

# **GE\_GERICHTE ACJC/421/2014 vom 7. April 2014**

GE Cour de justice, 2014-04-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_421\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_421_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/421/2014 du 7 avril 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/421/2014 del 7 aprile 2014

## **Erwägungen**

### **E. 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = 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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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.

- 10/20 -

C/15521/2011 Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 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 (ATF 136 III 196 consid. 1.1 et 137 III 389 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, s'élève à 9'360 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (9'360 fr. x 3 = 28'080 fr.).

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

### **E. 1.5**

Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss, ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n° 16 ad art. 316 CPC).

## **E. 2**

juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 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 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

### **E. 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, le fait nouveau allégué en appel par A.\_\_\_\_\_, soit ses recherches d'un nouveau logement jusqu'en août 2013, et la pièce 15 nouvellement produite en appel, qui établit ledit fait nouveau, sont recevables, en tant qu'il a été allégué et que la pièce a été produite sans retard et que ceux-ci ne pouvaient pas d'ores et déjà être allégué, respectivement produite devant la première instance, puisqu'ils concernent les recherches effectuées ultérieurement à celles produites devant les premiers juges. L'appelante a donc fait preuve de la diligence requise en les

- 11/20 -

C/15521/2011 alléguant, respectivement produisant au stade de l'appel. Ils seront donc admis à la procédure.

### **E. 3.1**

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé les articles 271a alinéa 1 let. a CO et 8 CC, aux motifs que la résiliation du bail concerné trois semaines après la fin du délai de protection découlant de l'article 271a alinéa 1 let. e CO constitue un congé similaire à un congé-représailles, que les premiers juges ont à tort fait supporter le fardeau de la preuve du caractère abusif du congé à la locataire en lieu et place du bailleur, que les témoignages de la sœur et de la mère du bailleur ne permettent pas de lever les contradictions du dossier, notamment eu égard aux rapports familiaux les liant, qu'il est irrelevante que le bailleur a refusé la proposition de la locataire d'une hausse mensuelle du loyer à hauteur de 400 fr., que le bailleur n'a pas établi le besoin propre de loger sa mère dans l'appartement concerné, notamment par le fait de n'avoir pas proposé à sa mère l'appartement qu'il avait quitté dans le même immeuble pour le relouer plus cher ayant besoin d'argent - ce qui au demeurant n'a pas été prouvé - et, enfin, par le fait que le demi-frère du bailleur louait un appartement à G.\_\_\_\_\_, qui restait systématiquement vide.

### **E. 3.2**

Les articles 271 et 271a CO fixent les conditions auxquelles le congé donné à un locataire peut être annulé, car contraire aux règles de la bonne foi.

### **E. 3.3**

Selon l'article 271a alinéa 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Il s'agit ici du congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi. Le locataire qui agit en justice est protégé par les lettres d et e de l'article 271a alinéa 1 CO (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 739). Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, d'où l'utilité de la lettre recommandée, la relation de causalité, elle, peut résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices). L'article 271a alinéa 1 lettre a CO peut aussi trouver application si un grand laps de temps s'est écoulé entre la prétention et la résiliation. La motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale. Si le bailleur, qui assume le fardeau de cette contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'article 271a alinéa 1 lettre a CO ne trouve pas application (LACHAT, *op. cit.*, p. 740 s).

### **E. 3.4**

L'article 271a alinéa 1 let. e ch. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure

- 12/20 -

C/15521/2011 judiciaire au sujet du bail et notamment si le bailleur a succombé dans une large mesure. Le délai de protection part dès le jugement définitif ou l'échéance de 30 jours pour saisir l'autorité judiciaire (BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer - Commentaire pratique*, Bâle 2010, ad art. 271a CO n° 47 et réf. cit.; LACHAT, *op. cit.*, p. 751). Après l'écoulement du délai de trois ans, l'article 271a alinéa 1 let. e ch. 1 CO n'est plus applicable. Seule la contestation de la validité du congé en vertu de l'article 271 alinéa 1 CO reste possible (HIGI, *Zürcher Kommentar*, ad art. 271a n° 271 CO).

