

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25977/2011

ACJC/929/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 6 AOÛT 2014

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (Italie), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 décembre 2013, comparant par Me Pascal Pétroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____ et **C**_____, domiciliés _____, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.08.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 5 décembre 2013, expédié pour notification aux parties le 6 décembre 2013, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a annulé le congé notifié le 15 novembre 2011 à B_____ et C_____ par A_____ pour l'appartement de cinq pièces sis au 1^{er} étage de l'immeuble _____ à Genève (ch. 1 du dispositif) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2 du dispositif).

Les premiers juges ont retenu que le congé notifié à B_____ et C_____ était d'ordre économique puisque A_____ souhaitait relouer l'appartement litigieux plus cher. A_____ a produit six exemples de loyers comparatifs du quartier. Aucun de ces six exemples n'était cependant comparable à l'appartement loué par B_____ et C_____. Dès lors, A_____ n'était pas parvenue à démontrer qu'une augmentation de loyer était possible à l'occasion d'un changement de locataire. Les premiers juges ont également rappelé que, même si le loyer apparaissait notoirement bas, cela ne dispensait pas le bailleur de se conformer aux exigences de l'art. 11 OBLF de telle sorte que le congé notifié le 15 novembre 2011 devait être annulé.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de céans en date du 23 janvier 2014, A_____ forme appel de ce jugement dont elle sollicite l'annulation, cela fait, elle conclut à la validation du congé notifié le 15 novembre 2011 et au déboutement de B_____ et C_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de son appel, A_____ relève que les premiers juges se sont contentés d'analyser si les six exemples de loyers comparatifs satisfaisaient aux conditions des art. 269a let. a CO et 11 OBLF. Elle soutient que les premiers juges auraient dû faire preuve de retenue dans l'analyse desdits critères puisqu'il ne s'agissait pas d'une demande de hausse de loyer mais d'un congé donné pour motif économique. Elle considère que les premiers juges auraient dû se contenter d'examiner si le bailleur pouvait relouer les locaux plus cher, sans se prononcer sur le loyer mensuel demandé ou évoqué par le bailleur.

Elle indique également que le loyer de l'appartement litigieux est nettement inférieur aux loyers pratiqués dans le quartier, de sorte qu'elle serait en mesure de louer l'appartement à un tiers à un montant supérieur.

Finalement, A_____ relève que la prise en compte des statistiques genevoises aurait permis aux premiers juges de remarquer que le loyer dont s'acquittaient B_____ et C_____ était trop bas, puisque pour un bien immobilier de la même catégorie, le loyer est deux fois plus élevé au regard desdites statistiques.

- b.** Dans leur mémoire-réponse du 26 février 2014, B_____ et C_____ concluent à la confirmation du jugement entrepris ainsi qu'au déboutement de A_____ de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, B_____ et C_____ sollicitent l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans ainsi que le droit de quitter en tout temps le logement litigieux moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois.

Dans leur mémoire-réponse, B_____ et C_____ relèvent que le loyer a été fixé à 1'420 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2000 et n'a jamais été réadapté par A_____ de sorte qu'il est contraire aux règles de la bonne foi de se prévaloir d'un loyer trop bas dans le but de relouer les locaux plus chers, alors que A_____ aurait pu leur notifier une majoration de loyer.

Par ailleurs, B_____ et C_____ contestent les arguments de A_____ quant à la prétendue retenue dont auraient dû faire preuve les premiers juges dans l'appréciation des exemples de loyers comparatifs du quartier. A cet égard, ils relèvent que le droit fédéral exige une preuve stricte pour admettre une augmentation de loyer et que les statistiques genevoises ne sont pas assez précises pour être prises en considération à l'appui d'un congé économique. Ils soulignent par ailleurs que A_____ n'a pas contesté la description du bien litigieux et ces exemples comparatifs retenus par les premiers juges.

C. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. En date du 15 décembre 1999, A_____, d'une part, et B_____ et C_____, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 5 pièces No 11 au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

b. Le contrat de bail à loyer a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit pour la période courant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2000, avec clause de renouvellement annuel.

c. Le loyer annuel initial a été fixé à 17'040 fr., soit 1'420 fr. par mois et les charges annuelles à 1'800 fr., soit 150 fr. mensuellement; ils n'ont pas été modifiés depuis lors.

d. L'immeuble sis _____ à Genève a été construit entre 1946 et 1960. Il est situé dans le quartier de la Servette, qui est un quartier bruyant, et sa façade est taguée.

e. La surface de l'appartement litigieux est d'environ 85 m². Lors de l'entrée des locataires dans l'appartement, le ponçage et la vitrification des parquets ont été effectués. Les salles de bain, la cuisine et la peinture de toutes les pièces ont également été refaites. L'appartement a été régulièrement entretenu par les locataires qui ont notamment repeint tous les murs en 2006, suite au refus de A_____ d'intervenir à cet égard. La cuisine n'est pas équipée. La surface de l'une des chambres à coucher est inférieure à 9 m² de telle sorte qu'il s'agit d'une demi-pièce. L'appartement loué par B_____ et C_____ ne comporte pas de doubles vitrages et donne directement sur la rue. Il ne dispose pas d'une cave.

f. En date du 15 novembre 2011, A_____ a résilié le contrat de bail de B_____ et C_____ pour le 31 décembre 2013. Le congé était donné au motif que le loyer actuel était inférieur aux loyers usuels du quartier selon l'art. 269a CO.

g. En date du 29 novembre 2011, B_____ et C_____ ont contesté ce congé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Une audience de conciliation s'est tenue en date du 13 septembre 2012. Aucun accord n'ayant été trouvé à l'issue de l'audience, l'autorisation de procéder a été délivrée à B_____ et C_____.

h. La cause a été introduite par-devant le Tribunal en date du 15 octobre 2012. B _____ et C _____ ont sollicité préalablement un transport sur place afin d'examiner l'état actuel du logement litigieux. Principalement, B _____ et C _____ ont conclu à l'annulation de la résiliation du bail du 15 novembre 2011 pour le 31 décembre 2013 et subsidiairement à l'octroi d'une pleine et entière prolongation du bail d'une durée de quatre ans.

Dans ses écritures de réponse, A _____ a conclu à la validation du congé notifié le 15 novembre 2011 pour le 31 décembre 2013 et au déboutement de B _____ et C _____ de toutes autres ou contraires conclusions.

i. A _____ a produit six exemples de loyers comparatifs dans le quartier, à savoir :

- _____ (exemple No 1) : appartement de 5 pièces au 1^{er} étage d'une surface de 93 m², propriété de _____, dont les installations électriques sont anciennes, qui dispose d'un balcon, de doubles-vitrages, du t  l  r  seau, d'une cheminée et d'une cave comme dépendance. L'immeuble, construit en 1875 et non rénové, dont l'état est qualifié de bon, est doté du t  l  r  seau collectif, d'un chauffage central et d'un accès à l'immeuble protégé. Il se situe à proximité des écoles, des commerces et des transports publics. L'immeuble est sis dans un quartier calme mais pas dans une zone de verdure. L'  tat du logement est qualifié de bon. La cuisine, récente, est agencée et équipée. La salle de bain et les WC sont anciens et ne sont pas séparés. Le loyer de 25'488 fr. est fixé depuis le 1^{er} septembre 2011. Le taux hypothécaire pris en considération pour la fixation du loyer est de 2,75%. En date du 1^{er} septembre 2009, le loyer a été fixé à 25'080 fr. et le taux hypothécaire de référence était de 3,25%. Le 1^{er} septembre 2010, le loyer a été fixé à 25'368 fr., le taux hypothécaire de référence étant de 3%.

- _____ (exemple No 2) : appartement de 5 pièces au 7^{ème} étage d'une surface de 90 m², propriété de _____, dont l'état des installations électriques n'est pas mentionné, qui dispose d'un balcon et d'une cave comme dépendance. L'immeuble a été construit en 1920 et n'a pas fait l'objet d'une rénovation. Son   tat est qualifié de bon. L'immeuble est doté d'une buanderie, d'un t  l  r  seau individuel et d'un chauffage central. Le bâtiment est sis à proximité des commerces et des transports publics. L'immeuble ne se situe ni dans un quartier calme ni dans une zone de verdure et aucune   cole ne se trouve à proximité. L'  tat du logement est qualifié d'excellent. La cuisine, ancienne, est agencée et équipée. Les salles de bains et les WC, anciens, sont séparés. Le loyer annuel est de 42'000 fr., hors charges, et le taux hypothécaire de référence pour sa fixation est de 3%. La fiche ne fournit pas de renseignement concernant les précédentes fixations du loyer.

