[AZA 0]

4C.50/2000

Ie COUR CIVILE
****

17 juillet 2000

Composition de la Cour: MM. Walter, président, Leu et Corboz,
juges. Greffier: M. Ramelet.

_____

Dans la cause civile pendante
entre
SI X._____, demanderesse et recourante, représentée par Me Patrick Blaser, avocat à Genève,

et
dame G._____, défenderesse et intimée, représentée par Me François Zutter, avocat à Genève;
(contrat de bail; hausse de loyer; preuve des loyers comparatifs)

Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- Depuis le ler janvier 1980, la SI X._____, bailleresse, et la locataire dame G._____ sont liées par un bail portant sur un appartement de cinq pièces au 3ème étage d'un immeuble. Le loyer initial, sans les charges, était de 10 296 fr. par an. Après diverses majorations, le loyer annuel a été porté à 14 868 fr., après un avis de majoration de février 1991.

Par avis de majoration du 9 décembre 1997, la bailleresse a déclaré vouloir porter le loyer annuel à 15 564 fr.
du 1er avril 1998 au 31 mars 1999, à 16 260 fr. du 1er avril 1999 au 31 mars 2000 et à 16 944 fr. du 1er avril 2000 au 31 mars 2001. Le motif invoqué était la réadaptation aux loyers usuels pratiqués dans la localité et en particulier dans le quartier, au sens de l'art. 269a let. a CO. Dans sa lettre d'accompagnement, la bailleresse faisait valoir que l'augmentation des charges avait désormais compensé la baisse du taux hypothécaire et que, le loyer n'ayant pas varié depuis le 1er avril 1991, il se justifiait de l'adapter aux conditions du marché actuelles.

Le 19 décembre 1997, la locataire s'est opposée à la hausse de loyer et, après échec de la tentative de conciliation, la bailleresse a introduit le 30 mars 1998 une demande de validation de la hausse devant le Tribunal des baux et loyers de Genève. A l'appui de sa demande, la bailleresse a déposé notamment seize exemples comparatifs. Elle a également sollicité l'ouverture d'enquêtes si le Tribunal devait estimer que ces pièces ne détaillaient pas suffisamment les caractéristiques des appartements offerts à titre de comparaison.

Les éléments de comparaison étaient produits sous forme de fiches comprenant les rubriques suivantes:

IMMEUBLE: propriétaire, année de construction, état général du bâtiment, quartier, téléréseau collectif, buanderie, ascenseur, chauffage central, chauffage individuel.

ENVIRONNEMENT & COMMODITÉS: proximité d'une école, de commerces, des transports publics, zone de verdure, quartier calme.

APPARTEMENT: nombre de pièces, étage, surface en m2, balcon, cheminée, double vitrage, téléréseau, cave,

grenier.

ÉTAT DE L'APPARTEMENT: excellent, bon, moyen, vétuste, cuisine agencée, équipée, salle de bains, nombre, ancienne, récente, douche, nombre, ancienne récente, WC, ancien, récent, dans la salle de bains.

LOYER ANNUEL (sans les charges)

TIMBRE ET SIGNATURE DE LA RÉGIE

RESPONSABLE AUPRÈS DE LA RÉGIE.
Il a été constaté que la rubrique "LOYER ANNUEL (sans les charges)" n'indiquait pas systématiquement la date du début du loyer et que la date de l'établissement de la fiche ne figurait pas systématiquement sur le document.

B.- Par jugement du 17 novembre 1998, le Tribunal des baux et loyers a débouté la demanderesse de toutes ses conclusions. Il a écarté treize éléments de comparaison pour des motifs divers et, considérant que les trois pièces restantes n'étaient pas suffisantes au regard de la jurisprudence du Tribunal fédéral, il s'est dispensé de les examiner.

Par mémoire du 4 janvier 1999, la demanderesse a appelé de ce jugement, concluant à la fixation du loyer aux chiffres de l'avis de majoration litigieux. Elle a estimé que le Tribunal des baux et loyers ne pouvait pas, sans violer les art. 269a let. a CO et 11 al. 1 OBLF, écarter des pièces pour les motifs invoqués. A l'en croire, les premiers juges ont encore enfreint l'art. 274d al. 3 CO en ne prenant pas en compte les exemples comparatifs sans avoir préalablement invité l'appelante à compléter son offre de preuve.

