

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11858/2014

ACJC/105/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1^{ER} FÉVRIER 2016

Entre

A_____ et **B**_____, domiciliés _____, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 avril 2015, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____, domiciliée _____, p.a. _____, Genève, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 février 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 13 avril 2015, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté la validité du congé du 16 mai 2014 notifié par C_____ à B_____ et A_____, pour le 31 mai 2015, portant sur l'appartement de 4 pièces au 5^{ème} de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a accordé à B_____ et A_____ une unique prolongation de bail de deux ans et demi, échéant au 30 novembre 2017 (ch. 2), a autorisé les locataires à restituer en tout temps leur appartement, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3) a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que le motif invoqué à l'appui du congé, à savoir la nécessité de vendre le logement pour disposer des moyens financiers nécessaires à l'acquisition d'un bien par la bailleuse sur son lieu de vie à Munich, en Allemagne, était conforme à la vérité et digne de protection. Ils ont donc validé le congé. S'agissant de la prolongation de bail, les premiers juges ont tenu compte de la grave pénurie sévissant sur le marché du logement à Genève, de l'absence de recherches sérieuses d'une solution de relogement, d'une situation financière des locataires confortable, du départ d'un des deux locataires qui avait déjà trouvé à se reloger et de l'absence d'urgence du besoin de la bailleuse. Ce faisant, ils ont considéré qu'une prolongation de bail de deux ans et demi conciliait au mieux les intérêts opposés des parties.

- B. a.** Par acte expédié le 13 mai 2015 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ (ci-après également : les locataires) forment appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à l'annulation du congé du 16 mai 2014 pour le 31 mai 2015 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans échéant au 31 mai 2019.

Ils remettent en cause la réalité du motif invoqué par la bailleuse. Dans ce cadre, ils se prévalent de faits nouveaux appris après les plaidoiries finales, qu'ils avaient déjà fait valoir devant les premiers juges, mais qui avaient été écartés.

Les locataires produisent ainsi en appel des pièces nouvelles, soit une ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 1^{er} avril 2015 rejetant leurs pièces nouvelles, leur courrier du 31 mars 2015 au Tribunal, ainsi que les pièces qui y étaient jointes, soit un avis de résiliation de bail du 16 mai 2014 pour le 30 novembre 2014 et une lettre de D_____ du 1^{er} décembre 2014 faisant état du fait que C_____ avait fait usage du même motif que celui invoqué pour eux-mêmes dans le cadre de la résiliation du bail d'un locataire voisin.

- b.** Dans sa réponse du 8 juin 2015, C_____ (ci-après également : la bailleuse) considère que l'appel ne se fonde sur aucun élément nouveau et se réfère à des

pièces qui ont été rejetées en première instance pour tardiveté, de sorte qu'elle conclut à l'irrecevabilité de l'appel et à son rejet.

Pour le surplus, la bailleresse confirme sa volonté de vendre le logement afin d'acquérir un bien immobilier à Munich mieux adapté à ses besoins. Elle explique être locataire d'un studio de 44 m² situé au 3^{ème} étage d'un immeuble sans ascenseur. Elle souhaite bénéficier d'un logement avec ascenseur à proximité des services lui permettant d'y vivre, mais également d'y loger une personne destinée à un éventuel accompagnement futur.

Elle a versé à la procédure une nouvelle pièce.

c. Les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique, les parties ont été avisées le 12 août 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par contrat de bail à loyer du 7 avril 1999 portant sur un logement d'habitation de quatre pièces n° _____ au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, depuis le 1^{er} juin 1999. Le loyer a été fixé au début du bail à 34'800 fr. par an, charges non comprises.

b. Par avis officiel du 30 août 2010, la bailleresse a notifié aux locataires une augmentation de loyer, afin de porter celui-ci à 37'620 fr. par an dès le 1^{er} juin 2011, en raison de travaux à plus-value. Les locataires s'y sont opposés le 6 septembre 2010.

