

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14836/2013

ACJC/1443/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 NOVEMBRE 2015

Entre

A_____, domiciliée _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 décembre 2014, représentée par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____, p.a. **D**_____, _____, Genève, intimée, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, 26, quai Gustave-Ador, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

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

EN FAIT

- A.** Par jugement du 5 décembre 2014, communiqué par pli du 11 décembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a validé le congé notifié à A_____ par avis du 29 mai 2013 avec effet au 31 décembre 2013, pour l'appartement de deux pièces au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a dit qu'aucune prolongation du bail n'était accordée (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Les premiers juges ont considéré que le congé ordinaire du 29 mai 2013 ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi, dans la mesure où celui-ci reposait sur un intérêt sérieux, objectif et digne de protection de B_____ (ci-après : l'Association ou la bailleresse).

Les premiers juges n'ont accordé à A_____ aucune prolongation aux motifs qu'elle était restée très passive dans ses recherches de logement, que la bailleresse avait offert diverses possibilités de relogement acceptables et que la locataire avait disposé d'un laps de temps plus important entre la résiliation et l'échéance du bail que si elle s'était vue notifier une résiliation anticipée du bail.

- B. a.** Par acte déposé le 26 janvier 2015 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ (ci-après : l'appelante ou la locataire) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à l'annulation du congé donné le 29 mai 2013 et, subsidiairement, à l'octroi d'une unique prolongation de quatre ans échéant au 31 décembre 2017 et à ce qu'elle soit autorisée à quitter le logement en tout temps moyennement un préavis de 15 jours.

L'appelante considère que le congé est contraire à la bonne foi et au principe de l'égalité de traitement. Dans le cas de la confirmation du congé, l'appelante soutient qu'une unique prolongation de quatre ans est justifiée au vu des circonstances du cas d'espèce.

L'appelante produit un certificat médical établi le 25 septembre 2014 (pièce n° 2).

b. L'Association conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé.

c. Par réplique du 23 mars 2015, l'appelante a indiqué que son frère avait eu un accident le 5 mars 2015 et qu'il était hospitalisé. Elle a expliqué qu'elle transmettrait un certificat médical et qu'après son hospitalisation, son frère devait être relogé ailleurs du fait de la nécessité d'une prise en charge médicalisée, de sorte qu'elle était désormais seule occupante de l'appartement.

d. Par duplique du 29 avril 2015, l'Association a soutenu que l'appelante n'avait pas établi les allégations contenues dans sa réplique. Bien au contraire, elle a indiqué que le frère de l'appelante résidait toujours à ses côtés et que, quoi qu'il en soit, ces circonstances étaient postérieures à la résiliation du bail, de sorte qu'elles ne modifiaient en rien la validité du congé.

Elle a produit un courrier de son conseil à celui de l'appelante daté du 29 avril 2015 (pièce A) et un courriel entre la régie gérant l'immeuble et son conseil daté du 28 avril 2015 (pièce B).

e. Les parties ont été avisées le 4 mai 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. B_____, propriétaire, et A_____ ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de deux pièces au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

b. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, 5 mois et 12 jours, soit du 16 septembre 1999 au 28 février 2001, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de 3 mois.

Le loyer mensuel a été fixé par le contrat à 576 fr., et les charges mensuelles à 60 fr.

c. Par avis de modification du bail du 14 août 2002, une nouvelle échéance du bail a été fixée au 31 décembre 2003, les autres conditions demeurant inchangées pour le surplus.

d. Selon l'article 2 de ses statuts, l'Association a pour but de procurer des logements à loyers modérés à des femmes seules ou ayant à leur charge des ascendants ou descendants qui ne disposent que de revenus modestes.

e. Le bail prévoyait, dans une de ses annexes intitulée «*clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail*» signée par les parties, un article 53 à la teneur suivante :

«L'attention du locataire est expressément attirée sur le fait que, conformément au but de la Fondation, les locaux mis à disposition sont destinés à des femmes vivant seules ou ayant des charges de famille et ne disposant que de revenus modestes.

Le locataire s'engage à communiquer à la bailleuse toute modification de son statut familial.