Par arrêt du 6 décembre 1999, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a confirmé le jugement du Tribunal des baux et loyers.

C.- La SI X._____ recourt en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut à l'annulation de l'arrêt déféré et au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour qu'elle rende une nouvelle décision dans le sens des considérants.

L'intimée conclut principalement à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, à son rejet.

Considérantendroit :

1.- a) Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 125 I 412 consid. 1a; 125 II 497 consid. 1a; 125 III 461 consid. 2).

b) La défenderesse invoque l'irrecevabilité du recours parce que la valeur litigieuse serait inférieure à 8000 fr. Elle fait valoir que la recourante a passé sous silence le fait que l'intimée a résilié son bail pour le 31 mars 1999, et que cette résiliation a été acceptée par la demanderesse, dont elle produit une lettre du 15 février 1999.

A supposer que ce fait, qui ne ressort pas des jugements cantonaux, puisse être pris en considération - ce qui est fort douteux - il ne rendrait pas le recours irrecevable.
En effet, la valeur litigieuse d'au moins 8000 fr. prise en compte pour fonder la compétence du Tribunal fédéral est celle des droits contestés dans la dernière instance cantonale (art. 46 OJ). Or, ces droits, contestés dans l'appel cantonal du 4 janvier 1999, dépassaient les 8000 fr. En effet, au moment de l'appel, le bail n'avait pas encore été résilié, dès l'instant où la pièce produite par l'intimée fait état d'une résiliation du bail communiquée par lettre du 10 février 1999. Les droits contestés devant la cour cantonale avaient ainsi trait à un bail de durée indéterminée, de sorte que, pour le calcul de la valeur litigieuse, il convenait de prendre en considération l'augmentation de loyer annuel contestée, puis de multiplier ce montant par vingt (art. 36 al. 5 OJ; ATF 121 III 397 consid. 1). Et comme l'augmentation de loyer requise du 1er avril 1998 au 31 mars 1999 s'élevait à 696 fr.

(15 564 fr. - 14 868 fr.), la hausse, rapportée sur vingt ans, atteignait 13 920 fr. Le recours est donc recevable ratione valoris.

2.- La cour cantonale a essentiellement circonscrit son examen à la question de savoir si le Tribunal des baux et loyers avait violé la loi en écartant treize des exemples comparatifs produits par la demanderesse. A propos de l'élément de comparaison portant sur un appartement sis dans un immeuble construit en 1970, au chemin de la Bride, à Chêne-Bougeries, la Chambre d'appel a retenu que la pièce produite n'était ni datée ni signée, ce qui ne permettait pas d'établir que ce loyer de comparaison avait réagi à la baisse du taux d'intérêt hypothécaire, comme l'exige la jurisprudence (ATF 123 III 317 consid. 4d); en outre, la surface de l'objet de comparaison était supérieure de 26 m2 à celle de l'appartement de la défenderesse, ce qui interdit la comparaison entre les deux logements. Les premiers juges ont écarté à bon droit six autres éléments de comparaison, a poursuivi la cour cantonale, car les pièces produites n'étaient pas datées et n'indiquaient pas la date de fixation du loyer, ce qui empêchait d'affirmer, conformément à la jurisprudence (cf. arrêt précité), que les loyers des éléments de comparaison n'étaient eux-mêmes pas abusifs. S'agissant de l'objet de comparaison portant sur un appartement de 5 pièces de 105 m2 sis
dans un immeuble construit en 1968, la demanderesse n'a pas critiqué les premiers juges qui l'ont écarté au motif que l'immeuble n'était pas localisé dans le même quartier, ni du reste dans la même commune; la cour cantonale a ainsi jugé qu'elle n'avait pas à entrer en matière, puisqu'elle devait restreindre son examen aux seules violations alléguées. Quant aux cinq éléments de comparaison écartés par le Tribunal des baux et loyers en raison de l'année de construction des immeubles cités en référence (1985, 1935 et 1997), dès lors que l'immeuble dans lequel se situe l'appartement litigieux a été construit en 1971 et que sont comparables au sens de la loi des immeubles construits dans une fourchette de 10 ans avant et 10 ans après l'immeuble à comparer (cf. ATF 123 III 317 consid. 4b/aa), ledit Tribunal pouvait admettre qu'ils n'étaient pas topiques.

