

Calcul du rendement
admissible ; preuve des
frais d'entretien ; loyer
usuel du quartier ;
admissibilité de pièces
nouvelles

Art. 269 et 269a lit. a CO ;
317 al. 1 lit. b CPC

Le bailleur qui **résilie le bail pour des raisons économiques** doit **prouver** que **le loyer plus élevé** qu'il souhaite demander à un nouveau locataire **n'est pas abusif**. Est **abusif** le congé donné par un bailleur qui ne dispose que **d'une réserve de hausse insignifiante**, mais en fait néanmoins usage afin de se débarrasser d'un locataire qui ne lui convient plus (c. 2). Une réserve de hausse de **CHF 75.- par année est insignifiante** (c. 5).

Lorsque le bailleur est **propriétaire de plusieurs immeubles** et que les **pièces présentées pour démontrer les investissements** pour des travaux d'entretien ne **permettent pas de déterminer comment les fonds propres investis ont été ventilés entre les différents immeubles concernés**, et partant si et dans quelle proportion les travaux effectués sur l'immeuble abritant le locataire ont été financés par des fonds propres, **les investissements** allégués par le bailleur **ne sauraient être intégrés dans le calcul de rendement** (c. 3.2.2).

Les frais consentis pour **l'entretien extraordinaire** (remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prise d'eau) doivent être répartis sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des installations concernées. La quote-part correspondante est intégrée chaque année dans les charges d'entretien jusqu'à amortissement complet. **Pour pouvoir ventiler sur plusieurs années ces travaux, il faut connaître précisément les travaux accomplis et examiner au cas par cas la durée de vie des installations remplacées**. Si les **pièces présentées par le bailleur ne le permettent pas**, les frais allégués par le bailleur **ne peuvent pas être intégrés dans le calcul de rendement** (c. 3.2.3).

Il s'agit d'**examiner le bien-fondé des motifs du congé au moment où il a été donné**, de sorte que cet instant constitue la date déterminante pour le calcul de rendement. Un **état locatif postérieur à la date du congé** ne saurait entrer en ligne de compte (c. 4).

Le fait que les **pièces présentées permettent de conclure que le loyer pourrait être augmenté** d'un montant minime **mais que ce calcul de rendement ne tient pas compte de la valeur d'acquisition de l'immeuble ni des dépenses occasionnées par des travaux importants entrepris** - puisque le bailleur n'a pas donné le moindre renseignement sur l'acquisition de l'immeuble et a produit des pièces insuffisantes pour intégrer les travaux dans le calcul de rendement - **ne permet pas de conclure qu'un loyer plus élevé serait admissible**. **Cela reviendrait à réduire les exigences de preuve** en se contentant d'une **vraisemblance** plus ou moins grande que la bailleuse soit en droit d'obtenir une augmentation de loyer non abusive, ce qui **n'est pas admissible** (c. 5).

Le **bailleur doit demander en temps utile auprès d'autres bailleurs les pièces nécessaires pour procéder au calcul du loyer usuel**. Le fait que **les autres bailleurs interpellés n'ont mis à disposition les pièces demandées qu'après la fin de la procédure devant le tribunal de première instance** n'en fait **pas des pièces nouvelles admissibles** en appel au sens de l'art. 317 CPC (c. 6).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Kiss, présidente,
Klett et Kolly.

Greffière: Mme Monti.

Participants à la procédure

A. SA,
représentée par Me Lucien Lazzarotto, avocat,
recourante,

contre

B.,
représenté par Me Olivier Wasmer, avocat,
intimé.

Objet

contrat de bail à loyer ; résiliation,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 2 mars 2015 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

B. est locataire depuis juin 1998 d'une surface commerciale d'environ 140 m² au centre de Genève, dans un immeuble construit en 1953 et appartenant à A. SA. Celle-ci est aussi propriétaire de deux immeubles voisins. Le loyer, qui n'a pas varié, s'élève à 28'020 fr. par an, auquel s'ajoutent 2'400 fr. d'acomptes pour les charges.

