

Résiliation dans le but
d'optimiser le rendement
du bien ; bonne foi ;
méthode absolue ;
rendement net ; loyers du
marché ; fardeau de la
preuve

Art. 269, 269a let. a, 271
al. 1 CO ; 8 CC

Un contrat de bail de durée indéterminée peut en principe être résilié librement pour la prochaine échéance contractuelle convenue en respectant le délai de congé prévu. Le bailleur peut ainsi résilier le bail dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts, pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement, pour des motifs économiques ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (consid. 3.1).

Un congé est toutefois annulable s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) (consid. 3.2). Pour savoir si tel est le cas, il convient de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. **La motivation du congé n'est pas une condition de sa validité ; toutefois, si elle fait défaut, elle peut constituer un indice du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte** (consid. 3.3). Déterminer quel est le motif du congé est une question de fait, qui lie en principe le Tribunal fédéral. En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit, que le Tribunal fédéral ne revoit toutefois qu'avec retenue, dans la mesure où elle relève du pouvoir d'appréciation du tribunal (consid. 3.4).

La résiliation donnée par le bailleur pour optimiser le rendement de son bien (*Ertragsoptimierungskündigung*), c'est-à-dire **pour obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale un abus de droit. Le nouveau loyer doit être admissible au regard de la méthode absolue** (consid. 5.1). Rappel des critères absolus du rendement net (art. 269 CO) et des loyers du marché (art. 269a let. a CO) ainsi que de leur hiérarchie (consid. 5.2).

Selon l'art. 8 CC, lorsque le locataire demande l'annulation de la résiliation du bail, le fardeau de la preuve lui incombe. **Le bailleur qui résilie a toutefois le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité.** Lorsqu'il invoque que la résiliation a pour but de majorer le loyer, il doit ainsi produire les pièces pertinentes pour fonder la hausse (consid. 5.3).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux

Jametti, présidente, Kiss et Rüedi.

Greffier: M. O. Carruzzo.

Participants à la procédure

A.,

représenté par Me Jean-François Marti, avocat,
recourant,

contre

B.,

représentée par Me Romolo Molo, avocat,
intimée.

Objet
contrat de bail,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 18 décembre 2023 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/7127/2015 ACJC/1662/2023).

Faits :

A.

A.a. Le 23 mars 1983, la bailleuse C. a remis à bail à B. des locaux d'environ 147 m² situés au 2ème étage d'un immeuble sis au centre de Genève.

L'immeuble en question fait partie d'un ensemble de bâtiments construits entre 1854 et 1862. Il se compose d'une salle de culte au première étage, dont l'accès est indépendant, de surfaces commerciales au rez-de-chaussée, d'un hôtel et d'appartements situés dans les étages.

Au moment de la conclusion du bail, la locataire occupait la salle de culte depuis plus de cent cinquante ans.

A.b. Le 18 février 1987, la bailleuse a vendu ses actions à A. La locataire a également cédé au prénommé les deux parts sociales qu'elle détenait en contrepartie de la signature d'un bail de longue durée et d'une réduction du loyer pendant plusieurs années.

Le même jour, A. a remis à bail à la locataire l'intégralité du 1er étage de l'immeuble concerné, soit environ 356 m², et des locaux d'environ 147 m² situés au deuxième étage, destinés à servir de lieux de culte et de réunion. Le bail a été conclu pour une durée initiale de 31 ans et 3 mois, soit du 1er janvier 1987 au 31 mars 2018, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, le délai de résiliation étant d'une année. Le loyer annuel était de 27'132 fr. jusqu'au 31 mars 1993. Il a été régulièrement indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) et fixé en dernier lieu à 62'508 fr. par an, hors charges, dès le 1er septembre 2009.

A.c. Le 5 février 2003, A. est devenu seul propriétaire de l'immeuble concerné par transfert.

A.d. Par avis officiel du 16 mars 2015, A. a résilié le bail pour le 31 mars 2018, sans indiquer de motif.

