

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10688/2013

ACJC/1440/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 23 NOVEMBRE 2015**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, représentée par son Conseil administratif, \_\_\_\_\_, (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 janvier 2015, comparant par Me Malek ADJADJ, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_ et **Madame C**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, (GE), intimés, comparant par Me Dimitri TZORTZIS, avocat, route de Florissant 112, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 novembre 2015.

---

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par deux contrats du 8 mars 1999, A\_\_\_\_\_, bailleresse représentée par D\_\_\_\_\_, a remis à bail à B\_\_\_\_\_, locataire, un appartement de deux pièces au 3<sup>ème</sup> étage, ainsi qu'un parking intérieur n° \_\_\_\_\_ au sous-sol de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ (GE), dont elle est propriétaire.

Les baux de l'appartement et du parking ont été conclus pour une durée initiale d'un an, du 1<sup>er</sup> mars 1999 au 29 février 2000, renouvelable ensuite d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 5'292 fr. pour l'appartement et à 1'200 fr. pour le parking.

Le bail de l'appartement stipule que la destination des locaux est réservée "à l'habitation exclusivement".

- b.** En décembre 2000, B\_\_\_\_\_ s'est marié avec C\_\_\_\_\_. Les époux ont pris à bail un appartement de six pièces à 2\_\_\_\_\_ (GE) et y ont emménagé avec leur fille commune et deux fils de l'épouse, dont E\_\_\_\_\_, né en 1993. Les époux et les trois enfants se sont domiciliés à 2\_\_\_\_\_.

Interrogé par le Tribunal des baux et loyers, B\_\_\_\_\_ a déclaré que depuis lors il avait utilisé l'appartement de 1\_\_\_\_\_ sporadiquement, soit comme «garçonnière», soit pour y loger gratuitement des amis qui venaient lui rendre visite de l'étranger. L'appartement n'avait jamais été sous-loué et à sa connaissance, les collaboratrices de son épouse n'y avaient pas logé.

- c.** Au cours de l'été 2007 et à la fin de l'année 2008, la régie D\_\_\_\_\_ a informé B\_\_\_\_\_ de ce qu'elle avait constaté qu'il n'occupait pas en permanence l'appartement de 1\_\_\_\_\_ et s'est enquis de l'identité des occupants. Par courriers des 23 juillet 2007 et 7 janvier 2009, B\_\_\_\_\_ a répondu que l'appartement n'était pas utilisé à un autre usage que celui d'habitation et qu'il ne faisait l'objet d'aucune sous-location. Aucune suite n'a été donnée à ces échanges de courriers.

- d.** Le 6 avril 2011, la régie D\_\_\_\_\_ a écrit à B\_\_\_\_\_ qu'elle avait constaté que sa boîte aux lettres était pleine et l'a invité à la vider et à s'acquitter des factures qu'elle avait reçues en retour par la poste.

- e.** Début 2013, A\_\_\_\_\_ a chargé la régie D\_\_\_\_\_ de vérifier s'il y avait des sous-locations dans ses immeubles. Le concierge de l'immeuble concerné, consulté sur ce point, a indiqué à la régie qu'il avait des doutes concernant l'appartement de B\_\_\_\_\_. Suite aux démarches effectuées auprès de l'Office cantonal de la population (ci-après : OCP), la régie a constaté que le locataire n'était pas domicilié à 1\_\_\_\_\_ mais à 2\_\_\_\_\_.

**f.** Par deux avis datés du 18 avril 2013, adressés séparément aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a résilié le bail de l'appartement et du parking pour le 28 février 2014.

**g.** Le 19 avril 2013, E\_\_\_\_\_ a annoncé à l'OCP qu'il avait pris domicile à 1\_\_\_\_\_. Ce changement d'adresse a été inscrit dans les registres communal et cantonal de la population le 7 mai 2013.

Auditionné comme témoin par le Tribunal, E\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il s'était installé dans le logement de 1\_\_\_\_\_ quelques mois avant l'annonce précitée. Il avait auparavant occupé cet appartement occasionnellement avec des amies. Il ne dormait plus chez ses parents où il partageait précédemment une chambre avec son frère. Il avait terminé un premier apprentissage à la fin de l'année 2012 et ne trouvant pas de travail, il s'était inscrit à une seconde formation pour la rentrée 2014. Sa mère finançait entièrement son entretien.

