



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15708/2014

ACJC/904/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 24 JUIN 2016**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 octobre 2015, comparant par Me Reynald BRUTTIN, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile

et

1) **B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE)

2) **C**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), intimées, comparant toutes deux par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.06.2016.

---

## **EN FAIT**

- A. Par jugement du 26 octobre 2015, communiqué par pli du 30 octobre 2015, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ par A\_\_\_\_\_ pour l'appartement de quatre pièces et demi au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont considéré que les locataires B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ne pouvaient pas invoquer le délai légal de protection de trois ans de l'article 271a alinéa 1 lettre e CO. S'agissant de l'annulabilité du congé en vertu de l'article 271a alinéa 1 lettre a CO, ils ont retenu que les locataires avaient échoué à prouver un rapport de cause à effet entre leurs prétentions visant le remplacement des fenêtres de leur appartement par des doubles vitrages et la résiliation de leur bail.

Les premiers juges ont toutefois considéré que le congé avait été donné en violation du principe de la bonne foi et qu'il devait être annulé. La volonté alléguée par A\_\_\_\_\_, bailleresse, de rénover l'appartement, invoquée comme motif de congé, n'était, selon eux, qu'un prétexte.

Si le témoin K\_\_\_\_\_ avait soutenu que les travaux avaient été décidés à cause d'une prise de conscience de la vétusté de l'appartement lors d'une visite organisée en 2013 pour contrôler les vitrages, telle n'avait pas été la version du premier Conseil de la bailleresse, qui avait justifié la nécessité des travaux par la vétusté des installations électriques qui n'étaient plus aux normes et représentaient un risque sécuritaire pour le bâtiment.

La bailleresse n'avait fourni la motivation du congé requise par les locataires qu'à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission), soit trois mois après la notification de la résiliation.

Alors que la bailleresse en avait été requise immédiatement après cette audience, ce n'est que par chargés de pièces du 27 mai 2015, soit presque une année après le congé, qu'elle avait finalement détaillé les travaux envisagés, par le biais d'une simple liste établie par sa régie, sans aucune visite effectuée depuis celle de 2013, censée selon le témoin K\_\_\_\_\_ être le déclencheur de la prise de conscience de la nécessité de rénover en priorité ce logement, plutôt qu'un des autres également vétustes de l'immeuble. Le simple laps de temps entre cette visite et la notification du congé suffisait à ôter toute crédibilité à cette affirmation.

Les premiers juges ont considéré qu'il était surprenant qu'hormis le document susmentionné, aucune démarche n'a été entreprise depuis la notification du congé, en juillet 2014, pour concrétiser le projet des travaux, dont les raisons demeuraient obscures.

---

Le fait que parmi les travaux listés deux ans plus tard par la régie figurait le remplacement complet de la distribution des installations électriques, dont il avait été établi qu'elles étaient aux normes, ainsi que la réfection de la salle de bains, pourtant rénovée partiellement en 2005, allait dans le même sens.

Enfin, il était peu crédible de soutenir, d'une part, que la bailleuse privilégiait la voie amiable au point de renoncer à requérir en justice le droit d'accéder à un logement qu'elle disait lui être refusé et, d'autre part, de concéder que la notification du congé n'avait été précédée d'aucune tentative de la régie de visiter le logement, alors même que la dernière visite remontait à plus d'une année, et avait été effectuée aux seules fins de mesurer les fenêtres pour prévoir leur remplacement.

- B. a.** Par acte adressé le 2 décembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après également : la bailleuse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, préalablement, à la constatation de l'absence de légitimation active de C\_\_\_\_\_ et, principalement, à la validation du congé notifié aux locataires le 17 juillet 2014 et à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle s'en rapporte à l'appréciation de la Cour quant à l'opportunité et la durée d'une éventuelle prolongation de bail.

Elle reproche aux premiers juges de n'avoir pas constaté l'absence de légitimation active de C\_\_\_\_\_.

L'appelante fait également grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 271 al. 1 CO, en tant qu'ils ont retenu qu'elle n'avait pas établi le motif du congé querellé, à savoir sa volonté de rénover intégralement l'appartement concerné.

- b.** B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après également : les locataires) concluent, principalement, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé et, subsidiairement, à ce qu'il leur soit accordé une prolongation de bail échéant au 31 octobre 2018.

Selon les intimées, la bailleuse a échoué à apporter la preuve de la réalité du motif du congé, le projet de la bailleuse apparaissant comme inconsistent et cette dernière n'ayant pas démontré que le maintien des locataires dans l'appartement pendant les travaux envisagés était incompatible avec ces travaux.

A l'appui de leur réponse, les intimées ont produit comme pièce nouvelle un extrait internet tiré le 22 janvier 2016 portant sur le refus par la direction de la Police des constructions le 9 décembre 2013 d'octroyer une autorisation de construire déposée le 30 mars 2012.

- c.** Par réplique du 12 février 2016, l'appelante a persisté dans ses conclusions.