B.

B.a. Le 9 avril 2015, la locataire a saisi la commission de conciliation en matière de baux et loyers aux fins de contester la validité du congé.

Par lettre du 23 avril 2015, le bailleur a, sur requête de la locataire, motivé la résiliation du bail en invoquant son souhait de procéder à un " changement d'affectation des surfaces " et son désir de les relouer " à un loyer égal à ceux du quartier ".

Le 14 septembre 2015, les parties se sont rencontrées pour tenter de trouver une solution amiable. A l'issue de cette réunion, il a été convenu que le bailleur transmettrait à la locataire une proposition de bail prévoyant de nouvelles conditions financières.

Le bailleur n'ayant rien entrepris, la locataire l'a relancé. Après une nouvelle séance tenue le 11 février 2016, elle a suggéré au bailleur de conclure un nouveau bail d'une durée de quinze ans avec une augmentation du loyer annuel à 80'000 fr., soit une hausse de près de 30 %. Le bailleur n'a donné aucune suite à cette proposition.

Après l'échec de la procédure de conciliation, la locataire, en date du 26 octobre 2016, a saisi le Tribunal des baux et loyers genevois d'une demande visant notamment à obtenir l'annulation du

congé. Subsidairement, elle a sollicité l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. A titre préalable, elle a requis qu'il soit ordonné au bailleur de produire les pièces permettant d'établir un calcul de rendement en vue de démontrer qu'un loyer plus élevé serait abusif.

Dans sa réponse du 24 novembre 2017, le bailleur a conclu au déboutement de la demanderesse. **Il a notamment exprimé le souhait que son fils, lequel avait vécu durant plus de seize ans dans l'immeuble concerné, puisse réintégrer celui-ci.**

Après diverses péripéties procédurales, l'autorité de première instance a tenu une audience le 29 septembre 2020 au cours de laquelle **le conseil du bailleur a indiqué que le motif premier de la résiliation était le changement d'affectation des locaux, l'adaptation aux loyers du quartier revêtant un caractère subsidiaire.**

Le 18 décembre 2020, la locataire a persisté à solliciter la production des documents permettant de réaliser un calcul de rendement, celui-ci étant réalisable dans la mesure où l'immeuble concerné avait été acquis il y a moins de trente ans avant la résiliation.

Le 25 février 2021, le bailleur a soutenu qu'un tel calcul n'était pas possible car il n'était plus en mesure de retrouver certains documents au vu de l'écoulement du temps, raison pour laquelle il convenait à son avis de se baser sur les loyers usuels du quartier. Il a également produit des courriers afin de démontrer qu'il s'était adressé à des tiers pour tenter d'obtenir, sans succès, des documents supplémentaires. L'intéressé a tout de même effectué un calcul de rendement avec les pièces en sa possession au terme duquel il arrivait à un loyer admissible de 91'178 fr. par année.

Le 19 avril 2021, la locataire a contesté le calcul de rendement opéré par son adversaire et continué à exiger la production des documents manquants.

Entendue en cours de procédure, D., collaboratrice du service des monuments et sites genevois, a indiqué que l'immeuble concerné était protégé par la réglementation cantonale. Le règlement spécial édicté protégeait la salle elle-même dont l'espace ne pouvait pas être réaménagé et les éléments du décor faisant partie de l'aménagement d'origine lesquels ne pouvaient pas être modifiés. La salle avait une valeur historique et l'office cantonal compétent ne pouvait qu'approuver le maintien d'une activité en adéquation avec l'aménagement d'origine. Si la réglementation applicable ne limitait pas l'affectation des locaux et ne s'opposait pas à ce que la salle devienne un lieu d'événements, cela dépendait toutefois du projet de réaménagement lequel serait examiné " de manière très serrée, vu la valeur historique du bâtiment ".

Le 3 mars 2022, l'autorité de première instance a procédé à une inspection locale, en présence des parties.