Par procès-verbal de conciliation mettant fin à la procédure, le loyer a été fixé à 36'240 fr. par an, charges de 1'200 fr. non comprises, dès le 1^{er} juin 2011.

c. Par avis de résiliation du bail du 16 mai 2014, la bailleresse a déclaré mettre fin au contrat de bail pour le 31 mai 2015. La résiliation de bail a été notifiée aux deux locataires sous plis séparés.

d. A la demande des locataires, la bailleresse a motivé le congé en indiquant qu'elle souhaitait vendre le bien faisant l'objet du contrat de bail.

e. Par courrier du 5 août 2014, les locataires ont demandé que leur soit communiqué le dossier de vente du logement, expliquant qu'il n'était pas exclu qu'ils soient intéressés par un achat.

f. La bailleresse a indiqué, par courrier électronique du 15 août 2014, vivre à Munich dans un appartement qu'elle louait depuis de nombreuses années. Vu son âge (plus de 70 ans), elle songeait à acquérir un logement plus adapté à sa situation et à sa santé. Elle a expliqué que la mise en vente se ferait par étapes, la première consistant à résilier le bail des locataires et la deuxième à remettre en

état l'appartement avant de le mettre en vente. Elle a estimé qu'il serait plus facile d'obtenir un juste prix si le logement était en parfait état et libre de tout locataire. S'agissant du prix de vente, il serait déterminé le moment venu, sur la base du marché. Les locataires pourraient faire une proposition une fois le logement mis en vente.

g. Dans l'intervalle, soit par requête du 13 juin 2014, les locataires ont contesté la résiliation du bail, demandant son annulation, subsidiairement l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

Aucun accord n'étant intervenu à l'occasion de l'audience de conciliation du 13 octobre 2014, l'autorisation de procéder a été délivrée et la cause introduite au Tribunal le 28 octobre 2014.

Dans le cadre de leur requête, les locataires ont relevé que la résiliation intervenait à peine plus de trois ans après l'accord conclu en conciliation le 8 février 2011. Ils ont expliqué que le motif invoqué par la bailleuse semblait être un prétexte, le congé étant manifestement constitutif de représailles.

h. La bailleuse a répondu le 2 décembre 2014, concluant à la validité du congé.

Elle a expliqué derechef, mais sans fournir aucun élément, qu'elle avait l'intention de vendre le logement, afin d'acquérir un bien immobilier à Munich plus adapté à son âge et à son état de santé.

S'agissant du prix de vente, elle a expliqué souhaiter obtenir 16'000 fr. par m², pour cet appartement de 129 m², se fondant sur les statistiques cantonales en la matière, adaptées pour tenir compte des caractéristiques de son bien, et compte tenu des offres sur le marché.

i. Les parties ont été entendues par le Tribunal le 2 février 2015, la bailleuse étant accompagnée par D_____.

La bailleuse a confirmé que le motif du congé était son souhait de vendre l'appartement libre des locataires. Elle a précisé être également propriétaire de quatre studios, soit deux dans le même immeuble, et deux au _____, ceux-ci étant tous loués. Elle a indiqué ne pas chercher à les vendre, parce qu'elle avait besoin d'un montant important pour pouvoir acheter un appartement à Munich. Elle a précisé vivre à Munich depuis 30 ans, qu'elle était âgée de 70 ans et en retraite. Elle a refusé de renseigner le Tribunal sur sa situation, estimant que cela ne concernait pas la procédure. Elle a expliqué n'avoir pas fait de démarches particulières pour vendre l'appartement. S'agissant du prix, elle estimait le connaître par rapport au prix du quartier. Elle n'avait pas confié de mandat de courtage, ni mis d'annonce.

D_____ a déclaré que la bailleresse n'avait pas fait de démarches pour vendre, en raison des difficultés connues de vendre un logement occupé. Les démarches concrètes de vente seraient initiées seulement après la fin de la procédure.

La locataire a indiqué avoir divorcé il y a huit ans, mais conserver d'excellentes relations avec son ex-époux. Elle vivait dans le logement avec sa fille de 23 ans. Son ex-époux aurait été intéressé à acheter l'appartement pour lui permettre d'y rester avec sa fille. Elle a expliqué être indépendante dans le domaine de la petite restauration, pour un revenu annuel de l'ordre de 60'000 fr. Son ex-époux était gestionnaire de fortune dans une banque. Il payait une pension à leur enfant, mais plus à elle-même. Elle a expliqué ne pas avoir eu le temps de faire des recherches de relogement, travaillant de 7h00 à 19h00. Elle avait un peu regardé sur internet les offres d'appartements.

