

## **GE\_GERICHTE C/8470/2017 vom 24. Januar 2019**

GE Cour de justice, 2019-01-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_8470\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8470_2017)

FR: GE\_GERICHTE C/8470/2017 du 24 janvier 2019

IT: GE\_GERICHTE C/8470/2017 del 24 gennaio 2019

### **Regeste**

BAIL À LOYER; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; LOYER USUEL; ABUS DE DROIT ; FARDEAU DE LA PREUVE | CO.271.al1; CO.269a.leta; OBLF.11

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 24.01.2019 C/8470/2017

BAIL À LOYER; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; LOYER USUEL; ABUS DE DROIT ; FARDEAU DE LA PREUVE | CO.271.al1; CO.269a.leta; OBLF.11

C/8470/2017 ACJC/99/2019 du 24.01.2019 sur JTBL/66/2018 ( OBL ) , CONFIRME  
Descripteurs : BAIL À LOYER; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; LOYER USUEL;  
ABUS DE DROIT ; FARDEAU DE LA PREUVE Normes : CO.271.al1; CO.269a.leta;  
OBLF.11 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
POUVOIR JUDICIAIRE C/8470/2017 ACJC/99/2019 ARRÊT DE LA COUR DE  
JUSTICE Chambre des baux et loyers du JEUDI 24 JANVIER 2019 Entre HOIRIE de feu  
A\_\_\_\_\_, soit pour elle : 1) Madame B\_\_\_\_\_, domiciliée avenue \_\_\_\_\_ (VD),  
2) Monsieur C\_\_\_\_\_, domicilié chemin \_\_\_\_\_ (VD), 3) Monsieur D\_\_\_\_\_, domicilié  
route \_\_\_\_\_ (VD), 4) Madame E\_\_\_\_\_, domiciliée chemin \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un  
jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 janvier 2018, comparant par Me  
Marc MATHEY-DORET, avocat, rue De-Candolle 34, 1205 Genève, en l'étude duquel elle  
fait élection de domicile, et Madame F\_\_\_\_\_, domiciliée chemin \_\_\_\_\_ Genève, intimée,  
représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les  
bureaux de laquelle elle fait élection de domicile. Le présent arrêt est communiqué aux  
parties par plis recommandés du 29.01.2019. ![endif]--> EN FAIT A. Par jugement  
JTBL/66/2018 du 24 janvier 2018, expédié pour notification aux parties le 29 janvier 2018,  
le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 14 mars 2017 par l'Hoirie de feu  
A\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse) pour le 30 mars 2017 et portant sur l'appartement de 7  
pièces de 120 m<sup>2</sup> situé à l'entresol de l'immeuble sis chemin \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1), a  
débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite  
(ch. 3). En substance, les premiers juges ont retenu que dans le cadre d'une contestation d'un  
congé donné pour des raisons économiques, il appartenait au bailleur de démontrer qu'il  
pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire au regard de la  
méthode absolue, et partant que le fardeau de la preuve des loyers usuels était à sa charge.  
La bailleresse avait produit cinq exemples comparatifs, dont quatre appartenaient au même  
bailleur, ce qui est contraire aux prescriptions de l'art. 11 OBLF. En outre, le fait de vouloir  
relouer l'appartement à une famille nombreuse constituait un motif différent de celui allégué  
à l'appui du congé et n'était donc pas valable, étant rappelé qu'en tout état, la locataire  
F\_\_\_\_\_ habitait le logement avec l'une de ses filles, et sporadiquement avec une autre.  
Ainsi, faute pour la bailleresse d'avoir prouvé le motif du congé, les premiers juges ont