Par jugement du 12 septembre 2022, le Tribunal des baux et loyers genevois a annulé le congé litigieux. En bref, il a considéré que le motif lié à la modification de l'affectation des locaux remis à bail n'était qu'un prétexte, le congé étant en réalité motivé par des raisons économiques. Or, le bailleur n'avait pas fourni d'éléments établissant qu'il était en droit de majorer le loyer des locaux loués, étant donné qu'il n'avait pas produit les documents nécessaires afin d'établir un calcul de rendement malgré les injonctions du tribunal. Il n'avait par ailleurs pas produit cinq exemples de loyers comparatifs admissibles.

B.b. Saisie d'un appel du bailleur, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, statuant par arrêt du 18 décembre 2023, l'a rejeté et a confirmé le jugement entrepris. Les motifs qui étayaient cette décision seront examinés plus loin dans la mesure utile à la compréhension des griefs dont celle-ci est la cible.

C.

Le 31 janvier 2024, A. (ci-après: le recourant) a formé un recours en matière civile à l'encontre de cet arrêt. Il conclut, principalement, à la réforme de la décision entreprise aux fins de faire constater la validité du congé litigieux et de ne pas accorder de prolongation de bail à son adversaire. Subsidairement, il sollicite l'annulation de l'arrêt attaqué et le renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La locataire (ci-après: l'intimée) a conclu à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, à son rejet.

La cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites sur le principe. Demeure réservé l'examen, sous l'angle de leur motivation, des griefs formulés par le recourant.

2.

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1). Il ne suffit pas qu'une appréciation différente puisse être tenue pour également concevable, ou apparaisse même préférable (ATF 144 I 170 consid. 7.3; 142 II 369 consid. 4.3; 140 III 167 consid. 2.1).

3.

Le litige porte à ce stade sur la validité de la résiliation du bail signifiée le 16 mars 2015.

3.1. Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1; 145 III 143 consid. 3.1 et les références citées; arrêt 4A_134/2023 du 6 mars 2024 consid. 3.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 et les références citées).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts, pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement, pour des motifs économiques ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêt 4A_134/2023, précité, consid. 3.1 et les références

citées).

3.2. La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

3.3. Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les références citées). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les références citées).

La motivation du congé n'est pas une condition de sa validité et l'absence de motivation ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, même si elle peut constituer un indice du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (cf. art. 266a al. 1 CO, 271 al. 2 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.3; arrêt 4A_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.3.3). Si le bailleur n'a pas indiqué de motif dans son avis de résiliation et ne le fournit pas, par la suite, sur requête du locataire, il peut encore l'invoquer devant le tribunal de première instance, en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3 et art. 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 148 III 215 consid. 3.1.4).

3.4. Déterminer quel est le motif du congé relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 136 III 190 consid. 2). Le **Tribunal fédéral est en principe lié par les constatations de fait** de l'arrêt cantonal (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si le recourant démontre, en soulevant expressément le grief de violation des art. 97 al. 1 LTF et 9 Cst. et en exposant celui-ci de façon claire et détaillée (art. 106 al. 2 LTF), que l'autorité cantonale a constaté arbitrairement les faits et apprécié arbitrairement les preuves (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4).

En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC). Le **Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision prise en dernière instance cantonale**. Il n'intervient que lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; il sanctionne en outre les décisions rendues en vertu du pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (cf. ATF 138 III 669 consid. 3.1; 136 III 278 consid. 2.2.1; arrêt 4A_134/2023, précité, consid. 3.3 et les références citées).

4.

Dans un premier moyen, le recourant, dénonçant une appréciation arbitraire des preuves et un établissement manifestement inexact des faits, reproche à la cour cantonale de ne pas avoir constaté que le motif réel du congé était le changement d'affectation des locaux remis à bail. L'autorité précédente aurait ainsi retenu arbitrairement que le véritable motif de résiliation était d'ordre économique.

