

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28297/2009

ACJC/1817/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 DECEMBRE 2012

Entre

A_____ SA, sise _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 novembre 2011, comparant par Me Rodrigue Sperisen, avocat, avenue de Champel 35, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

Monsieur B_____ et Madame C_____, domiciliés rue D_____ 9, 1227 Les Acacias (GE), intimés, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.12.2012.

EN FAIT

- A. a.** En date du 22 mars 2001, B_____ et C_____, en tant que locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis 9 rue D_____ à Carouge.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} mai 2001 au 30 avril 2002, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois avant l'échéance.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 13'320 fr., dès le 1^{er} mai 2009, par avis officiel de majoration du 6 janvier 2009 et les charges à 2'520 fr.

- b.** En date du 1^{er} octobre 2009, A_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble concerné.

c. Selon la fiche descriptive produite par la bailleuse, l'immeuble abritant l'appartement litigieux a été construit en 1965 et est en bon état. Il est équipé d'une buanderie, d'un ascenseur, du chauffage central et d'un digicode/interphone, mais n'est pas raccordé au telereseau collectif.

Il est situé à proximité d'une école, de commerces et des transports publics, dans une zone de verdure et un quartier calme.

L'état de l'appartement de 4 pièces, d'une surface de 71 m², est qualifié de «moyen». Les installations électriques sont anciennes. La cuisine agencée, mais non équipée, est ancienne, de même que la salle de bains et les WC. L'appartement, pourvu de doubles vitrages, dispose d'une cave, mais pas d'un balcon.

d. D'après les locataires, l'état du bâtiment peut être qualifié tout au plus de moyen. Ils contestent que leur logement se trouve en zone de verdure et dans un quartier calme, tout en soulignant qu'un restaurant est exploité au rez-de-chaussée de l'immeuble, avec toutes les nuisances que cela comporte. Ils estiment la surface de l'appartement à 65 m² au maximum et non à 71 m².

- e.** Par avis officiel du 9 octobre 2009, A_____ SA a résilié le bail de B_____ et C_____ pour l'échéance du 30 avril 2010.

f. Par courrier du 30 novembre 2009, la bailleuse a informé les représentants des locataires que le congé était motivé par sa volonté de relouer l'appartement meublé à un tiers pour un loyer supérieur.

g. En temps utile, les locataires ont saisi la juridiction des baux et loyers, concluant à l'annulation de la résiliation du 9 octobre 2009 et, subsidiairement, à une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 avril 2014.

h. Lors de l'audience de comparution des mandataires du 18 mars 2011, la bailleresse a confirmé que le congé avait été notifié afin de relouer l'appartement (meublé) plus cher à un tiers, sur la base des loyers usuels pratiqués dans le quartier.

i. Par ordonnance préparatoire du 22 mars 2011, le Tribunal a invité la bailleresse à produire, d'ici le 20 avril 2011, les pièces pertinentes permettant d'établir qu'elle pourrait relouer l'appartement plus cher à un tiers, dans les limites des loyers usuels pratiqués dans la localité ou le quartier.

Dans le délai imparti, A_____ SA a complété ses écritures et a produit vingt-deux exemples de loyers comparatifs.

j. Dans leurs écritures du 20 mai 2011, les époux B_____ et C_____ ont conclu, préalablement, à ce qu'un transport sur place soit ordonné dans l'appartement litigieux, ainsi que dans tous les objets de comparaison susceptibles d'être retenus par le Tribunal, «afin de vérifier la réalité de la description faite sur les fiches comparatives et se rendre compte de l'impression d'ensemble qui ressort de ces logements». Pour le surplus, les locataires ont persisté dans leurs premières conclusions.

k. Par jugement rendu le 24 novembre 2011, communiqué aux parties par plis du 25 novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a annulé la résiliation du 9 octobre 2009, considérant en bref que la bailleresse avait échoué à démontrer qu'elle pourrait obtenir un loyer supérieur et non abusif de la part d'un tiers.

B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour le 11 janvier 2012, A_____ SA forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et à la validité de la résiliation du 30 avril 2010, avec renvoi de la cause en première instance pour statuer sur la prolongation du bail sollicitée par les locataires. Elle produit trois pièces avec son appel, dont un courriel de la régie du 9 janvier 2012.

b. B_____ et C_____ ont déposé un mémoire de réponse du 13 février 2012 par lequel ils concluent à la confirmation du jugement.

c. La cause a été mise en délibération, selon avis aux parties du 24 février 2012.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

-
- 2. 2.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 CPC.

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). En l'espèce, le jugement attaqué a été reçu au plus tôt le 28 novembre 2011. Compte tenu de la suspension des délais entre le 18 décembre et le 2 janvier inclusivement (art. 145 CPC al. 1 let. c CPC), l'appel a été déposé en temps utile.

