

GE_GERICHTE ACJC/959/2012 vom 29. Juni 2012

GE Cour de justice, 2012-06-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_959_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/959/2012 du 29 juin 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/959/2012 del 29 giugno 2012

Erwägungen

E. 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. Ceci vaut pour la procédure en seconde instance. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

E. 2.1

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'ap-

- 10/22 -

C/17718/2009 pel 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 BSK ZPO, no 8 ad art. 308). 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 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 4.7.2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 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 9.6.2011 et 4A_189/2011 du 4.7.2011).

E. 2.2

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 6'504 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. (6'504 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 22'222 fr.).

E. 2.3

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. 2.4

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).

- 11/22 -

C/17718/2009

E. 2.5

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317). Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, no 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.6

Dans le cas d'espèce, les allégués figurant sous "Ad J" dans le mémoire d'appel et les pièces 11 à 13 produites par l'appelante concernent des faits survenus avant que les premiers juges ne gardent la cause à juger. Ces allégués et pièces concernent des faits notamment survenus en 2000 et 2010 et constituent donc des "faux novas". L'appelante n'explique pas pour quelle raison elle aurait été empêchée de les alléguer et de produire les pièces y relatives devant le Tribunal. Ils sont dès lors irrecevables. En revanche, la pièce 10 a été établie postérieurement au jugement querellé, de sorte qu'elle est recevable.

E. 3

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que le congé se fondait sur deux motifs cumulatifs, alors qu'il s'agissait de motifs autonomes.

E. 3.1

Selon la jurisprudence, celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur; ce faisant, il modifie unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie. En raison des effets qu'il entraîne pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444). Le congé doit exprimer clairement l'intention de mettre fin au bail à une date déterminée ou facilement déterminable; il doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable, faute de quoi il sera inefficace (wirkungslos). La motivation doit également être claire et ne pas comporter de motifs antinomiques (ATF 135 III 441 consid. 3.3; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, CdB 2008, p. 65 ss, spéc. p. 70 no 20 et p. 73 no 27; HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd.

1995, no 35 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO). Si les parties ne s'accordent pas sur le sens à donner à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt 4C.16/2000 du 24 janvier 2001 consid. 1a; cf. aussi ATF 121 III 6 consid. 3c; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3e éd. 2008, no 48 ad art. 271 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 8.2). La motivation de la résiliation est essentielle pour établir si un congé contrevient aux règles de la bonne foi, étant relevé que l'auteur du congé est lié par les motifs

- 12/22 -

C/17718/2009 qu'il avance. Au surplus, ceux-ci doivent être vrais ; si la motivation donnée est mensongère et que le juge s'en aperçoit, le congé devrait en règle générale être annulé (ACJC/283/2008 ; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 732). Le Tribunal fédéral a d'ores et déjà jugé que le congé, reposant sur deux motifs, était annulable si ceux-ci n'étaient pas démontrés. La bailleuse s'était dans cette affaire prévalu de deux motifs justifiant le congé soit d'une part, le désir d'obtenir un rendement normal de l'objet loué, le loyer payé par les locataires étant notablement inférieur aux prix du marché, et, d'autre part, le souhait de remettre la chose louée en location à sa directrice (arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 du 23 octobre 2009 consid. 3).

E. 3.2

L'appelante a motivé le congé notifié à l'intimée le 26 juin 2009 comme suit : "Les studios appartenant à la copropriété de l'immeuble _____ ont été résiliés afin d'être reloués au prix du marché, dans les meilleurs délais possibles et de préférence à des proches des copropriétaires". Il ressort de l'extrait partiel du procès-verbal versé à la procédure de l'Assemblée générale ordinaire du 11 juin 2009 ayant précédé la résiliation litigieuse, que celle-ci avait déjà exprimé sa volonté d'améliorer les revenus tirés des studios. Lors de cette assemblée, les copropriétaires ont unanimement pris la résolution de mettre un terme aux baux en vigueur pour ce motif. Il en résulte que la décision de résilier les baux des studios de l'immeuble est uniquement fondée sur l'intention des copropriétaires d'augmenter les revenus locatifs de ces objets. Ce n'est que lors de cette assemblée que l'un des copropriétaires a fait valoir un intérêt à la location d'un studio pour son fils. Il n'est d'ailleurs pas allégué par l'appelante ni rendu vraisemblable que la décision aurait été prise lors de cette assemblée de résilier le bail de l'intimée en vue de le louer à l'un des proches des copropriétaires. Par ailleurs, il résulte de la résiliation elle-même que l'appelante a manifesté sa volonté de donner le congé pour relouer les studios au prix du marché, et que l'adjonction de la possibilité de relouer à des proches des propriétaires était de moindre importance, puisque le terme "de préférence" a été utilisé. Le congé ne pouvait ainsi qu'être compris comme étant notifié en vue de procéder à une majoration du loyer. Le Tribunal des baux et loyers a dès lors retenu à bon droit que le motif véritable était le souhait de l'appelante de relouer le studio plus cher à un tiers. Sur ce point, l'appel se révèle infondé.

