

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10131/2007

ACJC/814/2009

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU VENDREDI 19 JUIN 2009**

Entre

X\_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 septembre 2008, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

Et

AY\_\_\_\_\_ et BY\_\_\_\_\_, intimés, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

## EN FAIT

- A.** Par jugement du 22 septembre 2008, communiqué aux parties par pli du greffier du 6 octobre 2008, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 2 mars 2007 par X\_\_\_\_\_ à AY\_\_\_\_\_ et BY\_\_\_\_\_ pour l'appartement que ceux-ci occupent. En substance, il a été retenu que la bailleresse n'avait pas démontré qu'elle pourrait relouer les locaux à un tiers pour un loyer non abusif supérieur au loyer payé par les actuels locataires.

Par acte déposé au greffe de la Cour le 6 novembre 2008, X\_\_\_\_\_ forme appel de ce jugement dont elle demande l'annulation : à titre principal, elle sollicite le renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire, notamment pour déterminer l'état de l'objet donné en location; à titre subsidiaire, elle conclut à ce que le congé qu'elle a notifié soit déclaré valable. Elle produit de nouvelles fiches de loyer comparatives.

Dans leur réponse, AY\_\_\_\_\_ et BY\_\_\_\_\_ ont principalement conclu à la nullité de la résiliation, celle-ci n'ayant pas été signée par des représentants autorisés de la bailleresse et, subsidiairement, elle a requis la confirmation du jugement entrepris. Plus subsidiairement, elle a sollicité le renvoi de la cause auprès du Tribunal pour nouvelle décision après réalisation d'un calcul de rendement. Plus subsidiairement encore, elle a requis une prolongation de bail de quatre ans, jusqu'au 30 juin 2011. X\_\_\_\_\_ a déposé des conclusions motivées et produit des pièces nouvelles sous la forme de différentes statistiques cantonales.

La cause a été plaidée lors de l'audience du 2 février 2009. AY\_\_\_\_\_ et BY\_\_\_\_\_ se sont opposés à la production des pièces nouvelles de X\_\_\_\_\_. Les parties ont pour le surplus persisté dans leurs conclusions écrites.

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

**a.** Le 4 octobre 1990, C\_\_\_\_\_ a donné en location à AY\_\_\_\_\_ et BY\_\_\_\_\_ un appartement de huit pièces et demie d'une surface de 226 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 23, avenue \_\_\_\_\_ à Genève. Le bail était conclu pour une période d'une année et deux mois, soit du 1<sup>er</sup> novembre 1990 au 31 décembre 1991, et se renouvelait ensuite tacitement d'année en année.

A une date indéterminée, X\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble.

En dernier lieu, soit dès le 1<sup>er</sup> avril 2003, le loyer sans les charges a été fixé à 36'780 fr. par an, soit 3'065 fr. par mois, avec un taux hypothécaire de référence de 3,5%.

**b.** Selon la fiche établie par X\_\_\_\_\_, l'immeuble abritant l'appartement litigieux a été construit en 1931. Il est équipé de teleréseau collectif, d'un interphone, du chauffage central et d'un ascenseur. Le bâtiment, dont l'état général est taxé de moyen, se trouve à proximité de commerces, de restaurants, des transports publics, d'écoles et de jardins publics.

L'appartement comporte un hall d'entrée, des vitrages simples, des installations électriques anciennes et des dépendances. La cuisine et les sanitaires sont anciens; la cuisine est équipée. Ces locaux sont qualifiés de "*moyen*" par X\_\_\_\_\_. De leur côté, AY\_\_\_\_\_ et BY\_\_\_\_\_ affirment que l'immeuble se trouve dans un état d'entretien négligé et que sa façade est en très mauvais état; ils ajoutent que leur appartement se trouve dans un état usagé et que la baillesse n'a jamais procédé à des travaux depuis leur emménagement.

Aucune pièce n'est déposée par les parties à propos de travaux d'entretien de l'appartement.