En cas de changement de situation, le bailleur se réserve expressément le droit de dénoncer le présent bail pour son échéance.»

f. Au début de l'année 2013, la bailleuse a constaté que le frère de la locataire, C_____, résidait de façon récurrente chez elle.

g. Par courrier du 18 février 2013, la bailleuse, soit pour elle la D_____ (ci-après : la D_____), a requis de la locataire de plus amples informations à ce sujet et lui a imparti pour ce faire un délai de 10 jours, faute de quoi elle résilierait le bail. Elle faisait référence à la clause précitée.

h. Dans sa réponse du 25 février 2013 adressée à la D_____, la locataire a confirmé que son frère résidait avec elle suite au décès de leur mère, soulignant qu'il était pour elle *«un soutien dans cette terrible épreuve»*.

i. Par pli du 15 mars 2013, la D_____ a rappelé à la locataire qu'elle n'était pas autorisée à loger un homme et l'invitait, si l'aide de son frère lui était indispensable, à chercher un logement commun dans un autre immeuble.

j. Par lettre du 1^{er} avril 2013, la locataire a expliqué avoir subi une importante intervention chirurgicale au début du mois de mars. En convalescence pour les deux mois suivants, selon prescription médicale, il lui était difficile d'effectuer de telles recherches, ce d'autant plus qu'une autre intervention était prévue prochainement. Elle précisait en outre que son frère, âgé de 71 ans et souffrant, aurait des difficultés à trouver rapidement un logement, surtout au vu de la pénurie.

k. Par courrier du 19 avril 2013, la D_____ a sommé une dernière fois la locataire de se conformer aux conditions du bail pour le 31 mai 2013, faute de quoi le bail serait résilié pour le 31 décembre 2013.

l. Le 29 mai 2013, la D_____ a notifié à A_____ un avis de résiliation ordinaire du bail pour le 31 décembre 2013 en indiquant comme motif le non-respect des conditions essentielles du bail.

Le pli a été retiré le 6 juin 2013.

m. Par requête du 1^{er} juillet 2013, la locataire a contesté le congé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

n. Parallèlement à la procédure déjà initiée, la D_____ a proposé, à diverses reprises d'octobre 2013 à janvier 2014, des solutions de relogement à la locataire, afin qu'elle puisse emménager avec son frère, et lui a demandé à cet effet, le 10 décembre 2013, divers justificatifs, notamment relatifs à sa situation financière.

o. La D_____ a proposé à la locataire le 3 octobre 2013 notamment un appartement de deux pièces de 49 m² au 8^{ème} étage sis _____ au Petit-Lancy pour un loyer de 1'510 fr., le 11 octobre 2013 un appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage sis _____ à Carouge pour un loyer mensuel de 900 fr. et des charges mensuelles de 135 fr. jusqu'à la destruction de l'immeuble au printemps 2015 et le 15 janvier 2014 un appartement de quatre pièces au 1^{er} étage sis _____ pour un loyer de 1'000 fr. et des charges de 130 fr.

p. L'affaire a été déclarée non conciliée le 28 novembre 2013 et portée devant le Tribunal le 11 décembre 2013.

La locataire a conclu à ce que le congé soit annulé.

q. Dans sa réponse du 27 février 2014, la bailleresse a conclu à la validation de la résiliation et à ce qu'il ne soit pas octroyé de prolongation du bail.

A l'appui de ses conclusions, elle s'est prévaluée, d'une part, de son droit à notifier un congé ordinaire du bail, lequel n'est annulable que s'il contrevient aux règles de la bonne foi. La bailleresse fondait ses prétentions sur la violation d'une clause essentielle du bail par la locataire, soit l'article 53, et ce malgré diverses sommations assorties de menaces de congé. Elle a également relevé que la locataire ne l'avait pas informée, en personne et au moment opportun, du changement de sa situation.

D'autre part, elle a allégué qu'une prolongation du bail ne se justifiait pas, notamment au vu des diverses propositions de relogement offertes qui avaient été soit refusées, soit auxquelles il n'avait été donné aucune suite. Elle a également ajouté qu'elle n'avait jamais reçu les justificatifs sollicités à cet effet, ce qui dénotait un manque de collaboration de la part de la locataire.

Elle a, par ailleurs, produit une attestation de l'Office cantonal de la population (ci-après : l'OCP) datée du 14 février 2014 selon laquelle C_____ était officiellement inscrit à l'adresse de la locataire.

r. Le 7 mars 2014, une nouvelle offre a été remise à la locataire pour un appartement de deux pièces de 35 m² au 2^{ème} étage sis _____ à Onex pour un loyer de 970 fr.

s. Lors de l'audience du 4 avril 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La locataire a produit des certificats médicaux ainsi qu'un courrier des HUG attestant de son mauvais état de santé et d'une intervention chirurgicale appointée pour le mois suivant.

