REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2232/2019 **ACJC/795/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 JUIN 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 mai 2020, comparant par Me Karin GROBET-THORENS, avocate, rue Verdaine 13, 1204 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____ SARL, sise _____, intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Julie VAISY, avocate, rue du Rhône 100, 1207 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.06.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/285/2020 du 14 mai 2020, communiqué aux parties le 15 mai 2020, le Tribunal des baux et loyers a accordé une deuxième prolongation de bail de deux ans et six mois, échéant le 30 septembre 2021, à A_____ (ch. 1 du dispositif), a fixé le loyer à 2'752 fr. par mois, hors charges, dès le 1er avril 2019 (ch. 2), a autorisé A_____ à restituer les locaux moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte expédié le 17 juin 2020 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Il conclut à ce que le loyer soit réduit de 8,26% et ainsi à ce qu'il soit fixé à 1'830 fr. par mois, charges comprises, dès le 1er avril 2019.

b. Dans sa réponse du 20 août 2020, B_____ SARL conclut à la confirmation du chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris et, sur appel joint, à l'annulation du chiffre 1 dudit dispositif, et, cela fait, principalement, au refus de toute nouvelle prolongation de bail, à la condamnation de A_____ à évacuer immédiatement les locaux, sous peine d'amende, et qu'il soit dit que, faute d'exécution dans les 10 jours dès l'entrée en force de l'arrêt de la Cour, «l'autorité chargée de l'exécution y procèdera avec l'assistance de l'autorité compétente», et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal.

Elle allègue de nouveaux faits.

c. Dans sa réponse du 25 septembre 2020, A_____ conclut à ce que B_____ SARL soit déboutée de toutes ses conclusions principales prises sur appel joint et à ce qu'il soit donné acte de ce qu'il s'en rapporte à justice s'agissant des conclusions subsidiaires de celle-ci sur appel joint.

d. Dans leur réplique et duplique des 26 octobre et 24 novembre 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

e. Le 1er décembre 2020, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 18 mai 2005, C_____, propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ [nos.] _____ à Genève, ainsi que B_____ SARL, D_____, E_____ et F_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de bureaux de 185 m^2 au 1er étage et de 105 m^2 au rez supérieur de l'immeuble sis rue 1_____ [nos.] _____ à Genève.

Le bail a débuté le 1er mai 2005 et sa première échéance a été fixée le 30 avril 2015. Le contrat prévoit par la suite un renouvellement de cinq ans en cinq ans.

b. Le 20 septembre 2007, C_____ ainsi que B_____ SARL ont conclu un contrat de location portant sur un bureau de 80 m2 au 1er étage de l'immeuble sis rue 1_____ [nos.] _____ à Genève.

Selon le contrat, le bail a débuté le 1er octobre 2007, sa première échéance a été fixée le 30 septembre 2012 et il s'est par la suite renouvelé de cinq ans en cinq ans.

Le loyer mensuel, hors charges, a été fixé à 3'000 fr., et l'acompte provisionnel mensuel pour chauffage, eau chaude et climatisation à 150 fr.

c. Le 6 février 2008, B_____ SARL et A_____ ont conclu un contrat de sous-location portant sur la location du bureau de 80 m2 au 1er étage de l'immeuble sis rue 1_____ [nos.] _____ à Genève, en vue de l'exploitation d'un cabinet médical.

Le contrat a été conclu pour une durée identique à celui du bail principal, soit quatre ans et six mois, de «*mars - mai 2008 (à confirmer) au 30 septembre 2012, avec un renouvellement par la suite d'année en année, sauf résiliation moyennant un préavis de 6 mois*».

