Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 295/2010

Arrêt du 26 juillet 2010
Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges Klett, présidente, Corboz et Kiss.
Greffier: M. Ramelet.

Participants à la procédure
X._____, Compagnie d'assurances sur la vie, représentée par Me Jean-François Marti,
recourante,

contre

Y._____, représenté par Me Pierre Stastny,
intimé.

Objet
bail à loyer; résiliation pour des motifs économiques; loyers usuels du quartier,

recours contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 19 avril 2010.

Faits:

A.
A.a Le 19 août 1977, X._____, Compagnie d'assurances sur la vie (ci-après: la bailleresse ou X._____) a remis à bail à Y._____ un studio situé au 8ème étage, côté square, de l'immeuble du 25 rue de Contamines à Genève; le bail, conclu initialement pour treize mois, s'est renouvelé tacitement d'année en année.

Le 15 avril 1982, la bailleresse a loué à Y._____ un second studio au 8ème étage du même immeuble; ce bail, dont la durée initiale était de neuf mois, a été reconduit tacitement de six mois en six mois.

Avec l'accord de la bailleresse, le locataire a créé, à une date inconnue, une ouverture entre les deux studios, lesquels forment désormais un seul appartement.

Les loyers annuels, sans les charges, des studios ont été fixés en dernier lieu le 1er octobre 1999 à 3'948 fr. pour le premier loué et à 4'056 fr. pour le second, d'où un total annuel de 8'004 fr. pour les deux objets.

Le 22 juin 1997, X._____ a encore loué à Y._____ une place de stationnement sise au rez-de-chaussée de l'immeuble moyennant paiement d'un loyer annuel de 1'560 fr.

Il a été constaté que l'immeuble qui abrite les choses louées a été construit en 1938, la dernière réfection/rénovation datant de 2001. Le bâtiment, dont l'état général est bon, est équipé du téléréseau, de deux ascenseurs, du chauffage central et d'un accès protégé. Prenant naissance au carrefour formé par les avenues de Champel et Peschier, la rue de Contamines voit passer un trafic automobile dense et bruyant. L'immeuble susmentionné se situe à proximité de commerces, de restaurants, des transports public, d'écoles et d'un jardin

public. Son sous-sol bénéficie d'un garage à vélos ainsi que d'une buanderie avec machine à laver et séchoir.

L'appartement traversant occupé par Y._____, fruit de la réunion des deux studios précités, comporte 2,5 pièces pour une surface de 78 m2. La première partie de ce logement est composée d'une cuisine équipée, selon le locataire à ses frais, d'une salle de bains avec baignoire, d'un salon avec parquet et cheminée ainsi que d'un accès à une terrasse d'environ 20 m2, calme et offrant une large vue sur le Salève; la seconde partie dispose d'une salle de bains avec douche, d'une petite chambre à coucher, d'un salon de dimension similaire à celui de la première partie et d'un accès à une terrasse de près de 20 m2, assez calme et offrant une très large vue sur le Jura, la Cathédrale St-Pierre et le Jet d'eau. Les installations électriques de l'appartement, qui dispose de doubles vitrages, sont anciennes. Les peintures et papiers-peints de l'appartement sont défraichis, l'état des locaux étant décrit comme « moyen » par la bailleresse, laquelle a reconnu en outre que les pièces d'habitation et les sanitaires méritent le qualificatif d'« anciens ».
A.b Par avis officiels du 2 mars 2007, X._____ a résilié les baux des deux studios et de la place de stationnement pour l'échéance du 30 septembre 2007. La bailleresse a précisé ultérieurement que ces résiliations avaient été données pour des motifs économiques, les locaux remis à bail au locataire pouvant être reloués à un tiers à des loyers supérieurs à ceux convenus.

B.
B.a Saisie par le locataire, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, par décision du 25 janvier 2008, a validé les congés et accordé une prolongation des baux au 30 septembre 2011.

Y._____ a porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. A la requête de la bailleresse, le Tribunal des baux et loyers a procédé, le 8 septembre 2008, à un transport sur place dans l'appartement occupé par le locataire et a constaté notamment que l'appartement était calme et lumineux.

Lors de son audition, le locataire a affirmé, sans être contredit, avoir lui-même entretenu l'appartement.

La bailleresse a produit des fiches comparatives concernant trente-trois appartements situés dans les quartiers de la gare des Eaux-Vives, des Eaux-Vives, de Champel, des Crêts-de-Champel et de Plainpalais.