### **E. 3.5**

Aux termes de l'article 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection accordée par l'article 271 alinéa 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'article 2 alinéa 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1; ATF 120 II 105 consid. 3a; LACHAT, *op. cit.*, p. 733). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31). Plus particulièrement, un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour

lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer à un propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_130/2008 du 26 mai 2008; 4C\_411/2006 du 9 février 2007; 4C\_170/2004 du 27 août 2004; LCHAT, op. cit., p. 737). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre les résiliations abusives; ainsi, un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait

- 13/20 -

C/15521/2011 que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), sauf s'il existe une disproportion manifeste des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2). C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_411/2006 du 9 février 2007; ATF 120 II 105). Toutefois, l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure (ATF 120 II 105) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_411/2006 du 9 février 2007). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_176/2004 du 8 septembre 2004 et les références citées; ACJC/130/2008 du 4 février 2008; ACJC/108/2006 du 6 février 2006).

### **E. 3.6**

En l'espèce, il n'est pas contesté par l'appelante que le congé du 4 juillet 2011 a été notifié peu après la fin du délai de protection de trois ans de l'article 271a alinéa 1 let. e ch. 1 CO suite à l'entrée en force du jugement définitif du Tribunal des baux et loyers du 28 avril 2008, notifié aux parties le 13 mai 2008, réduisant le loyer annuel à 9'360 fr. dès le 1er juillet 2007 sur requête en contestation du loyer initial par la locataire. Les premiers juges ont retenu à raison que, contrairement à ce qu'a plaidé la locataire, la proximité temporelle entre le congé et l'expiration du délai de protection légal ne peut pas à elle seule constituer un indice suffisant de présomption d'annulabilité, puisque raisonner de la sorte reviendrait, par une voie détournée, à prolonger la période de protection légale. Contrairement à l'opinion de la locataire, l'article 271a alinéa 1 let. a CO n'est pas non plus applicable dans le cas d'espèce, puisque la contestation du loyer initial de celle-ci a fait l'objet d'une procédure ayant abouti au jugement définitif du Tribunal des baux et loyers du 28 avril 2008, de sorte que la locataire a bénéficié de la protection de la lettre e de l'article 271a alinéa 1 CO. Quoiqu'il en soit, contrairement à ce que soutient la locataire, l'article 271a alinéa 1 let. a CO lui impose de démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation, ce qu'elle a échoué à faire, et le bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve de la motivation du congé, a indiqué et établi que le motif de la résiliation était la mise à disposition de l'appartement concerné à sa mère. Le congé de repréaillies découlant de l'article 271a alinéa 1 lettre a CO ne trouve pas application dans le cas

d'espèce, même en considérant le peu de temps entre la fin de la période de protection de trois ans et la notification du congé.

- 14/20 -

C/15521/2011 Les premiers juges ont considéré à raison que le motif du congé est conforme aux règles de la bonne foi en application de l'article 271 alinéa 1 CO. C'est à juste titre qu'ils ont retenu sur la base des pièces versées au dossier, des déclarations des parties et des témoins que le motif du congé était sérieux et répondait à un intérêt digne de protection, celui-ci n'ayant pas varié entre la notification du congé et la fin de la procédure de première instance, de sorte qu'aucune contradiction n'existe en la présente espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante. Les premiers juges ont, à raison, pris en considération le loyer actuel du logement d'I.\_\_\_\_\_, sa situation financière, le fait que la fille de celle-ci habite dans le même immeuble que l'appartement litigieux, de sorte que cette dernière pourra encadrer sa mère, et le fait que l'intimé et sa sœur n'ont pas d'autres appartements appropriés à recevoir I.\_\_\_\_\_, notamment au vu de l'état de santé et de l'âge de celle-ci.