4.1. Dans l'arrêt attaqué, la juridiction cantonale observe que le recourant a motivé initialement le congé par son souhait de procéder à un " changement d'affectation des surfaces " et son désir de les relouer " à un loyer égal à ceux du quartier ". Ce n'est qu'ultérieurement que l'intéressé a motivé la résiliation du bail par sa volonté de mettre à disposition de son fils les locaux situés au deuxième étage de l'immeuble concerné. La cour cantonale relève toutefois que la seule pièce produite par le recourant pour étayer ce dernier motif est une attestation établie par les autorités genevoises

indiquant que son fils a résidé dans l'immeuble litigieux entre septembre 1988 et octobre 2000 et qu'il vit à Genève depuis avril 2014. Le recourant n'a en revanche nullement requis l'audition de son fils ni fourni d'éléments visant à établir que ce dernier entendait véritablement occuper les locaux situés au 2ème étage de l'immeuble en question. La cour cantonale souligne, par ailleurs, que les motifs donnés à l'appui de la résiliation, de même que les discussions ayant eu lieu ensuite entre les parties, ne donnent pas davantage de précisions quant au changement d'affectation des locaux loués évoqué par le recourant, étant précisé que ce dernier a uniquement indiqué, pour la première fois le 27 mai 2022, au stade des plaidoiries finales écrites, qu'il voulait affecter les locaux de culte à des activités dans le secteur de l'événementiel. Sur la base des preuves recueillies et du contenu des écritures du recourant, la juridiction cantonale considère que le motif réel du congé était de nature économique car l'augmentation du rendement souhaitée par le bailleur constituait le motif déterminant de la résiliation, et non pas une concrétisation du changement d'affectation des locaux évoqué par l'intéressé.

4.2. Dans son mémoire de recours, l'intéressé se lance dans une critique essentiellement appellatoire des considérations émises par les juges précédents en se bornant, dans une très large mesure, à substituer sa propre appréciation des preuves disponibles à celle de la cour cantonale, ce qui n'est pas admissible. Pour le reste, le recourant se contente de citer certains passages de documents isolés censés étayer la thèse selon laquelle il entendait effectivement mettre les locaux loués à disposition de son fils. Cela étant, la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en retenant que le simple changement d'affectation des locaux évoqué par l'intéressé ne permettait pas de retenir qu'il avait manifesté ainsi son intention de les remettre à son fils. C'est également en vain que le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir omis de prendre en considération certains éléments au moment d'examiner le motif réel du congé, puisque les éléments auxquels fait allusion l'intéressé ressortent bel et bien de l'arrêt attaqué. Le recourant ne peut pas davantage être suivi lorsqu'il semble vouloir taxer d'arbitraire l'assertion de la cour cantonale selon laquelle l'intéressé n'avait pas fourni de véritables précisions quant à la nature du changement d'affectation envisagé des locaux remis à bail avant le stade des plaidoiries finales écrites. Comme le démontre en outre l'intimée dans sa réponse sans être contredite par son adversaire, les autres éléments invoqués par le recourant ne suffisent pas davantage à établir que la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire au moment de déterminer le motif réel du congé. **Il n'est ainsi pas arbitraire, au regard de l'ensemble des circonstances, de conclure, comme l'a fait la cour cantonale, que la volonté du recourant de résilier le bail était sous-tendue par un mobile économique, soit l'obtention d'un rendement supérieur, lequel revêtait un caractère déterminant.**

5.

Dans un second moyen, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir jugé que le congé litigieux était contraire aux règles de la bonne foi.

5.1. En principe, le bailleur est libre de résilier le bail du locataire pour des motifs économiques, l'ordre juridique lui permettant d'optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi, comme le locataire peut le résilier pour occuper un logement meilleur marché (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts 4A_448/2021 du 11 avril 2022 consid. 3.1; 4A_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.1.1 et la référence citée).

