

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1000/2010

ACJC/337/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 MARS 2013

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 mai 2012, comparant par Me Olivier Wehrli, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ Genève, intimé, comparant par Me Yves Bonard, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.03.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 25 mai 2012, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé du 17 décembre 2009 avec effet au 30 avril 2010 notifié à A_____ par B_____, relatif à l'appartement no 12 situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue C_____ 6 à Genève, et lui a accordé une unique prolongation de bail de deux ans et demi, échéant le 31 octobre 2012.

Par acte expédié le 4 juillet 2012 au greffe de la Cour, A_____ appelle de ce jugement, sollicitant son annulation. Elle conclut, principalement, à l'annulation du congé précité et, subsidiairement, à l'octroi en sa faveur d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 30 avril 2014.

B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Dans un second échange d'écritures, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

- B.** Les faits sont les suivants :

a. La SI D_____ C_____ est propriétaire de l'immeuble sis rue D_____ 6 à Genève.

En 1984, B_____ a acquis 29 actions de la SI D_____ C_____, lui conférant la jouissance de l'appartement no 12 de 4,5 pièces situé au 1^{er} étage de cet immeuble. B_____ a confié la gérance de son bien à la régie E_____ SA.

B_____ est également propriétaire de son logement ainsi que d'un appartement remis à bail depuis de longue date à une dame âgée.

b. En 2006, après la résiliation du bail par le locataire de l'appartement situé à la rue D_____ 6, B_____ a confié à E_____ SA le mandat de vendre l'appartement. Selon l'administrateur de la régie qui s'occupe personnellement de la gérance des biens de B_____, ce dernier souhaitait se séparer de l'appartement du fait de son âge et pour des raisons familiales. En première instance, B_____ a déclaré vouloir ainsi assainir sa situation financière et régler ses dettes.

Après l'étude des aspects fiscaux de la vente, l'administrateur avait constaté que B_____ serait exonéré de l'impôt sur les gains immobiliers s'il vendait en 2009. Ainsi, B_____ avait désiré, dans un premier temps, louer l'appartement et le vendre dans un second temps.

Selon le directeur du service location au sein de E_____ SA jusqu'en 2006, son service avait été chargé de rechercher un locataire pour l'appartement de B_____.

Ce dernier souhaitait un expatrié afin de pouvoir recouvrer l'appartement environ 5 ans plus tard.

c. Cadre au sein de la société F_____, A_____ a été mutée au siège international de la société à Genève en 2006. En 2010, A_____ y a réalisé un salaire brut mensuel de 25'631 fr. 25, soit environ 15'000 fr. par mois après les déductions légales, y compris l'impôt à la source.

Chargée par A_____ de lui trouver un logement en vue de son installation à Genève, G_____ SARL a fait part à E_____ SA de l'intérêt de sa cliente pour prendre à bail l'appartement de B_____ par courrier du 3 mars 2006. Il y était notamment indiqué que A_____ était au bénéfice d'une allocation de logement de son employeur qui couvrait le loyer pendant tout son séjour à Genève qui durerait vraisemblablement deux à quatre ans. D'après le signataire de ce courrier, il s'agissait d'une lettre standard envoyée usuellement aux régies lorsque le candidat locataire était étranger, mais qui en l'occurrence reflétait la réalité telle qu'elle lui avait été exposée par A_____.

Le directeur du service location de E_____ SA avait précisé à G_____ SARL que B_____ souhaitait recouvrer son bien au cours des cinq prochaines années. Selon l'administrateur de E_____ SA, l'indication de la durée du séjour de A_____ figurant sur le courrier du 3 mars 2006 coïncidait avec la durée envisagée de la location avant la vente.

B_____ avait décidé de conclure le bail avec A_____ après avoir pris connaissance du courrier du 3 mars 2006 de G_____ SARL. Son choix s'était porté sur A_____, car elle n'avait pas l'intention de séjourner longtemps à Genève.

d. Par contrat du 23 mars 2006, B_____ a remis à bail à A_____ l'appartement précité pour un loyer mensuel de 3'655 fr., frais accessoires compris, à compter du 16 avril 2006 pour une durée initiale d'une année et quinze jours, tacitement reconductible d'année en année.