A_____ n'a pas contesté connaître la teneur de la clause dont se prévalait la bailleuse. Toutefois, elle a indiqué que d'autres hommes, hormis son frère, vivaient dans l'immeuble. Elle pensait que cela était donc toléré. La concierge était d'ailleurs au courant pour son frère depuis 2007 déjà. S'agissant des propositions de relogement, elle les a refusées, l'une parce que l'immeuble était destiné à être détruit et les autres en raison d'un loyer trop élevé. Les recherches menées de son côté n'avaient pas été satisfaisantes.

E_____, gérante auprès de la D_____ de l'immeuble concerné depuis le 1^{er} janvier 2013, a indiqué qu'elle avait appris que la situation du frère de la locataire n'était pas un cas isolé. Un autre locataire avait fait l'objet d'une résiliation en mars 2014, au même titre que A_____. Quant aux deux autres cas, elle a indiqué que ces hommes, bien qu'ils soient ponctuellement logés dans l'immeuble concerné, disposaient d'une autre adresse officielle auprès de l'OCP. Il n'avait cependant été question des mesures concrètes à l'encontre des locataires dont les agissements n'étaient pas conformes au bail qu'après la reprise de la gérance de cet immeuble par elle-même.

t. Lors de l'audience du 26 septembre 2014, A_____ a déposé un certificat médical du 25 septembre 2014, attestant qu'elle était incapable, au vu de son état de santé, de rassembler les documents concernant sa situation financière et celle de son frère et qu'elle n'était pas en mesure de procéder à des recherches de solutions de relogement à cette époque.

E_____ a précisé avoir été informée de la situation, début 2013, par la concierge. Elle a expliqué que le fait que la concierge ait pu croiser et s'entretenir avec le frère de la locataire à maintes reprises durant les dernières années ne signifiait pas que celui-ci vivait à demeure avec sa sœur, car il pouvait très bien lui rendre visite quotidiennement comme l'autorisaient les statuts de l'Association. Elle a produit trois courriers : un daté de 2007 dans lequel A_____ indiquait héberger son frère pour une courte durée et deux autres adressés à l'ensemble des locataires en 2008 et 2011, rappelant les conditions de location auxquelles elles étaient soumises. Elle a indiqué avoir requis de la locataire, le 3 décembre 2013, diverses pièces aux fins de trouver un nouveau logement acceptable compte tenu de sa situation personnelle et financière. Cette sollicitation n'avait jamais été honorée. S'agissant des propositions de relogement, elle a précisé que la dernière en date avait été refusée par la locataire, car elle devait monter trois ou quatre marches pour se rendre dans l'appartement situé au rez-de-chaussée supérieur, tout en relevant que la locataire devait aussi monter quelques marches pour atteindre l'ascenseur dans l'immeuble concerné.

F_____, concierge, a indiqué qu'elle voyait quotidiennement le frère de la locataire dans l'immeuble depuis dix ans, situation qu'elle avait dénoncée au responsable de l'immeuble auprès de l'Association. Elle a précisé qu'elle ne s'était

pas autorisée à interpellier directement la locataire ou son frère afin de clarifier la situation; elle a expliqué qu'elle croisait également d'autres hommes dans l'immeuble, dont l'un qu'elle supposait habiter à demeure chez une autre locataire. Elle a confirmé habiter l'immeuble avec son mari, au bénéfice de son contrat de concierge.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a imparti un nouveau délai à la locataire pour qu'elle produise les documents attestant de sa situation financière et celle de son frère. La bailleresse s'est vue imparti un délai pour produire les statuts de l'Association. Pour le surplus, le Tribunal a fixé un délai aux deux parties pour déposer des plaidoiries finales écrites.

u. Les pièces supplémentaires ont été transmises au Tribunal les 30 et 31 octobre 2014, suivies des plaidoiries finales le 28 novembre 2014, après quoi la cause a été gardée à juger.

v. Par courriel du 28 avril 2015, la D_____ a confirmé au conseil de la bailleresse que le frère de la locataire avait réintégré le logement concerné.