**c.** Par avis officiel du 2 mars 2007, X\_\_\_\_\_ a résilié le bail de AY\_\_\_\_\_ et BY\_\_\_\_\_ pour l'échéance du 30 septembre 2007. Par courrier du même jour, la baillesse a proposé à ses locataires un appartement de sept pièces dans un immeuble neuf à l'avenue \_\_\_\_\_ pour un loyer de l'ordre de 3'325 fr. par mois. Il a été précisé ultérieurement que cette résiliation avait été donnée pour des motifs économiques, en ce sens que les locaux occupés pourraient être reloués à un tiers, moyennant un loyer supérieur à celui de AY\_\_\_\_\_ et BY\_\_\_\_\_.

L'avis officiel du 2 mars 2007 a été signé par deux collaborateurs de D\_\_\_\_\_ SA, société chargée de la gérance de l'immeuble propriété de X\_\_\_\_\_, soit E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_. Seul E\_\_\_\_\_ est inscrit au Registre du commerce de D\_\_\_\_\_ SA, avec signature collective à deux. D\_\_\_\_\_ SA a établi une attestation à teneur de laquelle ces collaborateurs avaient eu tout pouvoir pour résilier le bail litigieux. En outre, X\_\_\_\_\_ n'a jamais contesté la qualité des collaborateurs de D\_\_\_\_\_ SA pour résilier le bail litigieux.

En temps utile, AY\_\_\_\_\_ et BY\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation d'une requête en annulation de congé. Non conciliée, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers qui a rendu le jugement querellé après une instruction écrite, sans audition des parties et sans les enquêtes sollicitées par la baillesse, celles-ci comportant en particulier un transport sur place pour apprécier l'état de l'appartement litigieux.

**d.** Au cours de la procédure devant le Tribunal et la Chambre de céans, X\_\_\_\_\_ a produit des fiches comparatives concernant 12 appartements situés dans les quartiers de la place Claparède, des Tranchées, de Florissant et de Champel.

---

Cinq de ceux-ci sont situés dans un périmètre dont la bordure extérieure est l'avenue de Champel (No 2 à 40), l'avenue Peschier, le chemin des Clochettes, l'avenue de Miremont, l'avenue Louis-Aubert, le chemin des Crêts-de-Champel, le chemin de la Tour-de-Champel, l'avenue de Beauséjour, l'avenue Lombard et le rue Sautter. Ces exemples sont les suivants :

appartement de 8 pièces d'une surface de 241 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 40, avenue \_\_\_\_\_ (pce 12 app.): année de construction (1987), état général de l'immeuble qualifié de bon, situé à proximité de restaurants, de transports publics, d'écoles et de jardins publics; état de l'appartement qualifié de bon avec des installations électriques récentes, des doubles vitrages, des dépendances (cave) et un balcon. La cuisine est récente, agencée et équipée. Le loyer fixé depuis le 1<sup>er</sup> avril 2006, avec un taux hypothécaire de 3%, s'élève à 92'040 fr. sans les charges, soit **7'670 fr.** par mois.

appartement de 6 pièces d'une surface de 185 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 59, avenue \_\_\_\_\_ (pce 13 app.): année de construction (1945), état général de l'immeuble qualifié de bon, situé à proximité de commerces, de transports publics, d'écoles et de jardins publics dans un quartier non calme; état de l'appartement qualifié de bon avec des installations électriques récentes, un balcon, des doubles vitrages et cave; la cuisine est récente, agencée et équipée; les sanitaires sont récents. Le loyer fixé depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2007, avec un taux hypothécaire de 3%, s'élève à 66'000 fr. sans les charges, soit **5'500 fr.** par mois.

appartement de 6 pièces d'une surface de 140 m<sup>2</sup> situé à un étage inconnu de l'immeuble sis 16, avenue \_\_\_\_\_ (pce 17 app.): année de construction (1928), état général de l'immeuble qualifié d'excellent, situé à proximité d'une école, de commerces et des transports publics, de zone de verdure et dans un quartier calme; état de l'appartement qualifié de bon, avec cave, cuisine récente et équipée, sanitaires récents. Le loyer fixé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, sans que l'on sache quel taux hypothécaire a été pris en considération, s'élève à 43'320 fr. sans les charges, soit **3'610 fr.** par mois.