Le 19 novembre 2010, la bailleresse a résilié en temps utile le bail du locataire pour la prochaine échéance ordinaire, soit le 31 mai 2011. Elle n'a donné aucun motif.

B.

B.a. Le locataire a saisi la commission de conciliation le 24 novembre 2010. Devant cette autorité, la bailleresse a justifié la résiliation par un motif économique. La commission de conciliation a annulé le congé par décision du 16 janvier 2012, notifiée le 2 avril 2012.

Le 2 mai 2012, la bailleresse a déposé une demande en validation de congé devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Elle a fait valoir qu'il était impossible d'effectuer un calcul de rendement complet comme l'immeuble avait été acquis à une date très ancienne ; toutefois, un calcul de rendement partiel, limité à la couverture des charges d'exploitation et financières, montrait déjà qu'il était possible d'obtenir un loyer plus élevé. La méthode des loyers comparatifs conduisait selon elle à la même conclusion.

A l'audience du 28 novembre 2012, le Tribunal a attiré l'attention du conseil de la bailleresse sur le fait que les charges figurant dans les pièces produites devaient être ventilées entre les différents immeubles de la bailleresse, et que certaines charges comptabilisées n'étaient pas nécessairement prises en compte dans un calcul de rendement. Le conseil de la bailleresse s'est engagé à préciser ces charges. Il a également été avisé du fait que parmi les exemples comparatifs, certains immeubles appartenaient au même propriétaire alors que d'autres avaient été construits à des dates très différentes de l'immeuble litigieux, de sorte que tous ces exemples ne pourraient pas être pris en considération.

Statuant par jugement du 3 mars 2014, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé et rejeté

toutes autres conclusions.

B.b. Cette décision a été confirmée le 2 mars 2015 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, statuant sur appel de la bailleresse.

En substance, la Chambre a jugé que la bailleresse avait échoué à prouver par un calcul de rendement même partiel qu'il était possible d'augmenter le loyer de manière non abusive ; elle n'avait en effet pas produit les pièces suffisantes malgré l'octroi d'un second délai. Au demeurant, en se fondant sur les charges courantes, charges d'entretien, charges financières et impôt immobilier complémentaire, l'on arrivait à un loyer annuel admissible de 28'095 fr. 20, alors que le loyer actuel était de 28'020 francs ; la hausse de loyer susceptible d'être obtenue était insignifiante et ne justifiait pas une résiliation. Pour le surplus, la bailleresse n'avait fourni que deux exemples exploitables de loyers comparatifs au lieu des cinq requis par la jurisprudence ; dès lors, elle ne démontrait pas non plus que les loyers du quartier lui permettaient de majorer le loyer.

C.

La bailleresse saisit le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile dans lequel elle requiert que le congé donné pour le 31 mai 2011 soit validé, que le locataire ne bénéficie d'aucune prolongation de bail et que la cause soit renvoyée à l'autorité précédente pour qu'elle ordonne l'évacuation des locaux.

Le locataire intimé conclut au rejet du recours. L'autorité précédente se réfère à son arrêt.

Considérant en droit :

1.

1.1. La valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise pour les causes de droit du bail à loyer est atteinte (art. 74 al. 1 let. a LTF ; cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1). Les autres conditions du recours en matière civile sont aussi réalisées. Demeure réservé l'examen de la recevabilité des différents griefs formulés par la recourante.

1.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il peut toutefois les rectifier ou les compléter s'ils ont été établis en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de façon manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, ce qu'il incombe en principe au recourant de dénoncer (art. 97 al. 1 et art. 105 al. 2 LTF ; ATF 133 IV 286 consid. 6.2). Dans la mesure où il se plaint d'un arbitraire au sens de l'art. 9 Cst., le recourant doit satisfaire aux exigences de motivation plus strictes de l'art. 106 al. 2 LTF ; il doit exposer de manière claire et circonstanciée, si possible documentée, en quoi le juge a versé selon lui dans l'arbitraire. Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de nature appellatoire dirigées contre l'état de fait ou l'appréciation des preuves (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 ; 137 II 353 consid. 5.1).