- _____ (exemple No 3) : appartement de 4,5 pièces au 2^{ème} étage d'une surface de 86 m², propriété de _____, dont les installations électriques sont récentes, qui dispose d'un balcon, de doubles-vitrages, du t  l  r  seau individuel, d'une cheminée décorative et d'une cave comme dépendance. L'immeuble a été construit en 1900 puis rénové en 1990. Son   tat est qualifié de bon. Il est doté d'une buanderie, d'un ascenseur, d'un chauffage central et d'un accès à l'immeuble protégé. Il se situe à proximité des écoles, des commerces et des transports publics. L'immeuble n'est pas situé dans une zone de

verdure ni dans un quartier calme. L'état du logement est qualifié de bon. La cuisine, récente, est agencée mais non équipée. La salle de bain et les WC sont récents et sont séparés. Le loyer de 24'432 fr. a été fixé depuis le 1^{er} juillet 2009. Le taux hypothécaire pris en considération pour la fixation du loyer est de 3,5%. En date du 1^{er} juillet 2005, le loyer a été fixé à 22'800 fr. et le taux hypothécaire de référence était de 3%.

- _____ (exemple No 4) : appartement de 5 pièces au 2^{ème} étage dont la surface n'est pas mentionnée, propriété de _____. L'état des installations électriques est inconnu. Le logement dispose d'une cave comme dépendance. L'immeuble a été construit en 1920 et n'a pas fait l'objet d'une rénovation. Son état est qualifié de bon. L'immeuble est doté d'une buanderie et d'un chauffage central. Il est relié au telereseau collectif. Il se situe à proximité des commerces et des transports publics. L'immeuble n'est pas sis dans un quartier calme ni dans une zone de verdure, ni à proximité d'une école. L'état du logement est qualifié de bon. La cuisine, récente, est agencée mais non équipée. La salle de bain et les WC sont récents mais il n'est pas indiqué s'ils sont séparés. Le loyer annuel a été fixé à 25'200 fr., depuis le 15 avril 2007 et le taux hypothécaire de référence est de 3%. La fiche produite ne contient pas de renseignement concernant les précédentes fixations du loyer.

- _____ (exemple No 5) : appartement de 4 pièces au 2^{ème} étage dont la surface n'est pas mentionnée, propriété de _____. L'état des installations électriques est inconnu. Le logement dispose d'une cave comme dépendance. L'immeuble a été construit en 1920 et n'a pas fait l'objet d'une rénovation. Son état est qualifié de bon. L'immeuble est doté d'une buanderie et d'un chauffage central. Il est relié au telereseau collectif. Il se situe à proximité des commerces et des transports publics. L'immeuble n'est pas sis dans un quartier calme ni dans une zone de verdure et n'est pas à proximité d'une école. L'état du logement est qualifié de bon. La cuisine, récente, est agencée mais non équipée. La salle de bain et les WC sont récents mais il n'est pas indiqué s'ils sont séparés. Le loyer annuel a été fixé à 26'400 fr., depuis le 15 décembre 2012 et le taux hypothécaire de référence est de 2,25%. La fiche produite ne contient pas de renseignement concernant les précédentes fixations du loyer.

- _____ (exemple No 6) : appartement de 4 pièces au 1^{er} étage dont la surface et l'état des installations électriques ne sont pas mentionnés, propriété de _____. Il dispose d'une cheminée, de doubles-vitrages et d'une cave comme dépendance. L'immeuble, construit en 1930 et non rénové, dont l'état est qualifié de bon, est doté d'une buanderie, d'un telereseau individuel et d'un chauffage individuel. Il se situe à proximité d'une école, des commerces et des transports publics. L'immeuble est sis dans un quartier calme et dans une zone de verdure. L'état du logement est qualifié de bon. La cuisine, récente, est agencée mais non équipée. La salle de bain et les WC sont récents mais il n'est pas indiqué s'ils sont séparés. Le loyer de 20'664 fr., fixé depuis le 1^{er} avril 2011, est indexé à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. Le taux hypothécaire pris en considération pour sa fixation est de 3,5%. La fiche produite ne contient pas de renseignement concernant les précédentes fixations du loyer.

j. Les parties ont persisté dans leurs conclusions dans leurs écritures de plaidoiries finales du 10 septembre 2013.