Par jugement du 11 mai 2009, le Tribunal des baux et loyers a annulé les congés notifiés le 2 mars 2007 pour le 30 septembre 2007 se rapportant aux deux studios du 8ème étage et à la place de stationnement.
B.b Statuant sur l'appel formé par la bailleresse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, par arrêt du 19 avril 2010, a confirmé le jugement précité.

L'autorité cantonale a d'abord estimé qu'il incombait à la bailleresse de donner toutes les informations requises sur les fiches descriptives produites et que celle-ci avait eu largement le temps, entre la résiliation des baux et la date de son appel, de collecter les informations manquantes auprès des gérances concernées. Elle s'est donc refusée à ordonner les enquêtes (transports sur place, audition des auteurs des fiches et des gérants d'immeubles) sollicitées par la défenderesse.

Sur les trente-trois fiches produites devant le Tribunal des baux et loyers, la cour cantonale, dans la première phase de son raisonnement, a admis la recevabilité de dix-neuf d'entre elles. Elle en a ainsi écarté d'emblée quatorze, aux motifs qu'elles se rapportaient, au sens de la jurisprudence, soit à des appartements d'une période de construction différente que l'appartement litigieux, soit d'une dimension différente de celui-ci, soit, pour une fiche, à un appartement récemment rénové.

Dans une seconde étape, les magistrats genevois se sont concentrés sur les dix-neuf fiches restantes. Ils ont retenu que six de ces fiches avaient trait à des appartements plus récents que les objets loués par le locataire, que quatre fiches concernaient des appartements dont l'évolution des loyers et/ou l'état des infrastructures et installations électriques étaient inconnus, que trois fiches décrivaient des appartements situés dans un autre quartier et au demeurant dans un état supérieur à l'appartement de la rue de Contamines 35, qu'une fiche portait sur un appartement sis dans un environnement calme (contrairement à l'environnement bruyant du logement du

demandeur), qu'une autre fiche dépeignait un appartement situé dans un quartier totalement différent constitué d'immeubles du XIXe siècle et, pour finir, qu'une dernière fiche se rapportait tout à la fois à un appartement dont l'environnement était calme et sur lequel il n'y avait pas d'indication quant à l'évolution du loyer dans le temps et la qualité des infrastructures. La Chambre d'appel en a déduit que trois appartements (ceux des fiches nos 23, 24 et 27) présentaient des caractéristiques comparables à celui loué par le locataire. Mais comme deux d'entre eux
appartenaient au même propriétaire, ce qui en éliminait un, ne restaient plus que deux éléments de comparaison, si bien que le minimum de cinq exigé par la jurisprudence du Tribunal fédéral n'était pas atteint.

C.
La bailleresse exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Elle requiert principalement qu'il soit dit et constaté que les baux des deux studios et de la place de parcage ont été valablement résiliés avec effet au 30 septembre 2007 et qu'il soit dit et prononcé qu'aucune prolongation de bail n'est accordée au demandeur. A titre subsidiaire, elle conclut au renvoi de la cause à la cour cantonale pour instruction complémentaire dans le sens des considérants.

L'intimé propose le rejet du recours.

Considérant en droit:

1.
1.1 Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire, en sorte qu'elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par un recours en matière civile, que si elles atteignent la valeur litigieuse prescrite par la loi. En matière de droit du bail à loyer, cette valeur s'élève à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). En cas de différend portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés conférée par les art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt 4A 408/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1; arrêt 4A 130/2008 du 26 mai 2008 consid. 1.1, in SJ 2008 I p. 461). Les loyers annuels des deux studios et de la place de stationnement remis à bail au demandeur s'élèvent au total à 9'564 fr., si bien que la valeur litigieuse, correspondant à trois ans de loyer, est supérieure au montant de 15'000 fr. exigé par l'art. 74 al. 1 let. a LTF.
Pour le surplus, émanant de la partie défenderesse qui a entièrement succombé en instance cantonale (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), le recours est recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2 Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 135 III 670 consid. 1.4 p. 674; 134 III 379 consid. 1.2 p. 382). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés, ou à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 III 397 consid. 1.4). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

1.3 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les constatations factuelles de l'autorité cantonale ont été établies de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire telle que l'entend l'art. 9 Cst. (ATF 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). Le recourant ne peut de toute manière demander une correction de l'état de fait que si celle-ci est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