En l'occurrence, la partie recourante ne soulève aucun grief d'arbitraire dans l'établissement des faits. Elle dénonce tout au plus une violation de la maxime inquisitoire sociale et une violation de son droit d'être entendue, plus précisément de son droit à la preuve, griefs qui seront traités ci-après (consid. 3.3, 3.4 et 6.1).

2.

La bailleresse a invoqué un mobile économique à l'appui du congé. Selon la jurisprudence, il est admissible de résilier un bail afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que celui payé par le locataire congédié ; toutefois, une telle résiliation ne doit pas servir de prétexte à la poursuite

d'un but illicite tel que la perception d'un loyer abusif. La résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, et partant annulable en vertu de l'art. 271 al. 1 CO si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure la possibilité de majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier, respectivement parce qu'il procure déjà un rendement suffisant. Est abusif le congé donné par un bailleur qui ne dispose que d'une réserve de hausse insignifiante, mais en fait néanmoins usage afin de se débarrasser d'un locataire qui ne lui convient plus (ATF 136 III 74 consid. 2.1 ; 120 II 105 consid. 3b/bb).

En l'occurrence, la bailleuse a tenté de démontrer aussi bien par le calcul de rendement que par les loyers comparatifs qu'un loyer supérieur pouvait être obtenu. En vain, selon les deux instances cantonales.

3.

3.1. La recourante soulève divers griefs concernant le calcul de rendement. Il convient de rappeler à cet égard quelques principes dégagés par la jurisprudence.

En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est visé le rendement net des fonds propres investis par le propriétaire. Le loyer doit permettre d'une part de toucher un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis, d'autre part de couvrir les charges immobilières. Sont pris en compte les fonds propres ayant servi à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, ainsi qu'à son amélioration ; les fonds propres investis dans des travaux à plus-value sont donc intégrés dans les coûts d'investissement (ATF 141 III 245 consid. 6.3 et 6.6 p. 255).

Quant aux charges immobilières, elles comprennent les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes ou d'exploitation (impôt, prime d'assurance, frais de gérance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3 i.f.). **Les travaux d'entretien sont en principe intégrés dans les charges lorsqu'ils ont été exécutés et payés. Il faut procéder à une moyenne des charges encourues les cinq dernières années - cas échéant au moins les trois dernières années - précédant le calcul de rendement.** Cette règle est susceptible d'adaptations, notamment lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou hauts, qui reflètent donc mal la moyenne des coûts d'entretien. **Les frais consentis pour l'entretien extraordinaire - remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prise d'eau - doivent être répartis sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des installations concernées. La quote-part correspondante est intégrée chaque année dans les charges d'entretien jusqu'à amortissement complet ; l'on y ajoute un intérêt sur le capital non amorti** (ATF 141 III 245 consid. 6.5 p. 253 et 6.6 p. 255 s. et les réf. citées ; cf. ATF 111 II 378 consid. 2 p. 380).

Pour les immeubles anciens, c'est-à-dire les immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, la détermination des fonds propres peut être problématique, soit que les pièces comptables manquent, soit qu'elles révèlent des montants économiquement irréalistes. Dans ce cas, la hiérarchie des critères absolus est inversée, en ce sens que le critère des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) l'emporte sur le calcul de rendement net (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 p. 16 s. ; sur la notion d'immeuble ancien, cf. ATF 140 III 433 consid. 3.1). La jurisprudence s'oppose à ce que l'on reconstitue le coût d'investissement en se fondant sur des valeurs objectivées telles que la valeur vénale ou fiscale de l'immeuble, ou encore sa valeur d'assurance, celles-ci n'ayant pas leur place dans un calcul de rendement fondé sur les coûts effectifs (ATF 122 III 257 consid. 3b/bb).

