

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15339/2011

ACJC/965/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 7 AOÛT 2013

Entre

SOCIETE ANONYME A._____ **EN LIQUIDATION**, sous gérance légale de l'Etat de Genève, soit pour lui l'Office des faillites, chemin de la Marbrerie 13, 1227 Carouge (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 octobre 2012, comparant par la régie **B.**_____ SA, _____ (GE),

et

HOIRIE DE FEU C._____, **soit pour elle : Madame D.**_____, domiciliée _____ (GE), **Monsieur E.**_____ **et Madame F.**_____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant tous les trois par Me Nicolas Gagnebin, avocat, rue Saint-Laurent 2, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font éléction de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.08.2013.

EN FAIT

- A. Par acte adressé au greffe de la Cour le 7 décembre 2012, SA A. _____ EN LIQUIDATION forme appel du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 octobre 2012, JTBL/1197/2012, communiqué le 7 novembre 2012. Ce jugement annule les congés du 27 janvier 2011, pour le 28 février 2011, relatif au bail de l'appartement de 9 pièces en duplex, aux 4^{ème} et 5^{ème} étages de l'immeuble sis _____ (GE), et le garage n° 7 dans le même immeuble et déboute SA A. _____ EN LIQUIDATION de ses conclusions en évacuation.

L'appelante conclut, principalement, à l'annulation dudit jugement et à la condamnation de l'hoirie de feu C. _____ à savoir D. _____, E. _____ et F. _____, pris conjointement et solidairement, à évacuer immédiatement de toute personne, de tous biens et de tous tiers, l'appartement précité, ainsi que ses dépendances, soit une cave, et le garage sis au rez-de-chaussée de l'immeuble _____ (GE), en les laissant en bon état de propreté et de réparation locative.

L'hoirie de feu C. _____ soit D. _____, E. _____ et F. _____ concluent à la confirmation dudit jugement et à la condamnation de SA A. _____ EN LIQUIDATION à une amende pour téméraire plaideur.

- B. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants, tels qu'arrêtés par les premiers juges :

En date du 9 mai 1979, C. _____ a loué un appartement de 9 pièces en duplex, aux 4^{ème} et 5^{ème} étages de l'immeuble sis _____ (GE), par contrat conclu avec SA A. _____ EN LIQUIDATION, qui était alors propriétaire de tout l'immeuble.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} juin 1979 au 31 mai 1980, renouvelable par tacite reconduction d'année en année. Le préavis de résiliation était de 3 mois.

Les locaux sont destinés à l'usage d'habitation.

Le loyer initial a été fixé à 24'600 fr. par année, charges non comprises.

Le même jour, les parties susmentionnées ont conclu un contrat de bail portant sur un garage n° 7 dans le même immeuble dès le 1^{er} juin 1979, pour un loyer annuel de 1'800 fr.

Un troisième contrat de bail a été conclu dès le 1^{er} juillet 1980 entre SA A. _____ EN LIQUIDATION, d'une part, et G. _____ Sàrl, société animée par C. _____, d'autre part. Il portait sur un appartement de 5,5 pièces à destination d'une galerie d'art, au 5^{ème} étage du même immeuble, dans lequel C. _____ exploitait une

galerie d'art contemporain sous la raison sociale «G._____ Sàrl», laquelle était locataire des locaux.

En 1986, l'immeuble sis _____ (GE) a été constitué en PPE. SA A._____ EN LIQUIDATION est restée propriétaire de plusieurs des lots, dont ceux loués à C._____.

H._____, qui était l'un des administrateurs de la société, en est devenu administrateur unique dès 1995.

En 1996, C._____ et H._____ ont conclu un accord relatif à la répartition des loyers versés pour les différents objets occupés par C._____. Cet accord a été formalisé dans un courrier du 11 juillet 1996, adressé par H._____ à C._____, en ces termes :

«Suite à votre demande, et pour vous être agréable, j'accède à votre proposition d'augmenter le loyer de la G._____ de 695 fr. par mois, et de diminuer d'autant le loyer de vos appartements.