Aux dires de l'administrateur de E_____ SA, A_____ avait été informée du projet de B_____ de vendre de l'appartement à terme.

e. Par téléphone et courrier électronique du 25 novembre 2009, l'administrateur de E_____ SA a informé A_____ que B_____ souhaitait vendre son appartement au prix de 900'000 fr. et l'a priée de lui faire savoir si elle était intéressée par cette opération.

Selon l'administrateur de E_____ SA, B_____ lui avait demandé d'informer, par courtoisie, en priorité A_____ de cette vente afin de connaître ses intentions.

L'administrateur a déclaré que la régie avait reçu deux propositions d'achat de l'appartement libéré de tout occupant. Hormis celle du conseil de B_____, l'appartement n'avait fait l'objet d'aucune visite. Dans l'attente de l'issue de la présente procédure, l'appartement n'avait pas été mis en vente.

f. Par avis officiel du 17 décembre 2009, B_____ a résilié le bail de l'appartement avec effet au 30 avril 2010, indiquant comme motif la vente de l'appartement.

Le 18 décembre 2009, A_____ a adressé un courrier électronique à l'administrateur de E_____ SA, le remerciant du message téléphonique de la veille et lui indiquant qu'elle n'était pas en mesure de se déterminer immédiatement sur la vente de l'appartement. Elle lui a proposé de reprendre contact ultérieurement.

L'administrateur de E_____ SA lui a répondu le même jour que B_____ lui avait demandé de résilier le bail vu l'absence de nouvelles de sa part. Il lui proposait de reprendre contact le 11 janvier 2010.

g. Le 18 janvier 2010, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête tendant, principalement, à l'annulation du congé du 17 décembre 2009, et, subsidiairement, à une prolongation de bail de quatre ans.

Par décision du 30 septembre 2010, la Commission a accordé à A_____ une unique prolongation de bail au 30 avril 2011.

h. Par acte déposé le 4 novembre 2010, A_____ a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête reprenant les conclusions prises devant la Commission. Elle a produit trois messages électroniques diffusés au sein du siège genevois de la société F_____ provenant de collaborateurs de la société qui proposaient la reprise de la location de leur logement.

B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et a sollicité, reconventionnellement, l'évacuation de cette dernière.

A_____ a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle et, au fond, à son rejet.

Après les enquêtes, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce de la contestation d'une décision noti-

fiée après le 1^{er} janvier 2011, la voie de droit est régie par le nouveau droit de procédure.

En revanche, dès lors que l'appelante a déposé sa requête avant le 1^{er} janvier 2011, la procédure devant le Tribunal était soumise à la loi genevoise sur la procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC) en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 (art. 404 al. 1 CPC).

2. Contre une décision finale rendue en matière de contestation du congé ordinaire par le locataire dans une cause où le loyer afférent à la période de trois ans consacrée par l'art. 271 al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1) est au moins égal à 10'000 fr., seul l'appel motivé, formé par écrit, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la décision, est recevable (art. 308 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

Compte tenu, en l'espèce, d'un loyer mensuel de 3'655 fr., c'est la voie de l'appel qui est ouverte. Interjeté selon la forme et le délai prescrits, l'appel est recevable.

3. L'instance d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, nos 2314 et 2416; RÉTORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, no 121).

La Cour établit d'office les faits.

4. L'appelante soutient que le congé du 17 décembre 2009 lui a été donné seulement dans le but de l'amener à acheter l'appartement.

4.1 A côté d'une liste d'exemples (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1) où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 31 consid. 4a), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I p. 69, et 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34).