w. Par courrier du 29 avril 2015, le conseil de la bailleresse a indiqué au conseil de la locataire que le frère de cette dernière résidait encore aux côtés de sa sœur dans l'appartement concerné et que sa mandante regrettait vivement que cette situation perdure.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

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, Basler

Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, 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 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; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 7'632 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (7'632 fr. x 3 = 22'896 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

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, 2^e éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** **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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante a produit, comme pièce en appel, le certificat médical établi par le docteur _____ le 25 septembre 2014 (pièce n° 2). La locataire a déjà déposé cette pièce devant les premiers juges à l'audience du 26 septembre 2014, de sorte qu'elle figure d'ores et déjà au dossier.

L'intimée a produit deux nouvelles pièces en appel, soit un courrier de son conseil à celui de l'appelante daté du 29 avril 2015 (pièce A) et un courriel entre la régie gérant l'immeuble et son conseil daté du 28 avril 2015 (pièce B). Ces deux pièces sont recevables, en tant qu'elles ont été déposées sans retard à l'occasion de la duplique de l'intimée adressée le 29 avril 2015 à la Cour.

- 3.** L'appelante fait grief aux premiers juges de n'avoir pas considéré que le congé serait contraire à la bonne foi, dans la mesure où la concierge de l'immeuble était au courant de sa cohabitation avec son frère depuis environ dix ans, où les statuts autorisaient l'hébergement d'hommes et, quoi qu'il en soit, même si tel n'était pas le cas, la résiliation n'était que de nature potestative. Selon elle, le congé créait également une disproportion grave des intérêts en présence, au motif qu'elle et son frère se trouvaient dans une situation médicale et financière extrêmement précaire, alors que la bailleuse n'avait pas d'intérêt à récupérer l'appartement en question.

L'appelante considère que le congé est aussi contraire au principe de l'égalité de traitement, car d'autres hommes, dont notamment le mari de la concierge, habitent également l'immeuble.

3.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733/734).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, Commentaire romand, n° 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f

ou 266g CO (BARBEY, Commentaire du droit du bail, n^{os} 30-39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., n^o 43b).

Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ainsi qu'un congé qui consacre une attitude déloyale (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, op. cit., n^{os} 290 et 319; Commentaire USPI, n^o 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de la résiliation, qui seul entre en considération, était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2).

La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2009 du 23 mars 2010 consid. 3; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, n^o 36, p. 120).

A teneur de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. S'agissant du soin à apporter aux locaux et des égards envers les voisins, le locataire répond non seulement de ses propres actes, mais également des actes des personnes avec lesquelles il vit, de ses employés, de ses clients et de tous autres auxiliaires, des animaux qu'il détient ainsi que des actes de ses sous-locataires (LACHAT, op. cit., p. 677).

Le congé ordinaire pour violations répétées du devoir de diligence et d'égards est admissible même si les conditions de l'article 257f al. 3 et 4 CO ne sont pas remplies, par exemple parce que le maintien du bail est supportable pour le bailleur ou qu'aucun avertissement écrit n'a été notifié au locataire (LACHAT, op. cit., p. 737, HIGI ad art. 271, n. 60, p. 44, SVIT Kommentar, 2008, ad art. 271, n. 28, p. 729 et ad art. 257f, n. 59 et 59a, p. 175). Dans un tel cas, une prolongation de bail est possible (USPI, Droit suisse du bail à loyer, Genève 1992, p. 552 et 553).

D'après le Tribunal fédéral, l'art. 257f al. 3 CO prohibe par exemple diverses sortes d'usages contraires au contrat (en particulier un usage inapproprié d'habitation ou de commerce) ou impose un usage contractuel (tel le cas du bail à loyer commercial), cela même lorsque la violation ne se manifeste pas par un

manque de diligence ou d'égards (ATF 123 III 124 consid. 2a, JdT 1998 I 295 et références citées; ATF 132 III 109 consid. 2).

Les principes généraux de l'interprétation des contrats sont déterminants pour apprécier l'existence de la portée de stipulations explicites ou tacites concernant l'utilisation de la chose (ATF 132 III 109 consid. 2 et références citées). Ainsi, le bailleur qui insère dans le contrat une clause délimitant l'usage de l'objet loué indique implicitement qu'il s'agit d'un élément nécessaire du contrat (art. 2 CO), si bien qu'une utilisation de la chose incompatible avec celle-ci ne pourra raisonnablement lui être imposée (DB 2008, p. 26, n° 4).