Vos loyers sont donc établis de la façon suivante :

1. G._____

Loyer	2'500 francs
Prov. Ch.	160.-
+	<u>695.-</u>
	<u>3.355.-</u>

2. A._____

Loyer	3.380.--
Prov.Ch.	300.--
Télézés.	20,65
Garage	200.--
A déduire _____	- 695.--
	3.205,65

Cet avenant à vos baux prend effet dès le mois d'août 1996 inclus».

Suite au prononcé de la faillite de SA A._____ EN LIQUIDATION, les lots de PPE ont été gérés par l'Office des faillites, lequel en a délégué la gestion légale à la régie B._____ SA (ci-après : la régie).

C._____ a expliqué les détails de l'accord pris entre lui-même et H._____ dans un courrier du 2 mars 2001 adressé à la régie. Il a exposé que, préalablement à cet accord, l'encaissement des loyers se faisait par H._____ lui-même, qui se faisait verser un montant global pour les loyers du garage et de l'appartement et les charges (provision pour charges et télé réseau) de ce dernier, d'une part, et, de

l'autre, le loyer et les charges de la galerie d'art. Il a poursuivi comme suit : *«En 1996, la redistribution entre la galerie et l'appartement, en accord avec Monsieur H._____, a augmenté le total de la galerie de 695./mois à 3.350.- et baissé l'appartement, télé-réseau, provision et garage du même montant de 3.900.65 à 3.205.65. Dans l'ensemble il est donc tenu compte des 200.-/mois pour le garage. Il est convenu avec Monsieur H._____ qu'au moment de la résiliation éventuelle de l'un ou de l'autre des trois baux, la distribution entre les trois partie[s], appartement, garage, et galerie, redeviendra celui d'avant Juillet 1996».*

A réception de ces explications, la bailleresse n'a pas modifié la ventilation des loyers entre les différents objets, celle-ci étant économiquement neutre en ce qui la concernait.

La faillite de SA A._____ EN LIQUIDATION a été prononcée par jugement du Tribunal de première instance du 22 mars 2004.

La question de la répartition des loyers entre les différents objets occupés ou exploités par C._____ s'est à nouveau posée lorsque la vente de certains lots a été envisagée dans le cadre de la liquidation de SA A._____ EN LIQUIDATION, en 2009.

La régie a ainsi invité le locataire à produire l'avenant au bail faisant état de l'inclusion du loyer du garage dans celui de l'appartement. C._____ a cependant réitéré à ce sujet les explications qu'il avait données dans son courrier de 2001.

Par courrier du 8 mai 2009, la régie a, d'une part, formé une proposition transactionnelle s'agissant des prétentions en réduction de loyer que le locataire faisait valoir en raison du chantier important de l'immeuble. D'autre part, elle l'a informé de ce que *«compte tenu de la vente des lots précités, il est impératif de rétablir la répartition des loyers initiale et de cesser de «charger» artificiellement le loyer de l'«appartement commercial». Cela crée des distorsions qui ne reflètent pas les réelles valeurs respectives des lots et qui sont préjudiciables aux intérêts de la Masse en faillite de SA A._____.*

Aussi par le mouvement inverse de vases communicants qui a été appliqué en 1996, nous nous devons de rétablir, dès le 1^{er} juillet 2009, la situation antérieure par les mouvements suivants : (...)».

Trois avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail rédigés conformément à ce qui précède ont été joints à ce courrier par la bailleresse.

Suite à la contestation de ces avis par le locataire par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la bailleresse n'a pas introduit devant le Tribunal des baux et loyers les causes y afférentes, déclarées non conciliées par la

Commission de conciliation en matière de baux et loyers en date du 28 octobre 2009.

Le bail du garage avait par ailleurs été résilié par avis du 4 mai 2009, avec effet au 31 mai 2010. Le locataire ayant contesté la résiliation, une prolongation de bail au 31 mai 2014 a été accordée par décision de la Commission de conciliation, non contestée par les parties.