Interrogé par le Tribunal, le locataire a déclaré que depuis début 2013, son beau-fils occupait l'appartement de 1\_\_\_\_\_, dont le loyer était payé par son épouse. Après avoir fréquenté l'école d'horlogerie, celui-ci était dans l'attente d'effectuer un apprentissage et était entièrement à charge de sa famille. L'appartement de 2\_\_\_\_\_ comprenait six pièces soit quatre chambres, dont trois occupées par sa fille, une employée de maison, le fils aîné de son épouse et, occasionnellement, aussi par ses fils lorsqu'ils venaient lui rendre visite.

**h.** Par courrier du 14 mai 2013, à la demande des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a motivé les congés comme suit :

*«A ce sujet, nous vous informons que A\_\_\_\_\_, qui est propriétaire de l'immeuble, souhaite attribuer l'appartement et le parking cités en titre à un nouveau locataire.*

*Cela est notamment motivé par le fait que Monsieur et Madame B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ne résident pas dans ce logement».*

**i.** Les congés de l'appartement et du garage ont été contestés le 16 mai 2013 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliées le 26 août 2013, les deux affaires ont été portées le 24 septembre 2013 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), qui a par la suite ordonné la jonction des deux causes.

B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires) ont conclu à l'annulation des congés de l'appartement et du parking et, subsidiairement, à une prolongation des baux de quatre ans. Ils ont soutenu que la résiliation était abusive, dès lors que l'appartement était légitimement occupé par le fils de la locataire.

**j.** A\_\_\_\_\_ a conclu à la validation des congés, au déboulement des locataires et à leur condamnation à une amende disciplinaire de 2'000 fr.

Elle a allégué qu'une sous-location du logement en question était probable et qu'en tout état le logement était considéré comme un «lit froid». Elle ne tolérait pas la «sous-location non annoncée illicite ainsi que les lits froids dans ses immeubles communaux», alors même que les demandes de location de futurs habitants de la commune augmentaient mois après mois. Il était inacceptable que les locataires aient pris domicile dans une autre commune et aient conservé le bail en question sans occuper l'appartement, ni même se domicilier sur la commune.

Elle a allégué que la domiciliation de E\_\_\_\_\_ dans le logement en question avait été effectuée pour les besoins de la cause suite à la réception des congés et, dès lors, de mauvaise foi.

**k.** Lors de l'audience du 7 octobre 2014, le Tribunal a entendu comme témoin F\_\_\_\_\_, concierge qui habite au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_. Celui-ci a déclaré que parmi les personnes habitant sur son étage, il y avait, depuis environ deux ans, E\_\_\_\_\_, qu'il croisait régulièrement. A l'époque, il ignorait qu'il s'agissait du fils de la locataire.

La régie lui avait indiqué qu'elle avait l'intention de résilier le bail pour sous-location, mais il n'avait pas été tenu au courant des démarches entreprises.

Lorsqu'il était arrivé dans l'immeuble, sept ans auparavant, le témoin F\_\_\_\_\_ avait remarqué qu'il y avait dans l'appartement des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ d'abord un couple, qui était resté environ deux ou trois ans, puis des personnes qui s'étaient succédé, ne restant que quelques mois, soit d'abord des "filles" de 25 à 30 ans venant de G\_\_\_\_\_, puis des dames venant des pays de l'Est et enfin, une "fille" du H\_\_\_\_\_ qui lui avait dit être escort girl. Il en avait averti la régie.

Invité à se souvenir plus précisément de la période concernée par le biais d'un repère temporel, le témoin F\_\_\_\_\_ a déclaré que durant l'hiver 2012-2013, des "filles" qui occupaient l'appartement des locataires avaient sonné chez lui vers trois heures du matin, n'arrivant pas à ouvrir leur porte. Le procès-verbal d'audition mentionne que E\_\_\_\_\_ "n'était pas encore à cette époque" (sic).

Entendu comme témoin par le Tribunal, I\_\_\_\_\_, employé de la régie D\_\_\_\_\_ depuis octobre 2010 et en charge de la gestion de l'immeuble concerné depuis février 2012, a déclaré qu'il ne savait pas exactement quand E\_\_\_\_\_ était arrivé dans l'appartement. Avant l'envoi de la résiliation, le concierge avait indiqué à la régie qu'il y avait eu des "filles" dans l'appartement, sans parler de l'occupation de celui-ci par E\_\_\_\_\_.