Dans ce cas, le bailleur peut aussi résilier le contrat en tout temps si le locataire persiste à violer cette clause nonobstant une protestation écrite. Le bailleur n'a toutefois pas à prouver que le maintien du contrat lui est devenu objectivement insupportable (DB 2008, p. 26 n° 4; ATF 132 III 109 consid. 5; DB 2006, p. 20 n° 8).

La motivation du congé a pour but de permettre au destinataire du congé de décider en toute connaissance de cause s'il entend requérir, ou non, l'annulation du congé ou la prolongation du bail, et de soupeser ses chances de succès. La partie qui résilie le bail fournira de préférence spontanément et d'emblée les motifs du congé; ils seront mentionnés sur la formule officielle ou sur la lettre de congé (LACHAT, op. cit., pp. 730-731). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (LACHAT, op. cit., p. 732; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, n° 22 ad art. 271 CO). Si le motif du congé cesse d'exister par la suite, la résiliation n'en demeure pas moins valable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 3.2.3).

Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, Commentaire romand, n° 12 ad art. 271 CO).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.2). Toutefois, la partie qui a résilié le bail 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, op. cit., n° 202).

3.2 En sa qualité d'auxiliaire du propriétaire de l'immeuble, le concierge représente ce dernier «sur place». Le bailleur pourra se voir opposer un consentement intervenu par actes concluants ou tacitement, du seul fait que son concierge a été avisé ou a eu connaissance d'une situation, et ceci même s'il n'en a jamais été lui-même informé (SIEGRIST, La conciergerie, 15^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 110 n. 74).

3.3 En l'espèce, le motif du congé et son bien-fondé retenus par les premiers juges ne prêtent pas le flanc à la critique.

Les statuts de l'Association, à teneur desquels celle-ci a pour but de procurer des logements à loyers modérés à des femmes ne disposant que de revenus modestes seules ou ayant à leur charge des ascendants ou des descendants (et non pas seulement des enfants à charge), sont tout à fait clairs et conformes au droit. Le bail entre les parties mentionne expressément ce but dans une de ses annexes signée par celles-ci et intitulée «clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail».

Même si la concierge de l'immeuble en question a indiqué qu'elle voyait quotidiennement le frère de la locataire depuis dix ans, la procédure n'a pas permis d'établir que la baillesse était certaine que le frère de la locataire logeait chez cette dernière à demeure depuis aussi longtemps. La concierge a précisé qu'elle ne s'était pas autorisée à interpeler directement la locataire ou son frère afin de clarifier la situation.

Quant à la gérante de l'immeuble concerné auprès de la D_____, elle a expliqué que le frère de la locataire pouvait très bien lui rendre visite quotidiennement comme l'autorisaient les statuts de l'Association. Elle a d'ailleurs produit à l'audience un courrier daté de 2007, dans lequel A_____ indiquait héberger son frère pour une courte durée. En outre, l'attestation de l'OCP, produite par la baillesse et confirmant que C_____ est officiellement inscrit à l'adresse de la locataire, date du 14 février 2014. Enfin, ce n'est que par courrier du 25 février 2013 que la locataire a confirmé sur demande de la baillesse que son frère résidait avec elle, alors qu'elle avait l'obligation d'indiquer spontanément à la baillesse tout changement de sa situation conformément au contrat.

L'appelante ne peut pas prétendre que l'intimée savait et tolérait que son frère habite avec elle.

L'argument de l'appelante, selon lequel le congé est contraire à la bonne foi car les statuts autorisent l'hébergement d'hommes, est dénué de fondement. Même s'il est vrai qu'à teneur de ses statuts, l'Association a pour but de procurer des logements à loyers modérés aussi à des femmes ayant à leur charge des ascendants ou des descendants hommes ou femmes, il n'en reste pas moins que le cas d'espèce n'entre pas dans ce but, dans la mesure où C_____ est le frère de la locataire. Il

n'est donc ni un ascendant ni un descendant de la locataire. De plus, la locataire n'a pas allégué que son frère était à sa charge.