3.2.

3.2.1. La recourante reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir intégré dans les coûts

d'investissement les travaux de rénovation accomplis sur l'immeuble au cours des années 2000.

3.2.2. D'après l'arrêt attaqué, la bailleresse a produit un récapitulatif des travaux dressé par sa fiduciaire, dont il ressort de manière non contestée qu'entre 1996 et 2008, la bailleresse a investi 6'841'511 fr. pour l'immeuble abritant la surface louée par le locataire intimé, soit en tout 12'515'484 fr. pour les trois immeubles dont elle est propriétaire. Ce document révèle aussi que **la bailleresse a payé 9'359'239 fr. pour des travaux réalisés entre 2003 et 2008 sur ses trois immeubles ; seuls 1'707'167 fr. de ces 9'359'239 fr. ont été financés par des fonds propres. La cour cantonale constate ensuite que l'on ignore comment ces fonds propres ont été ventilés entre les trois immeubles concernés, et partant si et dans quelle proportion les travaux effectués sur l'immeuble abritant le locataire ont été financés par des fonds propres.** Ces travaux ne pouvant être intégrés dans les coûts d'investissement financés par des fonds propres, il importe peu de savoir s'il s'agissait ou non de travaux à plus-value.

La recourante dénonce une lecture des pièces "erronée" ; toutefois, il ne ressort en tout cas pas de ses explications peu claires que les pièces produites permettraient en réalité de déterminer dans quelle proportion les travaux réalisés sur l'immeuble abritant le locataire congédié ont été financés par des fonds propres. La cour de céans est dès lors liée par ce fait. La recourante objecte encore qu'en présence de travaux d'ensemble procédant d'un programme global et identique pour les différents immeubles concernés, il conviendrait de ventiler les fonds propres entre les immeubles en proportion de l'importance des travaux accomplis sur chacun d'eux. Le propriétaire ne pourrait pas librement décider de la répartition fonds propres/fonds étrangers pour chaque bâtiment, en affectant par exemple des fonds propres exclusivement à la rénovation d'un immeuble et en utilisant des fonds étrangers pour les autres immeubles ; un tel procédé reviendrait à pénaliser arbitrairement les locataires de l'immeuble sur lequel seraient concentrés tous les fonds propres. **En l'occurrence, rien n'indique que le cas de figure évoqué par la recourante se soit réalisé et que les travaux aient découlé d'un projet global identique pour les trois immeubles appartenant à la bailleresse. L'on ignore tout de leurs caractéristiques et des rénovations qui ont pu être effectuées sur chacun d'eux. Il ne découle pas de l'arrêt attaqué qu'il s'agirait d'immeubles strictement identiques ayant bénéficié des mêmes rénovations.** Tout cela suffit à conduire au rejet du grief, sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur la thèse juridique de la recourante. La Cour de justice n'a donc pas enfreint le droit fédéral en s'abstenant de procéder à une répartition théorique des fonds propres investis dans les travaux réalisés sur les trois immeubles de la bailleresse. Du moment que ces travaux ne pouvaient pas être intégrés dans les coûts d'investissement, la cour cantonale pouvait effectivement s'épargner de rechercher dans quelle mesure les travaux apportaient une plus-value.

3.2.3. Dans une argumentation subsidiaire, la recourante plaide que les travaux auraient à tout le moins dû être intégrés dans les charges d'entretien. Dans l'hypothèse la moins favorable pour elle, les 6'841'511 fr. de travaux effectués dans l'immeuble auraient dû être ventilés sur 20 ans, ce qui aurait fait augmenter de 343'075 fr. 55 [recte: 342'075 fr. 55] le montant des charges annuelles.