appartement de 6,5 pièces d'une surface de 164 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 3, avenue \_\_\_\_\_ (pce 22 app.): année de construction (1910), état général de l'immeuble qualifié de bon, situé à proximité de commerces, de transports publics, d'écoles, dans un quartier calme et proche de zones de verdure; état de l'appartement qualifié d'excellent avec des installations électriques récentes, des doubles vitrages et une cave; la cuisine est récente, agencée et équipée; les sanitaires sont récents. Le loyer fixé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, sans référence au taux hypothécaire pris en considération, s'élève à 47'148 fr. sans les charges, soit **3'929 fr.** par mois.

appartement de 6 pièces d'une surface de 209 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 8, chemin \_\_\_\_\_ (pce 31 app.): année de construction (1980-1982), état général de l'immeuble qualifié de bon, situé à proximité de commerces, de transports publics, de restaurants, d'écoles et de jardins publics dans un quartier calme; l'état général de l'appartement est qualifié de bon, avec des installations électriques récentes, des doubles vitrages, une cuisine récente agencée et équipée et une cave; les sanitaires sont récents. Le loyer fixé depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1995, avec un taux hypothécaire de 5,5%, s'élève à 57'360 fr. sans les charges, soit **4'780 fr.** par mois.

e. Dans leurs écritures, les locataires ont fait état du fait que le congé litigieux avait fait suite à des prétentions qu'ils avaient émises à bon droit et que la bailleresse n'avait pas, dans un premier temps, voulu leur accorder.

La question de savoir si le congé litigieux était effectivement un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 lit. a CO n'a pas été tranchée par le Tribunal. Celui-ci a effectivement constaté que le congé était de toute manière abusif en raison du fait qu'il n'avait pas été démontré que l'appartement pourrait être loué à un tiers à un prix supérieur. Dans la mesure où la Cour de céans arrive sur ce point à la même conclusion que le Tribunal, il n'est pas nécessaire d'instruire la question de l'éventuel congé représailles.

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

### **EN DROIT**

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

S'agissant d'une procédure en annulation de congé, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET /SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise n. 2 ad art. 445). Les pièces produites en appel sont ainsi, en principe, recevables.

2. L'intimée invoque, en appel comme en première instance, la nullité du congé qui aurait été donné par des représentants sans pouvoir.

A teneur du Registre du commerce, l'un des signataires de l'avis de résiliation n'avait pas le pouvoir de représenter la régie, tandis que l'autre disposait uniquement d'une signature collective à deux. Cette circonstance est sans pertinence pour juger de la validité du congé donné par la régie au nom de la bailleresse, qui s'apprécie au regard des art. 32ss CO. Il est de toute manière constant que la bailleresse a ratifié le congé depuis le début de la procédure, comme l'art. 38 CO l'autoriserait en cas de défaut de pouvoir de représentation.

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

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

**3.1** Selon la jurisprudence (en dernier lieu : arrêt du Tribunal fédéral 4A\_427/2007 du 11 mars 2008), un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite. Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi stricto sensu qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que méconnaît toute résiliation ne constituant qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004, in *Zeitschrift für schw. Mietrecht* 2005 p. 100, consid. 3.2; 4C.267/2002 in SJ 2003 I 261, consid. 2.3 p. 264).

Ainsi, le congé motivé par l'intention du bailleur d'obtenir un loyer plus élevé est abusif si une majoration légale du loyer est exclue. Il s'agit donc uniquement de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue, non pas de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée ni de fixer le loyer maximal non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004 in *Zeitschrift für schw. Mietrecht* 2005 p. 100, consid. 3.2). A cet égard, il n'appartient pas nécessairement au bailleur d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entend obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé. Des indices quant au montant du nouveau loyer ne sont pas suffisants : le droit fédéral exige en la matière une preuve stricte et il appartient au bailleur de démontrer qu'il pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_427/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.4). Ainsi, contrairement à ce que semble penser l'appelante, il ne suffit pas de produire un grand nombre d'exemples de loyers dans un périmètre plus ou moins éloigné de l'objet de référence puis de procéder à une moyenne arithmétique de tous ces loyers. Encore faut-il que ces exemples puissent être pris en considération conformément aux principes applicables en la matière (cf. consid. 4).