In casu, la recourante affirme que la Chambre d'appel a constaté de manière inexacte les faits sur un point précis (cf. art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF). A l'en croire, dès l'instant où l'appartement occupé par l'intimé est calme en raison de son étage élevé, il devait être fait abstraction que le bâtiment de la rue de Contamines 35 se situe dans un environnement bruyant, ce qui aurait permis d'admettre la comparaison avec les objets décrits dans les fiches nos 21 et 34 de la bailleresse. Or savoir quels sont les éléments de comparaison qui présentent les mêmes caractéristiques au sens de l'art. 11 al. 1 OBLF que le logement litigieux est une question de droit, nullement une question de fait. Le moyen manque sa cible. De toute façon, les objets nos 21 et 34 n'ont pas été écartés parce que ce sont des appartements calmes, mais bien parce qu'ils se trouvent dans un quartier calme et résidentiel, à savoir dans un environnement privilégié (cf. arrêt attaqué consid. 4.3 p. 13).

1.4 Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

2.
Se prévalant de la transgression des art. 9 et 29 al. 2 Cst., 8 CC et 274d al. 3 CO, la recourante soutient que la cour cantonale a fait bon marché de son droit à la preuve. Elle rappelle qu'elle a produit trente-trois fiches comparatives, lesquelles ne constitueraient que de pures offres de preuve, dont le contenu devait pouvoir être complété par des mesures d'instruction. De telles mesures auraient pu permettre de pallier l'imprécision de certaines fiches. Plus particulièrement, les magistrats genevois auraient enfreint le droit fédéral en écartant pour défaut de précisions les fiches nos 14, 15, 19, 34 et 48, sans avoir ordonné des transports sur place, l'audition des propriétaires et gérants des immeubles concernés ou sans avoir exhorté la bailleresse à fournir des données complémentaires.

2.1 Le grief, en tant qu'il a trait à une violation des art. 9 et 29 al. 2 Cst., est dépourvu de toute motivation claire et détaillée. Ce volet de la critique est ainsi ipso facto irrecevable (art. 106 al. 2 LTF).
2.2
2.2.1 Le moyen tiré de la violation du droit à la preuve découlant de l'art. 8 CC n'a, en l'occurrence, pas de portée propre, mais se confond avec le grief de la violation de l'art. 274d al. 3 CO (arrêt 4C.199/2000 du 21 décembre 2000 consid. 2c, in SJ 2001 I p. 278; arrêt 4C.161/1997 du 18 mai 1998 consid. 2b, in SJ 1998 p. 645 consid. 2b).
2.2.2 A teneur de l'art. 274d al. 3 CO, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves; les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige.

Selon la jurisprudence, cette norme instaure une maxime inquisitoriale sociale, laquelle ne constitue cependant pas une maxime officielle absolue. Le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, il doit inviter celle-ci à compléter ses moyens. La maxime inquisitoire qui a cours en droit du bail ne permet pas d'étendre ad libitum la procédure probatoire en recueil-

lant toutes les preuves possibles; elle n'exclut nullement une appréciation anticipée des preuves, à l'issue de laquelle le juge renonce à en administrer de supplémentaires parce qu'il dispose déjà des éléments nécessaires pour statuer (ATF 136 III 74 consid. 3.1 p. 80; 125 III 231 consid. 4a p. 238).
2.2.3 Il sied maintenant d'examiner si, par application de l'art. 274d al. 3 CO, devaient être ordonnées des inspections locales, voire l'audition de propriétaires et de gérants d'immeubles ou encore si la bailleresse devait être invitée formellement à fournir d'autres éléments, cela afin que les contenus de cinq fiches non retenues par l'autorité cantonale (i. e. nos 14, 15, 19, 34 et 48) soient complétés.

En ce qui concerne tout d'abord la fiche n°19, il a été constaté (art. 105 al. 1 LTF) qu'elle n'indiquait pas la situation de l'immeuble où se trouve l'objet, ni l'état des installations électriques et la qualité du vitrage du logement, pas plus que le taux hypothécaire sur lequel le loyer a été fixé. L'absence de toutes ces données rend cette fiche totalement inutilisable, de sorte que la cour cantonale n'a en rien transgressé l'art. 274d al. 3 CO en l'écartant.

