REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/14112/2017** **ACJC/464/2021**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

## DU LUNDI 19 AVRIL 2021

Entre

**SI A_____ SA**, c/o B_____ SA, sise _____, appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 juin 2019, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur C_____**, domicilié _____, intimé et appelant sur appel joint, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.04.2021.

## EN FAIT

**A.** Par jugement JTBL/632/2019 du 21 juin 2019 notifié aux parties le 27 juin 2019, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a annulé le congé notifié le 27 mai 2017 pour le 31 août 2017 par SI A_____ SA à C_____ s'agissant de l'appartement de 3 pièces et chambrette situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, [code postal] Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

**B.** **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 27 août 2019, SI A_____ SA (ci-après : SI A_____ SA, la bailleresse ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation. Cela fait, elle a conclu, principalement, au déboutement de C_____ (ci-après également : le locataire ou l'intimé) de toutes ses conclusions et, subsidiairement, à la constatation de la validité du congé notifié le 24 mai 2017 s'agissant de l'appartement susmentionné et au déboutement du locataire de toutes ses conclusions.

**b.** Dans sa réponse du 30 septembre 2019, C_____ a conclu au déboutement de SI A_____ SA et à la confirmation du jugement entrepris.

Il a formé un appel joint, concluant à l'annulation dudit jugement et, cela fait, à la constatation de la nullité du congé litigieux.

Il a allégué des faits nouveaux (ch. 73 à 82) et produit des pièces nouvelles (n. 40 à 43), ayant trait à la libération de deux appartements de 4 pièces et 4.5 pièces dans l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève, ainsi qu'à l'achat d'un bien immobilier au D_____ [GE] par E_____, fille de F_____, en novembre 2018 - celle-ci ayant quitté, en juin 2019, l'appartement de 4.5 pièces susmentionné.

**c.** Dans sa réplique et réponse à l'appel joint du 31 octobre 2019, SI A_____ SA a conclu au déboutement de C_____. Elle a persisté dans ses conclusions sur appel principal.

La bailleresse n'a pas contesté les faits nouveaux allégués par le locataire, exposant que ceux-ci étaient sans pertinence, dans la mesure où les logements libérés ne correspondaient pas aux besoins de G_____, fils de F_____.

**d.** Par réplique du 20 novembre 2019, C_____ a allégué des faits nouveaux (ch. 83 à 88) et produit des pièces nouvelles (n. 44 et 45) ayant trait à la libération de deux appartements supplémentaires dans l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____.

**e.** SI A_____ SA a dupliqué le 19 décembre 2019, persistant dans ses précédentes conclusions. Elle a produit deux pièces nouvelles.

SI A_____ SA a admis qu'un appartement de 4.5 pièces s'était libéré au 2ème étage de l'immeuble et qu'il avait été reloué dès le 15 octobre 2019. Le second logement, un appartement de 5 pièces au 6ème étage, était reloué depuis le 15 septembre 2019; dans la mesure où la libération de cet objet était survenue avant que le locataire ne dépose sa réponse à l'appel principal, l'allégué y relatif, invoqué tardivement, était irrecevable. En tout état, ces frais nouveaux étaient dénués de pertinence, les logements libérés ne correspondant pas aux besoins de G_____.

**f.** Par avis du 6 janvier 2020, la Cour a informé les parties que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments pertinents suivants ressortent de la procédure :

**a.** Le 5 juillet 1989, H_____ SA, en qualité de bailleresse, et I_____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3.5 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève. Ce logement est composé d'une cuisine, d'un séjour, d'un hall, d'une chambre à coucher et d'une chambrette d'une largeur de 1.90 mètres pouvant accueillir un lit pour une personne.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de deux ans, échéant le 31 août 1991. Il s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer annuel a été fixé à 5'640 fr. et la provision annuelle des charges (eau chaude/chauffage) à 900 fr. Cette provision a ensuite été augmentée à 2'040 fr.

**b.** A teneur des états locatifs produits par la bailleresse, l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ comporte trois logements au rez-de-chaussée (composés respectivement de 1.5 pièces, 4 pièces et 4.5 pièces), quatre logements par étage du 1er étage au 5ème étage (deux appartements de 2.5 pièces, un de 3.5 pièces, un de 4 pièces) et quatre logements au 6ème étage (composés respectivement de 2 pièces, 3 pièces, 5 pièces et 6 pièces).

**c.** En mars 2010, SI A_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble susvisé. F_____ est l'administrateur-président de SI A_____ SA et J_____ en est l'administrateur vice-président. Ils sont en outre actionnaires de la société à raison de 50% chacun.

K_____ SA, société dont F_____ est l'administrateur, est chargée de la gérance de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____.

F_____ est également propriétaire, *via* une autre société, d'un immeuble sis rue 2_____ [no.] _____, [code postal] Genève. Devant le Tribunal, le précité a

déclaré qu'il était propriétaire de trois autres immeubles à Genève, à savoir deux immeubles situés à L_____ et le troisième situé dans le quartier de M_____, à la rue 3_____.

**d.** **d.a** I_____ est décédée en Italie le _____ 2014. Elle était la mère de deux enfants, à savoir C_____ et N_____.

**d.b** Le 27 août 2014, K_____ SA a écrit "*Aux héritiers de Madame I_____ - [no.] _____, rue 1_____, [code postal] Genève*" pour leur faire part de son souhait de s'entretenir avec l'héritier et/ou occupant éventuel de l'appartement loué afin de faire le point de la situation. Le même jour, la régie a adressé un courrier d'une teneur similaire à O_____, fils de N_____, dont les coordonnées lui avaient été communiquées par la Justice de paix.

Par courriel du 9 septembre 2014, K_____ SA a demandé à C_____ de la contacter dans les meilleurs délais, dès lors qu'à sa connaissance, le précité, qui était l'un des héritiers de feu I_____, occupait "*provisoirement*" l'appartement loué.

Le 16 octobre 2014, la Justice de paix a informé le conseil de la bailleresse que les héritiers de I_____ n'étaient pas tous connus, raison pour laquelle sa succession avait été placée sous administration d'office, Me P_____, avocat, ayant été nommé aux fonctions d'administrateur d'office de la succession.

Le 20 octobre 2014, la bailleresse a prié l'avocat précité de lui préciser les noms, prénoms et coordonnées des héritiers de I_____. Me P_____ a répondu, le 25 novembre 2014, que la défunte avait laissé ses deux fils comme héritiers légaux, à savoir C_____, qui occupait depuis toujours le logement de feu sa mère, et N_____, qui était pour l'heure introuvable.

**d.c** Par ordonnance du 4 avril 2016, le Tribunal de première instance a prononcé l'absence de N_____ - porté disparu au Mexique depuis plusieurs années - et dit que les effets de la déclaration d'absence remontaient au 31 décembre 1997.

**d.d** Selon le certificat d'héritiers établi par Me Q_____, notaire, le 11 octobre 2016, l'hoirie de feu I_____ est composée de C_____ et des fils de N_____, R_____ et O_____.

**d.e** Par transaction ACTPI/166/2018 du 23 mai 2018, le Tribunal de première instance a donné acte à C_____, R_____ et O_____ de leur accord portant sur le partage de la succession de feu I_____. Cet accord prévoyait notamment que le contrat de bail relatif à l'ancien domicile de la défunte (i.e. l'appartement sis rue 1_____ [no.] _____) était repris par C_____, à son seul nom, avec les droits et obligations en découlant.