Le congé donné par le bailleur pour des motifs économiques n'est annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO (ATF 143 III 15; arrêts 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.1; 4A_69/2021, précité, consid. 4.1.3).

La résiliation donnée par le bailleur pour optimiser le rendement de son bien (Ertragsoptimierungskündigung), c'est-à-dire pour obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale un abus de droit. Une restriction au libre exercice du droit de résiliation ne peut être déduite abstraitement de la loi, mais doit découler des rapports spécifiques qui unissent les parties au contrat de bail et elle trouvera, le cas échéant, sa

justification dans la confiance que l'un des partenaires contractuels aura pu éveiller chez l'autre. **La résiliation ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite: il faut que le bailleur soit en mesure d'exiger d'un nouveau locataire un loyer supérieur à celui payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue du loyer permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme au prix du marché et lui procure un rendement suffisant.** Une telle situation tombe sous le coup de l'interdiction de l'abus de droit. **Exceptionnellement, selon les circonstances, même la résiliation donnée pour obtenir un rendement plus élevé, mais non abusif, pourra être constitutive d'abus de droit lorsque, par exemple, le bailleur ne dispose que d'une réserve de hausse insignifiante et n'en fait pas moins usage afin de se débarrasser commodément, par ce biais, d'un locataire qui ne lui convient plus.** Il s'agit uniquement pour le juge de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue, et non de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée, ni de fixer le loyer maximal non abusif (ATF 136 III 74 consid. 2.1; 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.1; 4A_69/2021, précité, consid. 4.1.3 et les références citées). **Il découle de la jurisprudence que le bailleur a notamment la possibilité de résilier de manière ordinaire un contrat de bail lorsque le loyer actuel très avantageux ne procure pas au bailleur un revenu correspondant au rendement net admissible (art. 269 CO; ATF 141 III 245 consid. 6.3; 122 III 257 consid. 3) ou aux loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO; ATF 141 III 569 consid. 2.1.2).**

Cette jurisprudence, qui repose sur l'application de la méthode de calcul absolue, a fait l'objet de critiques en doctrine: dès lors que le locataire actuel bénéficie de la protection de son loyer selon la méthode relative, la résiliation ordinaire du bail pour obtenir, selon la méthode de calcul absolue, un loyer plus élevé d'un nouveau locataire reviendrait à détourner les règles sur l'augmentation de loyer (arrêts 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.1; 4A_69/2021, précité, consid. 4.1.3 et les références citées). Il n'y a toutefois pas lieu d'examiner ici ces critiques, puisque le recours doit de toute manière être rejeté comme on va le voir.

5.2. Dans l'application de la méthode absolue, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère des loyers du marché (c'est-à-dire les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre. Ainsi, le critère fondé sur un calcul concret et individuel du coût (soit le rendement net) ne peut pas être combiné avec des facteurs liés au marché, tels qu'une valeur objectivée de l'immeuble (ATF 147 III 14 consid. 4.1 et les références citées; 139 III 13 consid. 3.1.2; 120 II 240 consid. 2; arrêt 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.2).

Le critère du rendement net de l'art. 269 CO se base sur le rendement net des fonds propres investis. Le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières (ATF 147 III 14 consid. 4.1.1; 141 III 245 consid. 6.3 et les références citées). Le loyer est ainsi contrôlé sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs passés avec le locataire, lesquels ne sont pris en considération que dans l'application de la méthode relative (ATF 147 III 14 consid. 4.1.1 et les références citées).

Le critère absolu des loyers usuels de la localité ou du quartier de l'art. 269a let. a CO est fondé sur les loyers du marché. L'art. 11 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11) détermine les loyers déterminants pour le calcul de ceux-là: il s'agit des loyers de logements 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 découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Les statistiques officielles doivent être prises en considération (al. 4).

La preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO) peut être apportée au moyen de deux méthodes (cf. ATF 147 III 14 consid. 4.1.2; 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêt 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.2). Premièrement, il est possible de se baser sur des logements de comparaison, lesquels doivent être au nombre minimal de cinq et présenter, 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, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation (ATF 147 III 14 consid. 4.1.2.1; 141 III 569 consid. 2.2.1 et 2.2.3; arrêt 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.2). L'art. 11 al. 3 OBLF prescrit d'exclure les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché. **Secondement, le juge peut appliquer la méthode des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF)**. Celles-ci doivent satisfaire aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF et, partant, contenir des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies selon les critères précités (ATF 147 III 14 consid. 4.1.2.2; 141 III 569 consid. 2.2.1-2.2.2; arrêt 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.2). **Il n'existe pas à Genève de statistiques officielles au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF** (ATF 123 III 317 consid. 4c/cc; arrêt 4A_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 7.2 et les références citées).

Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier, en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 147 III 14 consid. 4.2; 124 III 310 consid. 2b; arrêt 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.3).

Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée: le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis (ATF 147 III 14 consid. 4.2; 140 III 433 consid. 3.1; 122 III 257 consid. 4a/bb; arrêt 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.3). Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 147 III 14 consid. 4.2; 144 III 514 consid. 3.2; arrêt 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.3).

5.3. **Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation de la résiliation du bail** (arrêts 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.4; 4A_69/2021, précité, consid. 4.2 et la référence citée).

Le bailleur qui résilie a toutefois 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 lui (arrêts 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.4; 4A_69/2021, précité, consid. 4.2 et les références citées).

Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal 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 (art. 164 CPC; cf. ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêts 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.4; 4A_69/2021, précité, consid. 4.2 et la référence citée).

Au cas où, nonobstant l'application de la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a en lien avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC; cf. ATF 141 III 569 consid. 2.3), un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêts 4A_448/2021, précité, consid. 3.1.4; 4A_69/2021, précité, consid. 4.2 et la référence citée).

5.4. **Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale observe que l'immeuble concerné a été acquis il y a moins de trente ans par le recourant, raison pour laquelle le critère du rendement net de la chose louée l'emporte en principe sur celui des loyers du quartier. Elle estime qu'un tel calcul aurait été possible, mais que l'intéressé n'a pas produit les documents nécessaires à cette fin, nonobstant les injonctions en ce sens du tribunal.**

La juridiction cantonale souligne, par ailleurs, que le recourant a invoqué les loyers du quartier pour fonder le motif économique du congé. **Or, il n'a produit que quatre exemples comparatifs, dont trois relatifs à des surfaces commerciales situées dans le même immeuble et appartenant au même bailleur, ce qui n'est pas conforme aux prescriptions de l'art. 11 OBLF**. La cour cantonale estime également que les autres éléments produits par l'intéressé, à savoir essentiellement des sondages de

prix et des études de marché émanant de régies et d'autres professionnels de l'immobilier ne permettent de faire aucune différenciation quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction des biens pris en compte, le recourant n'ayant au demeurant pas démontré que de tels documents répondraient aux exigences de l'art. 11 OBLF. Elle observe que le recourant soutient, pour la première fois au stade de l'appel, que la preuve de l'admissibilité d'un loyer supérieur serait impossible à apporter, compte tenu des caractéristiques singulières des locaux remis à bail, tout en affirmant, dans le même temps, que les exemples comparatifs portent sur des surfaces commerciales similaires aux locaux concernés. S'il est vrai que les locaux remis à bail présentent des spécificités, il n'en demeure pas moins que les quatre objets de comparaison présentés par le recourant sont situés dans des bâtiments construits en 1920, respectivement en 1930, alors que l'immeuble litigieux a été construit vers le milieu du 19ème siècle, raison pour laquelle les éléments comparatifs ne peuvent pas être pris en compte de l'avis des juges cantonaux.