Les fiches nos 15 et 48 ne précisent pas si les installations électriques de ces appartements sont anciennes ou récentes, si le vitrage est simple ou double et sur la base de quels taux hypothécaires les loyers ont été arrêtés. La totalité de ces manquements avaient été relevés par le Tribunal des baux et loyers au considérant 6 de son jugement du 11 mai 2009 (p. 10 in medio et p. 11 in principio). On voit donc que la bailleresse, dûment alertée sur les défauts de ces deux fiches, avait le loisir de les compléter lorsque la cause était pendante devant la Chambre d'appel en demandant directement des informations supplémentaires aux auteurs de ces documents. Elle y a renoncé. La cour cantonale, dans de telles circonstances, n'avait pas à ordonner des mesures probatoires. Aucune violation de l'art. 274d CO n'entre en ligne de compte.

Quant à la fiche no 34, il a été retenu que l'on ignore l'état de la cuisine de ce logement, singulièrement si celle-ci est équipée ou non. La cour cantonale a encore toutefois constaté que l'immeuble dans lequel se trouve cet appartement, sis au 24 avenue Krieg, est dans un quartier calme, alors que la rue de Contamines, lieu où se situe le logement litigieux, connaît un trafic automobile dense et bruyant. Il appert ainsi que cet exemple comparatif a été exclu sur la base des indications que renfermait la fiche, mais pas en raison de ses lacunes. Or le juge appliquant la maxime inquisitoriale sociale de l'art. 274d al. 3 CO n'a pas pour fonction de se substituer au bailleur, auquel incombe le devoir de fournir des fiches utiles à la comparaison avec l'appartement dont le congé a été signifié pour des motifs économiques.

S'agissant enfin de la fiche n°14, elle ne donne aucune indication sur l'état de la cuisine. On peut admettre qu'une inspection locale aurait pu permettre de décrire l'agencement de cette cuisine. Mais peu importe, dès l'instant où, comme on le verra ci-dessous, la prise en compte de cet élément ne permettrait pas d'élever à cinq les appartements qu'il y a lieu de considérer comme comparables avec le logement de l'intimé. Partant, une éventuelle violation de la maxime d'office dans ce cas n'aurait aucune incidence sur le sort de la querelle.

3.
La recourante fait grief à la cour cantonale d'avoir enfreint les art. 269a let. a CO et 11 al. 1 OBLF. Elle est d'avis qu'elle a présenté douze éléments parfaitement comparables à l'appartement loué par l'intimé, soit les fiches nos 14, 15, 19, 21, 25, 26, 31, 34, 47, 48, 54 et 55. Les magistrats genevois auraient fait une application trop restrictive, en fonction d'une analyse très sommaire, des principes admettant que des logements soient déclarés comparables à la chose louée.

3.1 D'après 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.

Un congé motivé, comme celui d'espèce, exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail a été résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi (cf. art. 271 al. 1 CO). Pour être toutefois valable, un congé motivé par des considérations économiques ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur

congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, notamment parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO; ATF 136 III 74 consid. 2.1 et les arrêts cités).

Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a let. a CO sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers résultant de ce qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes. L'autorité cantonale de dernière instance indiquera exactement les critères sur lesquels elle s'est fondée. Sur cette base, le Tribunal fédéral contrôle librement si les loyers usuels sont établis conformément au droit fédéral (ATF 136 III 74 consid. 3.1 p. 80; 123 III 317 consid. 4a p. 319). Les loyers de référence ne doivent eux-mêmes pas être abusifs, ce qui implique, si nécessaire, de les adapter en principe aux baisses du taux hypothécaire intervenues depuis le moment où ils ont été fixés (ATF 136 III 74 ibidem; 127 III 411 consid. 5a p. 412 ss).

3.2 Sur les douze éléments de comparaison dont s'est prévalue la recourante dans son recours en matière civile, onze doivent être passés en revue à la lumière des principes juridiques susrappelés, l'objet n°14 pouvant à ce stade être laissé de côté (cf. consid. 2.2.3 in fine ci-dessus).
3.2.1 La cour cantonale a constaté, sans que l'arbitraire soit invoqué, que l'objet désigné sous le no 19 n'indique pas la situation de l'immeuble, encore moins l'état des installations électriques et la qualité du vitrage de ce logement, et ne précise pas non plus le taux hypothécaire à partir duquel le loyer a été arrêté. Il n'est nul besoin de longs développements pour reconnaître que la Chambre d'appel pouvait éliminer cet élément dont la description comporte des lacunes si importantes que toute comparaison avec d'autres logements est exclue.
3.2.2 L'autorité cantonale a relevé, sans tomber sous le feu de la critique, que les objets portant les nos 15 et 48 ne précisent pas si le vitrage desdits appartements est simple ou double. Il s'agit là pourtant d'un élément essentiel pour juger si ces objets sont exposés à des nuisances de bruit comparables à celles que subit le logement de l'intimé, lequel est situé pour sa part dans une rue dont le trafic est intense (cf. arrêt 4C.265/2000 du 16 janvier 2001, consid. 4b/dd, in SJ 2001 I p. 247).