**e.** Dans l'intervalle, par avis officiels du 11 décembre 2014, notifiés séparément à C_____ (p.a. I_____ à l'adresse de l'appartement loué), d'une part, et à

N_____ (p.a. O_____ au [no.] _____, rue 4_____, [code postal] S_____ [GE]), d'autre part, SI A_____ SA a résilié le bail de l'appartement pour l'échéance contractuelle du 31 août 2015.

Le congé a été motivé par la volonté de la bailleresse de reprendre possession de l'appartement pour le relouer à un candidat de son choix, consécutivement au décès de I_____.

C_____ a contesté ce congé en temps utile devant la juridiction des baux et loyers. Il a attrait N_____, sans domicile connu, à la procédure.

Par jugement du 2 mai 2016, rendu dans la cause C/5_____/2015, le Tribunal a annulé le congé notifié le 11 décembre 2014. Il a retenu, en substance, que C_____ avait démontré qu'il faisait ménage commun avec sa mère depuis de nombreuses années et qu'il avait continué à occuper seul l'appartement litigieux après sa mort. Le bail avait été résilié en raison du décès de la locataire, à savoir une modification dans la situation familiale de C_____, lequel pouvait invoquer la protection prévue par l'art. 271a al. 1 let. f CO. Il incombait dès lors à la bailleresse d'établir que le maintien de l'intéressé dans l'appartement litigieux constituait pour elle un inconvénient majeur, ce qu'elle n'avait pas fait. Le congé devait par conséquent être annulé. S'agissant de la validité formelle du congé, le Tribunal a considéré que la bailleresse avait respecté les exigences légales en notifiant l'avis officiel destiné à N_____ - disparu depuis longtemps et sans domicile connu - à l'adresse de son fils. En effet, les coordonnées de O_____ lui avaient été communiquées par la Justice de paix et il n'existait pas d'autre adresse connue où notifier le congé. Au surplus, la bailleresse n'avait aucune obligation légale ou contractuelle de notifier ce congé par la voie édictale, modalité réservée aux notifications judiciaires. La résiliation de bail n'était donc pas nulle.

Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de justice du 5 décembre 2016, puis par arrêt du Tribunal fédéral du 18 avril 2017 (4A_34/2017). Ces trois décisions ont été prononcées à l'endroit de N_____, en qualité de défendeur et intimé, et notifiées à ce dernier par voie édictale, sous réserve de l'arrêt 4A_34/2017 que le Tribunal fédéral a renoncé à lui notifier, au motif que l'intéressé était durablement absent et qu'il n'avait plus aucun intérêt effectif à contester le congé.

**f.** Par avis officiels du 24 mai 2017, notifiés séparément à C_____ (à l'adresse de l'appartement loué), d'une part, et à N_____ (p.a. O_____ au [no.] _____, rue 4_____, [code postal] S_____), d'autre part, SI A_____ SA a résilié le bail pour la prochaine échéance contractuelle du 31 août 2017.

Sur demande de C_____, K_____ SA a indiqué le 21 juin 2017 que le congé était motivé par le besoin urgent de mettre l'appartement à disposition d'un proche de l'administrateur et actionnaire de la bailleresse.

Devant l'autorité de conciliation, puis devant le Tribunal, SI A_____ SA a précisé que le logement était destiné à G_____, fils de F_____, qui logeait dans un appartement plus petit et souhaitait s'installer dans le logement concerné avec sa compagne pour y fonder une famille.

**g.** Par requête déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 23 juin 2017 et portée devant le Tribunal le 8 février 2018, suite à l'échec de la tentative de conciliation du 15 janvier 2018, C_____ a contesté le congé notifié le 24 mai 2017, dirigeant sa requête contre SI A_____ SA, à l'exclusion de N_____ ou des héritiers de ce dernier. Il a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans avec la possibilité de résilier le bail en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Il a contesté la réalité du motif invoqué, exposant qu'à l'occasion du premier congé notifié, la bailleresse avait confirmé que F_____ connaissait plusieurs personnes dans son entourage à la recherche d'un appartement à Genève, mais sans préciser qu'elle le destinait à un membre de sa famille. C_____ a allégué, notamment, que deux appartements s'étaient libérés dans l'immeuble en 2017, l'un au 5ème étage, qui avait été reloué à un tiers, et l'autre au 4ème étage (anciennement loué à T_____), qui avait fait l'objet de travaux; deux appartements situés au 1er étage étaient vides, l'un d'eux ayant été libéré à la fin de l'année 2017; un autre appartement, composé de 2.5 pièces, était libre depuis le mois de janvier 2018. Le locataire contestait l'existence d'un besoin propre urgent de SI A_____ SA qui avait pour seul objectif de récupérer l'appartement pour le rénover et le relouer plus cher. Au demeurant, un besoin propre urgent ne pouvait pas exister pour une société anonyme qui, par définition, n'avait pas de proches parents.

**h.** Dans sa réponse du 22 mars 2018, SI A_____ SA a conclu, principalement, au déboutement de C_____ et, subsidiairement, à la constatation de la validité du congé notifié et au déboutement du locataire de toutes ses conclusions.

Elle a précisé que le fils de F_____ logeait actuellement dans un appartement de 2 pièces situé au 5ème étage de l'immeuble sis rue 2_____ [no.] _____, [code postal] Genève. Cet immeuble n'était pas équipé d'un ascenseur et les appartements qui s'y trouvaient étaient composés de 3 pièces au maximum. G_____ avait pour projet de s'installer avec son amie, U_____, dans un logement plus grand de 3.5 pièces, composé d'une cuisine, d'un salon et de deux chambres à coucher, compatible avec leur projet de fonder une famille.

Aucun des appartements mentionnés par le locataire ne correspondait aux critères de G_____. Les appartements qui s'étaient libérés au 5ème et 4ème étages n'étaient composés que de 2.5 pièces (avec une seule chambre), à l'instar du logement qui s'était libéré en janvier 2018. Les deux logements du 1er étage étaient trop petits puisqu'ils comprenaient respectivement 2.5 pièces et 3 pièces; le premier était loué

jusqu'au 31 janvier 2020 et le second disposait d'une seule chambre et d'une cuisine ouverte sur le salon/salle à manger; ce logement de 3 pièces n'était pas vide, le bail de la locataire ayant été prolongé jusqu'au 31 janvier 2018 (à teneur des pièces produites par SI A_____ SA, le contrat de bail concerné - qui mentionne un appartement de 3.5 pièces - a été conclu pour une durée d'une année "*à terme fixe*", jusqu'au 28 février 2017; l'échéance du bail a été reportée au 31 janvier 2018 par avenant du 14 février 2017, les autres clauses du contrat demeurant inchangées).

SI A_____ SA a fait valoir qu'en agissant seul en contestation du congé, sans attraire N_____ dans la procédure, C_____ ne disposait pas de la légitimation active, ce qui suffisait à conduire à son déboutement. S'agissant du besoin propre de la bailleresse, la jurisprudence admettait qu'une société puisse motiver un congé par le besoin propre urgent de l'actionnaire qui la dominait économiquement, ce qui était le cas de F_____; ce dernier pouvait donc valablement évoquer le besoin de son fils au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO. Le logement de 2 pièces que G_____ occupait avec sa compagne ne leur permettait pas de réaliser leur projet de fonder une famille, de sorte que le besoin invoqué par SI A_____ SA était urgent et concret. De son côté, C_____ occupait l'appartement loué, composé de 3.5 pièces, alors qu'il vivait seul, qu'il disposait d'une situation financière confortable et qu'il travaillait à Berne, en qualité de cadre pour la Confédération. En outre, il était officiellement domicilié à X_____, dans le canton du Valais, où il était propriétaire d'un studio. Aucune prolongation de bail ne devait donc lui être accordée.