I. _____ et J. _____ ont acquis l'appartement loué par G. _____ Sàrl au cours de l'été 2009. La régie a de ce fait modifié les bulletins de versement relatifs aux trois objets litigieux dans le sens qu'elle avait annoncé à C. _____ par son courrier du 8 mai 2009. Le locataire a cependant continué à s'acquitter des montants de 3'650 fr. 65 pour l'appartement et de 3'285 fr. pour la galerie, au moyen de bulletins de versement qu'il complétait lui-même. Le loyer du garage ne faisait l'objet d'aucun versement spécifique.

Trois nouveaux avis de modification du bail, dont la teneur était identique à celle des avis de mai 2009, ont été adressés par la régie aux locataires en date du 18 mars 2010. Ils ont été une nouvelle fois contestés par les locataires auprès de la Commission de conciliation, sans être validés ultérieurement par une procédure par-devant le Tribunal des baux et loyers.

Les avis de modification étaient accompagnés d'un courrier de la régie par lequel celle-ci exposait que le retour à la répartition des loyers prévue avant 1996 était conforme aux termes des accords pris à cette date par le locataire et H. _____, dès lors que les baux de G. _____ Sàrl et du garage avaient été résiliés.

Par avis comminatoires du 23 décembre 2010, la bailleuse a mis le locataire en demeure de s'acquitter, dans un délai de 30 jours, des montants de 9'130 fr. pour l'appartement (correspondant à des frais de rappel en 20 fr., ainsi qu'aux loyers des mois d'octobre à décembre 2010, sous déduction d'acomptes en 1'841 fr. 95) et de 3'400 fr. pour le garage (correspondant à des frais de rappel en 20 fr., ainsi qu'aux loyers des mois de juillet 2009 à décembre 2010), sous peine de résiliation des baux.

Ces avis ont été distribués le lendemain au locataire.

Par avis officiels du 27 janvier 2011, SA A. _____ EN LIQUIDATION a résilié les baux de l'appartement et du garage pour le 28 février 2011, invoquant le défaut de paiement du locataire.

Le locataire a contesté les deux congés par requêtes du 25 février 2011, lesquelles ont été introduites devant le Tribunal en date du 14 juin 2011, suite à l'échec de la tentative de conciliation le 17 mai 2011.

Il a conclu à la constatation de l'inefficacité des congés, du fait de l'absence d'exigibilité des montants dont le non-paiement avait fondé la résiliation et, le cas échéant, en raison de la compensation des montants réclamés avec ses prétentions en restitution du trop-perçu de loyer et en dommages-intérêts.

Par arrêts des 17 janvier 2011 et 14 février 2011 communiqués en date des vendredi 21 janvier 2011, respectivement le 18 février 2011, la Cour de justice, confirmant les jugements du Tribunal des baux et loyers du 22 mars 2010, avait accordé aux locataires des réductions de loyer de 40% pour l'appartement et de 50% pour les locaux de G._____. Sàrl et a accueilli, en outre, certaines de leurs prétentions en dommages-intérêts.

Par courrier de son conseil du 25 janvier 2011, adressé à la bailleuse par télécopie et par pli simple, le locataire l'avait de ce fait invitée à lui verser la somme de 41'167 fr. 70 en exécution de l'arrêt de la Cour de justice du 17 janvier 2011.

Il a également conclu à l'annulation des congés.

C._____ étant décédé le 5 septembre 2011, le Tribunal a suspendu la procédure par ordonnance du 5 septembre 2011. Il en a ordonné la reprise par ordonnance du 14 novembre 2011, à réception du certificat d'héritiers des successeurs de C._____.

Ces derniers, soit D._____, E._____ et F._____, alors mineure et représentée par sa mère, K._____, se sont substitués à C._____.

Dans sa réponse du 16 décembre 2011 à la demande en contestation de congé des locataires, la bailleuse a conclu à son déboutement.

Par requête du 11 juillet 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience du 9 novembre 2011 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 11 novembre 2011, la bailleuse a pour sa part conclu à l'évacuation de l'appartement et à l'exécution du jugement.