E. 4

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir annulé le congé litigieux, en ne tenant pas compte des circonstances du cas d'espèce, soit la volonté de mettre les logements à disposition d'un proche, à un loyer correspondant au prix du marché

- 13/22 -

C/17718/2009 démontré par les éléments comparatifs qu'elle avait fournis pour établir les loyers usuels du quartier.

E. 4.1

A côté d'une liste d'exemples dans lesquels une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a), la protection accordée par l'art. 271 al. 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). 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'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux, et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1; 4C.61/2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1). Pour le surplus, dans l'examen de l'application de l'art. 271 CO, le juge se limitera à se demander si le congé est abusif. Il n'ira pas jusqu'à rechercher s'il est légitime ou justifié (ACJC/807/2010 consid. 4.2; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 463). Il incombe à la partie qui demande l'annulation du congé de prouver qu'il a été donné au mépris de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (art. 8 CC; ATF 120 II 105; ATF 4C.411/2006 du 9 février 2007). Toutefois, l'expéditeur du congé doit prouver les motifs qu'il invoque à l'appui de celui-ci. Il 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 (ATF 4C.411/2006 du 9 février 2007). Si, face à des preuves contradictoires, le juge ne parvient pas à retrouver le véritable motif du congé, il peut considérer ce dernier comme infondé, donc annulable (LACHAT, *op. cit.*, p. 738).

E. 4.2

Un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite (arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 consid. 2.3; 4A_472/2007 consid. 2.1). Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure

- 14/22 -

C/17718/2009 l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi stricto sensu qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que méconnaît toute résiliation ne constituant

qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4C.343/2004, in Zeitschrift für schw. Mietrecht 2005 p. 100, consid. 3.2; 4C.267/2002, in SJ 2003 I 261, consid. 2.3). A cet égard, il n'appartient pas nécessairement au bailleur d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entend obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé. Des indices quant au montant du nouveau loyer ne sont pas suffisants : le droit fédéral exige en la matière une preuve stricte et il appartient au bailleur de démontrer qu'il pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.4). L'art. 274d al. 3 aCO instaure une maxime inquisitoriale sociale, laquelle ne constitue cependant pas une maxime officielle absolue. Le juge ne doit pas ins- truire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'ins- truction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçon- ner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, il doit in- viter celle-ci à compléter ses moyens. La maxime inquisitoire qui a cours en droit du bail ne permet pas d'étendre ad libitum la procédure probatoire en recueillant toutes les preuves possibles; elle n'exclut nullement une appréciation anticipée des preuves, à l'issue de laquelle le juge renonce à en administrer de supplémentaires parce qu'il dispose déjà des éléments nécessaires pour statuer (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 125 III 231 consid. 4a). Au cas où, nonobstant l'application de la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO), un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences. En effet, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annu- lation (art. 8 CC), la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.1; 4C.61/2005, in SJ 2006 I 34 consid. 4.3.2). Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal, et du reste conforme aux prescriptions de l'art. 274d al. 3 aCO, que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 consid. 3c).

E. 5

Il y a dès lors lieu d'examiner si le loyer du studio litigieux est inférieur aux loyers pratiqués dans le quartier, au sens de l'art. 269a let. a CO.