**i.** Par réplique spontanée du 9 avril 2018, C_____ a allégué des faits nouveaux : un appartement de 4.5 pièces situé au rez-de-chaussée s'était libéré en début d'année 2018 et avait été reloué à de nouveaux locataires à la fin mars 2018; l'appartement situé au 4ème étage (ex-T_____/V_____), composé d'une cuisine et de deux autres pièces, avait été transformé en juillet 2017, avec la création d'une seule grande pièce.

A cet égard, SI A_____ SA a précisé que l'appartement du rez-de-chaussée, composé de 4 pièces, était loué à un couple depuis le 15 mars 2018; il donnait directement sur la cour de l'immeuble où passaient régulièrement des véhicules, ce qui ne correspondait pas "*au souci légitime de sécurité de Monsieur G_____, compte tenu de son projet de fonder une famille*". Le logement du 4ème étage (ex-T_____/V_____) ne comprenait que 2.5 pièces - dont une seule chambre - pour une surface de 20 $m^2$ et avait fait l'objet de travaux d'entretien; il était trop petit pour accueillir une famille.

**j.** Lors de l'audience du Tribunal du 8 mai 2018, C_____ a confirmé qu'il était employé par la Confédération. Sa fonction était axée sur les relations internationales, ce qui l'amenait à beaucoup voyager. Il avait entrepris de nombreuses visites d'appartements depuis la notification du congé, mais il n'avait

pas déposé de dossier de candidature. La succession de sa mère n'était toujours pas partagée. S'agissant de la légitimation active, le conseil du locataire a exposé que N_____ - porté disparu depuis environ 30 ans - avait perdu toute intention de revenir dans l'appartement loué; il n'était donc plus nécessaire de l'assigner dans la procédure en contestation du congé.

Le conseil de SI A_____ SA a déclaré que seul le bail de C_____ avait été résilié car l'appartement qu'il occupait était l'unique logement de l'immeuble susceptible de répondre aux besoins du fils de F_____.

**k.** Le 11 juin 2018, C_____ a versé à la procédure le certificat d'héritiers du 11 octobre 2016 et la transaction du 23 mai 2018 portant sur le partage de la succession de feu I_____ (cf. *supra*, let. C.d.d et C.d.e). Il a conclu à la constatation de la nullité de la résiliation du 24 mai 2017, celle-ci n'ayant pas été notifiée aux fils de N_____.

SI A_____ SA a allégué, pour sa part, n'avoir appris que R_____ et O_____ s'étaient substitués à N_____ qu'en date du 11 mai 2018, lorsque O_____ lui avait transmis le certificat d'héritiers. Informé d'une substitution d'héritiers survenue avant le congé, il eût appartenu à C_____ d'assigner ses neveux dans la présente la procédure.

**l.** Lors de l'audience du Tribunal du 13 novembre 2018, C_____ a allégué les faits nouveaux suivants : (i) SI A_____ SA avait transformé divers appartements de l'immeuble sans solliciter l'autorisation préalable du Département de l'aménagement du logement et de l'environnement (DALE); la bailleresse avait ainsi modifié divers logements en réduisant le nombre de pièces par appartement; sans ces travaux, G_____ aurait pu emménager dans l'un ou l'autre de ces objets; (ii) F_____ avait quitté l'appartement qu'il occupait au 6ème étage de l'immeuble; cet appartement était vraisemblablement vide depuis lors; (iii) deux appartements situés au 1er étage, dont l'un était identique à celui du locataire, s'étaient libérés quelques mois plus tôt; c'était également le cas d'un appartement au rez-de-chaussée, libre depuis l'été 2018, qui comportait le même nombre de pièces que celui du locataire et dans lequel de nouveaux locataires s'étaient installés.

La bailleresse a fait valoir que ces nouveaux allégués, postérieurs au congé, n'étaient pas pertinents pour juger de sa validité et que les appartements s'étant libérés dans l'immeuble ne correspondaient pas aux besoins de G_____ en raison de leur taille (2.5 pièces) ou de leur situation; elle a rappelé que le logement de 4 pièces au rez-de-chaussée "*donnait sur la cour intérieure de l'immeuble qui abritait un parking, générant un trafic de véhicules automobiles susceptible d'être dangereux pour un enfant*".

Interrogé par le Tribunal le 13 novembre 2018, F_____ a déclaré que sa fille E_____ habitait déjà dans l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____; elle occupait un appartement de 4.5 avec son bébé âgé de 7 mois. Lui-même logeait

sur place. Il avait d'abord occupé un grand appartement situé en attique. Pour des raisons personnelles, il s'était ensuite installé dans un appartement de 3.5 pièces (sic) au 1er étage. Il souhaitait regrouper sa famille dans le même immeuble, ce qui était plus simple pour s'occuper de ses petits-enfants. Il avait résilié le bail de C_____ car son fils G_____ souhaitait fonder une famille. Ce dernier était en couple depuis 3-4 ans et logeait dans un petit appartement distinct de celui de son amie. Son fils lui avait annoncé son projet de fonder une famille en début d'année 2017. Sur question du Tribunal, F_____ a précisé avoir porté son choix sur l'appartement loué par C_____, car il ne trouvait pas normal qu'une personne habite seule dans un appartement de 3.5 pièces alors qu'un tel logement pouvait abriter une famille. Les immeubles dont il était propriétaire à L_____ ne convenaient pas, car ils étaient trop éloignés du centre-ville. Lorsqu'il achetait un immeuble, il avait pour politique de laisser les locataires en place et de rénover les logements en cas de départ spontané. En décembre 2014, le bail de C_____ avait été résilié car il projetait d'attribuer cet appartement à sa fille E_____, qui se trouvait alors dans la même situation que son frère. S'agissant des autres appartements de l'immeuble, F_____ a confirmé qu'un logement de 3.5 pièces (sic) au 1er étage s'était libéré à la fin de l'année 2017; cet objet, qu'il occupait personnellement, ne comportait qu'une seule chambre. L'appartement de 3.5 pièces au 2ème étage était occupé par un locataire. La disposition de l'appartement de 2.5 pièces au 4ème étage (ex-T_____/V_____) avait été modifiée en 2017, en ce sens que "*la chambrette a[vait] été additionnée à la cuisine et transformée en salon avec cuisine ouverte*". Le logement de 4.5 pièces (sic) au rez-de-chaussée, libéré en mars 2018, était un appartement de plain-pied, sur cour, dont l'entrée donnait sur un passage fréquenté par les voitures, ce qui n'était pas assez sûr pour des enfants.

**m.** Le Tribunal a entendu G_____ en qualité de témoin lors de l'audience du 13 novembre 2018. Il a entendu les témoins U_____ et V_____ [même patronyme que T_____] à l'audience du 15 février 2019.

