



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14909/2016

ACJC/1200/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 SEPTEMBRE 2018

Entre

A _____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 septembre 2017, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) B _____, domicilié _____,

2) C _____, domiciliée _____, intimés, comparant tous deux par Me Claire BOLSTERLI, avocate, rampe de la Treille 5, 1204 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/894/2017 du 15 septembre 2017, communiqué pour notification aux parties le 2 octobre 2017, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à B_____ et C_____ par la A_____ le 28 juin 2016 pour le 30 juin 2021, concernant l'appartement de cinq pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont considéré que le congé relevait d'une attitude contradictoire et ne reposait sur aucun intérêt digne de protection. Un avenant avait en effet été signé entre les parties le 23 mai 2016 et la bailleuse avait résilié le bail un peu plus d'un mois plus tard, le 28 juin 2016. En signant l'avenant, la A_____ avait choisi ses locataires en les personnes de B_____ et C_____. Dès lors, il était incompréhensible qu'un mois après seulement, elle souhaite mettre d'autres locataires dans le logement.

- B. a.** Par acte déposé le 2 novembre 2017, la A_____ (ci-après : la bailleuse) forme appel de ce jugement, concluant à ce que le congé du 28 juin 2016 soit déclaré valable.

A l'appui de son appel, elle expose que l'établissement de l'avenant ne faisait que prendre acte d'une situation. Dès lors, aucune attitude contradictoire ne devait être retenue. En outre, un mois seulement s'était écoulé entre l'établissement de l'avenant et la résiliation du contrat. L'on ne pouvait donc considérer qu'elle avait toléré la situation pendant une longue période. Le fait que des travaux de rafraîchissement de peinture avaient été réalisés dans l'appartement litigieux ne devait pas être pris en considération car ces travaux avaient été effectués sans son accord. Même si l'on devait considérer que le congé constituait une attitude objectivement contradictoire, le changement d'intention ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi car la bailleuse avait le droit de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien.

b. Dans leur réponse du 6 décembre 2017, B_____ et C_____ concluent à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique du 16 janvier et duplique du 6 février 2018, les parties persistent dans leurs conclusions.

d. Par avis du 8 février 2018, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 17 mai 1974, D_____ [société immobilière] et E_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de cinq pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée de trois ans, du 1^{er} juillet 1974 au 30 juin 1977, avec clause de renouvellement tacite d'année en année par la suite, sauf résiliation donnée trois mois à l'avance.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu, en date du 5 mars 2015, à 19'032 fr. du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016, à 19'968 fr. du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017, à 20'904 fr. du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018, à 21'852 fr. du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019 et à 22'800 fr. dès le 1^{er} juillet 2019.

b. Le 14 avril 2003, A_____ est devenue propriétaire de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

c. Par courrier du 17 mai 2016, B_____ et C_____, héritiers de feu E_____, décédé le 2 novembre 2015, ont indiqué à la A_____ qu'ils souhaitent reprendre le bail de l'appartement et ont sollicité la transmission d'un avenant en ce sens.

d. Le 23 mai 2016, la A_____ a établi un avenant selon lequel le bail se poursuivait désormais au nom de B_____ et C_____.

Au terme de l'art. 34 de l'avenant, les locataires étaient rendus attentifs au fait «qu'aucune modification ne [pourrait] être enregistrée tant que [l'avenant ne serait] pas dûment signé par les parties».

L'avenant a été signé par les parties.

e. Par courrier et avis officiel de résiliation adressés le 28 juin 2016 à B_____ et C_____, la A_____ a résilié le bail pour le 30 juin 2021.

Au terme de ce courrier, elle a rappelé qu'un avenant avait été établi au bénéfice des héritiers de feu E_____, afin de confirmer la situation juridique. Malgré l'échéance lointaine, elle résiliait néanmoins le bail afin que son intention soit de suite clairement manifestée. Elle souhaitait reprendre la possession du bien afin de l'attribuer au locataire de son choix.

f. Par requête du 27 juillet 2016 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 16 janvier 2017 et introduite au Tribunal le 15 février 2017, B_____ et C_____ ont conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à la prolongation du bail pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 30 juin 2025.

A l'appui de leurs conclusions, B_____ et C_____ ont exposé que le congé était contraire à la bonne foi non seulement parce que la bailleuse avait adopté une attitude contradictoire en signant l'avenant un peu plus d'un mois avant la résiliation, soit en date du 23 mai 2016, mais également parce qu'elle n'avait pas communiqué de motif précis de résiliation.

g. Dans sa réponse du 7 avril 2017, la A_____ a conclu à la validation du congé du 28 juin 2016 et au refus de toute prolongation du bail.

Elle a notamment exposé que C_____ vivait seule et sans enfant dans le logement litigieux et que c'était ainsi à juste titre qu'elle entendait relouer celui-ci à un locataire de son choix. Sous l'angle de la prolongation de bail, C_____ était installée depuis peu dans l'appartement litigieux, soit depuis le mois de juin 2016. Il y avait donc lieu de considérer que la résiliation du bail n'était pas constitutive d'une conséquence pénible pour elle. Au surplus, elle n'avait déployé aucun effort pour tenter de trouver un autre appartement à Genève.

h. Lors de l'audience du 12 mai 2017 au Tribunal, C_____ a déclaré avoir fait repeindre l'appartement juste avant d'emménager, autour du 1^{er} juin ou 1^{er} juillet 2016. Les travaux de rafraîchissement réalisés avaient coûté un peu moins de 10'000 fr. Auparavant, elle habitait au 2_____, où elle était locataire d'un appartement de deux pièces. Elle vivait seule et réalisait un revenu d'un peu plus de 4'000 fr. par mois. Pour l'heure, elle n'avait pas entrepris de démarches pour trouver un nouveau logement.