L'autorité cantonale a encore retenu que les premiers juges n'ont pas violé l'art. 274d al. 3 CO en n'invitant pas la bailleresse, représentée devant les tribunaux par un avocat patenté, à compléter son offre de preuve.

3.- A l'appui de son premier moyen, la recourante soutient qu'elle a offert d'apporter aux juges précédents la preuve, par témoins et par transports sur place, que les exemples de loyers comparatifs, dont elle s'est prévalue pour étayer sa demande en validation de hausse de loyer, étaient comparables à l'appartement de la défenderesse. A son sens, il était dès lors indispensable que le Tribunal des baux et loyers auditionne les représentants des régies des immeubles cités et ordonne des inspections locales. La recourante reproche audit Tribunal et à la Chambre d'appel de n'avoir jamais accédé à sa demande et d'avoir ainsi violé le droit à la preuve institué par l'art. 8 CC pour ne pas lui avoir accordé la possibilité de compléter ses allégations par les moyens de preuve précités.

a) L'art. 8 CC règle, pour tout le domaine du droit civil fédéral (ATF 115 II 300), la répartition du fardeau de la preuve et, partant, les conséquences de l'absence de preuve.
Il confère, en outre, à la partie chargée du fardeau de la preuve la faculté de prouver ses allégations dans les contestations relevant de ce domaine, pour autant que les faits allégués soient juridiquement pertinents et que l'offre de preuve correspondante satisfasse, quant à sa forme et à son contenu, aux exigences du droit cantonal (ATF 125 III 78 consid. 3b; 122 III 219 consid. 3c p. 223 et les arrêts cités).
L'art. 8 CC n'exclut toutefois ni la preuve par indices, ni l'appréciation anticipée des preuves, le juge pouvant rejeter des offres de preuve d'une partie s'il arrive à la conclusion qu'elles ne seraient pas propres à démontrer le fait à prouver ou parce que sa conviction est déjà assise sur les preuves rassemblées, de manière que le résultat de leur appréciation ne puisse plus être remis en question. L'art. 8 CC ne prescrit pas les moyens par lesquels l'état de fait doit être établi et comment les preuves doivent être appréciées, questions que le Tribunal fédéral statuant comme juridiction de réforme n'a pas à revoir (art. 55 al. 1 let. c et 63 al. 2 OJ; ATF 122 III 219 consid. 3c et les arrêts cités). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'une allégation de fait a été prouvée ou réfutée, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief de violation de l'art. 8 CC devient sans objet (ATF 122 III 219 consid. 3c p. 223-224; 119 II 114 consid. 4c; 118 II 142 consid. 3a). Le Tribunal fédéral, statuant dans le cadre de la procédure du recours en réforme, ne peut pas revoir cette appréciation des preuves, qui ressortit au juge du fait (ATF 117 II 609 consid. 3c). Le refus de certaines

preuves ne viole alors pas l'art. 8 CC; il peut tout au plus être attaqué par la voie du recours de droit public fondé sur la violation des art. 9 et 29 al. 2 Cst. , pour arbitraire dans l'appréciation des preuves ou dans l'application du droit cantonal, ou encore pour violation du droit d'être entendu (ATF 114 II 289 consid. 2a; 109 II 26 consid. 3b; 106 II 170 consid. 6b).

b) En l'espèce, il appartenait à la bailleresse de fournir la preuve de l'existence de loyers comparatifs pertinents.
Elle a offert en preuve, par pièces, seize exemples de loyers comparatifs. En considérant que treize de ces pièces n'étaient pas probantes, la cour cantonale a procédé à une appréciation des preuves et, ce faisant, a résolu une question qui n'est pas régie par l'art. 8 CC.

Ensuite, en n'ordonnant pas un complètement de preuves, soit des auditions ou un transport sur place qui lui étaient demandés à titre subsidiaire, l'autorité cantonale a agi en application du droit de procédure cantonal. En effet, dire quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées relève du droit cantonal et nullement des dispositions fédérales en matière de preuve comme l'art. 8 CC. Il s'agit là de questions qui ne peuvent pas donner lieu à un recours en réforme (cf. Bernard Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, in: SJ 2000 II p. 37).