Dans leur réponse du 10 février 2012 à l'action en évacuation de la bailleuse, les défendeurs, soit les héritiers de C._____, substitués de plein droit à ce dernier, ont conclu à la jonction des trois causes pendantes entre les parties et au déboutement de la demanderesse.

En date du 24 décembre 2010, la bailleuse avait par ailleurs formé une demande en paiement de 12'580 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2010 à l'encontre de C._____. Ce montant correspondait à la différence entre le loyer convenu contractuellement et celui qui était versé pour l'appartement et le garage loué au locataire en exécution de l'accord que celui-ci avait conclu en 1996 avec

H._____. La demanderesse a amplifié sa demande, portant ses prétentions à 40'496 fr. 75 par écritures du 6 janvier 2012.

Lors de l'audience de débats d'instruction qui s'est tenue le 23 mai 2012 dans le cadre des procédures en contestation de congé et en évacuation pendantes entre les parties, le Tribunal a ordonné leur jonction.

Les parties ayant par ailleurs renoncé aux débats principaux, le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

Lors de l'audience de comparution des mandataires qui s'est tenue le même jour dans la cause relative aux prétentions pécuniaires de la bailleresse, ceux-ci ont pris note, que ladite cause était à juger et ont sollicité qu'elle le soit en même temps que la présente procédure.

Par jugement du 31 octobre 2012 dans la cause C/30472/2010-2-D, le Tribunal des baux et loyers a condamné D._____, E._____ et F._____ au paiement des sommes de 1'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2011 et de 17'026 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2011 à titre d'arriérés de loyer pour le garage pour les mois de mai 2011 à janvier 2012, respectivement pour l'appartement pour les mois de mai 2011 à janvier 2012 sous déduction des paiements comptabilisés par la bailleresse. Le Tribunal a notamment retenu (page 9) que suite à la déclaration de compensation émise par la bailleresse par courrier de la régie du 1^{er} avril 2011, *«les dettes de loyer du locataire, inférieures à ses créances résultant de l'arrêt de la Cour de justice du 17 janvier 2011, ont de ce fait été éteintes jusqu'au mois d'avril 2011»*.

- C.** Le jugement querellé a considéré que la bailleresse avait respecté les prescriptions de l'article 257d CO dans le cadre de la résiliation des baux de l'appartement et du garage, puisque, d'une part, les locataires n'étaient pas en mesure de se prévaloir de l'accord de 1996 et que, d'autre part, la déclaration de compensation, dont s'était prévalu le locataire, n'avait notamment pas été invoquée dans le délai comminatoire fixé sur la base de l'art. 257d CO. Les congés du 27 janvier 2011 pour le 28 février 2011 devaient cependant être annulés et la bailleresse devait être déboutée de sa requête d'évacuation, puisque c'était de mauvaise foi que la bailleresse avait usé de la procédure de résiliation du bail pour défaut de paiement, sachant ou devant savoir qu'elle était elle-même débitrice envers le locataire de montants bien supérieurs à ceux dont elle réclamait le paiement.
- D.** A l'appui de ses conclusions, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir considéré l'exercice du droit de résilier comme abusif au vu des circonstances. Le locataire avait fait valoir une prétendue libération d'une partie du loyer en invoquant un accord échu et à la portée juridique relativement floue pour refuser le paiement intégral du loyer convenu contractuellement. La prétention du locataire en réduction de loyer en relation avec la rénovation de l'enveloppe de

l'immeuble concerné ne présentait aucun lien avec la prétention de la bailleuse en paiement du loyer ayant fait l'objet de la mise en demeure, puis de la résiliation.

EN DROIT

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).

La valeur du litige est déterminée par les conclusions, la valeur résultant des conclusions subsidiaires n'étant pas prise en compte (art. 91 al. 1 CPC). La valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure au montant minimum de 10'000 fr. pour la recevabilité d'un appel. En conséquence, cette voie est ouverte contre la décision entreprise.

L'appel formé respecte le délai de l'art 311 al. 1 CPC, de même que les conditions de forme; il est conséquemment recevable.

L'appel sera déclaré fondé en cas de violation du droit ou de constatation inexacte des faits, selon l'art. 310 let. a et b CPC.