La Cour de justice retient notamment que les pièces produites ne permettent pas de déterminer quels travaux ont profité effectivement aux locaux litigieux plutôt qu'aux autres immeubles de la bailleresse, voire exclusivement aux autres locaux de l'immeuble concerné. Sans dénoncer un arbitraire, la recourante objecte que les pièces produites, notamment des expertises élaborées dans le cadre d'une procédure de classement, détaillent la nature des travaux, à savoir des interventions structurelles bénéficiant à tous les locaux de manière identique. Indépendamment des exigences requises pour remettre en cause l'état de fait de la décision attaquée (supra, consid. 1.2), force est de constater que **pour pouvoir ventiler sur plusieurs années les travaux d'entretien extraordinaire, il faut connaître précisément les travaux accomplis et examiner au cas par cas la durée de vie des installations remplacées.** La recourante ne développe pas d'argumentation circonstanciée et documentée selon laquelle les pièces produites fourniraient de tels renseignements. Or, à défaut de

ceux-ci, l'on ne saurait procéder à une ventilation fondée sur un "amortissement" forfaitaire et global des installations rénovées au motif que les précisions nécessaires n'ont pas été apportées. Ces considérations conduisent au rejet du grief.

3.3. La recourante plaide encore que la cour cantonale aurait enfreint la maxime inquisitoire sociale en omettant de l'informer que les pièces fournies étaient insuffisantes et devaient être complétées.

Point n'est besoin d'examiner dans quelle mesure le grief, qui concerne au premier chef le juge de première instance, aurait dû être soulevé au stade de l'appel déjà ; le grief doit de toute façon être rejeté sur le fond. En effet, sous l'ancien droit comme sous le CPC, la maxime inquisitoire sociale, qui impose au juge un devoir d'interpellation accru, s'applique avec retenue s'agissant d'une partie représentée par un avocat (art. 274d al. 3 aCO et art. 247 al. 2 let. a CPC ; arrêts 4A_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1 ; 4A_519/2010 du 11 novembre 2010 consid. 2.2). Or, dès la première instance, la bailleresse était assistée de son avocat, réputé connaître notamment la nécessité d'établir le rendement de la chose louée par le locataire, par opposition au rendement de l'immeuble entier et au rendement d'autres immeubles, ce qui nécessitait la production de pièces topiques. Au demeurant, le Tribunal des baux a été jusqu'à faire observer au conseil de la recourante que les charges devaient être ventilées entre les différents immeubles, remarque qui valait manifestement aussi pour les fonds propres.

3.4. Enfin, la recourante dénonce une violation de son droit d'être entendue qui tiendrait au fait que la Cour de justice a refusé d'auditionner le comptable en charge des comptes des immeubles.

Le droit à la preuve, qui découle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) et, pour le domaine du droit civil fédéral, de l'art. 8 CC, n'est pas mis en cause lorsque le juge procède à une appréciation anticipée des preuves exempte d'arbitraire et aboutit à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376 ; 129 III 18 consid. 2.6).

En l'occurrence, l'autorité d'appel a jugé que l'audition du comptable ne permettrait pas de remédier à la carence de pièces probantes puisque cette mesure visait uniquement à ce que le témoin apporte des précisions sur certaines pièces produites. La recourante ne taxe pas d'arbitraire cette appréciation, qui en est objectivement exempte, puisque le témoignage n'était pas destiné à suppléer au défaut de pièces permettant d'établir précisément quels travaux ont été accomplis sur l'immeuble, cas échéant dans quels appartements, à quelle date, pour quels montants et selon quel financement.

3.5. En bref, sur la base des faits qui lient l'autorité de céans, la Cour de justice n'a pas enfreint le droit fédéral en s'abstenant d'intégrer dans le calcul de rendement les travaux accomplis sur l'immeuble abritant la surface louée par l'intimé.

4.

4.1. La recourante émet encore deux critiques concernant les charges retenues par les juges d'appel. Tout d'abord, elle conteste avoir admis le tri opéré par le Tribunal des baux, qui a écarté certains postes figurant dans les charges courantes (ou d'exploitation).