annulé ce dernier. B. a. Par acte déposé le 23 février 2018 au greffe de la Cour de justice, la bailleuse a formé appel contre ce jugement, sollicitant son annulation. Cela fait, elle a conclu au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il statue sur les conclusions reconventionnelles de la bailleuse, reprenne ensuite l'instruction de la cause sur les conclusions principales et ordonne les mesures probatoires indiquées, puis statue sur ces dernières conclusions. Elle a également conclu au déboutement de la locataire de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidièrement, la bailleuse a conclu au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il détermine le montant du loyer de l'appartement litigieux et statue ensuite sur les conclusions des parties, ainsi qu'au déboutement de la locataire de toutes autres ou contraires conclusions. Elle a conclu à ce que, «en tous les cas», la locataire soit déboutée de toutes ses conclusions, et son évacuation des locaux ordonnée, avec un délai d'exécution de 30 jours à compter du prononcé du jugement d'évacuation, invitant la Cour à ordonner à un huissier, à défaut de libération des locaux concernés, de procéder à l'évacuation forcée immédiate de ceux-ci. La bailleuse a soutenu que les premiers juges avaient violé le droit d'être entendu et le droit à la preuve, le Tribunal ayant, par ordonnance du 6 septembre 2017, limité la procédure aux conclusions reconventionnelles de l'appelante, en application de l'art. 125 let. a CPC. Par la suite, les premiers juges n'étaient pas revenus sur cette décision pour étendre à nouveau l'objet de la procédure aux conclusions principales de la locataire. L'ensemble de la procédure, et en particulier les mesures probatoires ordonnées, avait porté sur cet objet et le Tribunal avait finalement rendu un jugement sur les conclusions principales de la locataire, sans statuer sur les conclusions reconventionnelles de la bailleuse. Ce faisant, le Tribunal avait statué sur un objet différent de celui qu'il avait lui-même délimité, impliquant une violation de son droit d'être entendue et de son droit à la preuve. En outre, les premiers juges avaient erré en considérant, en substance, que la bailleuse n'avait pas fourni la preuve stricte du fait qu'elle pourrait louer l'appartement litigieux à un loyer plus élevé non abusif, les exemples comparatifs produits ne remplissant pas les conditions posées par la jurisprudence en la matière. Le Tribunal ayant retenu que le fardeau de cette preuve reposait sur la bailleuse, et que, faute de preuve, le congé devait être considéré comme abusif, car non justifié, ce raisonnement revient à inverser le fardeau de la preuve en plaçant le bailleur, défendeur à une requête en contestation du congé, dans une situation plus défavorable. Enfin, le Tribunal avait omis dans son jugement d'indiquer quel montant de loyer relatif à l'appartement litigieux il a retenu. Le fait de ne pas avoir tranché cette question plaçait la bailleuse dans l'impossibilité de développer de manière satisfaisante ses arguments en appel, ne sachant pas sur la base de quel loyer le Tribunal avait exclu toute hypothèse d'augmentation possible. Ce défaut de motivation constituait également une violation de son droit d'être entendue. b. Par réponse du 12 avril 2018, F\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement, ainsi qu'au déboutement de la bailleuse de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidièrement, elle a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles de la bailleuse. Cela fait, elle a conclu au report des effets du congé au 31 décembre 2017, à ce qu'une entière prolongation de quatre ans avec une échéance au 31 décembre 2021 lui soit accordée, à ce qu'elle soit autorisée à résilier le bail en tout temps moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin du mois, et à ce que la bailleuse soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions. Elle a considéré que le Tribunal avait respecté le droit d'être entendue et le droit à la preuve de la bailleuse, parce qu'il avait limité les conclusions reconventionnelles à l'évacuation et que les mesures d'exécution ne pouvaient être prononcées par le Tribunal que lorsqu'il siégeait dans sa