D_____, qui indiquait ne pas être un professionnel de l'immobilier, mais être lui-même propriétaire, avait fixé le prix d'un commun accord avec la bailleresse à 16'000 fr. le m², en se fondant tant sur les ventes d'appartement dans le quartier, voire le même immeuble, que sur la réalité des ventes publiées par l'Office cantonal de la statistique en 2012. Il avait toutefois été tenu compte du caractère luxueux de l'appartement et de l'immeuble.

Les deux parties ont renoncé à l'audition de témoins, mais les locataires ont souhaité produire des pièces au sujet du prix surfait demandé par la bailleresse.

Des délais ont été fixés aux parties pour produire leurs pièces et pour déposer des plaidoiries écrites.

j. Le 17 février 2015, la bailleresse a déposé des photographies de l'immeuble, des copies d'annonces immobilières, ainsi que des données statistiques concernant la vente d'appartements en propriété par étage en 2013 à Genève.

Les locataires ont déposé, le 18 février 2015, une plaquette de vente d'appartements et des autorisations de vente d'appartements concernant le quartier voire l'immeuble litigieux.

Les pièces des deux parties ont trait au prix du marché du logement loué.

k. Dans ses plaidoiries finales du 2 mars 2015, la bailleresse a persisté dans ses précédentes conclusions et explications, insistant sur le caractère justifié du prix qu'elle souhaitait obtenir de son bien et l'absence de réel intérêt de la locataire à l'acquérir.

Quant aux locataires, ils ont persisté dans leurs précédentes conclusions dans le cadre de leurs plaidoiries finales du 5 mars 2015. Ils ont insisté sur la qualité de repréailles du congé, qui ressortait également du prix demandé, très exagéré par rapport à d'autres objets similaires dans le quartier.

l. Le 31 mars 2015, les locataires, sous la plume de leur conseil, ont écrit au Tribunal afin de produire deux pièces nouvelles attestant du fait que la bailleresse avait mis en vente un appartement de deux pièces situé dans le même immeuble, ceci pour le même motif que celui invoqué dans la présente procédure, à savoir le financement d'un logement à Munich. Plus concrètement, il s'agissait d'un avis de résiliation du bail adressé à _____ ainsi que d'un courrier adressé par D_____ à l'ASLOCA, à l'attention d'un autre avocat que ceux intervenus dans la présente procédure. L'avis de résiliation du bail est daté du 16 mai 2014 et le courrier de D_____ du 1^{er} décembre 2014.

m. Par ordonnance du 1^{er} avril 2015, le Tribunal a déclaré irrecevable l'écriture et les pièces déposées le 31 mars 2015 par les locataires et les leur a retournées. Le Tribunal a considéré que cette écriture avait été déposée 25 jours après la communication de la plaidoirie finale de la bailleresse et que les locataires n'exerçaient pas leur droit à la réplique, mais poursuivaient l'instruction de la cause.

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 constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2^{ème} éd., n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum 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, 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; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 37'440 fr.

En prenant en compte une période de protection de trois ans, dès la fin de la procédure cantonale, le bail ne pourrait être résilié à nouveau que pour le 31 mai 2019. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. (37'440 fr. x 3 ans = 118'320 fr.).

1.3 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.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les locataires ont produit des pièces faisant état de ce que l'affirmation de la bailleresse, à l'occasion de l'audience du 2 février 2015, quant au fait qu'elle n'a pas résilié les baux des autres logements qu'elle détient dans le même immeuble, ne serait pas exacte.

Certes, les pièces produites sont datées du 16 mai 2014, respectivement du 1^{er} décembre 2014.

Toutefois, ce n'est qu'après l'audience du 2 février 2015 que la question de la véracité de l'affirmation de la bailleresse, selon laquelle les autres baux de l'immeuble n'avaient pas été résiliés, est devenue pertinente.

Par ailleurs, dès lors que la pièce nouvelle n° 23, est adressée à un autre avocat de l'ASLOCA que ceux s'étant occupés du présent dossier, il est probable que les locataires n'en ont eu connaissance qu'ultérieurement, soit au moment de sa production.