Le congé donné pour un motif d'ordre économique se concilie, en règle générale, avec les règles de la bonne foi (ATF 136 III 190 consid. 2). Il en va ainsi du congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2, 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34, 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.1, in SJ 2005 I p. 397, et 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.3, in SJ 2003 I p. 261). En effet, selon l'expérience générale, la présence d'un locataire est de nature à rendre la vente plus difficile, soit en réduisant le nombre d'amateurs, soit en exerçant une influence négative sur le prix (arrêts du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.1, in SJ 2005 I p. 397, et 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.2).

Toutefois, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué (art. 271a al. 1 let. c CO). Pour que cette disposition s'applique, il doit exister un rapport de cause à effet entre la résiliation du bail et le désir du bailleur de vendre le logement loué au locataire congédié. Il doit y avoir un lien de causalité naturelle entre le congé et la pression tendant à entraîner le locataire à acheter le logement; pour que cette relation de causalité soit adéquate, le congé doit être l'expression reconnaissable du motif déloyal du bailleur consistant uniquement à conduire le locataire à acheter. La relation de causalité adéquate entre le congé et le désir d'amener le locataire à acheter fait défaut lorsque le motif du congé ne consiste pas uniquement à entraîner le locataire à acheter, mais trouve sa source dans le souhait de vendre la chose à n'importe qui, ou de l'offrir au même prix au locataire et à des tiers avec priorité au premier. La question de savoir si la simultanéité de l'offre de vente et la menace de résiliation est de nature à établir l'existence du lien de causalité adéquate peut rester indécise lorsqu'au moment de la résiliation, le bailleur avait l'intention de vendre l'appartement quel que soit l'acheteur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.2.1 et 1.2.4, in SJ 2005 I p. 397).

En d'autres termes, l'art. 271 al. 1 let. c CO s'applique uniquement lorsque le bailleur souhaite amener le locataire à acheter la chose louée parce qu'il ne dispose d'aucune autre alternative pour vendre son bien (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, no 25 ad art. 271a CO).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1, 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 3.1 et 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1).

C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Il incombe ainsi au locataire de prouver le rapport de causalité entre l'offre d'achat et le congé (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., no 26 ad art. 271a CO). Toutefois, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement

à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la manifestation de la vérité (ATF 135 III 112 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.3.1, in SJ 2006 I p. 349).

4.2 En l'espèce, bien qu'en principe le caractère abusif de la résiliation s'apprécie au moment où le bailleur manifeste son intention de résilier, force est cependant de constater que l'intimé avait déjà formé le projet de vendre son appartement à terme pour des raisons fiscales au moment de la signature du bail. A cet égard, l'art. 80 al. 2 de la loi genevoise sur les contribution publiques (RS D 3 05; ci-après : LCP) soumet l'aliénation des actions d'une société immobilière à l'impôt sur les gains immobiliers; toutefois, le taux d'imposition est nul lorsque le propriétaire des biens l'a été pendant 25 ans ou plus (art. 84 al. 1 let. g LCP), ce qui était le cas pour l'intimé depuis 2009. Cette exonération n'étant pas subordonnée à la condition que l'acquéreur du bien soit le locataire, l'intimé n'avait ni d'intérêts, ni de motifs de vendre son appartement exclusivement à l'appelante.

Rien ne permet de retenir que cette situation ne prévalait plus au moment de la résiliation. Au contraire, il ressort des déclarations de l'administrateur de E_____ SA que deux personnes avaient formulé des propositions pour l'achat de l'appartement, libéré par son locataire, si bien que l'intimé disposait d'alternatives à la vente à l'appelante. Le seul fait que ce constat émane d'un mandataire de l'intimé ne permet pas à lui seul de mettre en cause sa véracité. Qu'aucune vente ne soit intervenue est sans portée à cet égard, puisque précisément les amateurs désiraient acquérir l'appartement libéré de tout occupant. Dans cette perspective, il était légitime pour l'intimé de résilier le bail pour vendre à de meilleures conditions, étant rappelé qu'en principe un appartement se vend mieux lorsqu'il n'est pas loué. Ainsi, il est crédible que l'achat de l'appartement ait été proposé à l'appelante par courtoisie, ce d'autant plus que celle-ci avait été informée à l'époque de la conclusion du bail que l'intimé désirait vendre à terme.