- 15/22 -

C/17718/2009

E. 5.1

5.1.1. Aux termes de l'art. 269a lit. a CO, ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. 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. 3). Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères sus- mentionnés, 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, qui l'a, au contraire, appliquée à réitérées reprises et encore récemment dans ses arrêts 4A_295/2010 du 26 juillet 2010 consid. 3.1; 4A_448/2009 du 1er février 2010 consid. 2.3. et 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 4.). Sont concrètement pris en considération (ATF 123 III 317 cons. 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 (cons. 4b/bb), le nombre de pièces des logements, voire leur dimension et la répartition des volumes (cons. 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 (cons. 4b/dd; exposition au bruit; absence de parking; LACHAT, op. cit., 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 consid. 2.3; 4C.40/2001 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; SJ 2002 I 434). En outre, la Cour a retenu que les fiches comparatives lacunaires et insuffisamment détaillées ne peuvent 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

- 16/22 -

C/17718/2009 d'apprécier l'évolution du loyer considéré selon les variations du taux hypothécaire (ACJC/318/1998).

E. 5.1.2

La référence au quartier mentionné à l'art. 269a let. a CO a été reprise de l'art. 15 al. 1 let. a AMSL (RO 1972 II 1531). Le terme de quartier figure également dans la version allemande de l'art. 269a let. a CO ("quartierüblichen Mietzinse"). Aucune définition ne ressort des textes légaux ni des travaux législatifs. Le Tribunal fédéral n'avait par le passé guère eu à se pencher sur cette notion. Il a précisé toutefois que des immeubles pouvaient faire partie du même quartier bien qu'ils soient situés dans des secteurs de la ville ayant des codes postaux différents (ATF 123 III 317 consid. 4b/ee). Il a toutefois récemment retenu que le terme quartier, désignant la quatrième partie d'un tout, a été transposée sur les villes romaines planifiées, qui étaient partagées en quatre parties par deux routes perpendiculaires se croisant en leur milieu (Viertel en allemand). Dans son acception actuelle, le quartier désigne la division administrative d'une ville ou la partie d'une ville, qui a sa physionomie propre et une certaine unité (cf. Le Grand Robert de la langue française). S'il forme un ensemble sur les plans historique, géographique, sociologique ou administratif, un quartier suppose également une certaine étendue et ne peut guère se limiter à quelques immeubles ou pâtés de maisons. Aucun motif ne justifie de retenir à l'art. 269a let. a CO une notion plus restreinte du quartier. En particulier, celui-ci ne se réduit pas à un complexe architectural homogène. A cet égard, l'art. 11 al. 1 OBLF, qui précise comment

calculer les loyers usuels du quartier, prescrit de prendre en compte notamment l'emplacement et l'année de construction des objets présentés à la comparaison; cela atteste que, pour faire partie d'un même quartier au sens du droit du bail, les immeubles n'ont pas nécessairement à bénéficier d'une situation semblable, ni à dater de la même période de construction. L'idée est bien plutôt que le quartier couvre une certaine surface et qu'il peut être hétérogène (dans ce sens: PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1998, n. 34 ad art. 269a CO). Par ailleurs, l'art. 269a let. a CO met sur le même plan "localité" et "quartier". Or, par localité, on entend un village ou une petite ville, soit précisément une entité pouvant avoir une certaine étendue et comporter différents types de bâtiments. Le découpage administratif de la ville ou la division en quartiers historiques sera souvent déterminant. Mais des exceptions à cette règle sont envisageables, par exemple lorsque l'objet dont le loyer doit être examiné est situé à la limite de deux quartiers (cf. RAYMOND BISANG ET AL., Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3e éd. 2008, n. 11 ad art. 269a CO; HIGI, op. cit., n. 33 et 35 ad art. 269a CO). Il n'est ainsi guère possible de poser une règle générale à ce sujet; par rapport à un objet donné, la délimitation de la portion de territoire à prendre en compte à titre de quartier dépendra essentiellement de la situation de fait et de l'histoire des lieux (ATF 136 III 74 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_408/2009 consid. 2.2).

- 17/22 -

C/17718/2009

E. 5.1.3

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 trouvera 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). Selon la jurisprudence, le Tribunal fédéral n'a compté que pour un seul, les logements de comparaison qui dépendaient 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 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).