Le loyer mensuel, hors charges, a été fixé à 3'000 fr., et l'acompte provisionnel mensuel pour chauffage, eau chaude et climatisation à 150 fr.

d. Sur la base d'un accord oral, A_____ a exercé la fonction de médecin répondant pour B_____ SARL entre 2007 et 2012, sa rémunération pour cette activité compensant le loyer de sous-location de son cabinet.

e. Le 4 octobre 2012, les parties ont conclu un nouveau contrat de sous-location portant sur le bureau de 80 m2.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans dès le 1er octobre 2012, le loyer et l'acompte provisionnel demeurant inchangés.

f. Dès le 1er octobre 2012, A_____ s'est acquitté d'un loyer mensuel, charges comprises, de 2'000 fr.

g. Dès le début de l'année 2015, B_____ SARL a fait savoir à A_____ qu'elle souhaitait reprendre possession des locaux sous-loués, pour son besoin propre, lui soumettant des propositions de locaux de remplacement et une offre d'indemnité pour frais de déménagement.

h. Par avis du 24 mars 2016, B_____ SARL a résilié le contrat de sous-location, avec effet au 30 septembre 2017, au motif du «*besoin prépondérant du bailleur*».

i. Par jugement JTBL/756/2017 du 24 août 2017, dans la cause C/2_____/2016 relative à la contestation dudit congé, le Tribunal a déclaré le congé valable et accordé à A_____ une unique prolongation de bail de trois ans, échéant le 30 septembre 2020.

j. Par arrêt ACJC/931/2018 du 12 juillet 2018, la Cour a partiellement annulé le jugement JTBL/756/2017 du 24 août 2017 et accordé à A_____ une première prolongation de bail de dix-huit mois, arrivant à échéance le 31 mars 2019. Dans son arrêt, la Cour a retenu que B_____ SARL avait démontré qu'elle connaissait une croissance considérable de sa patientèle et que les locaux à sa disposition étaient insuffisants mais que l'urgence de récupérer le bureau de 80m^2 était relative. A_____ n'avait pas démontré connaître des difficultés financières et, s'il avait établi avoir effectué des recherches de locaux de remplacement, il n'avait pas précisé à quelle date il avait procédé à de telles recherches. Il avait renoncé à plusieurs cabinets médicaux disponibles. Une première prolongation de bail d'une année et demie, échéant le 31 mars 2019, devait lui permettre de disposer du temps nécessaire pour trouver des locaux comparables et, si ses recherches devaient s'avérer infructueuses, il pourrait alors solliciter une seconde prolongation.

k. Par avis du 9 janvier 2017, B_____ SARL a résilié le bail pour défaut de paiement du loyer, avec effet au 28 février 2017, au motif que A_____ s'acquittait d'un loyer mensuel de 2'000 fr. en lieu et place d'un loyer mensuel de 3'150 fr., charges comprises, depuis le 1er juillet 2016, date à compter de laquelle un bureau occupé par B_____ SARL avait été libéré.

l. Par jugement JTBL/305/2018 du 11 avril 2018, portant sur la contestation de ce congé, le Tribunal a déclaré le congé inefficace. Il a notamment considéré qu'il existait entre les parties un accord tacite selon lequel le loyer mensuel était fixé à 2'000 fr. B_____ SARL avait occupé une partie des locaux jusqu'en juillet 2016, date à laquelle elle avait vidé une pièce encore utilisée, sans toutefois remettre les clés à A_____. B_____ SARL n'avait pas informé ce dernier de ce que dès cette date, le loyer mensuel, tacitement fixé à 2'000 fr., passerait à 3'150 fr. Ce n'était qu'en novembre 2016 que B_____ SARL avait mis A_____ en demeure de payer un arriéré de loyer, sous menace de résiliation. B_____ SARL n'ayant pas averti A_____, la créance n'était pas exigible et A_____ n'était pas en demeure de payer un arriéré de loyer lorsque le congé pour défaut de paiement lui avait été notifié.

m. Par demande du 30 janvier 2019, déclarée non conciliée à l'audience de conciliation du 21 mars 2019 et portée par-devant le Tribunal le 6 mai 2019,