Contrairement à la position de la locataire, c'est à elle qu'il appartient de démontrer que le congé contrevient aux règles de la bonne foi, ce à quoi elle a échoué, le bailleur ayant de son côté établi le motif du congé, alors que la vraisemblance suffit. L'appelante n'a apporté aucun élément permettant de mettre en doute les témoignages de la sœur et de la mère du bailleur, de sorte qu'ils ont été retenus à raison par les premiers juges. Le fait que le bailleur n'a pas proposé à sa mère l'appartement qu'il avait quitté dans le même immeuble, n'est pas de nature à remettre en cause la décision des premiers juges, puisque cet appartement est constitué de 5 pièces, alors que celui loué par l'appelante est un 2 pièces, de sorte que l'explication du bailleur, selon laquelle il a préféré louer au prix du marché l'appartement qu'il a quitté - qui au demeurant est trop grand pour sa mère - et mettre à disposition de sa mère l'appartement plus petit loué par l'appelante à titre gratuit, voire pour un loyer modeste, est convaincante, le bailleur étant libre de choisir quel bien il souhaite mettre à la disposition de ses proches. L'allégation de l'appelante selon laquelle l'appartement loué par le demi-frère à G.\_\_\_\_\_ reste systématiquement vide n'est pas conforme à la réalité, puisque la procédure a établi que celui-ci est utilisé pour loger des comédiens et des artistes et, quoi qu'il en soit, la Cour relève que le demi-frère de l'intimé n'a aucun lien de parenté avec la mère de ce dernier, de sorte qu'il n'a aucune obligation d'y loger I.\_\_\_\_\_, comme retenu par les premiers juges. Enfin, l'élément considéré en dernier lieu par les premiers juges, selon lequel le bailleur a refusé la proposition par la locataire d'une hausse mensuelle du loyer à hauteur de 400 fr., corrobore la réalité du motif invoqué par le bailleur et constitue un indice supplémentaire. Ce fait n'est donc pas irrelevant comme le soutient

- 15/20 -

C/15521/2011 l'appelante, même s'il est exact qu'il n'établit pas à lui seul la bonne foi de l'intimé au moment de la résiliation du bail. Au vu de ce qui précède, les premiers juges n'ont pas violé les articles 271a alinéa 1 let. a CO et 8 CC et leur validation du congé ne prête pas le flanc à la critique.

#### **E. 4.1**

L'appelante fait grief aux premiers juges de lui avoir accordé une prolongation d'un an et demi en lieu et place des quatre ans prévus au maximum par la loi, aux motifs que ceux-ci ont arbitrairement pris en considération l'urgence du besoin d'I.\_\_\_\_\_, l'absence de vie associative ou politique de l'appelante à H.\_\_\_\_\_ (GE) avant les liens réguliers avec sa

famille et les lieux d'habitation de celle-ci, alors qu'elle a effectué de nombreuses recherches d'appartements dès la réception du congé, même si elle en était dispensée doutant sérieusement de la validité du congé et contestant à titre principal le congé, et qu'elle s'était même inscrite auprès d'une agence de relocation et sur des sites dangereux et douteux comme Anibis.ch. Elle soutient également que les premiers juges ont retenu à tort qu'elle avait limité ses recherches à H.\_\_\_\_\_ (GE), puisqu'elle s'était également inscrite auprès de la Gérance Immobilière municipale et que ses recherches ont porté sur des logements situés parfois notamment à U.\_\_\_\_\_ (GE), au centre-ville, à K.\_\_\_\_\_ (GE) et à V.\_\_\_\_\_ (GE).

#### **E. 4.2**

Aux termes de l'article 272 alinéa 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. 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'article 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas sup-primées, mais seulement différées, en cas de prolongation de 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 pénibles et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3; ATF 105 II 197 consid. 3a et 102 II 254). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3; ATF 116 II 446 consid. 3a et 102 II 254).

- 16/20 -

C/15521/2011 Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail, le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). Le locataire qui conteste le congé doit aussi rechercher sérieusement des locaux de remplacement pendant la procédure en cours de protection contre les congés. Toutefois, si la question de la nullité ou de l'annulabilité du congé se pose sérieusement, on ne saurait exiger du locataire qu'il procède d'emblée à des recherches (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2003 du 3 novembre 2003 consid. 4.1; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 700 s). Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (arrêt du Tribunal fédéral 4P.217/2002 du 19 décembre 2002 consid. 2.3; ATF 127 I 60 consid. 5a et 126 III 438 consid. 3; ATF 138 III 378 consid. 6.1).

