 m². L'appelant avance également que le plan, établi à la main par l'intimée, avait été produit tardivement à l'appui de ses plaidoiries finales écrites du 4 janvier 2021 et devait être écarté des débats.

2.1 L'art. 229 al. 3 CPC prévoit que lorsqu'il doit établir les faits d'office (art. 247 al. 2 CPC), le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations. Ni le texte légal ni les travaux préparatoires ne précisent ce qu'il faut entendre exactement par "jusqu'aux délibérations". Il faut comprendre par là non le début effectif des délibérations, qui peut dépendre de l'organisation interne du tribunal et n'est pas nécessairement porté à la connaissance des parties, mais la clôture des débats principaux (après lesquels ces délibérations peuvent commencer), soit la fin des plaidoiries orales lorsqu'il y en a, ou l'échéance du délai, le cas échéant prolongé, pour déposer des plaidoiries écrites. Les faits et l'ensemble des moyens de preuve à disposition des parties doivent en effet être portés à la connaissance du juge avant la clôture des débats principaux, puisque c'est en se basant sur son appréciation des faits et des preuves qu'il appliquera - dans le cadre des délibérations - le droit aux faits constatés et rendra sa décision (ATF 138 III 788 consid. 4.2; ACJC/653/2021 du 25 mai 2021 consid. 2.1).

Selon la doctrine, le législateur a visé tous les litiges soumis à la maxime inquisitoire, que celle-ci soit renforcée ou atténuée. Il a estimé qu'il fallait en effet privilégier la « vérité matérielle », plutôt que de respecter la « rigueur de la

procédure ». Ainsi, les parties sont admises à apporter au procès, jusqu'aux délibérations, tous les faits utiles à l'issue du litige, qu'il s'agisse de novas proprement dits, de novas improprement dits, voire de faits qu'elles ont omis, même fautivement, d'invoquer auparavant (CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, n. 39, 40 et 42, p. 130-131; ACJC/508/2014 du 28 avril 2014 consid. 1.2.1).

Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 139 I 189 consid. 3.2).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que le logement litigieux était constitué de 4,5 pièces. Il n'a en revanche pas retenu comme établie la surface de ce dernier.

Les premiers juges se sont fondés, à raison, sur le contrat de bail et un arrêté départemental du 12 février 2014 rendu par la Direction des autorisations de construire et autorisant l'aliénation du logement par l'appelant au sens de l'art. 39 LDTR dans le cadre d'un partage successoral : l'appartement y est identifié comme étant un quatre pièces et demi, sur la base des règles de la copropriété constituée sur l'immeuble. A cela s'ajoute que l'intimée a elle-même allégué que l'appartement était constitué de 4,5 pièces, fait admis par l'appelant dans sa réponse du 13 janvier 2020. Le plan, relevé à la main et produit par l'intimée le 4 janvier 2021, est certes recevable, puisqu'il a été produit avant les délibérations. Les débats n'étaient pas clos lors de la production de ce plan, puisque le Tribunal, le 11 janvier 2021, a informé les parties de ce que la cause serait gardée à juger à l'issue d'un délai de 15 jours, laissant ainsi encore ouverte la possibilité aux parties de déposer des déterminations écrites dans ce délai. Toutefois, la production d'un plan, peu précis et établi à la main, ne saurait remettre en cause le nombre de pièces du logement, fait dans un premier temps admis par les parties, finalement contesté par l'intimée en dernière minute. La valeur probante de ce plan de fortune ne saurait l'emporter sur celle liée au bail confirmé par une décision de l'autorité administrative s'appuyant elle-même sur la situation foncière de la copropriété existant sur l'immeuble. Le Tribunal a donc correctement établi les faits en retenant que le logement querellé était constitué de 4,5 pièces.

Quant à la surface du logement de 100 m², l'appelant a allégué ce point pour la première fois en produisant la fiche descriptive déposée au Tribunal le 31 août 2020. Cet allégué ne pouvait être contesté par l'intimée avant le dépôt de ses plaidoiries écrites du 4 janvier 2021, la surface n'ayant jamais été évoquée lors des audiences devant le Tribunal. A bon droit, le Tribunal ne s'est pas fondé uniquement sur la surface du logement pour procéder à l'examen des exemples comparatifs produits, ce point n'étant pas établi dans la procédure faute de production d'un plan en bonne et due forme.