G_____ a confirmé habiter au [no.] _____, rue 2_____, [code postal] Genève, depuis six ans, dans un studio situé au 5ème étage. Cet immeuble était dépourvu d'ascenseur. Il souhaitait déménager pour s'installer avec son amie et "*aller de l'avant avec elle*"; ce projet était concret "*depuis plus d'un an*" et il en avait parlé à son père en début d'année 2017. Son amie logeait au [no.] _____, rue 6_____, [code postal] Genève, dans un appartement de 2 pièces. Depuis deux ans, le couple "*pass[ait] d'un appartement à l'autre*". Il n'avait pas visité le logement de C_____, mais il avait déjà travaillé dans l'immeuble de la rue 1_____ [no.] _____, de sorte qu'il avait pu voir des appartements similaires. Son père ne lui avait pas proposé d'autre appartement à cette adresse, étant précisé qu'il ne souhaitait pas s'installer à L_____. Il appréciait l'idée de pouvoir se regrouper en famille, dans le même immeuble. Son père ne l'avait pas informé qu'il y aurait "*une procédure et que cela allait prendre un certain temps*"; il était disposé à

attendre, mais il ne pensait pas qu'il aurait à patienter aussi longtemps; il préférait toutefois attendre plutôt que de loger à L_____.

U_____ a déclaré qu'elle avait quitté son logement de la rue 6_____ [no.] _____ en février 2019; elle habitait depuis à la rue 2_____ [no.] _____ avec G_____. Ils étaient en couple depuis deux ans et demi. Elle travaillait en qualité d'éducatrice dans un foyer d'accueil et G_____ terminait son apprentissage de dessinateur en bâtiment. Leur projet de fonder une famille avait été reporté en raison de la procédure en cours et du fait que leur studio actuel se trouvait au dernier étage; l'immeuble était dépourvu d'ascenseur (contrairement à l'immeuble sis à la rue 2_____ [no.] _____), ce qui risquait de compliquer une future grossesse. Le déménagement était projeté "*depuis une année et quelques mois*"; elle souhaitait pouvoir disposer de deux chambres à coucher, l'une pour les parents, l'autre pour le bébé. Elle ne souhaitait pas s'installer à L_____, trop éloignée de sa famille résidant à W_____ [GE]; en outre, l'idée était "*de regrouper la famille à la rue 1_____ [no.] _____*". L'immeuble situé à la rue 3_____ ne convenait pas en raison du bruit.

T_____, ancienne locataire d'un appartement de 2.5 pièces situé à la rue 1_____ [no.] _____, a exposé que ce logement était constitué d'une chambrette d'environ 8 $m^2$, suffisamment grande pour installer un lit double et une armoire, d'une cuisine fermée et d'un grand salon. Elle estimait la surface du logement, sans la connaître exactement, entre 47 et 50 $m^2$. Ses voisins du dessous vivaient à quatre dans un appartement ayant la même configuration que le sien. Elle avait résilié son bail de façon anticipée en 2017 et l'appartement avait été reloué à une autre personne que les candidats de remplacement proposés.

**n.** Lors de l'audience du 15 février 2019, C_____ a produit le dossier d'autorisation déposé par la B_____ SA auprès du DALE, le 8 novembre 2018, concernant l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, ainsi que ses annexes (comprenant, notamment, les plans de plusieurs logements, du rez-de-chaussée au 5ème étage, et divers contrats de bail).

Il n'est pas contesté que cette démarche visait à régulariser les travaux de transformation et de rénovation réalisés sans autorisation dans plusieurs appartements de l'immeuble.

**o.** Le 11 avril 2019, SI A_____ SA a produit l'état locatif de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ au 31 décembre 2016, respectivement au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2018, ainsi que les fiches de salaire de G_____ pour son activité d'apprenti-dessinateur.

Elle a précisé qu'un appartement de 4.5 pièces au rez-de-chaussée avait été vacant à l'automne 2016, soit bien avant la résiliation litigieuse et le projet de G_____ de fonder une famille. L'appartement de 2.5 pièces au 5ème étage avait été repris par une personne seule et n'était pas adapté à une vie de famille, tout comme celui

de 2.5 pièces au 3ème étage, également repris par une personne seule. Quant au logement de 4 pièces au rez-de-chaussée libéré en mars 2018, il ne convenait pas à G_____ pour des questions de sécurité.

**p.** Dans leurs plaidoiries finales écrites du 20 mai 2019, les parties ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

**q.** Le 6 juin 2019, SI A_____ SA a produit une attestation de J_____. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a dit que cette pièce était irrecevable, au motif de sa production tardive.

## 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).

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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_35/2019 du 25 février 2019 consid. 6).

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement s'élève à 5'640 fr., de sorte que la valeur litigieuse (3 x 5'640 fr.) est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

**1.2** Interjetés dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel et l'appel joint sont recevables (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC).

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits, la Cour disposant d'un pouvoir d'examen complet (art. 310 CPC).

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

**2.** Dans son appel joint du 30 septembre 2019, l'intimé a allégué des faits nouveaux (ch. 73 à 82) et produit des pièces nouvelles (n. 40 à 43) ayant trait à la libération dans l'immeuble de deux appartements : l'un de 4 pièces au rez-de-chaussée, libéré

début août 2019, et l'autre de 4.5 pièces, jadis occupé par E_____, fille de F_____, et libéré courant juin 2019; cette dernière avait acquis un bien immobilier au D_____ le 1er novembre 2018.

Dans sa réplique du 20 novembre 2019, l'intimé a nouvellement allégué (ch. 73 à 82) que deux appartements supplémentaires s'étaient libérés dans l'immeuble, l'un de 4 pièces en octobre 2019 et l'autre aux 6ème/7ème étage sans précision de date. Il a produit deux pièces nouvelles (n. 44 et 45) à ce sujet.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 devant la 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, les faits et moyens de preuve nouveaux invoqués par l'intimé ont trait à des événements qui se sont produits entre les mois de juin et novembre 2019, soit postérieurement au dépôt des plaidoiries finales des parties dans la procédure de première instance. Il s'agit donc de *nova* admissibles au regard de la double condition fixée à l'art. 317 al. 1 CPC, puisque l'intimé s'en est prévalu devant la Cour dès qu'il en a eu connaissance.

**3.** Dans son appel joint, l'intimé soutient que le congé litigieux est frappé de nullité, au motif qu'il n'a pas été notifié à R_____ et O_____, lesquels se sont substitués à leur père - déclaré absent - dans la succession. Il reproche au Tribunal de ne pas avoir constaté cette nullité. De son côté, l'appelante considère que l'intimé commet un abus de droit en soulevant un tel grief.

**3.1** Le contrat de bail commun est un rapport juridique uniforme (ATF 136 III 431 consid. 3.1). Le droit de résiliation, qui est un droit formateur indissociable, doit donc être exercé par tous les locataires ou par tous les bailleurs ensemble, à l'encontre de tous les bailleurs ou de tous les locataires, sous peine de nullité de la résiliation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2.1; 4C_133/1993 du 20 juin 1994 consid. 5b; ATF 140 III 491 consid. 4.2.1, SJ 2015 I 126 et références citées).

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; 129 III 493 consid. 5.1). La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas

concret (ATF 107 Ia 206 consid. 3b). Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement, l'attitude contradictoire ou l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but (arrêt du Tribunal fédéral 4C_172/2005 du 14 septembre 2005 consid. 4.1 et les références citées).