composition prévue par l'art. 30 al. 2 et 3 LaCC. Dans son jugement, le Tribunal n'avait pas eu à se prononcer sur cette question puisqu'en annulant le congé, la question de l'évacuation et des mesures d'exécution était devenue sans objet. La locataire a par ailleurs indiqué que l'arrêt cité par la bailleresse concernait une procédure en contestation du loyer et ne pouvait pas être appliqué par analogie à une contestation de congé fondé sur un motif économique. Le bailleur qui résilie un contrat de bail doit en connaître le motif au moment de la résiliation. Cela suppose qu'en cas de congé économique, le bailleur ait déjà vérifié que, selon la méthode absolue, il peut demander un loyer plus élevé. Ces éléments devaient donc être en sa possession au moment de la résiliation. La locataire a relevé encore que l'appartement litigieux devait être considéré comme un 5 pièces et non un 7 pièces et qu'il avait été rénové en grande partie par elle. Par ailleurs, les exemples comparatifs n'étaient pas valables car quatre d'entre eux appartiennent au même bailleur. En outre, les loyers statistiques produits par la partie adverse ne contenaient pas une différence importante avec le loyer de 900 fr. Ainsi, la bailleresse avait échoué à apporter la preuve qu'elle pouvait louer ce bien à un prix plus élevé. La locataire a également indiqué que la résiliation de bail intervenait peu après la période de protection de 3 ans et qu'au vu de l'inimitié de feu A\_\_\_\_\_ à son égard, le congé apparaissait comme étant abusif et donné à titre de représailles. Si le congé n'était pas annulé, étant donné que les parties sont liées par le préavis de 6 mois, les effets du congé devraient être reportés au 31 décembre 2017. c. La bailleresse n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 23 mai 2018 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Le 7 décembre 1992, A\_\_\_\_\_, propriétaire, et G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 7 pièces de 120 m<sup>2</sup> situé à l'entresol de l'immeuble sis chemin \_\_\_\_\_ à Genève. Les locaux étaient liés à un contrat de travail consistant en une aide à l'entretien de l'immeuble. Le délai de résiliation était de 6 mois. Le loyer mensuel, hors charges, était fixé par le contrat à 1'500 fr. b. A la suite du divorce des époux F/G\_\_\_\_\_, les droits et obligations résultant du bail ont été attribués à F\_\_\_\_\_ dès le mois de janvier 2010. G\_\_\_\_\_ a poursuivi seul l'activité de concierge. c. Par courrier du 22 mars 2010, A\_\_\_\_\_ a rappelé à la locataire que la rémunération mensuelle liée au mandat de concierge de 1'100 fr. comportait une participation au loyer à raison de 600 fr. par mois. Le loyer à verser chaque mois s'élevait donc à 1'305 fr., charges de 405 fr. comprises (1'500 fr. + 405 fr. – 600 fr.). d. Par pli du 12 avril 2010, A\_\_\_\_\_ a rappelé à F\_\_\_\_\_ que le paiement du loyer lui incombait depuis le 1<sup>er</sup> mars 2010, soit un montant depuis cette date de 1'305 fr., charges comprises, dans la mesure où il cessait avec effet immédiat de payer l'allocation de 600 fr. au logement, consentie à G\_\_\_\_\_. e. Des courriers ont été adressés par A\_\_\_\_\_ à F\_\_\_\_\_ en juillet et octobre 2011 au sujet d'un litige lié à l'utilisation de la buanderie. f. Dans un courrier du 23 mai 2012, A\_\_\_\_\_ a accusé F\_\_\_\_\_ d'avoir subtilisé un lave-linge dans un local de dépôt au sous-sol, accusations démenties par cette dernière, laquelle a expliqué avoir récupéré son propre lave-linge dans un local loué par son ex-mari. Cette affaire a conduit A\_\_\_\_\_ à résilier le bail de "l'appartement de fonction" pour le 31 août 2012 par avis officiel du 25 mai 2012. La contestation de ce congé par F\_\_\_\_\_ est devenue sans objet suite au retrait du congé, un nouveau congé ayant été notifié. g. En effet, par avis officiel du 12 octobre 2012, A\_\_\_\_\_ a notifié un nouveau congé à F\_\_\_\_\_ pour le 31 janvier 2013. Ce congé, contesté par la locataire, a été retiré par le bailleur en juin 2013. h. A\_\_\_\_\_ est décédé le 25 février 2016. L'Hoirie de feu A\_\_\_\_\_, soit pour elle B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, est devenue propriétaire de l'immeuble litigieux. i. Par avis