**d.** Par duplique du 9 mars 2016, les intimées ont persisté dans leurs conclusions et ont produit une annonce tirée le 9 mars 2016 du site internet de l'agence immobilière D\_\_\_\_\_, offrant à la location un appartement de quatre pièces de 83m<sup>2</sup> dans le même immeuble que le leur, qualifié de « Magnifique appartement avec cachet au centre-ville » pour un loyer mensuel de 3'450 fr. charges non comprises à hauteur de 150 fr. et comprenant un balcon et une cave.

**e.** Les parties ont été avisées le 10 mars 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**f.** L'appelante a déposé au greffe de la Cour un courrier daté du 31 mars 2016, indiquant qu'elle n'avait pas mandaté directement ou indirectement l'agence immobilière D\_\_\_\_\_.

Par courrier du 4 avril 2016, l'appelante a produit un courriel daté du 1<sup>er</sup> avril 2016 de D\_\_\_\_\_ à celle-ci, selon lequel la régie présentait ses excuses pour la diffusion par erreur de l'appartement de l'appelante sur son site internet, du fait qu'elle n'avait pas été mandatée directement ou indirectement.

**g.** Par courrier déposé au greffe de la Cour le 6 avril 2016, les intimées ont indiqué que le courriel daté du 1<sup>er</sup> avril 2016, qui n'était pas signé et n'avait pas pu faire l'objet d'une instruction, n'emportait pas conviction.

**C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** B\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ sont devenus locataires en 1977 d'un appartement de quatre pièces et demi au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Depuis son échéance initiale fixée au 30 juin 1978, le bail se renouvelle d'année en année, sauf préavis de congé de trois mois. Le loyer mensuel initial avec charges à hauteur de 540 fr. s'élève aujourd'hui à 685 fr.

**b.** Suite au décès de E\_\_\_\_\_ le 25 décembre 2010, sa fille C\_\_\_\_\_ a hérité du bail. Elle est ainsi devenue colocataire de ce logement avec sa mère, qui l'occupe seule, elle-même étant domiciliée ailleurs.

**c.** A\_\_\_\_\_ a acquis l'immeuble précité en 2004.

**d.** Par avis officiel du 3 juin 2005, la bailleresse a résilié le contrat de bail indiquant avoir besoin de l'appartement pour son frère. Le congé a été confirmé par le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal). La Cour de justice a refusé de se prononcer sur la validité du congé et a accordé une prolongation de bail. Sur recours des locataires, le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la Cour de justice. Par arrêt du 15 mars 2010 confirmé le 10 août 2010 par le Tribunal fédéral, cette dernière a annulé le congé retenant que le motif de congé invoqué n'était qu'un prétexte.

**e.** Par courrier du 5 octobre 2011, la bailleresse a indiqué aux locataires que les droits de C\_\_\_\_\_ en sa qualité d'héritière de feu son père résultaient de la loi et n'avaient pas à être formalisés par un avenant.

**f.** Plusieurs locataires de l'immeuble, dont F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, ont formé l'association « J\_\_\_\_\_ » (ci-après : l'Association), dont le but est la défense des intérêts des habitants de l'immeuble.

**g.** En septembre 2012, les personnes précitées, pour le compte de l'Association, ont prié la bailleresse de poser chez chacun d'eux des doubles-vitrages, conformément aux prescriptions légales en la matière, en relevant qu'ils étaient les seuls de l'immeuble à ne pas en disposer.

**h.** Après un échange de courriers et une visite sur place le 12 décembre 2012, la bailleresse a indiqué le 7 mars 2013 qu'elle pouvait légalement s'exécuter jusqu'au 31 décembre 2016 et qu'elle essaierait d'effectuer ces travaux avant la fin de l'été 2014. A cette époque, elle ne disposait pas du financement nécessaire étant donné les importants travaux qu'elle avait entrepris dans l'immeuble.

Relancée en été 2014, la bailleresse a répondu que les travaux avaient dû être reportés et que la situation de l'époque était conforme à la loi.

**i.** En février 2013, les membres précités de l'Association ont exigé le retrait immédiat des caméras de surveillance installées, sans information ni accord préalable, à tous les étages de l'immeuble. La bailleresse a opposé une fin de non-recevoir, au motif que tous les autres locataires avaient salué cette initiative.

Par demande déposée en conciliation le 14 juin 2013, les membres précités de l'Association ont requis le retrait de ces caméras. Ils ont en outre déposé une plainte pénale en raison de ces faits.

Ces procédures ont par la suite été retirées en raison du fait qu'en novembre 2013, la bailleresse a fait débrancher uniquement la caméra installée au 5<sup>ème</sup> étage.

**j.** Par avis officiel du 17 juillet 2014, la bailleresse a résilié le bail des locataires pour le 31 octobre 2014 sans indiquer de motif.

**k.** Par courrier du 29 juillet 2014, les locataires ont requis l'indication du motif du congé.

**l.** Par requête du 4 août 2014, déclarée non conciliée le 14 octobre 2014 et portée devant le Tribunal le 13 novembre 2014, les locataires ont conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 octobre 2018.