#### **E. 4.3**

Les premiers juges ont à raison pris en considération que l'appelante occupe l'appartement concerné depuis sept ans, que son domicile est relativement proche de son lieu de travail, qu'elle est très attachée et a des contacts réguliers nécessaires avec ses parents et sa sœur, qui habitent entre K. \_\_\_\_\_ (GE) et H. \_\_\_\_\_ (GE), qu'elle n'a pas de vie associative ou politique à H. \_\_\_\_\_ (GE), de sorte qu'elle peut facilement étendre ses recherches de logement à un secteur plus large que les quartiers de H. \_\_\_\_\_ (GE) et K. \_\_\_\_\_ (GE), que les recherches effectuées par la locataire sont toutes restées infructueuses en raison de la pénurie de logements sévissant à Genève, mais également du fait qu'elle a limité ses recherches à un loyer maximum relativement bas, alors que la locataire vit seule et dispose de moyens suffisants pour trouver un logement de remplacement. S'agissant de l'intérêt de B. \_\_\_\_\_, les premiers juges ont retenu, à juste titre, que son besoin était actuel au vu de la situation financière précaire de sa mère et urgent, sa mère risquant de voir son bail résilié et d'être sans logement en cas de non-paiement du loyer, de même qu'elle avait un besoin urgent de se rapprocher de sa fille, médecin, et d'être encadrée par celle-ci au vu de son âge avancé et de sa mauvaise santé. Au vu de ce qui précède, la décision des premiers juges d'accorder à la locataire une unique prolongation de bail d'un an et demie, ne prête pas le flanc à la critique, en prenant également en considération le fait que le bailleur a informé la locataire de la résiliation du bail presque un an à l'avance. La Cour relève que, dans la mesure où la procédure a établi que la locataire dispose d'un revenu brut à

- 17/20 -

C/15521/2011 hauteur de 6'400 fr., déduction faite de la dette qu'elle rembourse mensuellement à son employeur, le budget maximum arrêté par l'appelante à 1'600 fr., soit de 25%, est quelque peu au-dessous de ce que l'on peut exiger d'elle qu'elle consacre à son loyer, du moins, l'appelante n'a-t-elle pas établi le contraire.

### **E. 5.1**

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir appliqué d'office des facteurs compensatoires contrairement au droit et d'avoir violé les articles 269c let. a et 272c CO, aux motifs qu'ils ont échelonné le loyer pendant la période de prolongation contrairement à l'article 269c let. a CO et qu'ils devaient se placer au moment où ils jugeaient pour fixer le même loyer pour toute la période de prolongation.

### **E. 5.2**

Selon l'article 269c let. a CO régissant les loyers échelonnés, les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans. A teneur de l'article 272c alinéa 1 CO, une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation. Ainsi, le bailleur peut demander une majoration du loyer ou le locataire une baisse. La demande doit être adressée à la commission de conciliation (LCHAT, op. cit., p. 793). 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 consacrée par l'arrêt du 17 février 1981 dans la cause SI C. B. B. c/ P. (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. 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). Le Tribunal appliquerait alors directement la méthode dite absolue (ATF 121 III 163 consid. 2). 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 pratiqué par la Banque Cantonale de Genève pour les prêts anciens en premier rang. En outre, depuis le 1er janvier 2008, il faut se référer au taux hypothécaire de référence publié par le Département fédéral de l'économie (art. 12a al. 1 OBLF).

- 18/20 -

C/15521/2011 Le bailleur est en droit de reporter le 40% de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation depuis la dernière fixation de loyer (art. 269a al. 1 let. e CO; art. 16 OBLF). Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation (art. 270a al. 1 CO). Une baisse rétroactive est exclue (LACHAT, op. cit., p. 414). Lorsque de nouveaux motifs de baisse surviennent alors qu'une procédure en diminution de loyer est déjà pendante devant l'autorité, il se justifie d'accorder au locataire, par une application analogique de l'article 270a alinéa 3 CO, la possibilité de faire valoir dans la procédure en cours devant l'autorité de nouvelles prétentions en diminution de loyer sans procédure préalable entre les parties, selon l'article 270a alinéa 2 CO, pour autant qu'il respecte les termes et délai de congé pour son entrée en force (LACHAT, op. cit., p. 416 et 418).