Par ailleurs, il n'apparaît pas que l'intimé ait exercé des contraintes à l'endroit de l'appelante dans le but qu'elle achète l'appartement. Que la solution pour l'appelante en vue de rester dans l'appartement consiste en son acquisition ne suffit pas à démontrer le contraire.

Par conséquent, l'appelante n'établit pas l'existence d'un lien de causalité adéquate entre le congé et le désir de l'intimé de l'amener à acheter. Point n'est donc besoin d'examiner la question de la proximité dans le temps entre l'offre de vente et le congé.

Les premiers juges ont donc à juste titre constaté la validé du congé du 17 décembre 2009; partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

- 5.** A titre subsidiaire, l'appelante conteste la durée de prolongation du bail accordée par les premiers juges et sollicite la durée légale maximum.

5.1 Le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée d'habitation de quatre ans au maximum lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO).

Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (art. 272 al. 2 CO). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif (ATF 136 III 190 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473). Le juge peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473) ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473, et 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, in SJ 2005 I p. 397). Il prendra également en considération les difficultés pour le locataire de retrouver les locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de ses activités, ainsi que le besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473).

La durée du bail (art. 272 al. 2 let. b CO) ne doit être prise en compte que si elle est très courte (quelques mois) ou, au contraire, très longue (dix ans ou plus; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 3.2) pour autant que la longue durée ait entraîné un enracinement du locataire dans le quartier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_17/2008 du 14 mars 2008 consid. 3.1).

5.2 En l'espèce, l'appelante réalisait en 2010 un salaire net de l'ordre de 15'000 fr. par mois. Il est peu vraisemblable que ses revenus aient diminué depuis lors, ce que l'appelante ne soutient au demeurant pas. Ce salaire confortable est de nature à faciliter la solution de relogement de l'appelante dans la même catégorie de logements que l'appartement litigieux malgré la pénurie portant sur les appartements d'une à sept pièces existant à Genève (cf. arrêté du Conseil d'Etat du 27 juillet 2011; RS I 4 45.07).

Ce nonobstant, l'appelante n'a pas entrepris de démarches concrètes en vue de trouver un appartement de la même catégorie que celui qu'elle occupe actuellement. Les messages électroniques qu'elle produit sur ce point sont simplement

des offres spontanées de locations d'appartements diffusées en interne aux collaborateurs du siège genevois de la société F_____ et ne témoignent nullement de recherches actives et effectives de l'appelante. Le fait que l'appelante voyage fréquemment à titre professionnel, comme elle le soutient, ne saurait justifier sa passivité, dès lors qu'il lui est loisible, disposant de moyens financiers suffisants, de mandater un tiers pour la recherche d'un logement de la même manière qu'elle avait procédé en vue de son installation à Genève. L'absence de mesures sérieuses de la part de l'appelante en vue d'une solution de relogement sera retenue comme un élément s'opposant à l'extension de la prolongation accordée par le Tribunal.

Le bail a duré environ quatre ans, si l'on retient le terme pour lequel le congé du 17 décembre 2009 a été donné. Il est manifeste qu'une telle durée n'a pas créé d'enracinement de l'appelante dans le quartier de Champel, si bien que le congé n'entraîne pas de conséquences pénibles de ce point de vue. La prolongation de deux ans et demi prend ainsi en compte l'ensemble des éléments du cas d'espèce.

Au vu de ce qui précède, même si l'intimé n'a pas démontré un besoin urgent de recouvrer la libre disposition de son appartement, la durée de prolongation octroyée par le Tribunal est adéquate. Le jugement querellé sera ainsi également confirmé sur ce point.

6. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC), étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/518/2012 rendu le 25 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1000/2010-1-B

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Maximilien LÜCKER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.