E. 5.1.4

Le studio litigieux, sans balcon, d'une surface d'environ 31,70m² appartient en commun aux copropriétaires. L'immeuble, datant de 1963/1964, dont l'état est qualifié de bon, dispose d'une buanderie, d'un ascenseur, du télé-réseau collectif, du chauffage central et d'un code d'entrée. Il ressort des enquêtes diligentées par les premiers juges que le studio est vétuste, que les boiseries et que les parquets datent de la construction de l'immeuble. La cuisine du studio est ancienne, agencée mais non équipée à l'exception d'un réfrigérateur. Les installations électriques, de même que la salle de bains, sont anciennes. L'immeuble est situé à proximité des transports publics et d'une école, l'arrière du bâtiment, donnant sur un

jardin, se trouvait dans une zone relativement calme. Les exemples nos 1 et 2 (studios nos 013 et 014) sis _____ dont la bailleuse est elle-même propriétaire, doivent être d'emblée écartés, dès lors qu'il existe une identité de bailleur. Il en va de même des exemples 3, 4 et 9 à 13, dès lors que ces studios appartiennent également à l'un des copropriétaires de l'immeuble. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le seul fait de l'existence du régime de la PPE ne modifie en rien ce qui précède, dès lors que le studio litigieux appartient en main commune aux copropriétaires de l'immeuble et qu'ils sont également propriétaire d'autres studios dans le même immeuble. Ces exemples doivent en toute hypothèse être écartés dès lors qu'aucune description précise de ces objets n'a été fournie s'agissant de leurs spécificités respectives

- 18/22 -

C/17718/2009 (état du logement, balcon, cave, équipement, date de location, évolution des loyers, etc.), les seules données concernant leur emplacement, le nombre de pièces et le loyer actuel n'étant pas suffisantes pour procéder à l'examen comparatif tel que préconisé par la jurisprudence du Tribunal fédéral. Par ailleurs, les studios nos 34 et 74 (exemples 9 et 11) disposent d'une cuisine équipée et d'un balcon. De plus, les enquêtes n'ont pas permis d'établir des indications suffisamment précises pour répondre aux exigences fixées par la jurisprudence topique, étant relevé qu'elles proviennent des souvenirs approximatifs du témoin, qui s'était rendue sur place trois ans plus tôt. L'appartement sis Rue de l'Athénée no_ (exemple no 5) comporte deux pièces, alors que le studio litigieux n'en comporte qu'une, voire une et demie. Par ailleurs, l'état de cet objet est jugé bon et il dispose de simples vitrages. Il doit dès lors être écarté. S'agissant de l'appartement sis Route de Florissant no_ (exemple no 6) il bénéficie d'installations électriques récentes et d'une cuisine équipée, contrairement au studio litigieux, et ne se trouve pas dans une zone calme. Il n'est ainsi pas comparable. L'appartement sis Rue Crespin no_ (exemple no 7) est en bon état et comporte une terrasse et une cuisine agencée et équipée. Il est situé dans un immeuble dont l'état est qualifié d'excellent, sans buanderie, ni ascenseur, ni chauffage central, de sorte qu'il doit être écarté. Le logement sis Rue Monnier no_ (exemple no 8) est situé dans un immeuble de trois étages sans ascenseur et datant des années 1920-1930. Cet objet, comportant deux pièces, a été décrit comme bénéficiant d'un certain cachet, de par son plancher en chevron à l'ancienne, ses grandes pièces et ses hauts plafonds dotés de moulures. En revanche, les fenêtres sont équipées de simples vitrages. Il ne peut dès lors être retenu. Quant au studio sis Route de Florissant no_ (exemple no 17) et ceux situés Chemin Kermely no_ (exemples nos 14, 15 et 16), leur état est qualifié de bon, de sorte que ces objets ne sont pas comparables. Par ailleurs, contrairement au studio litigieux et tel qu'établi par les enquêtes, les objets sont équipés de simples vitrages et non de doubles vitrages comme le studio de l'intimée. En outre, le studio no 23 (exemple no 16) doit en toute hypothèse être écarté, puisqu'il dispose d'un balcon, d'une cuisine équipée et agencée et de toilettes séparés de la salle de bains. Le studio no 21 sis Chemin Kermely no_ (exemple no 15), qui dispose d'une cuisine agencée et équipée, est loué meublé.