B_____ a exposé que la famille vivait dans le logement depuis plus de quarante-deux ans. Il y était né. Actuellement, il est locataire d'un appartement de six pièces et demie au 3_____.

La bailleresse a indiqué que celle-ci souhaitait relouer l'appartement à un candidat de son choix. Compte tenu du nombre de pièces de l'appartement, il s'agirait sans doute d'une famille. Vu l'échéance du bail, il n'y avait pas encore de candidat. Il ne connaissait pas l'état locatif et ne savait donc pas si l'immeuble était occupé par de nombreuses familles. La bailleresse n'avait pas résilié le bail plus tôt après le décès de feu E_____ car il s'agissait d'une Fondation de prévoyance et que les processus de décision étaient assez longs.

i. Lors de l'audience du 2 juin 2017, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger.

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 convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 1; 4A_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer, charges non comprises, a été fixé à 19'032 fr. du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016, à 19'968 fr. du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017, à 20'904 fr. du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018, à 21'852 fr. du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019, et à 22'800 fr. dès le 1^{er} juillet 2019. En conséquence, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Interjeté dans le délai de trente jours, écrit et motivé, l'appel est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

S'agissant d'une procédure en annulation de congé introduite dans le délai légal de trente jours (art. 273 al. 1 CO), soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 CPC).

- 2. 2.1** Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle ou légale en respectant le délai de congé (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2).

Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 précité consid. 5.2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1).

La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 194), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation importants qui entravent considérablement l'usage de la chose louée (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 93; 140 III 496 consid. 4.1), pour optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192), ou pour utiliser les locaux lui-même ou les céder à ses proches (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi; lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO); une motivation lacunaire ou fautive peut être l'indice d'une

absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3).

Le congé est ainsi annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). Un congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3).

Il s'agit d'un cas d'application de l'art. 2 al. 1 CC, selon lequel chacun est tenu d'exercer ses obligations selon les règles de la bonne foi. Sur le principe, il n'y a pas d'abus à résilier un bail pour son échéance. En effet, bailleur et locataire ne sont pas soumis à une obligation de fidélité (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 3 ad art. 271 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie le bail puisse être qualifiée d'abus "manifeste" de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (LACHAT, Commentaire romand code des obligations I, 2^{ème} éd., n. 6 ad. art. 271). Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, 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, op. cit, loc. cit.). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010).

Les normes de protection contre les congés abusifs ne sont pas destinées à restreindre la faculté du propriétaire foncier de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts. En particulier, le législateur n'a pas voulu limiter sa liberté d'entreprendre, à l'échéance du bail, des travaux de transformation des locaux loués, pour autant que ceux-ci soient autorisés par la législation de droit public et que le projet n'apparaisse pas fictif. Le seul fait qu'un projet de construction du propriétaire se heurte à des difficultés administratives ou économiques ne suffit pas à établir qu'il s'agit d'un besoin fictif. Il demeure tout autant excessif d'exiger qu'au moment du congé, une autorisation de construire ait déjà été délivrée ou sollicitée; compte tenu des possibilités de prolongation offertes par la loi et de la nécessité de disposer d'un immeuble vide d'occupants, le congé doit en effet la plupart du temps être notifié bien avant que ne débutent les démarches en vue de la préparation des travaux (BARBEY, Commentaire du droit du bail, n. 164, 210-211 ad art. 271-271a 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 (HIGI, Die Miete, Zürcher Kommentar, nn. 165ss ad art. 271 CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 738; ATF 120 II 105, 135 III 112). La

partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse, alors que 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. Le bailleur n'a pas à démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve. Faute de preuve par le locataire de son caractère abusif, le congé est valable (ACJC/1154/2009).

2.2 En l'espèce, les intimés ont fait part de leur souhait de reprendre le bail de l'appartement et ont clairement sollicité, dans leur courrier du 17 mai 2016, la transmission d'un avenant en ce sens. Quelques jours après, alors que rien ne l'y contraignait, l'appelante a procédé à l'établissement d'un avenant selon lequel le bail se poursuivrait désormais aux noms des intimés. Au terme de cet avenant, aucune modification ne pourrait être enregistrée tant que l'avenant ne serait pas signé par les parties. Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'avenant n'a ainsi pas uniquement été établi pour prendre acte d'une situation. Au contraire, l'établissement d'un tel document, modifiant expressément l'identité des parties après signatures respectives, a été constitutif d'une démarche active de la part de l'appelante. Celle-ci a, un mois après seulement, déclaré résilier le bail, adoptant ainsi une attitude contradictoire.

L'appelante soutient, dans un raisonnement subsidiaire, qu'à considérer que le congé ait été constitutif d'une attitude contradictoire, son changement d'intention ne contreviendrait pas aux règles de la bonne foi car elle avait le droit de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien. Cet argument ne saurait convaincre. En effet, d'une part le laps de temps s'étant écoulé entre l'établissement de l'avenant et la résiliation du bail est très court et, d'autre part l'appelante a indiqué elle-même qu'elle ne connaissait pas l'état locatif et ne savait pas si l'immeuble était occupé par de nombreuses familles.

2.3 Le raisonnement des premiers juges, selon lesquels le congé querellé relève d'une attitude contradictoire et ne repose sur aucun intérêt digne de protection, n'est ainsi pas critiquable. Le jugement querellé sera donc confirmé.

- 3.** La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 186 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 2 novembre 2017 par la A_____ contre le jugement JTBL/894/2017 rendu le 15 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14909/2016.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Bertrand REICH et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 2.2.