Dans le cadre de son appel, l'appelante a produit, comme pièce nouvelle, un jugement du Tribunal des baux et loyers du 31 octobre 2012 dans la cause n° C/30472/2010-2-D notifié aux parties à la présente procédure le 7 novembre 2012. Cette pièce nouvellement produite est recevable, car elle a été produite sans retard et qu'elle ne pouvait pas être produite dans le cours de la procédure de première instance, puisque notifiée à l'appelante le même jour que le jugement querellé, étant encore précisé que ces deux conditions sont cumulatives (art. 317 al. 1 let. a et b CPC, JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, art. 317, n. 6).

2. **2.1** L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir annulé les congés du 27 janvier 2011, en considérant l'exercice du droit de résilier comme abusif au vu des circonstances. Le locataire avait fait valoir la libération d'une partie du loyer en invoquant un accord au contour et à la portée juridique relativement flous contraire aux contrats, alors que l'appelante avait, à de réitérées reprises, indiqué que cet accord n'était manifestement plus applicable depuis le 1^{er} juillet 2009, date à laquelle un des appartements avait été vendu à des tiers qui n'étaient pas parties à l'accord. Toutes les démarches de l'appelante pour faire valoir son droit étaient restées vaines, conduisant à la nécessité de résilier le bail pour défaut de paiement de loyer, d'une part, et faire constater judiciairement l'existence de la créance justifiant ladite résiliation, d'autre part. La prétention du locataire en réduction de loyer en relation avec la rénovation de l'enveloppe de l'immeuble concerné, dont

la bailleuse savait qu'il en résulterait une créance du locataire à son égard, ne présentait aucun lien avec la question de la libération d'une partie de la créance en loyer opposée par le locataire aux prétentions en paiement du loyer ayant fondé les mises en demeure, puis les résiliations de bail pour défaut de paiement du loyer. Cette absence de connexité entre ces prétentions réciproques permettait d'exclure un comportement abusif de la part de la bailleuse. Seul l'exercice de la compensation pouvait empêcher la résiliation du bail pour défaut de paiement, ce que le locataire n'avait pas fait. Retenir un abus de droit revenait en réalité à renoncer sans motif aux exigences strictes de l'article 257d CO.

2.2 Selon l'article 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par cette disposition procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit «manifeste» au sens de l'article 2 al. 2 CC (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 734 ss; ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004; ACJC/1149/2009).

Ainsi, le 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 120 II 31) ou lorsque le bailleur tarde à prendre position sur des prétentions en réduction de loyer justifiées et réclame au locataire l'entier des loyers échus (LACHAT, *op. cit.*, p. 673). L'annulation ne doit être admise que restrictivement (BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, 2010, ad art. 257d CO, p. 238).

2.3 Le Tribunal a retenu que la procédure de résiliation du bail pour défaut de paiement a été choisie afin de contraindre le locataire, qui s'y était refusé jusqu'alors, à acquitter les loyers des différents objets dont lui-même ou G. _____ Sàrl étaient locataires conformément aux baux, et non à l'accord passé en 1996 avec H. _____. C'est de mauvaise foi que la bailleuse, qui savait ou devait savoir (art. 3 CC), à tout le moins dès le prononcé du jugement du Tribunal des baux et loyers du 22 mars 2010, qu'elle était elle-même débitrice envers le locataire de montants - consistant pour l'essentiel en trop-perçu de loyers pour des périodes antérieures à celles de la mise en demeure - bien supérieurs à ceux dont elle réclamait le paiement, a usé de ce procédé.

2.4 En l'espèce, les avis comminatoires de la bailleresse relatifs à l'appartement et au garage ont été adressés le 23 décembre 2010. L'arrêt de la Cour de justice du 17 janvier 2011 communiqué le vendredi 21 janvier 2011 a confirmé le jugement du Tribunal des baux et loyers du 22 mars 2010 accordant au locataire une réduction de loyer de 40% pour l'appartement, et a accueilli certaines de ses prétentions

en dommages-intérêts. Sur la base de cet arrêt, le locataire a invité la bailleresse à lui verser la somme de 41'167 fr. 70 par courrier de son conseil du 25 janvier 2011, adressé à la bailleresse par télécopie et par pli simple. Deux jours plus tard (27 janvier 2011), SA A. _____ EN LIQUIDATION a résilié les baux de l'appartement et du garage, invoquant le défaut de paiement du locataire.