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

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

**3.3** Au cas où, nonobstant l'application de la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO), un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences. En effet, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (art. 8 CC), la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle.

Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est conforme aux prescriptions de l'art. 274d al. 3 CO, que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 consid. 3c). Cette jurisprudence confirme le principe, intangible, voulant qu'il appartienne au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, pour une hypothèse particulière, à savoir la volonté du bailleur de majorer le loyer, la même jurisprudence a atténué ce principe en lui opposant un autre principe, lui aussi ancré dans le droit fédéral (art. 274d al. 3 CO), qui commande au bailleur de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif allégué (arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005, in SJ 2006 I 34, consid. 4.3.2).

4. La procédure menée par le Tribunal s'est déroulée de manière exclusivement écrite. Malgré la demande répétée de la bailleuse, aucune mesure d'instruction n'a été entreprise aux fins de déterminer l'état réel des locaux litigieux. Par ailleurs, les allégués de la bailleuse relatifs à l'état de ces locaux - taxés de "*moyen*" - étaient contestés par la locataire qui les qualifiait de "*usagés*". De surcroît, la locataire affirmait que les locaux n'avaient jamais fait l'objet d'entretien de la part de la bailleuse depuis 18 ans.

Toutes ces circonstances auraient dû amener les premiers juges à procéder - au moins - à une comparution personnelles des parties, laquelle aurait permis de

mieux connaître l'état réel des locaux occupés par l'intimée. Cas échéant, un transport sur place aurait pu être adéquat pour mieux cerner encore les particularités précises de l'objet donné en location. Nanti des ces éléments, le Tribunal aurait été en mesure d'apprécier la pertinence des objets offerts en comparaison, en particulier en ce qui concerne l'état des locaux eux-mêmes.

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

5. Il convient maintenant d'examiner si le loyer de l'appartement litigieux est inférieur aux loyers pratiqués dans le quartier.

**5.1** Au terme de l'art. 269a lit. a CO, ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. L'art. 11 OBLF précise que les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1). Pour les locaux commerciaux, la comparaison peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier (al. 2).

Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères susmentionnés, en ayant égard à l'évolution récente des loyers exigés pour les locaux retenus comme éléments de comparaison. Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que l'objet litigieux (ATF 123 III 317 consid. 4a). S'agissant de l'emplacement des immeubles concernés, ils doivent se trouver dans le même quartier, bénéficier d'avantages analogues à ceux de l'appartement considéré (facilités commerciales ou de transports publics) et subir des nuisances comparables à ceux de l'appartement litigieux (exposition au bruit; absence de parking: LCHAT, La bail à loyer, Lausanne 2008, p. 458). En ce qui concerne l'année de construction de l'immeuble abritant les locaux, un écart de deux décennies est toléré (ATF 123 III 317 consid. 4a/aa). S'agissant de la dimension de logements d'habitation, le nombre de pièces est le critère déterminant, mais il convient de le pondérer éventuellement avec la surface : un écart de 15% est encore admissible, tandis qu'un écart de 25% exclut toute comparaison (ATF 123 III 317 consid. 4b/cc).

**5.2** Pour apprécier des objets locatifs comparables, il convient de tenir compte uniquement des immeubles situés dans un périmètre dont la bordure extérieure est l'avenue de Champel (No 2 à 40), l'avenue Peschier, le chemin des Clochettes, l'avenue de Miremont, l'avenue Louis-Aubert, le chemin des Crêts-

---

de-Champel, le chemin de la Tour-de-Champel, l'avenue de Beauséjour, l'avenue Lombard et le rue Sautter. Les exemples extérieurs à ce périmètre se trouvent en effet dans un tissu urbain différent, comprenant principalement des constructions plus anciennes et d'un standing plus élevé. On ne peut pas non plus comparer les immeubles situés en bordure du parc Bertrand avec celui des intimés situé dans un environnement plus urbain.