- 19/22 -

C/17718/2009 Enfin, à juste titre, les premiers juges ont écarté les exemples décrits par les témoins, sis au Chemin Pedro-Meylan, au Chemin Robert-de-Traz et à l'Avenue de Miremont no_, en retenant soit qu'ils étaient insuffisamment détaillés (Pedro-Meylan, surface et loyer uniquement), soit qu'ils n'offraient pas les mêmes caractéristiques que le studio de l'intimée (Robert-de-Traz, existence d'une piscine intérieure; Avenue de

Miremont no_, bon état de l'appartement, pas de mention du loyer). Comme l'a retenu à juste titre le Tribunal des baux et loyers, tout indique que l'exemple comparatif situé à _____ (exemple no 18) est le studio litigieux. Bien que ni le propriétaire ni l'adresse exacte de l'immeuble ne soient mentionnés sur la fiche descriptive, il résulte des caractéristiques de l'objet, soit en particulier du quartier, de la date de construction de l'immeuble (1959), de l'état de l'appartement (vétuste), du montant du loyer actuel (5'784 fr., par an, charges non comprises, depuis le 1er octobre 2006) et de la régie en charge de sa gérance (BK_____SA), qu'elles sont identiques à l'objet de la procédure, de sorte qu'il se justifie d'écarter cet exemple. Par ailleurs, l'absence de descriptions précises du studio ne permet pas de retenir celui-ci en comparaison. Finalement, à l'exception des exemples nos 6 à 8, tous les autres objets offerts en comparaison ne contiennent aucune indication quant à l'évolution des loyers et du taux hypothécaire, de sorte que la Cour ne peut vérifier si ces loyers ne sont pas eux-mêmes abusifs. Ils doivent en conséquence également être écartés pour ce motif.

E. 5.1.5

Il résulte de ce qui précède que l'appelante n'a produit aucun exemple de loyers de logements comparables pouvant être retenu. Par conséquent, elle a échoué à faire la démonstration que le studio litigieux pourrait être loué à un tiers à un loyer plus élevé que celui fixé actuellement. Le raisonnement des premiers juges ne prête ainsi pas flanc à la critique, de sorte que c'est à bon droit que le congé notifié le 26 juin 2009 a été annulé. Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

E. 6

Par surabondance de moyens, et s'agissant du besoin allégué de l'un des proches des copropriétaires, et comme selon la jurisprudence rappelée sous ch. 4.1., il n'a pas été rendu vraisemblable. En effet, lors de l'assemblée générale du 11 juin 2009 et comme retenu ci-avant, les copropriétaires n'ont pas pris la décision d'attribuer le studio litigieux au fils de l'un des copropriétaires. Le courrier produit par l'appelante ne modifie en rien cette appréciation, puisqu'il date d'avril 2010, soit près de

E. 10

mois après l'envoi du congé à l'intimée. Par ailleurs, aucun des témoins auditionnés n'a fait état du besoin de l'un des proches des copropriétaires. Pour le surplus, l'appelante n'a fourni aucune indication quant au fils prétendument intéressé par le studio (situation personnelle et financière), et, s'agissant du montant du

- 20/22 -

C/17718/2009 loyer, une estimation de la hausse projetée et de l'intérêt de ce proche s'agissant de ce nouveau loyer. L'appelante n'a enfin pas sollicité l'audition de ce proche, alors qu'elle en avait l'opportunité. 7. L'appelante sera déboutée de l'intégralité de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé. 8. A teneur de l'art. 17 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. * * * * *

- 21/22 -

C/17718/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 janvier 2012 par LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS _____ (PPE A_____), soit pour elle :

Monsieur AA_____, Madame AB_____, Monsieur AC_____, Monsieur AD_____,
Monsieur AE_____, Madame AF_____, Monsieur AG_____, Madame AH_____,
Madame AI_____, Madame AJ_____, Madame AK_____, Madame AL_____,
Monsieur AM_____, Monsieur AN_____, Madame AO_____, Monsieur AP_____,
Madame AQ_____, Monsieur AR_____, Monsieur AS_____, Madame AT_____,
Monsieur AU_____, Madame AV_____, Madame AW_____, Monsieur AX_____,
Monsieur AY_____, Madame AZ_____, Monsieur BA_____, BB_____, SA, siège
GENEVE, Madame BC_____, Madame BD_____, Monsieur BE_____, SOCIETE
IMMOBILIERE BF_____, siège GENEVE, Monsieur BG, Madame BH_____, Monsieur
BI_____, Madame BJ_____ contre le jugement JTBL/1335/2011 rendu le 18 novembre
2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17718/2009-1-B. Déclare
irrecevables leurs allégués figurant sous Ad J du mémoire d'appel ainsi que leurs pièces 11 à
13 nouvelles. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté
VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 22/22 -

C/17718/2009

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. 2.2

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