S'agissant de ce dernier cas de figure, la jurisprudence donne l'exemple des art. 266n et 266o CO, lesquels prévoient que le congé doit être communiqué séparément au locataire et à son conjoint/partenaire (non titulaire du bail) afin que chacun puisse faire valoir, indépendamment de l'autre, les droits qui appartiennent normalement au locataire. La double notification a pour but de protéger l'époux/partenaire contre le risque de ne pas recevoir la notification et d'être ainsi privé de toute possibilité de s'opposer au congé ou de demander une prolongation du bail. Commet dès lors un abus de droit le locataire qui invoque la nullité de la résiliation, au motif que le congé n'a pas été communiqué à son époux, alors que celui-ci a quitté le logement de la famille et s'en est complètement désintéressé. En effet, par ce biais, le locataire tente d'utiliser une norme protectrice – conçue dans l'intérêt d'un tiers (i.e. celui de l'époux) – d'une manière totalement étrangère à son but, comportement abusif qui ne mérite pas protection (ATF 139 III 7 consid. 2.3.2). S'agissant d'un logement pris en colocation, le locataire qui a déjà quitté l'objet loué de manière définitive n'a plus aucun intérêt à contester une résiliation du bail fondée sur l'art. 257d CO. Aussi, le locataire encore en place qui se prévaut de l'absence de communication de l'avis comminatoire et du congé à son colocataire commet un abus de droit. Il invoque en effet l'intérêt d'un tiers qui fait défaut ou que ce tiers n'entend justement pas faire valoir. Autrement dit, le locataire invoque une disposition légale (concernant la communication de l'avis comminatoire et de la résiliation au colocataire) dans un but qui lui est totalement étranger (ATF 140 III 491 consid. 4.2.4, SJ 2015 I 126).

**3.2** En l'espèce, il est établi que suite à la déclaration d'absence de N_____, prononcée le 4 avril 2016, les fils de ce dernier, R_____ et O_____, se sont substitués à leur père dans la succession de feu I_____ (cf. art. 38 al. 1 et al. 2, 457 al. 3 CC) et, partant, dans la titularité du bail, objet de la procédure. Le partage de la succession n'étant intervenu que par transaction du 23 mai 2018, l'intimé et ses neveux étaient donc cotitulaires du bail, en indivision, lors de la notification du congé le 27 mai 2017.

Reste à déterminer si en invoquant la nullité du congé, au motif qu'il n'a pas été valablement notifié à N_____, respectivement à ses deux fils, l'intimé abuse de son droit.

Dans le cadre de la procédure C/5_____/2015, relative au premier congé notifié à l'intimé, en décembre 2014, le Tribunal a retenu que l'appelante avait procédé aux démarches nécessaires pour identifier les héritiers de feu I_____ avant de résilier

le bail; en s'adressant à la Justice de paix et à l'administrateur d'office de la succession, la bailleresse s'était ainsi vu communiquer les noms de l'intimé, de N_____ et de O_____. Dans le cadre de la présente procédure, l'appelante a allégué n'avoir été informée de l'existence du certificat d'héritiers établi en octobre 2016 - suite à la déclaration d'absence prononcée en avril 2016 - qu'en mai 2018, postérieurement au congé notifié le 27 mai 2017, laissant entendre que l'intimé lui aurait caché des faits pertinents pour établir l'identité des titulaires du bail. Ce point est contesté par l'intimé, qui relève que l'appelante n'a, de son côté, procédé à aucune vérification (auprès de la Justice de paix et/ou de l'administrateur d'office) pour s'assurer que les informations communiquées en 2014 étaient toujours d'actualité, alors qu'à cette époque, la composition de l'hoirie n'était pas établie de façon définitive (N_____ étant introuvable depuis plusieurs années, sans que son absence n'ait été prononcée par les juridictions compétentes).

Cela étant, l'intimé convient que son frère, disparu au Mexique à la fin des années 1990, avait depuis perdu tout intérêt pour l'appartement loué par feu I_____ (cf. *supra* EN FAIT, let. C.j). Il est par ailleurs constant que R_____ et O_____ n'ont jamais habité dans l'appartement de leur grand-mère paternelle et qu'ils se sont totalement désintéressés de l'objet loué. Ce désintérêt s'est concrétisé par la transaction conclue entres les héritiers le 23 mai 2018. L'appelante partage d'ailleurs le même point de vue, ce qui ressort de ses écritures du 1er novembre 2019.

Aussi, en invoquant la nullité du congé litigieux, au motif qu'aucun avis officiel de résiliation n'a été communiqué à ses neveux, cotitulaires du bail, alors que ceux-ci se sont totalement désintéressés de l'appartement loué, l'intimé commet un abus de droit. Cette absence de tout intérêt effectif à contester le congé avait déjà été relevée par le Tribunal fédéral dans son arrêt 4A_34/2017 à propos du précédent congé, notifié à N_____ en décembre 2014; elle l'est d'autant plus pour ses fils qui lui ont succédé dans la relation de bail. Il convient en effet d'appliquer à la présente espèce un traitement identique à celui retenu par le Tribunal fédéral dans l'ATF 140 III 491 : l'exigence d'une notification du congé aux héritiers de N_____ est ainsi abusivement invoquée par l'intimé.

L'appel joint sera donc rejeté et le jugement querellé sera confirmé sur ce point.

**4.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'intimé disposait de la légitimation active. Elle fait valoir que le locataire aurait dû être débouté de toutes ses conclusions, faute d'avoir dirigé son action en contestation du congé à l'encontre de ses cohéritiers.

**4.1** La qualité pour agir (ou légitimation active) et pour défendre (ou légitimation passive) appartiennent aux conditions matérielles de la prétention litigieuse, lesquelles se déterminent selon le droit au fond et dont le défaut conduit au rejet

de l'action (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1; 125 III 82 consid. 1a; 114 II 345 consid. 3a). En principe, c'est le titulaire du droit en cause qui est autorisé à faire valoir une prétention en justice de ce chef, en son propre nom, tandis que la qualité pour défendre appartient à celui qui est l'obligé du droit et contre qui est dirigée l'action du demandeur (arrêts du Tribunal fédéral 5A_398/2017 du 28 août 2017 consid. 4.1.3; 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1.1; 9C_14/2010 du 21 mai 2010 consid. 3.1, publié in SVR (47) 2010 p. 178).

**4.2** **4.2.1** Le locataire, partie au contrat de bail, a normalement la qualité pour agir en contestation du congé et en prolongation du bail (art. 271 et 272 CO). Lorsque plusieurs parties sont titulaires d'un bail, il y a bail commun; les colocataires qui veulent ouvrir actions en contestation du congé et en prolongation du bail, soit intenter ces deux actions formatrices, forment une consorité matérielle nécessaire et doivent normalement introduire action ensemble (art. 70 al. 1 CPC). Une exception à l'action conjointe a été admise en ce sens que l'un des locataires peut agir seul en cas de désaccord avec son ou ses colocataires, pour autant qu'il l'assigne ou les assigne aux côtés du bailleur (ATF 140 III 498 consid. 3).

Cela étant, le colocataire qui, au moment de la résiliation du bail, n'habite pas l'appartement loué ne saurait bénéficier de la protection sociale contre les congés garantie par les art. 271 ss CO, dès lors que les actions en annulation du congé et en prolongation du bail protègent exclusivement celui qui a l'usage effectif des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 3.1; sur la qualité pour agir des seuls héritiers adultes qui habitaient, à titre principal, le logement avec le défunt, cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1; 4A_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1, SJ 2018 I p. 173; 4A_516/2016 du 28 août 2017 consid. 8.1 *in fine*; 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 3.1; 4A_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5; 4A_195/2016 du 9 septembre 2016 consid. 1.2).