De plus, la cour cantonale a mentionné en fait que l'état des installations électriques des deux logements précités n'était pas connu. Il a été constaté en revanche que les installations d'électricité de l'appartement litigieux sont vétustes. Or les installations électriques existant dans tout logement constituent une part de l'équipement visé par l'art. 11 al. 1 OBLF (cf. DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 459), laquelle est devenue de plus en plus importante depuis la fin du 20e siècle qui a vu une avancée fulgurante de l'informatique domestique et des moyens de communication, tels internet. Il n'apparaît ainsi pas que la cour cantonale, en ne tenant pas compte de deux objets dont les fiches descriptives étaient clairement incomplètes, a consacré une application par trop restrictive des art. 269a let. a CO et 11 al. 1 OBLF.
3.2.3 La Chambre d'appel a éliminé de la comparaison les six appartements décrits dans les fiches nos 25, 26, 31, 47, 54 et 55, aux motifs que les locaux d'habitations et les sanitaires de tous ces logements étaient récents et, au surplus, pour deux d'entre eux (fiches nos 47 et 54) qu'ils étaient équipés d'installations électriques nouvelles.
Il a été constaté définitivement (art. 105 al. 1 LTF) que la bailleresse a elle-même admis que les pièces d'habitation et les sanitaires de l'appartement remis à bail à l'intimé devaient être qualifiés d'« anciens »; en outre, les peintures et papiers-peints desdits locaux sont défraichis. Vu la différence évidente d'état d'entretien entre l'appartement du demandeur et les exemples répertoriés sous les cotes nos 25, 26, 31, 47, 54 et 55, ces derniers pouvaient être laissés de côté sans qu'il y ait violation du droit fédéral, ainsi que l'a bien jugé l'autorité cantonale.
3.2.4 La Chambre d'appel n'a pas pris en considération les appartements faisant l'objet des fiches nos 21 et 34, car ils se trouvent dans un environnement calme, dont le caractère résidentiel est plus marqué que la rue où est érigé le bâtiment de la rue de Contamines 35.

Il a été retenu que l'appartement de l'intimé se situe au 8ème étage d'un immeuble bâti dans une rue où le

trafic automobile est dense et bruyant.

Pour tenir lieu d'éléments de comparaison, les logements de référence doivent avoir des avantages analogues, par exemple au niveau de l'environnement, ou, à l'inverse, des nuisances comparables, en ce qui a trait notamment à l'exposition au bruit (arrêt 4C.265/2000 du 16 janvier 2001, consid. 4b/dd, in SJ 2001 I p. 247; RAYMOND BISANG ET AL., Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3e éd. 2008. n°11 ad art. 269a CO, p. 554).

Il saute aux yeux que des appartements situés dans un environnement résidentiel, à savoir en dehors des voies de passage principales, ne sont pas comparables, au point de vue de l'emplacement, à un logement construit dans un immeuble exposé au bruit généré par une forte circulation de véhicules motorisés. Cette différence d'exposition aux nuisances de bruit exclut à elle seule toute comparaison selon le critère précité, expressément consacré par l'art. 11 al. 1 OBLF.
3.2.5 Il suit de là que même si l'élément de comparaison décrit par la fiche n°14 était pris en compte, le nombre d'appartements considérés par le droit du bail comme comparables avec le logement de l'intimé se monterait à trois. Or, comme on l'a exposé, ce chiffre est insuffisant pour établir les loyers usuels du quartier.

Il s'ensuit que l'autorité cantonale n'a en rien transgressé le droit fédéral en confirmant le jugement du Tribunal des baux et loyers, lequel avait annulé les congés notifiés au demandeur le 2 mars 2007 pour le 30 septembre 2007
3.2.6 L'annulation des résiliations en cause étant acquise, la question d'une prolongation de bail, qui a fait très brièvement l'objet d'un moyen de la recourante, a perdu tout intérêt.

4.
En résumé, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires et versera à l'intimé une indemnité à titre de dépens (art. 66 al. 1 et 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 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.
La recourante versera à l'intimé une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 26 juillet 2010

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Klett Ramelet