---

Il avait lui-même rédigé le courrier du 14 mai 2013, qui expose les motifs de congé qui lui avaient été transmis par A\_\_\_\_\_. Celle-ci avait réalisé que B\_\_\_\_\_ n'habitait pas dans l'appartement et désirait ainsi l'octroyer à des personnes figurant sur la liste d'attente, les appartements étant très demandés. Concernant les attributions, A\_\_\_\_\_ détenait des listes d'attente et transmettait à la régie les noms d'éventuels locataires en cas de résiliation.

I. Lors de l'audience de Tribunal du 16 décembre 2014, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. La bailleresse a notamment indiqué que les motifs des congés étaient inchangés.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

B. Par jugement du 22 janvier 2015, reçu par les parties le 23 janvier 2015, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé daté du 18 avril 2013 et donné à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ pour le 28 février 2014 concernant l'appartement de deux pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ (Genève) (ch. 1 du dispositif), annulé le congé daté du 18 avril 2013 pour le 28 février 2014 et donné à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ concernant le parking intérieur n° \_\_\_\_\_ situé au sous-sol de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ (Genève) (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que la bailleresse avait notifié les congés du 18 avril 2013 au motif qu'elle souhaitait récupérer l'appartement et le parking litigieux pour les attribuer à un locataire répondant à ses critères d'attribution. Elle avait justifié ce choix au motif que les locataires ne résidaient plus dans l'appartement loué et qu'elle ne voulait pas de lits froids dans ses immeubles. Dans la mesure où la procédure avait établi que E\_\_\_\_\_ occupait gratuitement l'appartement concerné depuis début 2013, les motifs invoqués à l'appui des congés n'étaient pas avérés. Dès lors que les congés ne reposaient sur aucun motif légitime, ils contrevenaient aux règles de la bonne foi et devaient être annulés.

C. a. Par acte déposé le 20 février 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à la constatation de la validité des congés du 18 avril 2013, au refus de toute prolongation des baux concernés, ainsi qu'à la condamnation des locataires à une amende disciplinaire de 2'000 fr. et en tous les frais de première instance et d'appel.

b. Dans leur réponse du 26 mars 2015, les locataires requièrent le déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont été avisées le 12 mai 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

---

## EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 et 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 5'772 fr. et celui du parking, accessoire de l'appartement, à 1'200 fr. En prenant en compte la durée de trois ans mentionnée, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (5'772 fr. + 1200 fr. x 3 = 20'916 fr.).

**1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC), la Cour disposant d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé l'art. 271 CO. Elle fait valoir qu'elle est «en droit de résilier des baux pour les réattribuer à des nouveaux locataires qui en feront bon usage et qui sont inscrits sur de longues listes d'attente depuis plusieurs mois/années» et que c'est ce motif qui a fondé les congés litigieux. A son avis, le fait que les locataires, de même que le fils de la locataire, ne résidaient pas dans l'appartement au moment de la résiliation, ainsi que précédemment, ne pouvait que «conforter la motivation» de A\_\_\_\_\_. Par ailleurs, les titres produits démontreraient une

---

domiciliation du fils de la locataire dans le logement concerné, pour les besoins de la cause, suite à la réception des résiliations.

**2.1** Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour résoudre cette question de droit, il faut connaître le motif réel de la résiliation, question qui relève du fait (ATF 136 III 190 consid. 2). Selon la jurisprudence, est contraire à la bonne foi le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qui est purement chicanier ou qui est fondé sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 ibidem; 135 III 112 consid. 4.1).

Pour décider si un congé est contraire à la bonne foi, le juge doit se fonder sur l'ensemble des circonstances de la cause : d'abord, la motivation du congé et les preuves rapportées à son sujet par les deux parties, un éventuel refus de motiver la résiliation, mais aussi l'historique des relations contractuelles, les propos tenus en audience par les plaideurs, les écrits échangés, etc. (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 738).

L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, 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 vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1).

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). Le motif de congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

La partie qui résilie est en outre liée par les motifs qu'elle a donnés et peut les compléter et les expliciter en cours de procédure si elle a de bonnes raisons de le faire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1).