-
3. **3.1** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir écarté à tort cinq des exemples comparatifs produits et en admettant la comparaison pour les seuls trois objets situés dans les immeubles se trouvant à la rue 10_____ et celui situé à l'avenue 12_____.

3.1.1 Selon la jurisprudence, il est admissible de résilier un bail afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que celui payé par le locataire congédié; toutefois, une telle résiliation ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite tel que la perception d'un loyer abusif. La résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, et partant annulable en vertu de l'art. 271 al. 1 CO si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure la possibilité de majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier, respectivement parce qu'il procure déjà un rendement suffisant. Est abusif le congé donné par un bailleur qui ne dispose que d'une réserve de hausse insignifiante, mais en fait néanmoins usage afin de se débarrasser d'un locataire qui ne lui convient plus (ATF 136 III 74 consid. 2.1; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 2).

3.1.2 Lorsque le bailleur invoque les loyers usuels, l'art. 11 OBLF détermine les loyers déterminants pour le calcul de ceux-là : il s'agit des loyers de logements 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 découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Les statistiques officielles doivent être prises en considération (al. 4). Ces prescriptions correspondent à celles de l'ancien droit, qui figuraient à l'art. 15 al. 1 let. a AMSL (seul le critère de la dimension y a été expressément ajouté; cf. ATF 123 III 317 consid. 4 et la référence à la doctrine).

Le juge cantonal doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF. La détermination des loyers usuels ne peut pas s'effectuer sur la base d'une « impression d'ensemble » (arrêt du Tribunal fédéral 4A_612/2012 du 19 février 2013 consid. 3.2.2). Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, le juge cantonal doit pouvoir se fonder soit sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), qui doivent tenir compte de l'évolution récente des loyers, soit sur au minimum cinq logements de comparaison, qui présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant aux critères de l'art. 11 al. 1 OBLF, soit quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a et consid. 4d). En effet, les loyers de référence doivent eux-mêmes ne pas être abusifs; il est donc nécessaire, en principe, de les adapter aux baisses du taux hypothécaire survenues, en règle générale, depuis la

date de la dernière fixation du loyer (ATF 127 III 411 consid. 5a), ce qui nécessite de connaître leur taux hypothécaire de référence.

La notion de loyers usuels est une notion de droit matériel (art. 269a let. a CO). La preuve des loyers usuels doit être apportée au degré de la certitude : le juge doit acquiescer, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait; une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'il n'y ait aucun doute sérieux ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.4 in fine; sur les degrés de la preuve en général, cf. ATF 130 III 321 consid. 3.2; ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5C.97/2005 du 15 septembre 2005 consid. 4.4.2 publié partiellement in SJ 2006 I p. 271).

L'autorité cantonale de recours doit indiquer exactement les critères de comparaison sur lesquels elle s'est fondée de sorte que le Tribunal fédéral puisse contrôler si les loyers usuels ont été établis conformément au droit fédéral (ATF 136 III 74 consid. 2.2.1; ATF 141 III 569 consid. 2.2.3, arrêt du Tribunal fédéral 4A_612/2012 du 19 février 2013 consid. 3.2).

Selon la jurisprudence, des immeubles datant des deux premières décennies du vingtième siècle sont comparables sous l'angle de l'année de construction (ATF 123 III 317 consid. 4b/aa). Par la suite, le Tribunal fédéral a précisé qu'une différence de plus de vingt ans ne permettait en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (arrêt du Tribunal fédéral 4C.40/2001 du 15 juin 2001 consid. 5c/bb; ATF 136 III 74 consid. 3.2.1).

En ce qui concerne en particulier la dimension de l'appartement, l'indication du nombre de pièces et la surface sont des données importantes (arrêt du Tribunal fédéral 4C.55/2001 du 4 juillet 2001 consid. 4b/ff, non publié aux ATF 127 III 411). Le nombre de pièces revêt en principe une importance primordiale pour les appartements de petites dimensions, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces (ATF 136 III 74 consid. 3.2.2). En revanche, lorsque l'appartement litigieux est de grandes dimensions, le fait que les logements comparatifs aient une demi-pièce ou une pièce de moins, et donc le critère du nombre de pièces, peut apparaître moins important que la surface du logement (ATF 123 III 317 consid. 4b/cc) : il a ainsi souvent été admis, pour de grands logements, que l'appartement litigieux pouvait être comparé avec des logements comparatifs dont la surface était de plus ou moins 20% (différence de surfaces/surface de l'appartement litigieux = x %) (cf. ATF 136 III 74 consid. 3.2.2 in fine; ATF 141 III 569 consid. 2.2.3).