2.2 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).

Ainsi, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation du bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui comprend la protection de trois ans prévue par l'art. 271a al. 1 lit. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1; 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 1).

En l'espèce, le loyer annuel se monte à 15'840 fr., charges non comprises, de sorte que la valeur litigieuse s'élève à 47'520 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

2.3 La Cour examine d'office la recevabilité des pièces produites en appel. Selon l'art. 317 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 le juge de première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, art. 317 n. 6).

En l'espèce, outre une copie du jugement attaqué et une procuration, l'appelant produit un courriel du 9 janvier 2012 de la régie, portant sur la date de remplacement, lors du premier trimestre 2010, des fenêtres de l'immeuble et son équipement télé-réseau (pièce 42, appelant). L'appelant n'expose pas la raison pour laquelle les informations figurant dans ce document n'ont pas pu être fournies en temps utile au Tribunal des baux et loyers. Il en découle que cette pièce est irrecevable en appel, et qu'elle est écartée de la procédure.

- 3.** Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appré-

ciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., art. 310, n. 6).

4. **4.1** Dans un moyen qu'il convient d'examiner en premier lieu, l'appelante se plaint de l'absence de transport sur place. Cette mesure d'instruction aurait permis, selon elle, aux juges de se rendre compte de l'état convenable dudit appartement et de la situation de l'immeuble en comparaison avec les autres bâtiments.

4.2 De jurisprudence constante, il est possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, qu'il résulte déjà de constatations versées au dossier, lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire.

Tel n'est, la plupart du temps, pas le cas des exemples comparatifs fournis par une partie bailleuse cherchant à démontrer le niveau des loyers usuels dans la localité et le quartier, au sens de l'art. 269a let. a CO. Dans cette situation, il revient au bailleur de fournir, généralement par le biais de fiches ou d'autres preuves écrites, toutes les informations utiles au Tribunal, de façon à lui permettre d'effectuer les comparaisons nécessaires sur la base des critères fixés par la jurisprudence. La preuve des éléments de fait pertinents étant fournie par pièces, il devient généralement inutile de procéder à d'autres mesures d'instruction, par le biais notamment d'un transport sur place.

Tel est le cas en l'espèce. Comme l'ont constaté à juste titre les premiers juges, les informations figurant dans les fiches descriptives produites par la bailleuse ne sont pas contestées en tant que telles et doivent dès lors être tenues pour exactes. Il n'était par conséquent pas nécessaire de procéder à des mesures d'instruction complémentaires.

5. **5.1** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir écarté les nombreux exemples comparatifs produits et destinés à démontrer le bien-fondé du congé. Selon elle, le fait qu'il existe ou non un restaurant au rez-de-chaussée de quelques appartements utilisés à titre de comparaison ne serait pas déterminant. Il en serait de même, aux yeux de l'appelante, de la présence ou non du télé-réseau, compte tenu des moyens modernes de communication, via par exemple internet. Les premiers juges n'auraient pas dû non plus écarter les logements ne bénéficiant pas d'un double vitrage, ni les exemples de logements appartenant tous au même propriétaire. Elle considère qu'au final, il serait excessivement difficile de remplir les exigences posées par le droit fédéral en relation avec le critère des loyers comparatifs, au point de rendre lettre morte l'art. 269 a let. a CO et l'art. 26 Cst. féd.

5.2 L'appelante ne conteste pas que, selon la jurisprudence applicable, un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé doit en principe être annulé si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer. Comme l'ont rappelé les premiers juges, il s'agit donc uniquement de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue et 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 4A_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1 et les références citées).

Dans l'hypothèse où, nonobstant l'application de la maxime inquisitoire, un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer, le bailleur en supporte les conséquences et la résiliation est annulée. Pour que le Tribunal puisse examiner si une majoration du loyer est possible, il appartient au bailleur de produire toutes les pièces pertinentes. S'il ne le fait pas, il doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 consid. 3 c), ce que l'appelante ne conteste pas.