Le Tribunal a effectivement jugé que certains postes comptabilisés comme charges courantes ne pouvaient pas être retenus, en particulier les postes tels que "frais de chauffage locaux vacants", "frais divers", "honoraires divers", "honoraires pour conseil juridique" et "frais de publicité". La Cour de justice a constaté que dans son appel, la bailleresse chiffrait le montant des charges courantes en se fondant sur les seuls postes retenus par le Tribunal des baux ; quant au locataire, il ne se

prononçait pas sur cette question. La Cour en a déduit que les parties s'en tenaient aux postes qui n'avaient pas été écartés par le Tribunal des baux.

La bailleresse ne cherche pas à démontrer, références à l'appui, qu'elle aurait contesté dans son mémoire d'appel l'exclusion même de certains postes. Cela suffirait en soi à écarter son grief, qui est au demeurant infondé. En effet, la lecture du mémoire confirme que la Cour de justice a résumé correctement la situation ; or, elle était fondée à en déduire que la bailleresse ne remettait pas en cause la sélection opérée par les premiers juges.

4.2. La bailleresse reproche ensuite à la Cour de justice d'avoir "opéré des calculs en partie discutables s'agissant du nombre d'années prises en compte pour le calcul des moyennes de charges, puisqu'elle a fait varier la taille des séries en fonction des postes de frais". Elle s'en remet à l'appréciation de la cour de céans, "qui pourra, le cas échéant, retenir un calcul différent".

A supposer que la recourante entende réellement remettre en cause l'arrêt attaqué sur ce point, le grief doit être rejeté. L'on rappelle que la jurisprudence préconise d'effectuer une moyenne des charges sur une période de trois à cinq ans ; il s'agit d'éviter la prise en compte d'un exercice extraordinaire, comprenant des montants anormalement bas ou anormalement élevés. Par ailleurs, les travaux d'entretien extraordinaire doivent être ventilés sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des installations (supra consid. 3.1).

En l'occurrence, les juges genevois ont établi une moyenne des charges en se fondant généralement sur les années 2004 à 2009 ; concernant toutefois les frais d'entretien et les charges de gestion, ils ont écarté certaines années, relevant que dans le premier cas, les montants étaient anormalement élevés et coïncidaient avec la période de gros travaux, tandis que dans le second cas, certaines années étaient anormalement basses. La recourante n'avance aucun argument destiné à contester le caractère anormal des chiffres et à contrer ce raisonnement, qui apparaît conforme au droit fédéral.

4.3. La bailleresse conteste que la production d'un état locatif postérieur (année 2012) à l'annonce du congé (novembre 2010) puisse constituer un obstacle au calcul de rendement. Elle voit dans l'argumentation de la cour cantonale l'illustration d'un parti pris à son encontre et relève que l'état locatif pouvait à tout le moins servir à connaître la surface louée ou le nombre de pièces louées.

La cour cantonale a relevé avec raison qu'il s'agit d'examiner le bien-fondé des motifs du congé au moment où il a été donné (ATF 138 III 59 consid. 2.1 i.f. p. 62), de sorte que cet instant constitue la date déterminante pour le calcul de rendement ; dans cette mesure, elle n'avait pas à tenir compte d'un état locatif postérieur à la date du congé. Cela étant, lorsque les comptes sont tenus pour l'immeuble entier et que les différents loyers composant l'état locatif ne sont pas homogènes, l'on commence par déterminer le rendement admissible pour tout l'immeuble, puis pour la surface louée par le locataire, en utilisant une clé de répartition telle que le rapport entre la surface louée et la surface totale de l'immeuble ; l'on confronte alors le loyer actuel au loyer admissible (cf. par ex. DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 426 s. et p. 447 s.). Tel est précisément ce qu'a fait la Cour de justice. La recourante ne conteste pas les surfaces retenues par la cour. Il s'ensuit le rejet du grief.