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 (SJ 1997 p. 493, consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 et ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, consid.1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008, consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 18'840 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ($18'840 \text{ fr.} \times 3 = 56'520 \text{ fr.}$), seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

- 2. 2.1** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être 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.

2.2 En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour dans le délai légal de trente jours, compte tenu de la suspension des délais judiciaires du 18 décembre 2013 au 2 janvier 2014 inclusivement (art. 145 al. 1 let. c CPC).

Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

- 3.** L'appelante soutient que la différence entre le loyer actuellement en vigueur et les loyers usuels du quartier est tellement flagrante qu'il peut être admis sans autre que le congé donné n'est pas contraire aux règles de la bonne foi.

3.1 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 (cf. art. 271 al. 1 CO). Pour être valable, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit toutefois 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, notamment parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO; cf. ATF 136 III 74 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 3.5.2.).

3.2 Aux termes de l'art. 269a let. a CO, ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a let. a CO sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers résultant de ce qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 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 quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF; ATF 123 III 317, consid. 4a). Cette jurisprudence n'a jamais été renversée par le Tribunal fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2010 du 26 juillet 2010 consid. 3.1; 4A_448/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.3 et 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 4).

Sont concrètement pris en considération (ATF 123 III 317, consid. 4b) notamment l'équipement et l'état d'entretien d'éléments tels que la toiture et la ferblanterie, l'ascenseur, la chaudière, la buanderie, l'installation électrique, les vitrages, les cuisines et les sanitaires (consid. 4b/bb), le nombre de pièces des logements, voire leur dimen-

sion et la répartition des volumes (consid. 4b/cc), le quartier étant, lui, défini non par la seule proximité géographique, mais selon des facteurs tels les infrastructures et installations scolaires et sportives disponibles, la présence de commerces, les facilités de transport, ainsi que l'existence ou l'absence de nuisances telles le bruit extérieur et intérieur ou les odeurs (consid. 4b/dd; exposition au bruit; absence de parking; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 458).

En ce qui concerne l'année de construction de l'immeuble abritant les locaux, dont parle l'art. 11 al.1 OBLF, la jurisprudence a admis qu'une différence de plus de vingt ans ne permet en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (ATF 123 III 317 consid. 4a/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.3; 4C.40/2001 du 15 juin 2001 consid. 5c/bb).

Pour ce qui concerne la surface des locaux considérés, une différence sensible de surface de plus de 17% ne saurait, de l'avis de la Cour de justice, servir de base à la fixation d'un loyer usuel (ACJC/318/1998 du 20 avril 1998). En outre, la Cour de céans a retenu que les fiches comparatives lacunaires et insuffisamment détaillées ne pouvaient servir de base à la fixation d'un loyer usuel; tel sera le cas de l'exemple comparatif qui ne mentionne pas l'identité du propriétaire ou qui ne permet pas d'apprécier l'évolution du loyer considéré selon les variations du taux hypothécaire (ACJC/318/1998 du 20 avril 1998).

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

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

Les loyers de référence ne doivent eux-mêmes pas être abusifs, ce qui implique, si nécessaire, de les adapter en principe aux baisses du taux hypothécaire intervenues depuis le moment où ils ont été fixés (ATF 136 III 74; 127 III 411 consid. 5a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2010 du 26 juillet 2010 consid. 3.1).

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

3.4 L'utilisation de statistiques suppose des données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur la situation, l'agencement et l'état de la chose louée, comme sur la période de construction (ATF 123 III 317, consid. cc).