5.5. Dans son mémoire de recours, l'intéressé reproche à la cour cantonale d'avoir retenu qu'un calcul de rendement aurait été possible, au motif qu'il avait acquis l'immeuble moins de trente ans avant la résiliation litigieuse, ce qui serait selon lui "erroné". A son avis, un tel calcul serait impossible à réaliser compte tenu du temps écoulé et du fait que l'acquisition de l'immeuble a été réalisée par le biais d'achat d'actions d'une société immobilière. La cour cantonale aurait également versé dans l'arbitraire en ne tenant pas compte de ce qu'il aurait tout tenté pour réunir davantage de documents aux fins de procéder à un tel calcul. Elle n'aurait pas davantage pris en considération le résultat du calcul de rendement opéré par le recourant sur la base des documents en sa possession.

En ce qui concerne la question relative aux loyers usuels du quartier, le recourant fait valoir que la juridiction cantonale n'aurait pas discuté les éléments de comparaison produits par lui. A son avis, la différence entre le loyer versé actuellement par l'intimée et les loyers usuels du quartier serait flagrante et notoire. Vu la configuration atypique des locaux, il serait en outre manifestement impossible d'obtenir cinq exemples comparatifs. La cour cantonale aurait ainsi dû retenir qu'il était évident et notoire qu'il était en droit d'exiger un loyer largement supérieur à celui assumé actuellement par l'intimée.

5.6. Tel qu'il est présenté, le grief ne saurait prospérer.

En tant qu'il soutient que le congé était valide car il était justifié par son désir de modifier l'affectation des locaux remis à bail, le recourant assoit son raisonnement sur des faits qui s'écartent de ceux établis de manière exempte d'arbitraire par l'autorité précédente. Sa critique est dès lors irrecevable.

En l'occurrence, il ressort des constatations souveraines de la cour cantonale - dont le recourant ne démontre pas le caractère arbitraire - que l'immeuble concerné a été acquis il y a moins de trente ans par le bailleur, raison pour laquelle il ne s'agit pas d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence susmentionnée. **Aussi est-ce en vain que le recourant affirme que l'immeuble concerné a été acquis il y a plus de trente ans et que, partant, un calcul de rendement n'entrerait pas en ligne de compte.** Par ailleurs, la juridiction cantonale a certes relevé que l'intéressé avait cherché à obtenir des documents supplémentaires en cours de procédure. Elle a toutefois visiblement considéré que le recourant n'avait pas produit les pièces nécessaires pour établir un calcul de rendement, alors qu'il aurait été en mesure de le faire. C'est sans aucun doute la raison pour laquelle la cour cantonale n'a semble-t-il accordé aucune valeur au calcul de rendement opéré par l'intéressé sur la base de données lacunaires. **Dans son mémoire, le recourant se borne à affirmer qu'il a fait tout son possible pour récolter davantage de documents. En argumentant de la sorte, il se contente toutefois de substituer son appréciation personnelle à celle de la cour cantonale et ne démontre nullement que la cour cantonale aurait enfreint le droit fédéral en retenant qu'il n'avait pas obtempéré aux injonctions du tribunal.**

En ce qui concerne le critère des loyers usuels du quartier, la cour cantonale a constaté que le recourant n'avait fourni que quatre éléments de comparaison, dont trois concernaient des biens détenus par un seul propriétaire. Tous les exemples comparatifs produits se rapportaient à des

immeubles construits plus de vingt ans après l'immeuble litigieux. Dans son mémoire de recours, l'intéressé ne discute pas les constatations de fait concernant l'année de construction des quatre immeubles pris en comparaison, ainsi que leur concentration en mains de deux propriétaires. **Or, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une différence de plus de vingt ans ne permet en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction** (arrêts 4A_271/2022 du 15 août 2023 consid. 5.2.2; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 3.1 et 4C.40/2001 du 15 juin 2001 consid. 5c/bb). **Aussi est-ce de manière conforme au droit fédéral que la juridiction cantonale a écarté les éléments de comparaison produits par l'intéressé.**