Au moment de motiver la résiliation litigieuse, l'appelante a fait valoir sa volonté de relouer l'appartement pour un loyer supérieur. En première instance, elle a affirmé vouloir se baser, à cette fin, exclusivement sur les loyers usuels pratiqués dans le quartier et a produit 22 exemples de loyers comparatifs. Il revenait dès lors au Tribunal des baux et loyers d'examiner l'ensemble de ces éléments de comparaison et de statuer sur leur pertinence en application de l'article 269a let. a CO, de l'art. 11 OBLF, ainsi que de la jurisprudence. A cet égard, le Tribunal fédéral a établi que cinq éléments de comparaison sont au minimum nécessaire pour une analyse fiable. Les logements présentés doivent disposer des mêmes caractéristiques que les locaux considérés, compte tenu de l'emplacement, la dimension (nombre de pièces et surface), l'année de construction, l'équipement, l'état d'entretien du bâtiment (toiture, ferblanterie, ascenseur, chaudière, buanderie) et des locaux (vitrages, cuisine, sanitaires). Ces exemples ne doivent pas être situés dans le même immeuble, ni appartenir au même bailleur (ATF 123 III 317 consid. 4, arrêt du Tribunal fédéral 4A_573/2008 du 24 avril 2009, consid. 2.3). La comparaison doit se faire également en tenant compte de l'évolution récente des loyers exigés pour les logements retenus comme éléments de comparaison, en vérifiant que lesdits loyers ont été adaptés à l'évolution des facteurs de diminution comme la baisse du taux d'intérêt hypothécaire. Le fait que le logement soit ou non équipé de fenêtres à double vitrage peut suffire à l'exclure de la comparaison (arrêt du Tribunal fédéral 4A_408/2009 du 15 décembre 2009 consid. 3.2.4). Il en est de même de la présence d'une installation de réception des programmes de télévision par câble.

Sur cette base, c'est à juste titre que les premiers juges, constatant que l'immeuble en cause comprenait un restaurant au rez-de-chaussée, ont écarté tous les exem-

ples qui ne sont pas situés dans un immeuble où un restaurant est exploité au rez. En effet, il est admis par la jurisprudence et la doctrine précitées que les logements mis en comparaison doivent connaître des nuisances comparables à celles de l'appartement litigieux. A l'instar d'autres critères, ce point doit être examiné d'office par le Tribunal, indépendamment de la question de savoir si les locataires congédiés se sont concrètement plaints du bruit ou des désagréments engendrés par l'exploitation dudit restaurant. En effet, la présence de ce genre de commerces engendre nécessairement un type de nuisances particulier (allées et venues de la clientèle, odeurs, fumées, bruit jusque tard en soirée), relevées par les intimés et dont il convient de tenir compte.

Il y a ensuite lieu d'observer que plusieurs des fiches produites par l'appelante en première instance concernent des habitations situées dans le même immeuble et appartenant au même propriétaire. Là aussi, la jurisprudence fédérale impose de n'apprécier ces objets que dans une mesure limitée, en considérant qu'ils ne constituent qu'un seul exemple pertinent. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas nécessaire, dans ce cas précis, que le propriétaire en question se trouve dans une position dominante sur le marché. A ce sujet, l'appelante doit être renvoyée aux considérants de l'ATF 123 III 317, ainsi qu'à la jurisprudence qui en a découlé.

Quant aux autres objections formulées par l'appelante et concernant le niveau d'équipement de chaque logement mis en comparaison (télé-réseau, double vitrage), elles sont également sans pertinence au regard de la jurisprudence applicable et ne peuvent dès lors qu'être écartées. Comme déjà relevé plus haut, le Tribunal fédéral impose aux juges de procéder à des comparaisons concrètes incluant le niveau de confort et d'équipement technique de chaque objet présenté. Il est dès lors indifférent que l'appelante n'ait pas cherché à se prévaloir d'une plus-value quantifiable en relation avec la présence d'un vitrage isolant, ou que d'éventuels autres moyens techniques, indépendants des prestations offertes par la partie bailleresse, permettent aux locataires d'avoir accès à des programmes télévisuels.

Enfin, le Tribunal fédéral a constaté à plusieurs reprises, dans des causes relevant du droit du bail (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2010, consid. 2.1), que l'art. 109 al. 1 Cst. féd. - une disposition du même rang que l'art. 26 Cst. féd. invoqué par l'appelante - prévoit que "la Confédération légifère (...) sur l'annulabilité des congés abusifs". Conformément à ce mandat constitutionnel, l'art. 271 al. 1 CO - appliqué en l'espèce - prescrit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La restriction à la garantie de la propriété découlant pour la propriétaire de voir annuler, le cas échéant, le congé qu'elle a donné à son locataire en raison de son caractère abusif repose dès lors sur une base légale claire. Elle est de surcroît justifiée par un intérêt public et proportionnée au but visé (art. 36 al. 2 et 3 Cst.).

Compte tenu des considérations qui précèdent, l'appel apparaît comme entièrement mal fondé et doit être rejeté. Le jugement du Tribunal des baux et loyers sera dès lors confirmé.

6. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 17 LaCC).
7. La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (consid. 2.2 ci-dessus).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTBL/1362/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 24 novembre 2011 dans la cause C/28297/2009-1-B.

Déclare irrecevable la pièce 42 versée par A_____ SA.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Pierre CURTIN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 ou égale à 15'000 fr.