5.

5.1. La recourante reproche à l'autorité précédente d'avoir refusé de valider le congé, alors même que le calcul de rendement très partiel, n'intégrant aucun fonds propre et faisant abstraction des travaux à plusieurs millions de francs accomplis dans l'immeuble, démontrait déjà qu'il était possible d'obtenir un loyer supérieur au loyer actuel. Elle soutient qu'en reconstituant le coût d'acquisition d'après la valeur comptable de l'immeuble et les dettes hypothécaires, le seul poste "rendement des fonds propres" donnerait droit à un loyer théorique supplémentaire de 7'730 fr. 50 par an, soit

27'056 fr. 75 après une indexation de 350%.

5.2. La bailleresse a fait valoir que la date d'acquisition de l'immeuble était trop ancienne pour que l'on puisse utiliser les valeurs concernant les fonds propres investis. L'on ignore tout des conditions de l'acquisition ; tout au plus est-il précisé que l'immeuble a été construit en 1953. Or, lorsque la date d'acquisition ou de construction de l'immeuble est trop ancienne, la hiérarchie des critères est inversée, en ce sens que le critère des loyers usuels prédomine (supra consid. 3.1). Il est certes loisible à la partie bailleresse de démontrer que le loyer actuel ne suffit déjà pas à couvrir les diverses charges de l'immeuble, indépendamment du rendement des fonds propres investis pour l'acquisition de l'immeuble. Cela étant, si elle n'y parvient pas, elle doit en subir les conséquences. En particulier, elle ne saurait contourner les règles jurisprudentielles rappelées ci-dessus en tentant de reconstituer le coût d'investissement d'après la valeur comptable de l'immeuble.

En l'occurrence, la cour cantonale est arrivée à la conclusion que le loyer annuel admissible est de 28'095 fr. 20, alors que le loyer actuel est de 28'020 francs. Sur le principe, la simple possibilité d'obtenir 75 fr. supplémentaires sur une année ne saurait justifier un congé, l'augmentation étant négligeable. La recourante objecte toutefois que le loyer pourrait manifestement être plus élevé dès lors que le calcul ne tient pas compte de la valeur d'acquisition de l'immeuble - qui ne saurait être nulle - et n'intègre pas les travaux importants qui ont été entrepris.

Il est exact que le calcul de rendement n'est que partiel. Toutefois, la recourante n'a pas donné le moindre renseignement sur l'acquisition de l'immeuble et a produit des pièces insuffisantes pour intégrer les travaux dans le calcul de rendement. Dans un tel contexte, l'on ne saurait se perdre en conjectures et réduire les exigences de preuve en se contentant d'une vraisemblance plus ou moins grande que la bailleresse soit en droit d'obtenir une augmentation de loyer non abusive.

6.

6.1. La bailleresse formule ensuite des griefs concernant le critère des loyers usuels du quartier. Tout d'abord, elle dénonce une violation de son droit d'être entendue en reprochant à la Cour de justice d'avoir écarté les nouvelles fiches de comparaison qu'elle avait produites en appel.

Les juges d'appel ont déclaré ces pièces nouvelles irrecevables en vertu de l'art. 317 al. 1 let. b CPC, considérant que la bailleresse n'avait pas fait preuve de la diligence requise qui aurait permis de produire ces éléments de preuve plus tôt. La recourante explique que l'obtention des données comparatives dépend de la bonne volonté des régies et propriétaires interpellés ; elle dit avoir produit les documents dès qu'elle a pu en disposer. Cette argumentation ne s'appuie sur aucun élément démontrant que la recourante aurait demandé en temps utile des données qu'elle n'aurait finalement reçues qu'au moment du dépôt de l'appel. L'on ne discerne aucune violation de l'art. 317 CPC, étant précisé que le juge de première instance n'a pas méconnu la maxime inquisitoire sociale, allant même jusqu'à attirer l'attention du conseil de la bailleresse sur l'insuffisance des exemples fournis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

6.2.