De ce fait, la production en appel est la première occasion utile.

Ces pièces seront ainsi admises au stade de l'appel, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

La pièce nouvelle produite par l'intimée est également recevable car établie postérieurement au jugement entrepris.

- 3. 3.1** Le congé doit être annulé parce qu'il est contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO, s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore s'il repose sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a).

La jurisprudence et la doctrine admettent ainsi que si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3; 4A_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3; HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n. 115 ad art. 271 CO; WEBER, Basler Kommentar, OR I, 4e éd. 2007, n. 33 ad art. 271/271a CO; LACHAT, Commentaire romand, CO I, 2003, n° 11 ad art. 271 CO; du même auteur, Le bail à loyer, Nouvelle éd. 2008, p. 732; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, 9e Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 22; RONCORONI, Le nouveau droit du bail à loyer, 6e Séminaire sur le droit du bail, 1990, p. 9 s.).

Même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, la partie qui résilie doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments qui sont nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque (ATF 120 II 105 consid. 3c). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblables les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1 et 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.333/1997 du 8 mai 1998 consid. 3b; HIGI, op. cit., n° 119 ad art. 271 CO; LACHAT, Commentaire romand, CO I, 2003, n° 12 ad art. 271 CO). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6).

3.2 En l'espèce, la bailleuse a motivé la résiliation du bail par son souhait de vendre l'appartement, de manière à se procurer les moyens financiers nécessaires à l'acquisition d'un bien qu'elle souhaite occuper à Munich, soit sur son lieu de vie actuel. Elle a expliqué qu'il s'agissait d'une nécessité vu son âge et son état de santé.

C'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que la période de protection de trois ans, consécutive à l'accord intervenu en conciliation le 8 février 2011, était échue au moment de la notification du congé faisant l'objet de la présente procédure.

Par ailleurs, il n'est pas douteux que le motif invoqué, s'il devait être vrai, serait digne de protection.

Le dossier ne contient aucun élément corroborant les affirmations de la bailleresse quant à son lieu de vie actuel et quant à la réalité d'un projet d'acquisition immobilière. L'intimée n'a pas allégué et encore moins prouvé sa situation financière ni n'a produit d'indice lié à la nécessité de devoir vendre le logement litigieux pour l'acquisition qu'elle dit vouloir effectuer à Munich. Elle n'a procédé à aucun acte préparatoire à la vente du bien immobilier. Elle a refusé de renseigner les premiers juges sur sa situation.

A propos du congé donné en vue de travaux de transformation ou de rénovation, motif également digne de protection, le Tribunal fédéral a considéré qu'un tel congé était abusif lorsque le projet du bailleur ne présentait pas de réalité tangible. Selon le Tribunal fédéral, la validité du congé suppose qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour constater concrètement que la présence des locataires entraverait les travaux (ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.2). En l'espèce, l'intimée n'a fait état d'aucun projet concret de rénovation du logement qu'elle allègue vouloir entreprendre. Elle n'a fourni aucune indication précise, ni chiffré le coût desdits travaux, de sorte que ce projet n'est ni concret, ni tangible.

La Chambre des baux et loyers retient ainsi que rien ne commande de traiter différemment le congé motivé par la volonté d'un bailleur de vendre le logement litigieux libre d'occupants.

A cela s'ajoute la circonstance que la bailleresse a déclaré, à l'occasion de l'audience du 2 février 2015 devant les premiers juges, qu'elle n'avait pas résilié les baux des autres logements qu'elle possède, dont deux dans le même immeuble, seule la résiliation d'un logement suffisamment grand pour permettre l'achat de l'appartement à Munich étant utile, ce qui se révèle inexact au vu des pièces nouvellement produites en appel.

La bailleresse n'a dès lors pas rendu vraisemblable les motifs dudit congé. Le jugement attaqué sera dès lors annulé et il sera statué dans le sens de l'annulation du congé.

4. 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 13 mai 2015 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/407/2015 rendu le 13 avril 2105 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11858/2014-5 OSB.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Annule le congé donné le 16 mai 2014 pour le 31 mai 2015 par C_____ à B_____ et A_____, s'agissant du logement de 4 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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. (cf. consid. 1.2).