C'est également en vain que le recourant soutient, en substance, que la différence entre le loyer versé par l'intimée et les loyers pratiqués dans le quartier serait flagrante et notoire. Dans une affaire où il a dû se prononcer sur la validité d'une résiliation pour des motifs économiques d'un bail portant sur une arcade commerciale sise au centre de Genève, dans un immeuble construit en 1953, le Tribunal fédéral a souligné que les montants pratiqués dans le quartier en question ne revêtaient pas un caractère notoire (arrêt 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 6.2.3). Il ne saurait en être autrement ici. Il n'est pas davantage possible de retenir que la différence de loyer évoquée par le recourant serait flagrante. A cet égard, l'intéressé se réfère en vain à l'arrêt 4C.343/2004 rendu le 22 décembre 2004 par le Tribunal fédéral ainsi qu'à diverses décisions cantonales vaudoises. Dans l'affaire fédérale en question, les instances cantonales vaudoises, au terme d'une analyse fouillée, avaient en effet considéré que le loyer versé par la locataire était nettement inférieur aux loyers des locaux proposés en comparaison, même si les exemples ne répondaient pas tous strictement aux exigences de comparaison posées par la jurisprudence. Pour aboutir à pareille conclusion, les instances cantonales avaient notamment relevé que la locataire ne contestait pas que son loyer était inférieur à la moyenne des loyers usuels du quartier, que l'expert mandaté par cette dernière avait confirmé ce point et que le calcul de rendement approximatif effectué par cet expert permettait d'obtenir un rendement supérieur de 13 % en tout cas au rendement actuel. En l'occurrence, force est de constater que la situation examinée diffère sensiblement de l'arrêt cité par le recourant.

Le recourant ne peut pas davantage être suivi lorsqu'il affirme qu'il lui était impossible de produire des exemples comparatifs répondant aux exigences de l'art. 11 OBLF. Il faudrait en effet que de telles difficultés objectives à remplir les exigences posées pour les exemples comparatifs ressortent de l'arrêt attaqué (cf. dans le même sens: arrêt 4A_211/2015, précité, consid. 6.2.3). Or, la cour cantonale s'est bornée tout au plus à relever que les locaux remis à bail présentaient des spécificités, mais n'a jamais laissé entendre que la production d'éléments comparatifs était impossible.

La cour cantonale n'a pas davantage enfreint le droit fédéral en refusant de tenir compte des autres éléments produits par le recourant, à savoir diverses offres de location ainsi que des études de marché et sondages réalisés par des professionnels de l'immobilier, étant donné que les documents en question ne permettaient d'effectuer aucune différenciation quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction des biens en question (cf. dans le même sens: ATF 141 III 569 consid. 3.2.2). Dans son mémoire de recours, l'intéressé laisse intacte l'assertion de la cour cantonale selon laquelle les pièces produites par ce dernier ne sont pas suffisamment différenciées, ce qui exclut de tenir compte de tels documents. Pour le reste, il cite en vain un arrêt du Tribunal fédéral dans lequel celui-ci a admis que le juge, lorsqu'il doit fixer le loyer initial, peut être amené à tenir compte de statistiques qui, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible (cf. ATF 147 III 14 consid. 6.1.3). Semblable faculté est en effet exclue dans le contexte d'une résiliation du bail pour des raisons économiques quand le juge doit se prononcer sur la validité du congé (arrêt 4A_448/2021, précité, consid. 3.4).

Quoi que soutienne le recourant, il lui appartenait, conformément à son devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, de produire toutes les pièces pertinentes nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui. Or, force est de constater qu'il n'a pas fourni d'éléments suffisants permettant de procéder à des comparaisons concrètes au regard des critères mentionnés à l'art. 11 al. 1 OBLF et de la jurisprudence y relative. Dans ces circonstances, le recourant doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de résiliation allégué par lui.

6.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens à l'intimée (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 6'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 7'000 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 17 juin 2024

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

La Présidente : Jametti

Le Greffier : O. Carruzzo