de résiliation du 14 mars 2017, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 juin 2017, sans indication de motif. j. A la demande de la locataire, la régie représentant la bailleuse a motivé le congé par le fait qu'elle souhaitait reprendre possession de l'appartement pour le louer à un locataire de son choix à un loyer plus élevé. Elle a en outre relevé que la locataire ne payait que 900 fr., hors charges, par mois au lieu de 1'500 fr. prévus dans le contrat et l'a mise en demeure de verser l'arriéré des cinq dernières années, soit 36'000 fr., dans les 30 jours, faute de quoi son bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. k. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée le 29 mai 2017, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 28 juin 2017. La locataire a conclu préalablement à ce qu'un calcul de rendement soit ordonné, principalement à l'annulation du congé, subsidiairement au report de ses effets au 31 décembre 2017 et à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans, échéant au 31 décembre 2021, avec possibilité de résilier le bail en tout temps moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois. Elle a précisé habiter l'appartement litigieux avec sa fille mineure et percevoir des revenus modestes en qualité de femme de ménage. Concernant le motif du congé, les bailleurs n'indiquaient pas de loyer cible et ne produisaient aucune pièce attestant du fait qu'ils pourraient obtenir un loyer plus élevé mais non abusif. l. Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 4 septembre 2017, la bailleuse a conclu, sur demande principale, au rejet de la requête et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation de la locataire avec exécution directe. Elle a relevé qu'un appartement de 7 pièces de 120 m<sup>2</sup> était susceptible d'être mis en location pour un loyer mensuel hors charges supérieur à 900 fr. ou 1'500 fr. et a produit à ce sujet différentes annonces de location dans le quartier. Par ailleurs, un calcul de rendement n'était pas possible au vu de l'ancienneté de l'immeuble et il fallait donc déterminer sa valeur par rapport aux loyers usuels du quartier. Enfin, elle avait proposé à la locataire un appartement de 3 pièces dans le même immeuble qu'elle avait refusé. m. Par ordonnance du 6 septembre 2017, le Tribunal a limité la procédure aux conclusions reconventionnelles en évacuation, ne pouvant statuer sur les mesures d'exécution requises. n. La locataire a conclu le 27 septembre 2017 au rejet de la demande reconventionnelle en évacuation, relevant qu'elle était prématurée. o. Par ordonnances des 4 et 23 octobre 2017, le Tribunal a imparti un délai au 22 novembre 2017 à la bailleuse pour produire cinq exemples de loyers comparatifs, ainsi qu'un décompte des loyers encaissés depuis les cinq dernières années, et à la locataire pour fournir toutes pièces relatives à ses revenus et à ses recherches de logement. p. Les 26 octobre et 9 novembre 2017, la locataire a fait parvenir au Tribunal ses demandes de logement adressées à la CPEG, à la Gérance immobilière municipale, à l'Office cantonal du logement, ainsi qu'auprès de plusieurs régies, de même que son certificat de salaire 2016 faisant état d'un revenu annuel net de 50'300 fr. et les "éléments retenus par l'administration" fiscale pour l'année 2015 mentionnant un revenu annuel net total de 55'601 fr. q. Par chargé de pièces complémentaire du 22 novembre 2017, la bailleuse a notamment produit cinq exemples de loyers comparatifs, ainsi qu'une liste des paiements du loyer par la locataire. r. Lors de l'audience qui s'est tenue le 29 novembre 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La locataire a produit de nouvelles recherches de logement, ses décomptes de salaire d'août à octobre 2017, ainsi qu'une fiche relative à l'état de l'appartement litigieux et de l'immeuble. Elle a précisé que l'appartement était composé de trois chambres, une grande et deux petites, un grand salon/salle-à-manger, un hall, une cuisine, des sanitaires et un balcon. Elle y habitait avec sa fille de 18 ans qui était à la recherche d'un apprentissage et pour laquelle elle ne percevait plus de pension