La bailleresse et le locataire étaient donc en relation permanente supposant une certaine loyauté entre eux. La bailleresse s'est montrée très expéditive lorsqu'elle a averti le locataire et résilié le bail de celui-ci. Or, le congé est intervenu bien que le locataire ne dût aucun montant, la bailleresse étant elle-même débitrice du locataire d'une somme nettement supérieure à celle dont elle a requis le paiement. Le jugement du Tribunal des baux et loyers du 31 octobre 2012 (cause n° C/30472/2010-2-D), non contesté par la bailleresse, a confirmé ce point, lorsqu'il a retenu que la déclaration de compensation de la bailleresse du 1^{er} avril 2011 avait éteint les dettes de loyer du locataire, inférieures à ses créances résultant de l'arrêt de la Cour de justice du 17 janvier 2011, jusqu'au mois d'avril 2011. Le vrai motif du congé est donc tout autre, autant qu'il vise à contraindre le locataire à acquitter les loyers conformément aux baux et non à l'accord posé en 1996, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges.

L'argumentation de la bailleresse, selon laquelle la prétention du locataire en réduction de loyer ne présentait aucun lien avec les prétentions en paiement du loyer ayant fondé les mises en demeure du 23 décembre 2010, ne peut pas être suivie. Ces deux prétentions découlent des mêmes relations contractuelles et doivent manifestement être traitées globalement conformément à la jurisprudence. La bailleresse a de-même confirmé dans son mémoire d'appel (page 6 dernier §) qu'elle savait qu'il résulterait de la prétention du locataire en réduction du loyer une créance de celui-ci à son égard, ce qu'elle savait ou devait effectivement savoir (art. 3 CC), à tout le moins dès le prononcé du jugement du Tribunal des baux et loyers du 22 mars 2010, étant rappelé qu'elle a encore reçu l'arrêt de la Cour de justice du 17 janvier 2011 arrêtant le montant de cette créance quelques jours avant l'envoi des avis de résiliation. Ainsi, au vu des circonstances, le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, la bailleresse étant elle-même débitrice d'un montant supérieur à celui réclamé au moment de la résiliation des baux.

Au vu de ce qui précède, l'annulation des congés du 27 février 2011 est donc en tout point conforme à la jurisprudence. Par conséquent, elle ne prête pas flanc à la critique.

3. Les intimés concluent à ce que l'appelante soit condamnée à une amende pour téméraire plaideur; l'appelante aurait abusé de son droit avec la même choquante mauvaise foi que celle qui a présidé dans l'ensemble de la procédure, la prétendue demeure du locataire étant en réalité fondée sur des motifs autres que le défaut de paiement.

A teneur de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive.

Selon la jurisprudence, un téméraire plaideur a été retenu dans les cas suivants : celui qui bloque une procédure en multipliant des recours abusifs (ATF 111 Ia 148, c. 4, JdT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (HALDY, in Code de procédure civile commenté, art. 128, n. 9).

En l'espèce, l'appel de SA A._____ EN LIQUIDATION ne s'apparente aucunement à l'un des exemples précités, de sorte qu'il ne peut représenter un cas de témérité. La conclusion des locataires est donc rejetée (sous réserve de sa recevabilité), question qu'il n'est pas nécessaire d'examiner.

4. L'appel est mal fondé et le jugement entrepris confirmé.
5. En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, la procédure est gratuite et il n'est pas alloué de dépens.
6. La valeur litigieuse selon les conclusions prises en appel par les parties s'avère supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par SOCIETE ANONYME A. _____ EN LIQUIDATION à l'encontre du jugement JTBL/1197/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 octobre 2012 dans la cause C/15339/2011-2-OOE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maité 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.