**4.2.2** Selon l'art. 560 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (al. 1); ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses dettes, sous réserve des exceptions prévues par la loi (al. 2).

Le bail du défunt fait partie de sa succession et passe de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur. Selon la jurisprudence toutefois, seul le ou les héritiers qui habitaient avec le défunt dans le logement et qui lui succèdent dans la relation contractuelle jouissent de la protection conférée par l'art. 271a al. 1 let. f CO; lorsqu'un enfant adulte succède au locataire décédé, cette protection est réservée à une personne qui habitait le logement à titre principal avec le défunt, mais est refusée à celui qui ne séjournait

que de manière intermittente avec le défunt (arrêts du Tribunal fédéral 4A_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5; 4A_195/2016 précité consid. 1.2).

Par exception à la règle de l'action commune des membres de la communauté héréditaire (art. 602 CC), chaque héritier peut agir seul en annulation de la résiliation (respectivement en nullité ou inefficacité de cette résiliation) lorsque son ou ses cohéritiers s'y refusent, pour autant qu'il assigne également celui ou ceux-ci en justice à côté du bailleur. Ce qui vaut pour l'action formatrice en annulation de la résiliation en cas de bail commun de colocataires vaut *a fortiori* pour l'action formatrice en annulation des héritiers qui ont succédé au défunt dans la relation contractuelle de bail (art. 560 CC; à ce propos cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_689/2016 déjà cité consid. 4.1). Le demandeur peut dès lors agir seul, mais, comme l'action (formatrice) implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, il doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 145 III 281 consid. 3. 1 et 3.4.2; 140 III 598 consid. 3.2). Autrement dit, il n'est pas nécessaire que les consorts matériels nécessaires soient tous demandeurs ou défendeurs; il suffit qu'ils soient tous parties au procès, répartis d'un côté ou de l'autre de la barre (ATF 140 III 598 consid. 3.2).

Il découle de ce qui précède que l'héritier qui habitait à titre principal avec le défunt a la qualité pour agir seul en annulation de la résiliation du bail (respectivement en nullité ou inefficacité de cette résiliation) et, s'ils étaient plusieurs dans ce cas et que leur(s) cohéritier(s) refuse(nt) d'agir en justice, à condition d'assigner celui-ci (ou ceux-ci) en justice à côté du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1).

**4.3** En l'espèce, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir admis que l'intimé avait la légitimation active, bien qu'il n'ait pas assigné ses cohéritiers dans la procédure en contestation de congé. Selon elle, les héritiers - en leur qualité de cotitulaires du contrat de bail - devaient soit agir en justice ensemble, soit assigner en justice, aux côté de la bailleresse, les cohéritiers se refusant à agir.

S'il est vrai que la jurisprudence autorise un héritier, consort nécessaire, à agir seul (par exception à la règle de l'action commune) à la condition qu'il assigne à côté du bailleur également celui ou ceux des héritiers qui se refusent à agir en annulation du congé, encore faut-il que ces derniers puissent se prévaloir d'un intérêt effectif à intervenir au procès. Or, comme retenu à juste titre par le Tribunal, il est établi que l'intimé faisait ménage commun avec sa défunte mère et qu'il a ensuite occupé seul le logement jusqu'au moment du congé, à l'exclusion de R_____ et de O_____, autres titulaires du bail qui ne se sont jamais préoccupés de l'objet loué. Ceux-ci n'avaient donc aucun intérêt propre à participer au présent procès, que ce soit d'un côté ou de l'autre de la barre.

Comme déjà relevé *supra*, l'absence d'intérêt de N_____, durablement absent, à contester le congé d'un logement dont il se désintéressait, a déjà été relevée par le Tribunal fédéral dans la cadre de la procédure en contestation du premier congé notifié par l'appelante. Il ne peut en aller autrement pour les fils de N_____ qui lui ont succédé dans la titularité du bail et qui n'ont jamais soulevé la moindre prétention en lien avec ce logement dans lequel ils n'ont jamais habité. Aussi, en se prévalant du défaut de légitimation active de l'intimé, motif pris de la non-assignation des autres héritiers à la procédure, l'appelante - qui n'a pas été lésée de ce fait - invoque en réalité l'intérêt de tiers, alors que cet intérêt fait manifestement défaut. Ce faisant, l'appelante se prévaut de la règle fixée à l'art. 602 CC - qui vise notamment à préserver les droits des cohéritiers d'une succession indivise - dans un but qui lui est étranger; elle adopte donc à son tour un comportement abusif qui ne mérite pas protection.

Partant, c'est à juste titre que les premiers juges ont admis la qualité pour agir de l'intimé, sans qu'il soit nécessaire d'attraire R_____ et O_____ dans la procédure.

Le jugement attaqué sera dès lors confirmé sur ce point.

**5.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir annulé le congé. Elle soutient avoir démontré le besoin urgent de G_____, fils d'un de ses actionnaires, de récupérer le logement concerné pour s'y installer avec sa compagne en vue de fonder une famille.

**5.1** La résiliation ordinaire du bail est annulable lorsqu'elle est donnée par le bailleur notamment dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail et que le bailleur a succombé dans une large mesure (art. 271a al. 1 let. e CO), à moins que le bailleur n'ait donné le congé en raison du besoin urgent que lui-même ou ses propres parents ou alliés ont d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO) (ATF 142 III 336 consid. 5.2.1 p. 339).

**5.2** La notion de besoin propre et urgent du propriétaire/bailleur (ci-après : du bailleur) ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes l'habitation se retrouve aux art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO. Cette notion ne joue toutefois pas le même rôle dans ces trois dispositions légales : aux art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO, le besoin propre et urgent influe sur la validité de la résiliation, alors qu'à l'art. 272 al. 2 let. d CO, il n'est qu'un intérêt parmi d'autres - du bailleur - que le juge doit mettre en balance (pesée des intérêts) avec celui du locataire pour statuer sur la prolongation du bail (ATF 142 III 336 consid. 5.2.1). En dehors de ces cas légaux, cette notion s'applique aussi pour déterminer si un congé ordinaire est ou non contraire à la bonne foi au sens des

art. 271 ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3).

Dans le cadre de l'art. 271a al. 3 let. a CO, la présomption d'abus de droit découlant du fait que le congé ordinaire a été donné dans les trois ans après la fin d'une procédure judiciaire (art. 271a al. 1 let. e CO) est renversée si le bailleur établit que lui-même ou ses proches parents ou alliés ont un besoin propre et urgent d'utiliser les locaux (ATF 142 III 336 consid. 5.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_52/2015 du 9 juin 2015 consid. 2.2; 4C_17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1). Il incombe au bailleur de prouver son besoin propre et urgent (ATF 142 III 336 consid. 5.2.4).

Comme tout congé, sa validité doit être appréciée au moment où il a été communiqué (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_52/2015 déjà cité consid. 2.3; 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.4; ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine). 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 et 2.5). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine* p. 62; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 précité consid. 3.2.1 et les arrêts cités; 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3).

Pour décider si le bailleur a un besoin propre, le juge tient compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

**5.3** Le besoin propre et urgent du bailleur suppose la réalisation de deux conditions. Premièrement, le besoin du bailleur doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés. Un motif simulé, invoqué abusivement, n'est évidemment pas suffisant. Deuxièmement, le besoin du bailleur doit être urgent. La notion d'urgence est non seulement temporelle, mais aussi matérielle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 5.3, 5.3.1 et 5.3.2).