Soit en raison d'un trop grand écart dans les années de construction, soit en raison de l'état bon ou excellent de l'immeuble, soit en raison de l'état excellent ou bon de l'appartement, soit en raison de la présence de cuisine récente et équipée, soit en raison d'un cumul de tous ces critères, les cinq objets situés dans le périmètre pertinent de comparaison doivent être écartés. Il s'agit en détail des motifs suivants :

appartement de 8 pièces d'une surface de 241 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 40, avenue \_\_\_\_\_ (pce 12 app.):

- plus de vingt ans d'écart entre les années de construction (1987/1931);
- différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen);
- différence dans l'état de l'appartement (bon/moyen);
- différences dans le confort de l'appartement (installations électriques récentes/anciennes; doubles vitrages/vitrages simples; cuisine et sanitaires récents/anciens).

appartement de 6 pièces d'une surface de 185 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 59, avenue \_\_\_\_\_ (pce 13 app.):

- différence du nombre de pièces (6/8,5);
- différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen);
- différence dans l'état de l'appartement (bon/moyen);
- différences dans le confort de l'appartement (installations récentes/anciennes; doubles vitrages/vitrages simples; cuisine et sanitaires récents/anciens).

appartement de 6 pièces d'une surface de 140 m<sup>2</sup> situé à un étage inconnu de l'immeuble sis 16, avenue \_\_\_\_\_ (pce 17 app.):

- différence du nombre de pièces (6/8,5);
- différence dans l'état général de l'immeuble (excellent/moyen);
- différence dans l'état de l'appartement (bon/moyen);
- différences de confort (cuisine et sanitaires récents/anciens).

appartement de 6,5 pièces d'une surface de 164 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 3, avenue \_\_\_\_\_ (pce 22 app.):

- plus de vingt ans d'écart entre les années de construction (1910/1931)
- différence du nombre de pièces (6,5/8,5);
- différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen);

- 
- *différence dans l'état de l'appartement (excellent/moyen);*
  - *différences de confort (installations électriques récentes/anciennes; doubles vitrages/vitrages simples; cuisine et sanitaires récents/anciens).*

*appartement de 6 pièces d'une surface de 209 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 8, chemin \_\_\_\_\_ (pce 31 app.):*

- *plus de vingt ans d'écart entre les années de construction (1980/1931)*
- *différence du nombre de pièces (6/8,5);*
- *différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen);*
- *différence dans l'état de l'appartement (bon/moyen);*
- *différences de confort (installations électriques anciennes/récentes; doubles vitrages/vitrages simples; cuisine et sanitaires récents/anciens).*

**5.3** Au vu de ce qui précède, la bailleresse échoue à faire la démonstration que l'appartement litigieux pourrait être loué à un tiers à un loyer plus élevé que celui actuellement fixé. Le congé donné pour des motifs économiques n'est pas fondé et doit dès lors être annulé.

- 6.** L'appelante se prévaut encore dans ses écritures d'appel des statistiques cantonales, lesquelles font état de loyers supérieurs à celui acquitté par les intimés. Cette argumentation se heurte cependant à la jurisprudence fédérale à teneur de laquelle les statistiques genevoises ne contiennent pas de données suffisantes pour permettre de procéder à des comparaisons concrètes au regard des critères de l'art. 11 al. 1 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_427/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.4).

En définitive, le jugement entrepris sera entièrement confirmé.

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

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COUR :**

**A la forme :**

Reçoit l'appel interjeté par X\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1179/2008 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 septembre 2008 dans la cause C/10131/2007-2-B.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Condamne X\_\_\_\_\_ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur François CHAIX, président; Messieurs Jean RUFFIEUX et Pierre CURTIN, juges; Messieurs Lucien BACHELARD et Serge PATEK, juges assesseurs Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

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