Le fait que, selon les statuts, la résiliation n'est que de nature potestative, comme l'indique l'appelante, ne lui est d'aucun secours, dans la mesure où la bailleuse a fait usage de ce droit et que la procédure n'a pas établi que cette dernière n'aurait pas fait usage de ce droit dans d'autres cas avérés. L'autre cas similaire à celui de la locataire a fait l'objet d'une résiliation en mars 2014 et, dans les deux autres cas, les hommes concernés disposent d'une autre adresse officielle auprès de l'OCP, bien qu'ils soient ponctuellement logés dans l'immeuble concerné.

Avant de résilier le bail, la bailleuse a écrit sans succès à la locataire, lui indiquant qu'elle devait se conformer aux conditions du bail sous peine de la résiliation de celui-ci. Bien que la locataire fût avertie de la résiliation prochaine de son bail à loyer si son frère restait dans l'appartement en question, elle n'a pas modifié sa situation. Aucun reproche ne peut être fait à l'intimée à cet égard.

L'argument de l'appelante, selon lequel le congé crée une disproportion grave des intérêts en présence, au motif qu'elle et son frère se trouvent dans une situation médicale et financière extrêmement précaire, alors que la bailleuse n'a pas d'intérêt à récupérer l'appartement, est dénué de fondement.

L'intérêt de la bailleuse à récupérer l'appartement concerné pour respecter son but est sérieux, objectif, légitime et digne de protection et la procédure n'a pas établi que cet intérêt était en disproportion manifeste avec la situation de la locataire, bien que le mauvais état de santé de celle-ci ne soit pas contesté. La locataire a accepté contractuellement ce but à la signature du contrat et a confirmé devant le Tribunal connaître la teneur de la clause dont se prévaut la bailleuse.

La distinction faite entre la situation de la locataire et celle de la concierge est tout à fait justifiée et le droit à l'égalité de traitement allégué par l'appelante n'est pas violé, dans la mesure où les deux situations de fait ne sont pas semblables. Il ne peut donc pas être reproché à la bailleuse de traiter différemment ces deux situations. Pour le surplus, la Cour rappellera encore que le cas similaire à celui de la locataire a fait l'objet d'une résiliation et que les deux autres cas ne sont pas avérés.

Enfin, l'appelante n'a pas établi le relogement ailleurs de son frère découlant du fait de la nécessité d'une prise en charge médicalisée, ni le fait qu'elle était désormais seule occupante de l'appartement, faits contestés par la bailleuse. Quoi qu'il en soit, cette nouvelle situation, quand bien même elle serait conforme à la réalité, a eu lieu bien après la résiliation du bail à loyer, de sorte que celle-ci ne saurait avoir d'effet sur la validité du congé.

Au vu de ce qui précède, la Cour considère, à l'instar des premiers juges, que la résiliation du bail est conforme au principe de la bonne foi et de l'égalité de traitement. Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point.

4. Pour le cas où le congé devrait être confirmé, l'appelante soutient qu'une unique prolongation de quatre ans serait justifiée, dans la mesure où le contrat de bail a duré plus de quinze ans, où la bailleuse n'a allégué aucune urgence à récupérer l'appartement concerné, au vu de sa situation médicale et financière dramatique, qui ne lui permet pas de procéder à des recherches de logements, et de la situation du marché du logement.

Selon elle, les premiers juges ont également violé leur obligation de motivation et l'article 272a alinéa 2 CO, aux motifs qu'aucun appartement équivalent ne lui a été proposé et que ceux-ci n'ont pas motivé leur décision sur ce point.

4.1 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5 et 134 I 83 consid. 4.1). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

Contrevenant au droit d'être entendu, une motivation insuffisante constitue une violation du droit, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

La violation en première instance du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie en appel, pour autant que l'instance ait un pouvoir d'examen complet en fait et en droit (TAPPY, op. cit., n.18 ad art. 239).

4.2 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1).

Le juge doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002 consid. 2.).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a).

L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, d'un besoin de relogement du locataire susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.9.1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 non publié, T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du

20.9.1993, SA X c/ F. et consorts). Selon le Tribunal fédéral, lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne violait pas le droit fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3, 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5 et 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

Selon l'art. 272a al. 2 CO, aucune prolongation n'est, en règle générale, accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation équivalents.