**5.3.1** Sous son aspect temporel, le besoin doit être immédiat et actuel. Selon la jurisprudence rendue à propos du congé anticipé de l'art. 261 al. 2 let. a CO, il est immédiat lorsqu'il est susceptible de se concrétiser à plus ou moins brève échéance en comparaison avec l'échéance contractuelle et le délai de résiliation contractuel. Toutefois, lorsque la résiliation est fondée sur l'art. 271a al. 3 let. a CO, une telle comparaison, visant à déterminer le besoin urgent du bailleur (ou d'un de ses proches ou alliés) à pouvoir disposer de l'appartement, ne peut se faire

qu'entre la date qu'il indique et la date pour laquelle une nouvelle résiliation est possible après la fin du délai de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Il a ainsi été jugé que le bailleur revenant d'un séjour à l'étranger et propriétaire de deux appartements n'a pas à chasser sa fille habitant l'un de ceux-ci ni à cohabiter avec elle dans un espace restreint, plutôt que de congédier les locataires occupant l'autre appartement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_639/2018 déjà cité consid. 5.3.2.1 et les références citées; 4A_52/2015 du 9 juin 2015 consid. 2).

Le besoin doit être actuel en ce sens qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas. Ainsi, il a été jugé que, lorsque l'utilisation des locaux ne nécessite pas de grandes transformations, l'urgence du besoin doit être admise dès que la personne morale a un intérêt à pouvoir exercer son activité économique dans les locaux. Tel est le cas lorsque le propriétaire doit payer des intérêts pour le capital emprunté pour l'achat de l'immeuble et qu'il doit aussi payer un loyer pour occuper d'autres locaux. En revanche, lorsque son utilisation des locaux présuppose de grandes transformations, voire même la démolition et la reconstruction du bâtiment, l'urgence dépend de l'état d'avancement de son projet de transformation: il n'est pas nécessaire que ce projet ait déjà été autorisé par les autorités administratives, mais il suffit qu'il soit susceptible d'obtenir leur autorisation (Ibid.).

**5.3.2** Sous son aspect matériel, le besoin urgent doit être réel en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance. Il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons (par exemple personnelles), on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il renonce à utiliser les locaux loués; il n'est pas nécessaire que le bailleur se trouve dans une situation de contrainte ou de nécessité. En revanche, le besoin urgent n'est pas réel lorsque le motif invoqué est simulé ou invoqué abusivement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_639/2018 déjà cité consid. 5.3.2.2 et les références citées).

Sur le plan casuistique, le Tribunal fédéral a confirmé l'existence d'un besoin urgent notamment dans les cas suivants (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_52/2015 déjà cité consid. 2.3) : la fille du bailleur, tout juste majeure, s'apprêtait à débuter un apprentissage; l'appartement concerné se situait près de son lieu de travail et à proximité immédiate du bailleur et des grands-parents de la jeune fille, qui avait vécu des événements perturbants auprès de sa mère; il importait peu qu'un autre appartement dans l'immeuble ait été récemment attribué à un nouveau locataire, car le bailleur n'avait pas la jouissance de ce logement, selon la convention de répartition conclue avec les autres copropriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 4C_388/2005 du 20 février 2006 consid. 2.3). Dans un autre cas, le bailleur voulait permettre à sa fille, qui venait d'achever ses études universitaires, de quitter le domicile parental pour s'installer avec son compagnon; s'il était avéré, ce motif allégué par le bailleur devait l'emporter sur l'intérêt du locataire à continuer

d'occuper l'appartement pris à bail (arrêt du Tribunal fédéral 4C_17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.4.1, trad. in MRA 2006 65 et la référence citée).

**5.4** En outre, la notion d'urgence est relative : même si le besoin urgent du bailleur fait obstacle à l'annulation du congé, elle n'exclut pas la prolongation du bail. La validité du congé n'est pas déterminée par la pesée des intérêts respectifs du bailleur (intérêt à disposer des locaux pour lui-même ou pour ses proches) et du locataire (intérêt à demeurer dans les locaux). La comparaison entre les conséquences pénibles de la résiliation pour le locataire et le besoin propre et urgent du bailleur d'utiliser les locaux, parmi d'autres éléments (cf. art. 272 al. 2 let. c CO), n'intervient que dans le cadre de l'examen (d'office; art. 273 al. 5 CO) de la prolongation du bail (art. 272 al. 2 *in initio* CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_639/2018 déjà cité consid. 5.3.2.3 et la référence citée).

**5.5** **5.5.1** Au regard de l'art. 271 al. 1 CO, le bailleur - personne physique ou personne morale - peut légitimement avancer l'intention d'attribuer les locaux loués à un tiers, tel qu'un ami, une relation d'affaires ou un employé, car toute espèce de motif est en principe admissible, et, *a priori*, il n'y a pas d'abus à résilier le contrat pour le terme légal ou convenu. La loi ne fait pas référence, ici, à un besoin personnel du bailleur ou de ses proches parents ou alliés. Une société anonyme peut donc vouloir attribuer les locaux à son actionnaire, ou à une autre personne liée à celui-ci, aussi bien qu'à d'autres tiers (arrêt du Tribunal fédéral 4A_128/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.1 et les références citées).

**5.5.2** Dans l'hypothèse particulière où le congé paraît annulable selon l'art. 271a al. 1 let. d ou e CO, parce que le bailleur l'a signifié alors qu'un procès était en cours entre les parties, ou moins de trois ans après la fin d'un procès terminé à l'avantage du locataire, le juge doit encore examiner si ce congé répond à un besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés. C'est ce que prévoit l'art. 271a al. 3 let. a CO. Dans l'affirmative, le bailleur échappe à l'annulation du congé. Selon le texte légal, le bailleur ne peut alors invoquer que son propre besoin ou celui de membres de sa famille, à l'exclusion de celui d'autres tiers. Une société anonyme n'a pas de famille et il est donc très douteux qu'en position de bailleresse, elle puisse obtenir ce qui est une dérogation au régime ordinaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_128/2019 déjà cité consid. 3.2).

Lorsqu'une personne morale acquiert l'habitation, le besoin propre est celui qui la concerne elle-même et ne se confond pas avec celui de l'un de ses actionnaires, puisque la personne morale est une personne juridique distincte (ATF 115 II 181 consid. 2a). La jurisprudence a toutefois admis que, lorsqu'un actionnaire domine économiquement la société acquéreuse - en l'occurrence, cet actionnaire était actionnaire unique de la SI et président du conseil d'administration de celle-ci -, le besoin de celui-ci puisse avoir une incidence sur l'admissibilité de la résiliation

(et de la durée de la prolongation) (ATF 132 III 737 consid. 3, résumé in DB 2007 n. 18 p. 34 ss; 142 III 336 consid. 5.2.2.1).

**5.6** **5.6.1** En l'espèce, l'appelante reproche tout d'abord au Tribunal d'avoir considéré que les propos de F_____ étaient confus et que le motif du congé n'était pas clair. A cet égard, les premiers juges ont retenu que l'intéressé avait déclaré avoir résilié le bail de l'intimé car il ne trouvait pas normal qu'une personne seule habite dans un appartement de 3.5 pièces. Il avait ensuite déclaré que lorsqu'il rachetait un immeuble, il avait pour politique de laisser les locataires en place et d'attendre qu'un appartement se libère pour le rénover. Or, cette politique n'avait pas été observée dans le cas de l'intimé, qui résidait dans l'immeuble depuis de nombreuses années. F_____ avait également déclaré qu'il souhaitait loger sa fille dans l'appartement concerné, pour ensuite dire que cet objet était destiné à son fils, ce qui ajoutait au caractère confus de ses déclarations.