Le premier moyen du recours est irrecevable.

4.- La recourante fait valoir en deuxième lieu que l'art. 274d al. 3 CO, posant le principe de la maxime inquisitoire, impose au juge, lorsque la demande n'apparaît pas d'emblée vouée à l'échec, d'inviter les parties à préciser leurs allégués et de vérifier, par un transport sur place, la force probante des exemples comparatifs qui lui sont soumis.
Et elle invoque dans ce sens la propre jurisprudence de la Chambre d'appel, ainsi que celle du Tribunal des baux du canton de Vaud.
a) L'art. 274d al. 3 CO prescrit au juge d'établir d'office l'état des faits, les parties devant lui soumettre toutes les pièces nécessaires à trancher le litige. Il pose le principe d'une maxime inquisitoriale sociale, ou d'une maxime des débats atténuée. Le but de cette instruction sociale est de protéger la partie économiquement faible, d'assurer l'égalité entre parties et d'accélérer la procédure. La maxime inquisitoriale sociale ne modifie pas le fardeau de la preuve, ni ne dispense les parties de proposer des moyens de preuve. Le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 consid. 4a; arrêt du 18 mai 1998 dans la cause 4C.161/1997, consid. 2a, publié in SJ 1998 p. 645).

b) En appréciant la force probante des pièces produites par la bailleresse, sans ordonner de compléments de preuves, la cour cantonale n'a nullement violé l'art. 274d al. 3 CO. La Chambre d'appel a très justement relevé que la maxime inquisitoire prévue par le droit du bail n'allait pas jusqu'à obliger le juge à interpeller une bailleresse représentée par une régie immobilière et par un avocat patenté.
L'autorité cantonale n'avait pas davantage l'obligation, après avoir apprécié le caractère peu probant des pièces produites, de donner suite à des réquisitions subsidiaires de la partie. Ouvrir la porte à des lancers de ballons d'essai probatoires n'est pas le but de la disposition invoquée, laquelle tend notamment à accélérer la procédure. En produisant des pièces insuffisamment probantes, la bailleresse a pris des risques et elle doit assumer les conséquences de son choix.

Le deuxième moyen doit être rejeté.

5.- A l'appui de son troisième moyen, la recourante prétend que la manière dont les juridictions inférieures ont apprécié la valeur probante des exemples qui leur ont été soumis conduit à vider l'art. 269a let. a CO de son sens. Elle met en exergue qu'au moins onze des exemples de logements produits à titre de comparaison sont situés dans des immeubles anciens, construits aux environs de 1930, soit à la même période que celle à laquelle l'immeuble litigieux aurait été érigé. En outre, onze des logements produits en comparaison ont un

loyer compris entre 15 000 fr. et 25 000 fr., soit dans une fourchette de plus ou moins 20% par rapport au loyer querellé. En conséquence les loyers produits seraient comparables à celui de l'appartement de la défenderesse.

Le grief revient à critiquer de manière irrecevablel'appréciation de la valeur probante des pièces produites. Le moyen est, au demeurant, difficilement compréhensible dans la mesure où il se réfère, à l'appui de son affirmation de l'existence de loyers comparatifs, à des immeubles construits aux environs de 1930, alors que l'immeuble litigieux a été bâti quatre décennies plus tard.

Sur la base des trois constatations retenues en définitive comme des exemples de loyers comparatifs pouvant entrer en ligne de compte, il est exclu d'admettre, comme l'a bien vu la Chambre d'appel, que les hausses de loyers ne sont pas abusives au sens de l'art. 269a let. a CO.

6.- En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, l'arrêt attaqué étant confirmé.
Vu l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge de la recourante (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours dans la mesure où il est recevable et confirme l'arrêt attaqué;

2. Met un émolument judiciaire de 2000 fr. à la charge de la recourante;

3. Dit que la recourante versera à l'intimée une indemnité de 2500 fr. à titre de dépens;

4. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

_____
Lausanne, le 17 juillet 2000 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

Le Greffier,