Quant au montant du loyer, le locataire à la recherche d'un objet loué équivalant à celui qu'il doit quitter est tenu d'accepter de payer un loyer usuel pour la catégorie d'objets loués considérée, à moins que celui-ci puisse être qualifié d'abusif. S'il limite d'emblée le montant de son futur loyer, le locataire doit accepter des locaux qui en représentent la contrepartie équitable et usuelle (ATF non publié du 18.4.94, C. c/ X. SA).

4.3 La Cour considère que les premiers juges n'ont pas violé leur obligation de motivation sur la question de l'équivalence de certains des appartements proposés par la bailleuse.

La motivation du jugement querellé, même succincte sur cette question, est parfaitement claire et compréhensible. D'ailleurs, la locataire a critiqué l'équivalence retenue par les premiers juges.

L'appelante était donc en mesure de comprendre à la lecture du jugement querellé que la bailleuse lui avait proposé plusieurs appartements de remplacement jugés équivalents et de le contester utilement. Ainsi, le droit d'être entendu de l'appelante n'a pas été violé.

4.4 Les premiers juges n'ont accordé aucune prolongation à la locataire aux motifs qu'elle était restée très passive dans ses recherches de logement, même si son état de santé aurait rendu plus difficiles de telles recherches, que la bailleuse avait offert diverses possibilités de relogement acceptables, toutes refusées par la locataire hormis celles restées sans réponse en dépit des prix modérés des loyers proposés et que cette dernière avait disposé d'un laps de temps plus important entre la résiliation et l'échéance du bail que si elle s'était vue notifier une résiliation anticipée du bail conformément à la jurisprudence en vigueur.

Dans le cadre de la pesée des intérêts, les premiers juges n'ont à tort pas pris en considération celui de la bailleuse à remettre à bail son appartement conformément à son but et, s'agissant de ceux de la locataire, la durée du bail de plus de quinze ans, la situation actuelle du marché du logement et le fait que la bailleuse n'avait allégué aucune urgence à récupérer l'appartement concerné,

comme le soutient à juste titre l'appelante. En revanche, les premiers juges ont pris en considération la situation de cette dernière, contrairement à ce qu'elle soutient.

Dans le cas présent, il convient d'analyser si la bailleresse a proposé à la locataire des appartements de remplacement équivalents ou non.

La bailleresse a proposé à la locataire notamment un appartement de deux pièces de 49 m² au 8^{ème} étage sis _____ au Petit-Lancy, pour un loyer de 1'510 fr., un appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage sis _____ à Genève, libre jusqu'au printemps 2015 pour un loyer mensuel de 900 fr. et des charges de 135 fr., un appartement de quatre pièces au 1^{er} étage sis _____, pour un loyer de 1'000 fr. et des charges de 130 fr. et un appartement de 2 pièces de 35 m² au 2^{ème} étage sis _____ à Onex, pour un loyer de 970 fr.

Conformément à la jurisprudence, l'appelante est tenue d'accepter de payer un loyer usuel, tels que ceux indiqués ci-dessus, pour se reloger, même si celui-ci est nettement supérieur à son loyer actuel bien au-dessous des prix usuels. La locataire n'a pas allégué que ces loyers seraient abusifs.

Les appartements ci-dessus proposés par la bailleresse sont pour le premier et le dernier équivalents à celui de l'appelante. Sans être jugé équivalent, l'avant-dernier logement proposé satisfait aux souhaits de celle-ci. Même si les loyers de ces biens sont certes plus élevés que le loyer actuel de la locataire, ils restent modérés et dans les prix usuels. La proposition de l'appartement pour une durée déterminée n'est pas acceptable, comme le soutient à juste titre la locataire.

Les appartements se trouvent à différents endroits dans le canton de Genève. L'appelante n'a pas indiqué vouloir rester absolument dans le quartier où se trouve l'appartement en question et n'a pas contesté leurs différents emplacements. Celle-ci a également échoué à établir que l'accès à ces appartements était difficiles, comme elle l'a prétendu pour certains d'entre eux.

Au vu de ce qui précède et la situation n'étant pas de nature à évoluer, la Cour retiendra qu'une unique prolongation de deux ans et demi devra être accordée à l'appelante, échéant au 30 juin 2016.

5. 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 26 janvier 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1433/2014 rendu le 5 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14836/2013-1 OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du jugement entrepris.

Cela fait et statuant à nouveau :

Octroie à A_____ une unique prolongation de bail de deux ans et demi échéant le 30 juin 2016.

Confirme le jugement pour le surplus.

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; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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. 1.2).