A_____ a conclu à ce qu'une seconde prolongation de bail, échéant le 30 septembre 2023, lui soit accordée, à ce que le loyer mensuel des locaux, charges comprises, soit réduit à 1'830 fr. dès le 1er avril 2019 et à ce qu'il soit autorisé à libérer les locaux en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

n. Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 24 juin 2019, B_____ SARL a conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal rejette la demande en seconde prolongation de bail, et, statuant sur demande reconventionnelle, principalement, à ce que A_____ soit condamné à évacuer immédiatement les locaux, sous peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, et à ce que le Tribunal dise que, faute d'exécution dans les 10 jours, l'autorité chargée de l'exécution y procèderait, avec l'assistance de l'autorité compétente, et, subsidiairement, à ce qu'il dise que le loyer des locaux s'élève à 3'150 fr. par mois, charges comprises, dès le 1er avril 2019 et durant toute seconde prolongation de bail accordée. Pour justifier sa demande d'augmentation du loyer durant toute la seconde prolongation de bail, B_____ SARL a fait valoir que le loyer devrait augmenter pour correspondre au loyer principal dont elle s'acquitte auprès de la propriétaire.

o. Même si le nombre de patients de B_____ SARL est resté plus ou moins le même qu'en 2017, la surface des locaux actuellement occupée par elle dans l'immeuble, de 310 m^2 au total et composée de 12 salles de traitements, ne permet pas une exploitation confortable. En récupérant les locaux loués par A_____, B_____ SARL souhaiterait créer cinq salles de traitements et un bureau supplémentaires.

p. Depuis 2017, A_____ a effectué des recherches d'une solution de remplacement mais n'a rien trouvé, les locaux étant soit trop petits pour accueillir son assistante soit trop grands, ce qui le contraindrait à s'associer et lui causerait des problèmes de reprises de patientèle ou de matériel. Depuis l'été 2018, il a visité des cabinets, passé régulièrement au secrétariat de l'Association des médecins du Canton de Genève et reçu des petites annonces de cette association. En novembre 2019, il a vu certaines offres qui ne se sont pas révélées adéquates et visité un cabinet médical à la rue 3_____, pour lequel lui était demandé une reprise.

En novembre 2019, son fils était en deuxième année de médecine et son épouse allait prendre sa retraite l'année suivante.

q. A_____, actuellement âgé de 76 ans, a été autorisé, par courrier de la Direction générale de la santé du 29 mai 2019, à pratiquer dans le canton de Genève jusqu'au 19 septembre 2021.

r. Dans sa réponse du 30 août 2019, A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle et, si mieux n'aime, au rejet de celle-ci ainsi que de la demande en modification de bail formée par B_____ SARL.

s. Dans leurs plaidoiries finales du 21 février 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions, à la suite de quoi la cause a été gardée à juger.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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, Schweizeriche Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 92 al. 2 CPC dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_567/2010 du 16 décembre 2010 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

1.2 En l'espèce, en considérant les conclusions en prolongation de bail et en fixation du loyer (art. 93 CPC), la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., même en prenant en compte un loyer mensuel de 2'000 fr. (2'000 fr. x 54 mois [correspondant à la période du 1er avril 2019 au 30 septembre 2023] + 170 fr. [2'000 fr. - 1'830 fr.] x 54 mois). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appel principal et l'appel joint ont été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

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. L'intimée fait valoir de nouveaux faits, dans sa réponse et appel joint du 20 août 2020.

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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'allégation selon laquelle l'intimée ignore où se trouve la clé du bureau restitué à l'appelant est nouvelle mais aurait pu être formulée en première instance. Elle sera donc déclarée irrecevable étant relevé qu'elle n'est, en tout état de cause, pas déterminante pour l'issue du litige.

3. L'intimée fait valoir que le Tribunal aurait violé le droit, respectivement procédé à une constatation inexacte des faits, en octroyant une seconde prolongation de bail à l'appelant alors que les démarches de celui-ci étaient insuffisantes et en retenant que l'urgence de son besoin était manifeste et non relative.

3.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1).

Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution

de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/2013 du 2 avril 2013 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 1011), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C_62/2000 du 15 mai 2002).