Par équipement, il faut comprendre les installations dont bénéficient les locataires; il convient de se référer ainsi à l'équipement d'une cuisine (arrêt du Tribunal

fédéral 4A_448/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.3), à la salle de bains et aux sanitaires, au système de chauffage, aux installations électriques et de communication, à la présence ou non d'un lave-vaisselle, d'un ascenseur (en fonction de l'étage), d'un double vitrage, de WC séparés, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin (BONHNET/BROQUET, CPra Bail, 2^{ème} éd., n. 20 ad art. 269a CO).

L'état d'entretien de la chose louée est à prendre en compte; il faut examiner les travaux d'entretien et de rénovation entrepris par le bailleur. L'examen ne se limite pas seulement à l'état des sols, murs et plafonds, mais également à l'état de vétusté de l'équipement de l'objet loué. L'impression d'ensemble est déterminante (BOHNET/BROQUET, op.cit., n. 23 ad art. 269a CO et dans ce sens ATF 123 III 317, consid. 4b/bb).

Dans l'application de cette méthode, puisque la comparaison est effectuée non à l'aide de statistiques officielles établies sur la base de très nombreux appartements, mais avec seulement cinq logements de comparaison, il s'impose de se montrer particulièrement strict dans l'admissibilité des logements qui peuvent être pris en considération dès lors que le tribunal doit pouvoir en tirer des conclusions certaines. En outre, puisqu'il s'agit pour le tribunal de comparer des logements, un certain schématisme est nécessaire pour garantir la prévisibilité du droit et l'égalité de traitement. Cela ne signifie évidemment pas que, lorsque les cinq éléments apportés par le bailleur peuvent être schématiquement comparés à l'appartement litigieux parce qu'ils présentent des caractéristiques communes, le tribunal ne puisse pas procéder encore à une pesée des avantages et inconvénients de l'appartement litigieux (ATF 123 III 317 consid. 4d; ATF 141 III 569 consid. 2.2.3).

En l'absence de statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), on ne saurait exiger du juge, qui doit pouvoir procéder à une comparaison schématique, de pondérer différents éléments, par exemple compenser une différence de surface avec un environnement plus calme ou un loyer moindre (ATF 141 III 569 consid. 2.2.3).

3.2 3.2.1 En l'espèce, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir été excessivement rigoureux en écartant les deux objets comparatifs situés à l'avenue 9_____ 7 et 14, le premier pour l'unique raison que l'équipement de l'immeuble n'était pas établi, le second en raison de son année de construction.

Or, les premiers juges ont justement écarté l'objet sis avenue 9_____ 7. L'année de construction et l'état d'équipement de l'immeuble ne sont pas indiqués, ce qui suffit à exclure cet objet de la comparaison. En outre, l'état d'entretien de l'immeuble et du logement différent, puisqu'il est qualifié de bon, ce qui n'est pas le cas du logement litigieux, dont il n'a pas été établi qu'il avait subi des travaux de rénovation ou d'entretien depuis l'entrée en possession du logement par

l'intimée en 1985. Vient encore s'ajouter une différence notable dans l'aménagement de la cuisine, celle de l'avenue 9_____ étant équipée d'appareils électroménagers. Le Tribunal a également relevé à juste titre que l'avenue 9_____ se trouvait à proximité immédiate du parc F_____, alors que l'immeuble de la rue 10_____ 3 est situé à l'angle d'un carrefour bruyant et très fréquenté par la circulation (avenue 13_____/rue 14_____). L'ensemble de ces points suffit à écarter cet objet de la comparaison, comme retenu à bon droit.

Quant à l'immeuble sis avenue 9_____ 14, son année de construction (1956) s'écarte largement de la différence de 20 ans fixée par la jurisprudence, qui préconise une application stricte de ce critère de comparaison, en estimant incomparable des immeubles construits avec un intervalle de plus de 20 ans. La période de construction n'est manifestement pas la même et suffit à écarter cet exemple sur la base de ce seul critère. L'immeuble a en outre été récemment rénové (2020) et le logement dispose d'une cuisine récente et équipée d'appareils électroménagers récents. L'état d'équipement et d'entretien du logement n'est pas non plus comparable. Cet exemple comparatif a également été écarté de la comparaison à bon droit, indépendamment de sa surface dont il a été relevé ci-dessus qu'elle n'avait pu être établie précisément en l'absence de preuve suffisante.