alimentaire de son ex-mari. Elle avait une autre fille de 25 ans qui vivait chez son ami mais qui avait conservé une chambre chez elle et qui venait occasionnellement y dormir. Le conseil de la bailleresse a indiqué que, l'immeuble étant ancien, le calcul de rendement requis par la locataire n'était pas possible, la bailleresse ne possédant pas les pièces nécessaires pour ce faire. Elle n'avait pas de chiffres précis à ce stade pour un loyer cible, dans la mesure où elle ignorait notamment la date de départ de la locataire. La bailleresse estimait avoir une marge d'augmentation de loyer largement supérieure à 10%; toutefois, en prenant ce chiffre de 10%, le débat juridique pouvait être économisé puisque le loyer actuel augmenté de 10% ne pouvait pas être qualifié d'abusif. En effet, selon les statistiques le loyer d'un tel appartement avoisinait les 1'800 fr./1'900 fr. Le conseil de la bailleresse était conscient que parmi les cinq exemples comparatifs fournis, quatre objets étaient situés dans le même immeuble et appartenaient au même bailleur, relevant à ce sujet que l'exercice de fournir de tels exemples était difficile. A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé. Le conseil de la bailleresse a invoqué un autre motif de congé, à savoir sa volonté de relouer l'appartement à une famille nombreuse (entre 2 et 3 enfants). Il s'est en outre référé à la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral relative au fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial et a estimé qu'elle pouvait être appliquée par analogie au cas d'espèce, soit au congé économique. Ainsi, avec une marge d'augmentation de 10%, le fardeau de la preuve des loyers usuels appartenait à la locataire. Le conseil de cette dernière s'est opposé à cette application analogique et a relevé qu'en l'absence de loyer cible, il n'était pas possible de déterminer si le nouveau loyer était abusif ou pas. Enfin, le congé était également annulable en raison du fait qu'il avait été donné peu de temps après la fin de la période de protection de trois ans. 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). Lorsque la locataire demande l'annulation du congé, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers dus pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, c'est-à-dire jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le bail ou à l'échéance de la durée déterminée du contrat. Il convient donc de tenir compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO; le dies a quo de ce délai est la date de la décision cantonale attaquée. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1 et 104 II 270 consid. 1.1). En l'occurrence, le loyer mensuel, hors charges, relatif à l'appartement litigieux, s'élève à 900 fr. Pour une période de protection de trois ans, le loyer se chiffre au total à 32'400 fr. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte. 1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est 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. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). 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. 1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a

CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'Hoirie de feu A\_\_\_\_\_ se plaint de ce que les premiers juges ont violé son droit d'être entendue et son droit à la preuve, pour avoir limité la procédure aux conclusions reconventionnelles de la bailleresse, puis finalement rendu un jugement sur les conclusions principales sans statuer sur les conclusions reconventionnelles de la bailleresse.

2.1 Pour simplifier le procès, le tribunal peut notamment limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 let. a CPC).

2.2 En l'occurrence, la bailleresse a notamment conclu, dans son mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 4 septembre 2017, à l'évacuation de la locataire, ainsi qu'à l'exécution de l'évacuation dans un délai de 30 jours. Dans son ordonnance du 6 septembre 2017, le Tribunal a retenu qu'il n'avait pas la compétence légale, en vertu de l'art. 30 LaCC, pour ordonner d'emblée les mesures d'exécution sollicitées, à supposer qu'il ordonne l'évacuation requise. Ainsi, il a décidé de limiter la procédure aux conclusions reconventionnelles en évacuation, excluant ainsi les conclusions reconventionnelles en exécution de l'évacuation. Dans le cadre de son jugement du 24 janvier 2018, le Tribunal a tranché la question de l'annulation du congé notifié le 14 mars 2017, sans statuer sur les conclusions reconventionnelles en évacuation. Avant de statuer sur la question relative à l'évacuation de la locataire, les premiers juges devaient d'abord trancher la question de savoir si le congé devait être annulé ou non. Dès lors que le congé notifié le 14 mars 2017 a été annulé par le Tribunal, la question relative à l'évacuation devenait sans objet.

2.3 Par conséquent, les premiers juges n'ont pas violé le droit d'être entendue ni le droit à la preuve de l'appelante.

3. La bailleresse se plaint de ce que les premiers juges auraient violé l'art. 271 CO en décidant d'annuler le congé notifié le 14 mars 2017.