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'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du 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 et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254).

Si le locataire, à ses risques et périls, a procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2015 du 10 juillet 2015 consid. 2.1).

3.2 D'après l'art. 272 al. 3 CO, lorsque le locataire demande une seconde prolongation, l'autorité compétente examine en outre s'il a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé. Selon la jurisprudence, le juge se montrera plus rigoureux à ce stade qu'à celui de la première prolongation de bail. Le fardeau de la preuve incombe au preneur. Si cette preuve n'est pas rapportée, la prolongation est refusée. Le plus souvent, le preneur doit démontrer qu'il a fait diligence pour trouver des locaux de remplacement. L'étendue des efforts exigés dépend des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 4.2).

Il s'agit d'une condition nécessaire et impérative pour qu'une deuxième prolongation de bail puisse être accordée. Ces démarches doivent être entreprises dès réception du congé et, surtout, pendant la durée de la première prolongation. On peut ainsi attendre du locataire qu'il s'inscrive par écrit auprès des gérances de

la place et d'éventuels services de location de sa commune ou de son canton, en dernier recours auprès du Service de l'aide sociale, si de premières recherches restent infructueuses, consulte régulièrement la presse et les sites internet publiant des offres de location de logement ou de locaux commerciaux et réponde aux annonces intéressantes, et fasse diligence pour visiter les objets proposés et présenter des dossiers de candidature complets (LACHAT, op. cit., 2019, p. 1015-1016).

Si les recherches apparaissent d'emblée vouées à l'échec, l'on ne saurait exiger du locataire qu'il y procède. Certaines circonstances particulières, et exceptionnelles, peuvent dispenser le locataire d'effectuer des démarches en vue de se reloger. Tel est le cas en particulier du locataire qui a trouvé un logement de remplacement pour une échéance relativement rapprochée. Il peut prétendre à une seconde prolongation du bail jusqu'à la date pour laquelle il est certain de déménager sans que l'on doive attendre de lui qu'il fasse encore des démarches en vue de se reloger ailleurs et plus tôt (LACHAT, op. cit., 2019, p. 1016).

3.3 En l'espèce, il est établi que l'appelant a entrepris toutes les démarches que l'on pouvait raisonnablement exiger de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé. Depuis l'été 2018, lorsque la Cour lui a octroyé une première prolongation de bail de dix-huit mois, échéant le 31 mars 2019, il a visité des cabinets, passé régulièrement au secrétariat de l'Association des médecins du Canton de Genève et reçu des petites annonces de cette association. En novembre 2019, il a également vu certaines offres qui se sont révélées ne pas correspondre à ses besoins et visité un cabinet médical situé à la rue 3_____ mais pour lequel il lui était demandé une reprise. L'on ne saurait exiger davantage de lui alors qu'il est âgé de 76 ans, qu'il a travaillé de nombreuses années dans les locaux et qu'il n'a été autorisé à pratiquer dans le canton de Genève que jusqu'au 19 septembre 2021. Le fait que l'intimée ait besoin des locaux pour s'agrandir et créer des salles de traitements et un bureau supplémentaires n'y change rien, la patientèle n'ayant pas sensiblement augmenté depuis 2017 lorsque la Cour a considéré que l'urgence du besoin de l'intimée était relative. En octroyant une seconde prolongation de bail de deux ans et six mois, échéant le 30 septembre 2021, et en retenant que l'urgence du besoin de l'intimée était relative et non manifeste, le Tribunal n'a ni violé le droit ni constaté les faits de façon inexacte.

La prolongation de bail n'étant pas contestée dans sa durée, le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera par conséquent confirmé.

4. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé le droit en fixant le loyer à 2'750 fr. par mois, hors charges, dès le 1er avril 2019, alors qu'il avait été convenu tacitement entre les parties que le loyer s'élevait à 2'000 fr. par mois, hors charges, tel que retenu par le Tribunal dans une autre cause opposant les parties, et alors que les intérêts hypothécaires avaient sensiblement baissé. De son côté, l'intimée

soutient que la question du montant du loyer n'a pas été tranchée et que la hausse du loyer prononcée par le Tribunal est valable.