6.2.1. Sur le fond, la bailleresse reproche en substance aux juges d'appel d'avoir appliqué strictement les critères concernant les exemples de loyers comparatifs, alors que le quartier comporterait des immeubles très divers en termes d'année de construction et de typologie ; il serait quasiment impossible de fonder une comparaison basée sur les critères usuels. A l'instar de l'arrêt 4C.343/2004, il eût fallu admettre que le loyer litigieux était manifestement inférieur aux loyers du quartier. Le loyer d'environ 200 fr. le mètre carré par an serait très inférieur aux loyers du quartier, où les locaux commerciaux se loueraient entre 500 fr. et 1'200 fr./m² par an ; même les

locaux les plus vétustes se loueraient facilement à 350 fr./m².

6.2.2. Selon 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 dans le quartier. L'art. 11 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, RS 221.213.11) précise que pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier, sont déterminants les loyers des logements et locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1) ; n'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). La jurisprudence considère qu'en règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins (ATF 136 III 74 consid. 3.1 p. 80 ; 123 III 317 consid. 4a).

Dans l'affaire citée par la recourante, les autorités cantonales avaient constaté à l'issue d'une analyse fouillée que le loyer du locataire congédié (166 fr., voire 187 fr./m²) était nettement inférieur aux loyers des locaux proposés en comparaison, lesquels variaient entre 383 et 951 fr./m². La cour de céans avait conclu que même si les exemples fournis ne répondaient pas tous strictement aux exigences de comparaison posées par la jurisprudence, l'on pouvait sans autre admettre, au vu d'une différence aussi flagrante, que le loyer litigieux était inférieur à la moyenne des loyers usuels du quartier ; au demeurant, un calcul de rendement approximatif fondé sur l'état locatif établi par l'expert privé de la locataire permettait d'obtenir un rendement supérieur de 13 % en tout cas au rendement actuel (arrêt 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 3.2).

6.2.3. Dans le cas présent, les juges genevois ont retenu que seuls sept des exemples comparatifs produits concernaient des immeubles construits moins de vingt ans avant ou après l'immeuble litigieux ; les autres exemples devaient donc être écartés. Sur ces sept cas, trois présentaient des surfaces très éloignées des locaux litigieux. Les quatre exemples restants concernaient deux propriétaires différents, de sorte que finalement, seuls deux exemples étaient exploitables. La bailleresse ne démontrait pas que le loyer litigieux était inférieur aux loyers usuels du quartier.

La recourante ne discute pas les constatations de fait concernant l'année de construction des immeubles pris en comparaison, la surface des locaux comparés et la concentration en mains de deux propriétaires. Elle plaide que le quartier serait composé d'immeubles très divers au point qu'il serait impossible de fonder une comparaison basée sur les critères usuels ; au demeurant, le loyer litigieux serait manifestement inférieur aux loyers du quartier.

L'état de fait des décisions cantonales ne fait pas ressortir de telles difficultés objectives à remplir les exigences posées pour les exemples comparatifs. L'on ignore également tout des montants pratiqués dans le quartier, indépendamment des autres éléments de comparaison. A cet égard, la recourante ne formule aucune critique contre l'état de fait et, à juste titre, ne prétend pas qu'il s'agirait de faits notoires pour l'autorité de céans. L'on ne dispose ainsi d'aucun motif qui pourrait justifier d'assouplir les critères requis pour les exemples comparatifs. La situation est manifestement différente de la cause citée par la recourante.

Il s'ensuit le rejet du grief.

7.

Pour les motifs qui précèdent, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. En conséquence, la bailleresse recourante supportera les frais de la présente procédure et versera une indemnité de dépens au locataire intimé (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimé une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 8 décembre 2015

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Kiss

La Greffière: Monti