3.1 Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ou qui consacre une attitude déloyale. L'art. 271 al. 1 CO n'exige pas l'abus manifeste d'un droit au sens de l'art. 2 al. 1 CC (FF 1985 I, p. 1439; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733; ACJC/171/1994). La partie qui résilie est liée par les motifs qu'elle a donnés et ne peut les compléter, les expliciter en cours de procédure que si elle a de bonnes raisons de le faire (LACHAT, *op. cit.*, p. 732). Selon la jurisprudence, 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 (ATF 120 II 105 consid. 3b et 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_448/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010 consid. 2.1 et 2.3). Le congé donné pour un motif d'ordre économique se concilie, en règle générale, avec les règles de la bonne foi (ATF 136 III 190 consid. 2), tel celui signifié par le bailleur afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais néanmoins compatible avec l'art. 269 CO qui réprime les loyers abusifs (ATF 136 III 190 *ibidem*; 120 II 105 consid. 3b/bb). Il en va de même du congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; SJ 2005 I p. 397; SJ 2003 I). L'ordre juridique permet au bailleur d'optimiser son rendement dans les limites des art. 269 et 269a CO (SAVIAUX, *Abus de droit et droit du bail*, CdB 1/07 p. 12, note 64). Le congé donné par le bailleur en

vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale, un abus de droit (LACHAT, Commentaire Romand, p. 1431, n. 8). L'annulation d'un congé motivé par le désir de majorer le loyer à l'occasion d'un changement de locataire peut uniquement être prononcée lorsque l'intention de celui qui agit est clairement illicite, respectivement immorale; tel n'est le cas que si le loyer payé jusque-là par le preneur congédié se situe déjà dans la tranche supérieure autorisée par les art. 269 et 269a litt. a et c CO (BARBEY, Commentaire du droit du bail, p. 185, n. 233). Le locataire, qui assume le fardeau de la preuve, doit démontrer un lien de causalité entre la volonté du bailleur d'imposer sa prétention et le congé (Lachat, op. cit., p. 1435, n. 7). Pour être admissible, une résiliation dictée par des motifs d'ordre économique ne doit cependant pas servir à 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 jusqu'alors par le preneur congédié. Si l'application de la méthode absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer parce que celui est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant le congé pourra être annulé (ATF 120 II 105). Il n'y a pas lieu d'appliquer de manière stricte les jurisprudences rendues par le Tribunal fédéral dans le contexte de procédures de hausse de loyer. Si l'ensemble des éléments recueillis permet d'établir que le prix payé par le locataire est inférieur à ce que le bailleur serait en droit d'obtenir pour le logement considéré, cela suffit à admettre que la résiliation n'est pas constitutive d'un abus de droit (ACJ n° 44 du 11.1.1999 S. c/ SI F.). Le loyer peut être apprécié à la lumière de critères fondés sur les coûts, d'une part, et sur le marché, d'autre part. Les notions de loyer fondé sur les coûts et de loyer du marché sont antinomiques. Une partie ne peut se prévaloir à la fois de l'une et de l'autre (FETTER, La contestation du loyer initial, thèse, Stämpfli, Berne, 2005, p. 208, n. 451 et 452). Un loyer s'apprécie par ailleurs soit de manière relative, en se référant à l'accord intervenu entre les parties au bail, soit de manière absolue, en prenant en considération la chose louée en tant que telle (FETTER, op. cit., p. 208, n. 453; LACHAT, Le bail à loyer, p. 349). Le locataire est autorisé à prouver que le loyer, présumé se situer dans les limites des loyers usuels du quartier, procure au bailleur un rendement excessif (arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3.2). Lorsque la chose louée a été construite ou acquise il y a plusieurs décennies, il convient toutefois d'appliquer le critère des loyers comparatifs (arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3.2; ATF 124 III 310, 312 consid. 2b in fine; 122 III 257; FETTER, op. cit., p. 210, n. 458 et 459; LACHAT, Commentaire Romand, p. 1408, n. 8); néanmoins, lorsque ce critère n'est pas invoqué ou que le bailleur ne parvient pas à apporter la preuve requise à cet égard, un calcul de rendement peut toujours être réalisé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3.2 in fine et 3.3). La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit; il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 3; ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a). Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier 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 (art. 11 al. 1 OBLF, RS 221.213.11). Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, op. cit., n. 12 ad art. 271 CO). Le bailleur qui soutient