Le Tribunal fédéral et la Cour ont eu l'occasion de juger à plusieurs reprises que les statistiques cantonales genevoises ne constituaient pas des statistiques au sens de l'art. 11

al. 4 OBLF, faute de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes, à savoir l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (arrêt du Tribunal fédéral 4A_612/2012 du 19 février 2013 consid. 3.2; ACJC/660/2013 du 27 mai 2013 consid. 4.6; ACJC/1148/20101 du 19 septembre 2011 consid. 2.1).

3.5 En l'espèce, il ressort de la présente procédure que l'immeuble sis _____ à Genève a été construit entre 1946 et 1960, qu'il est situé dans le quartier de la Servette, qui est bruyant, et que sa façade est taguée.

La surface de l'appartement litigieux est d'environ 85 m². Lors de l'entrée des locataires dans l'appartement, le ponçage et le vernissage des parquets ont été effectués. Les salles de bain, la cuisine et la peinture de toutes les pièces ont également été refaites. La cuisine de l'appartement litigieux n'est pas équipée. L'appartement comprend une cuisine, un salon et trois chambres à coucher. La surface de l'une des chambres à coucher est inférieure à 9 m², de telle sorte qu'elle doit être considérée comme une demi-pièce. L'appartement loué par les intimés ne comporte pas de doubles vitrages et les fenêtres donnent directement sur la rue. Le logement litigieux n'est pas doté d'une cave.

Aucun des exemples produits par l'appelante n'est probant car tous présentent des différences avec l'appartement loué par les intimés qui ne permettent pas la comparaison entre eux.

Exemple No 1 : Contrairement à l'appartement litigieux, cet objet a une surface de 93 m². Il est équipé de doubles-vitrages et du télé-réseau. Cet appartement est doté d'une cuisine agencée et équipée, d'un balcon, d'une cheminée et d'une cave. Pour le surplus, le bâtiment a été construit en 1875 et est situé dans un quartier calme.

Exemple No 2 : Contrairement à l'appartement litigieux, ce bien a une surface de 90 m² et est situé au 7^{ème} étage d'un immeuble construit en 1920. Il dispose notamment d'un balcon, d'une cave, d'une cuisine agencée et équipée, de deux salles de bains et d'un WC séparé. De surcroît, l'état des locaux est qualifié d'excellent.

Exemple No 3 : Contrairement à l'appartement litigieux, cet objet est situé au 2^{ème} étage et est notamment pourvu d'un balcon, de doubles-vitrages, du télé-réseau individuel, d'une cheminée décorative et d'une cave. L'immeuble, construit en 1900, a été rénové en 1990. La cuisine est agencée.

Exemple No 4 : Contrairement à l'appartement litigieux, cet objet, dont on ne connaît pas la surface, est situé au 2^{ème} étage d'un immeuble construit en 1920. Cet appartement dispose d'une cave et d'une cuisine récente agencée.

Exemple No 5 : Contrairement à l'appartement litigieux, cet objet, dont on ne connaît pas la surface, est situé au 2^{ème} étage d'un immeuble construit en 1920. Cet appartement dispose d'une cave et d'une cuisine récente agencée.

Exemple No 6 : Contrairement à l'appartement litigieux, cet objet, dont on ne connaît pas la surface, est doté d'une cheminée, de doubles vitrages et d'une cave. L'immeuble,

construit en 1930, est situé dans un quartier calme et dans une zone de verdure. La cuisine, récente, est agencée mais non équipée.

Il résulte de ce qui précède que l'appelante n'a pas produit cinq exemples de loyers de logements comparables pouvant être retenus, ce qu'elle ne conteste au demeurant pas. Par conséquent, elle a échoué à faire la démonstration que l'appartement litigieux pourrait être loué à un tiers à un loyer supérieur à celui fixé actuellement. Le raisonnement des premiers juges ne prête ainsi pas le flanc à la critique, de sorte que c'est à bon droit que le congé notifié aux intimés le 18 novembre 2010 pour le 31 décembre 2013 a été annulé.

De surcroît, compte tenu de la jurisprudence rappelée ci-avant, c'est à tort que l'appelante invoque les statistiques cantonales puisqu'elles ne sont pas assez précises et différenciées pour être utilisées.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 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 interjeté le 23 janvier 2014 par A_____ contre le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 décembre 2013 dans la cause C/25977/2011-9-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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