4.1 **4.1.1** Lorsque le bail est prolongé, une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation; si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur sans changements pendant la prolongation; sont réservées les possibilités d'adaptation légale (art. 272c CO; ACJC/1071/2019 du 15 juillet 2019 consid. 5.1).

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 (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 (ATF 126 III 124 consid. 2a; 124 III 67 consid. 3; 121 III 163 consid. 1.2.d/bb). 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; ACJC/1594/2019 du 4 novembre 2019 consid. 7.1.2), selon la méthode dite absolue.

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 fixé selon l'art. 12a OBLF (ACJC/1594/2019 du 4 novembre 2019 consid. 7.1.2).

Le bailleur peut également conclure à une majoration du loyer pour le cas où une prolongation serait accordée, sa demande devant être appréciée conformément aux art. 269 et 269a CO (LACHAT, op. cit., 2019, p. 1022).

L'adaptation du contrat à l'occasion de la prolongation du bail présuppose une demande du bailleur ou du locataire dans le cadre de la procédure. La partie demanderesse n'est toutefois ni tenue de contacter préalablement l'autre ni de respecter un préavis ou de notifier sa prétention sur formule officielle. Elle doit, en revanche, motiver sa prétention, comme pour une majoration ordinaire du loyer ou une demande de baisse (LACHAT, op. cit., 2019, p. 1023).

4.1.2 L'art. 269a CO énumère six critères qui justifient une adaptation du loyer : les loyers usuels (let. a), les hausses de coûts ou les prestations supplémentaires du bailleur (let. b), les limites du rendement brut, pour les constructions récentes (let. c), les plans de hausse (let. d), la compensation du renchérissement (let. e) ou les limites recommandées par les contrats-cadres (let. f). La jurisprudence et la

doctrine admettent également, dans certaines limites, que le loyer soit fixé en fonction du chiffre d'affaires ou des revenus du locataire (LACHAT, op. cit., 2019, p. 572 et ses références).

4.2 En l'occurrence, l'intimée a uniquement fait valoir, dans sa demande, que le sous-loyer devait augmenter, durant l'éventuelle prolongation de bail octroyée, pour correspondre au loyer principal. Ce faisant, elle n'a évoqué aucun des critères énumérés par la loi ou admis par la jurisprudence et la doctrine, alors qu'elle devait motiver sa prétention, comme pour une majoration ordinaire du loyer. Au vu de l'absence de motivation, le Tribunal aurait dû constater que la demande de majoration de loyer de l'intimée était nulle et, partant, la rejeter. Il aurait par ailleurs dû considérer que le loyer avait été tacitement fixé par les parties à 2'000 fr. par mois dès le 1er octobre 2012, tel que cela ressort du jugement JTBL/305/2018 rendu le 11 avril 2018 par le Tribunal dans l'affaire portant sur la contestation du congé notifié à l'appelant pour défaut de paiement, lequel n'a, d'après le dossier, pas fait l'objet d'un appel. Il aurait ainsi dû appliquer la baisse de loyer de 8,26% - dont la quotité n'est pas remise en cause par les parties - au loyer mensuel de 2'000 fr. et par conséquent le fixer à 1'835 fr. par mois, dès le 1er avril 2019.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera par conséquent annulé et, cela fait, il sera statué à nouveau dans le sens que le loyer, hors charges, sera fixé à 1'835 fr. par mois dès le 1er avril 2019.

5. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel principal interjeté le 17 juin 2020 par A_____ et l'appel joint interjeté le 20 août 2020 par B_____ SARL contre le jugement JTBL/285/2020 rendu le 14 mai 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2232/2019-4-OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris.

Cela fait :

Fixe le loyer mensuel, hors charges, à 1'835 fr., dès le 1er avril 2019.

Confirme ledit jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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