qu'un loyer supérieur serait conforme aux loyers usuels ou ne lui procurerait pas un rendement excessif doit en effet être à même de l'établir. Alors même qu'il incombe au locataire d'apporter la preuve des faits qui permettent de constater que le congé est contraire aux règles de la bonne foi, le bailleur a le devoir de fournir tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué et s'il ne le fait pas, il doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui. En effet, le bailleur qui est convaincu d'avoir le droit d'exiger un loyer supérieur d'un nouveau locataire a certainement fait ses calculs et il est légitime d'exiger de lui qu'il fournisse les bases de son raisonnement (ATF 120 II 105 consid. 3c). En revanche, le bailleur n'est pas requis d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entendait obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). 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. L'art. 11 OBLF précise que les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier 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. Le juge doit ainsi procéder à des comparaisons concrètes et disposer d'au moins cinq éléments de comparaison, présentant pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que les locaux litigieux (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a), pour autant qu'ils ne soient pas situés dans le même immeuble ni appartiennent au même propriétaire (ATF 123 III 317 consid. 4c/aa et 4c/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_573/2008 du 24 avril 2009). Le seul fait que le loyer apparaisse notoirement en-dessous du prix du marché ne dispense pas le bailleur qui veut adapter le loyer aux loyers usuels du quartier de se conformer aux prescriptions de l'art. 11 al. 1 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 précité). Il n'existe pas à Genève de statistiques officielles satisfaisant aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF (ATF 136 III 74 consid. 4; 123 III 317 consid. 4c/cc; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3). Seule la méthode des cinq logements de comparaison peut donc servir à l'établissement des loyers usuels du quartier (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.2.3). La notion de loyers usuels est une notion de droit matériel (art. 269a let. a CO). Dès lors qu'on ne se trouve pas dans un cas dans lequel, au vu de sa nature, une preuve certaine est objectivement impossible à apporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, une réduction du degré de la preuve à la vraisemblance prépondérante n'entre pas en ligne de compte. De simples difficultés de preuve dans un cas particulier ne sauraient en effet justifier une réduction du degré de la preuve, sous peine de créer une entorse au système légal, tel qu'il a été voulu par le législateur fédéral. La preuve des loyers usuels doit donc être apportée au degré de la certitude : le juge doit acquérir, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait; une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'il n'y ait aucun doute sérieux ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_179/2015 du 16 décembre 2015). 3.2 En l'occurrence, la bailleuse a produit cinq exemples comparatifs, dont quatre relatifs à des immeubles appartenant au même bailleur, ce qui est contraire aux prescriptions de l'art. 11 OBLF. Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes et disposer d'au moins cinq éléments de comparaison, présentant pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que les locaux litigieux, pour autant qu'ils ne soient pas situés dans le même immeuble ni n'appartiennent au même propriétaire. La bailleuse n'ayant par conséquent pas rendu vraisemblable le motif du congé, celui ne peut être considéré comme justifié. Contrairement à ce que soutient

l'appelante, et conformément aux jurisprudences rappelées ci-avant, le fardeau de la preuve de l'admissibilité d'un loyer supérieur à celui versé par l'intimée lui incombait. Le Tribunal n'a pas renversé le fardeau de la preuve, en retenant qu'il appartenait à l'appelante de prouver qu'elle était en droit d'obtenir un loyer supérieur, ce qu'elle n'avait pas fait, pour retenir le caractère annulable du congé. Les premiers juges n'avaient pas à déterminer de loyer admissible. 3.3 Par conséquent, le Tribunal n'a pas violé l'art. 271 CO en décidant d'annuler le congé notifié le 14 mars 2017. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé. 4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 février 2018 par l'Hoirie de feu A\_\_\_\_\_, soit pour elle, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/66/2018 du 24 janvier 2018 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8470/2017. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Bertrand REICH, 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.

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