**2.2** Il sied en premier lieu de déterminer la volonté réelle de l'appelante, notamment au regard de la motivation communiquée aux locataires, mais également des circonstances qui ont précédé les résiliations et des éléments mis en évidence par la procédure.

Il est établi que début 2013, la bailleuse a chargé la régie de vérifier s'il y avait des sous-locations dans ses immeubles. Informée par le concierge de l'immeuble de ce qu'il avait un doute quant à l'appartement des locataires, la régie a procédé à des vérifications et a eu confirmation de ce que le locataire n'était plus domicilié à l'adresse dudit appartement. Elle a dit au concierge qu'elle avait l'intention de résilier le bail pour sous-location. Par ailleurs, la bailleuse a indiqué à la régie qu'ayant réalisé que le locataire n'habitait pas dans le logement, elle souhaitait l'attribuer à un candidat figurant sur sa liste d'attente. Ainsi, la régie a écrit aux locataires que A\_\_\_\_\_ entendait attribuer le logement à un nouveau locataire, notamment au motif qu'ils ne résidaient pas dans le logement.

Il apparaît dès lors que la bailleuse a décidé de résilier le bail du logement - et donc de l'attribuer à un autre locataire - parce que ni les locataires ni un membre de leur famille n'occupaient le logement et non pas indépendamment de ce fait, comme l'appelante l'expose en appel. C'est d'ailleurs ainsi qu'elle a explicité les motifs du congé en première instance, puisqu'elle a allégué, dans sa réponse au Tribunal, qu'une sous-location du logement en question était probable, qu'en tout état le logement était considéré comme un «lit froid» et qu'elle ne tolérait pas la «sous-location non annoncée illicite ainsi que les lits froids dans ses immeubles communaux», vu les nombreuses demandes de location qu'elle recevait.

Reste à déterminer si le motif des congés est abusif, l'application des dispositions sur la protection contre les congés abusifs au parking (cf. art. 253a al. 1 CO) n'étant pas contestée.

L'appelante n'a pas établi que le logement était sous-loué. Elle soutient par ailleurs que, lorsqu'elle a manifesté sa volonté de mettre un terme au contrat, le beau-fils de l'intimé n'occupait pas le logement et que le changement de domicile de celui-ci ne s'est fait que suite à la réception des résiliations. Ce dernier fait n'est cependant pas établi : les plis recommandés contenant les avis de résiliation sont datés du 18 avril 2013, alors que l'annonce du changement de domicile a été effectuée le lendemain, et aucun titre ne permet de déterminer à quelle date le congé a été porté à la connaissance des locataires. Par ailleurs, le concierge de l'immeuble a déclaré le 7 octobre 2014 au Tribunal que le beau-fils du locataire habitait dans le logement depuis environ deux ans, en précisant par la suite que des "filles" occupaient l'appartement durant l'hiver 2012-2013. Ces déclarations corroborent celles du beau-fils du locataire, qui a déclaré, en qualité de témoin, qu'après avoir occupé le logement occasionnellement avec des amies, il s'y était installé quelques mois avant d'annoncer son changement d'adresse à l'OCP. Le fait que, selon le collaborateur de la régie entendu comme témoin, le concierge a indiqué à celle-ci, avant la résiliation, qu'il y avait eu des "filles" dans le logement, sans mentionner l'occupation par le beau-fils du locataire, n'est pas déterminant. Cet entretien ne peut pas être situé chronologiquement et à cette époque le concierge ne connaissait pas encore le beau-fils du locataire, qui venait de

s'installer dans l'immeuble. En tout état, comme l'a relevé le Tribunal dans le jugement attaqué, si ce dernier n'était pas encore dans l'appartement durant l'hiver 2012-2013 (comme semble l'avoir déclaré le concierge au Tribunal, le procès-verbal d'audition du témoin étant incomplet sur ce point), il a pu s'y installer de façon permanente peu après et en particulier avant le 18 avril 2013.

Il résulte de ce qui précède que le motif des congés n'est pas avéré, puisqu'au moment de la résiliation, le logement n'était ni sous-loué, ni inoccupé, mais mis gratuitement à la disposition du beau-fils du locataire. Ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal a annulé les deux résiliations.

Le jugement sera donc confirmé.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 février 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/95/2015 rendu le 22 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10688/2013-9 OSB.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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. (cf. consid. 1.1)*