### **E. 5.3**

En répercutant la baisse du taux hypothécaire de référence et le 40% de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation comme les parties l'ont demandé, les premiers juges ont admis à raison une baisse de loyer de 2.05% à 9'168 fr. dès le 1er juillet 2012, puis de 6.01% supplémentaires à 8'617 fr. dès le 1er juillet 2013. Contrairement à ce que soutient l'appelante, les premiers juges n'ont pas appliqué d'office, comme facteur compensatoire, l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, mais bien sur requête du bailleur, notamment selon son mémoire de plaidoirie finale du 19 mars 2013. Les premiers juges n'ont pas violé l'article 272c CO, dans la mesure où il ne leur était pas permis de baisser le loyer rétroactivement à la deuxième demande de baisse du loyer pour le prochain terme de résiliation. Bien qu'ils se soient placés à raison au moment où ils ont jugé pour fixer la baisse de loyer, ils n'étaient pas en mesure de prendre en considération le taux hypothécaire de 2.25% pour toute la période de prolongation, puisque ce taux est applicable seulement depuis le mois de juin 2012, alors qu'il s'élevait à 2.75% au moment de la première demande de baisse de la locataire du 4 août 2011. Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'article 269c let. a CO n'est pas applicable dans le cas d'espèce, puisque le loyer du bail n'était pas échelonné et que les premiers juges n'ont pas échelonné le loyer au sens de cette disposition durant la prolongation du bail, en baissant le loyer une première fois dès le 1er juillet 2012 et une seconde fois dès le 1er juillet 2013 sur la base des baisses successives du taux hypothécaire de référence, en tenant compte chaque fois du 40% de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

- 19/20 -

C/15521/2011 Au vu de ce qui précède, les deux baisses successives accordées par les premiers juges à l'appelante, ainsi que leur quotité respective ne prêtent pas le flanc à la critique.

### **E. 6.1**

S'agissant du délai de résiliation pendant la prolongation de bail, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé arbitrairement leur obligation d'user de leur pouvoir d'appréciation compte tenu de l'ensemble des circonstances selon l'article 4 CC, aux motifs qu'ils se sont fondés à tort sur une décision abstraite de la Cour de justice et que le bailleur ne s'est jamais prononcé sur la demande de la locataire de restituer l'objet concerné avec un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, de sorte qu'il s'en serait accommodé, puisque cette demande répond aussi à son besoin et à l'urgence de celui-ci de récupérer son bien.

### **E. 6.2**

A teneur de l'article 272d let. b CO, à défaut d'un jugement ou d'un accord contraire, le locataire peut résilier le bail durant la prolongation en observant un délai de trois mois pour un terme légal lorsque la prolongation dépasse une année. Par ailleurs, l'article 272c al. 1 CO prévoit qu'une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation. Ainsi, en application de cette disposition, le juge peut, à la demande du locataire, raccourcir les préavis et termes de l'article 272d CO. En statuant sur l'adaptation du contrat, le juge devra faire preuve d'une certaine retenue, de façon à ne pas aggraver les conséquences pénibles du congé pour le locataire (LCHAT, op. cit., p. 791 et 793). Selon la jurisprudence de la Cour de justice, il se justifie d'autoriser le locataire, dans le cadre d'une prolongation de bail supérieure à un an, à résilier son bail en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (ACJC/1102/2006 du 9 octobre 2006 consid. 5).

### **E. 6.3**

En l'espèce, la prolongation de bail accordée par le Tribunal et confirmée par la Cour de céans est arrivée à échéance le 31 décembre 2013. La conclusion de l'appelante n'a ainsi plus d'objet.

### **E. 7**

A teneur de l'article 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'article 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'article 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

### **E. 8**

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF. \* \* \* \* \*

- 20/20 -

C/15521/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 août 2013 par A. \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/655/2013 rendu le 18 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause

C/15521/2011-3-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 Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur

Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, 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 ou égale à 15'000 fr. (cf consid. 1.2 + 8).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.