Le raisonnement du Tribunal ne saurait être suivi sur ce point. Si l'on reprend ses déclarations, F_____ a expliqué, au début de son interrogatoire, que le bail de l'intimé avait été résilié pour permettre à son fils de s'installer dans l'appartement concerné avec sa compagne en vue d'y fonder une famille. G_____ avait exprimé ce projet à son père en 2017, ce que l'intéressé a confirmé devant le Tribunal. Le fait que le même logement a fait l'objet d'un précédent congé (au motif que l'appelante souhaitait récupérer l'appartement, suite au décès de I_____, pour l'attribuer à un locataire de son choix, dont faisait partie la fille de F_____), finalement annulé, ne suffit pas - en soi - à mettre en doute la validité du second congé, qui repose sur un motif distinct (le besoin propre urgent de G_____), au bénéfice d'une personne distincte et qui survient environ deux ans et demi plus tard. Dès lors que le motif du congé doit s'examiner au moment où il est donné, l'on ne saurait reprocher à l'appelante d'avoir varié dans le motif invoqué ou d'avoir manqué de clarté. Le besoin de G_____ s'est en outre manifesté postérieurement à la notification du premier congé (en décembre 2014), si bien que l'on ne voit pas en quoi le fait d'avoir, dans un premier temps, destiné le logement à sa fille - qui a ensuite emménagé dans un autre appartement à la rue 1_____ [no.] _____ -, puis, après l'écoulement d'un délai de deux ans et demi, à son fils, manquait de clarté ou était confus.

En réponse à une question du Tribunal, qui souhaitait connaître les raisons l'ayant conduit à choisir l'appartement de l'intimé plutôt qu'un autre dans l'immeuble, F_____ a ensuite précisé qu'il ne trouvait pas normal qu'une personne seule occupe un appartement de 3.5 pièces. Ce point n'apparaît pas décisif pour trancher la validité du congé puisqu'il est admis, selon une jurisprudence constante, que le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (cf. ATF 136 III 190 consid. 3). Dans ce contexte, l'on ne discerne pas de confusion dans le discours de l'appelante lorsque celle-ci invoque le besoin de récupérer

l'appartement concerné pour le besoin urgent du fils d'un de ses actionnaires, d'une part, et qu'elle estime plus adapté de loger un couple avec un enfant à venir dans un logement de 3.5 pièces plutôt qu'une personne seule, d'autre part.

**5.6.2** L'appelante fait également grief au Tribunal d'avoir estimé ambigües les déclarations de G_____ et son amie concernant la date de leur emménagement en vue de fonder une famille. Selon les premiers juges, cette ambiguïté, associée à la proximité temporelle entre la fin de la procédure relative au premier congé et la notification du congé litigieux, constituaient des indices propres à retenir l'existence d'un congé-prétexte.

Compte tenu du projet annoncé par G_____ de fonder une famille avec son amie, il n'apparaît pas contraire à la bonne foi que l'appelante ait porté son choix sur un appartement disposant d'au minimum deux chambres à coucher, l'une pour les parents, l'autre pour l'enfant à venir. Le projet d'intégrer l'immeuble de la rue 1_____ [no.] _____ et le logement concerné dans cette optique a été confirmé par le couple. G_____ a déclaré avoir exposé ce projet à son père en début d'année 2017; auditionné par le Tribunal en novembre 2018, il a également précisé que ce projet était devenu concret "*depuis plus d'un an*". De son côté, U_____ a déclaré, en février 2019, que le projet de déménagement du couple remontait à "*un an et quelques mois*". Il résulte donc des déclarations concordantes du couple que si le projet d'emménager ensemble remonte plutôt au début de l'année 2017, celui de fonder une famille semble s'être matérialisé en fin d'année 2017. Tous deux ont indiqué au Tribunal que leur projet de fonder une famille avait été reporté en raison de la procédure en cours, G_____ ayant même précisé qu'il était prêt à patienter plus longtemps plutôt que de s'installer à L_____.

Ces divers éléments confirment l'appréciation des premiers juges selon laquelle le projet de fonder une famille s'est concrétisé à l'automne 2017, soit postérieurement au congé notifié. Le fait que le couple était disposé à attendre l'issue de la procédure plutôt que de s'installer ailleurs apparaît déterminant dans l'examen de l'urgence du besoin invoqué. A cet égard, et bien que la libération de divers appartements dans l'immeuble soit survenue postérieurement au congé, le fait qu'aucun des logements libérés n'a finalement été proposé à G_____ et sa compagne, nonobstant le fait que leur typicité, aux dires de l'appelante, ne correspondrait pas aux attentes d'un couple avec un enfant, traduit l'absence d'un besoin réellement urgent de mener à bien leur projet à brève échéance, projet qui pouvait finalement aisément être différé dans le temps.

Si cette urgence avait été réelle, l'on aurait pu attendre de l'appelante que l'un des logements qui s'est libéré dans l'immeuble fût, à tout le moins provisoirement, mis à disposition de G_____ et de sa compagne. Or, il est établi qu'aucun autre logement n'a été proposé, les intéressés préférant différer leur projet de fonder une

famille. Le besoin invoqué n'apparaît donc pas immédiat puisqu'il ne s'est pas concrétisé à brève échéance, ni actuel puisque le projet de fonder une famille constitue un besoin futur, certes possible, mais insuffisamment précis dans le temps puisque largement différé. A teneur des exigences posées par la jurisprudence, la condition de l'urgence du besoin n'apparaît pas satisfaite à l'examen des événements survenus postérieurement à la résiliation qui permettent de fournir un éclairage sur la nature de l'urgence évoquée à l'appui du congé.

La volonté de résilier le bail de l'intimé à tout prix, immédiatement après que le premier congé a été définitivement annulé par le Tribunal fédéral en avril 2017 - alors que le besoin de G_____ et de sa compagne d'emménager dans le logement pour y fonder une famille, en soi légitime, n'était pas urgent à ce moment-là - a manifestement prévalu. Les premiers juges ont donc relevé à bon droit que cette proximité temporelle permettait d'écarter la validité du congé notifié; elle permet également de douter de l'urgence du besoin évoqué, reléguée au second plan et non réalisée dans la présente espèce.

Pour l'ensemble de ces motifs, l'annulation du congé litigieux prononcée par le Tribunal n'est pas critiquable, l'appelante ayant échoué à démontrer l'urgence du besoin dont elle se prévalait.

**5.6.3** Il n'est pas nécessaire de trancher ici la question de savoir si F_____ domine économiquement l'appelante et s'il était ainsi autorisé, en cette qualité, à résilier le bail au motif du besoin propre urgent au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO. Ce point peut rester indécis dès lors que la condition de l'urgence fait défaut et suffit à emporter l'annulation du congé.

**5.6.4** Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

**6.** 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 recevables l'appel formé le 27 août 2019 par SI A_____ SA et l'appel joint formé par C_____ le 30 septembre 2019 contre le jugement JTBL/632/2019 rendu le 21 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14112/2017-6-OSB.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

| La présidente : | La greffière : |
|---|---|
| Nathalie RAPP | Maïté VALENTE |

*Indication des voies et délais 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 à 15'000 fr.*