3.2.2 S'agissant des deux appartements sis avenue du 11_____ 71 et 29, l'état d'entretien des immeubles et des logements diffère dès lors qu'il est qualifié de bon : les installations électriques sont récentes, tout comme les installations sanitaires (WC et salle-de-bains). Ces éléments permettent de déduire que ces objets ont fait l'objet d'un entretien ou d'une rénovation récente, ce qui n'est pas le cas du logement litigieux, dont il a déjà été relevé ci-dessus que de tels travaux n'avaient pas été réalisés depuis 1985, l'état de ce dernier étant estimé comme moyen. Les deux cuisines sont en outre équipées d'appareils électroménagers, dont l'une est récente, tandis que l'appartement querellé en est dépourvu. L'appréciation des premiers juges, les conduisant à écarter de la comparaison les deux objets en raison d'un état d'entretien et d'équipement divergeant, ne prête pas le flanc à la critique.

L'appelant relève que l'appartement litigieux aurait fait l'objet d'importants travaux, les derniers en 2017, le rendant comparable aux deux objets de la rue du 11_____. L'exécution de ces divers travaux, alléguée pour la première fois le 27 janvier 2021 par l'appelant, a été contestée par l'intimée dans son écriture du 9 février 2021 faute d'avoir été démontrée. Ces travaux, qui semblent limités à l'entretien de l'immeuble (ascenseur, chaufferie et verrière), n'ont pas été établis au moyen de titres ou factures qui auraient pu aisément être produits en première instance. A bon droit, ils n'ont pas été retenus comme établis par le Tribunal, l'appelant n'ayant au demeurant pas non plus rendu vraisemblable l'existence d'un entretien régulier du logement. L'appelant ne saurait non plus être suivi lorsqu'il soutient que la jurisprudence estime qu'une impression d'ensemble des objets de

comparaison suffit à les rendre comparables. Au contraire, la jurisprudence exige un certain schématisme nécessaire pour garantir la prévisibilité du droit et l'égalité de traitement : les premiers juges ont procédé à une application conforme au droit en écartant de la comparaison les deux objets de la rue du 11_____, l'état d'entretien de l'appartement et de l'immeuble, ainsi que l'état d'équipement du logement, ne pouvant être considérés comme comparables.

3.2.3 Le logement de comparaison se trouvant à la rue 10_____ 108, dans un immeuble construit en 1946 doit également être écarté, la différence maximale de 20 ans fixée par la jurisprudence étant dépassée pour admettre cet exemple à la comparaison. L'examen de ce seul critère, non réalisé, suffit à l'écarter. Contrairement à ce que soutient l'appelant, cette différence de 26 ans ne permet pas de les ranger dans la même période de construction.

3.2.4 L'appelant reproche au Tribunal d'avoir écarté l'exemple de comparaison sis avenue 12_____ sans même l'avoir examiné. Or, les premiers juges ont relevé que l'immeuble avait été rénové récemment, en 2014, et que de ce fait, l'état de l'immeuble était qualifié d'excellent. Cet écart qualitatif dans l'état d'entretien des deux immeubles - l'un excellent, l'autre moyen - les rend impropres à la comparaison. A cela s'ajoute que l'état général du logement ne ressort pas du dossier et qu'il se situe dans un quartier calme à proximité du parc 10_____, ce qui constitue des différences notables avec le logement litigieux.

Quoi qu'il en soit, six des huit objets de comparaison produits par l'appelant devant être écartés pour les divers motifs exposés ci-dessus, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les exemples de comparaison restants.

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges sont parvenus à la conclusion que l'appelant avait échoué à démontrer qu'il était autorisé à majorer le loyer et à fonder le congé sur un tel motif économique.

Le choix du bailleur de procéder à un congé, plutôt qu'à une majoration de loyer, du moment qu'il s'estimait fondé à se prévaloir d'un congé pour motif économique, n'est en soi pas critiquable, un tel congé étant de longue date admis par la jurisprudence et figurant parmi les prérogatives du bailleur. Ce choix n'est pas déterminant dans l'examen de la validité du congé. Seule l'est l'existence du motif économique, qui ne peut être admise dans le présent cas.

Le jugement querellé sera ainsi confirmé en tant qu'il annule le congé notifié le 6 mars 2018.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 16 avril 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/135/2021 rendu le 16 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7077/2018.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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.