**m.** En conciliation, la bailleresse, qui n'avait pas fourni le motif de congé jusque-là, a justifié la résiliation par sa volonté d'effectuer des travaux d'entretien de l'appartement.

**n.** Requête par courrier des locataires du 20 octobre 2014 de leur communiquer le détail de ces travaux, la bailleresse a répondu par courrier du 6 novembre 2014 qu'un document était en cours de finalisation par la régie.

**o.** Par réponse du 19 janvier 2015, la bailleresse a conclu à la validation du congé. Elle s'est rapportée à justice quant à la question de la prolongation du bail.

La bailleresse a indiqué que de nombreux travaux avaient été réalisés dans les parties communes de l'immeuble ces dernières années, sans augmentation de loyer. Cela l'avait conduite à revoir le planning de certains remplacements de vitrages, qu'elle avait décidé d'entreprendre, mais après réfection complète des appartements concernés, dont celui des locataires. Leur appartement était en effet vétuste et nécessitait des travaux conséquents, notamment pour des raisons de sécurité, le réseau électrique étant suranné. Une telle réfection devait toucher toutes les pièces et l'électricité devait être coupée, nécessitant la libération des lieux. Les locataires refusaient de donner accès aux locaux, ce qui retardait le dépôt d'une demande d'autorisation de construire. Les rapports tendus entre les parties n'avaient en aucun cas motivé le congé, lequel intervenait près de quatre ans après la fin de la dernière procédure les ayant opposées. Les locataires avaient soulevé des incidents dans le seul but de prétexter une mésentente en cas de résiliation du bail.

**p.** Lors de l'audience du 23 février 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le représentant de la bailleresse a confirmé le motif du congé. A sa connaissance, sa mandante avait jusqu'à cette époque renoncé aux travaux des doubles vitrages en raison d'un manque de liquidités. Son idée était d'y procéder chez les locataires, après la rénovation complète de leur logement, qui s'imposait notamment parce que l'électricité n'était plus aux normes. Il ignorait si un contrôle OIBT ordonnant la réfection de l'électricité avait été effectué et si la régie avait eu accès à l'appartement avant la résiliation.

B\_\_\_\_\_ a confirmé qu'elle avait, refusé de donner accès à son appartement en octobre 2014 puisque la personne qui s'était présentée, à l'heure du déjeuner, n'avait pas pu légitimer son activité pour la bailleresse. Une visite complète des lieux, d'une vingtaine de minutes, avait en revanche eu lieu en décembre 2012 en présence de A\_\_\_\_\_, accompagnée de K\_\_\_\_\_ de la régie et de deux autres hommes, à la suite de laquelle elle n'avait eu aucun retour.

Les locataires ont déclaré que si des travaux étaient exigés par une instance officielle, elles les laisseraient exécuter sans problème.

**q.** A l'audience de débats principaux du 27 mai 2015, la bailleresse a déposé des pièces parmi lesquelles une liste établie par la régie sur une page A4 des travaux à entreprendre chez les locataires pour un montant global de 84'600 fr. et mentionnant, d'une manière générale, les différents postes avec leurs coûts, à savoir le remplacement des colonnes sanitaires et des dérivations de la cuisine et salle de bains, le remplacement complet de la distribution des installations électriques, la réfection des peintures des plafonds, boiseries et pièces d'eau, l'agencement de la cuisine, la pose de carrelage et le remplacement des faïences, la réfection des parquets et le nettoyage complet de l'appartement.

Elle a produit en sus des courriers de la bailleresse de fin octobre et novembre 2014 demandant aux locataires de la contacter pour convenir d'un rendez-vous sur place.

Les locataires ont déposé un rapport de sécurité de l'installation électrique du 4 avril 2015 indiquant que celle-ci était conforme aux règles techniques reconnues.

H\_\_\_\_\_, locataire de l'immeuble au 4<sup>ème</sup> étage et président de l'association J\_\_\_\_\_, a déclaré que l'Association, créée suite à une vague de congés, comptait aujourd'hui entre 87 et 92 membres. La quasi-totalité des locataires de l'immeuble membres de l'Association avaient vu leur bail résilié, certains plusieurs fois. Ils étaient tous des locataires de longue date avec un loyer bas ce qui jouait certainement en leur défaveur. Ces locataires n'avaient pas de doubles vitrages contrairement aux autres dont les fenêtres avaient été changées lors de la rénovation de la façade. L'appartement litigieux, qu'il connaissait, était en bon état, les peintures ayant été refaites au salon et à la cuisine moins de cinq ans auparavant.

K\_\_\_\_\_, employé de la régie, a déclaré que le congé avait été donné pour remettre à neuf l'appartement qui était vieillot (réfection des sanitaires, cuisine, électricité, peintures, boiseries, sols et plafonds) et aussi pour permettre la pose de doubles vitrages. Pour des questions de budget, tous les nouveaux vitrages n'avaient pas pu être posés en même temps. Les quatre à cinq logements occupés par des locataires membres de l'Association, ajoutés à deux autres, comportaient encore de simples vitrages, sur les 24 ou 25 que comportait l'immeuble. Les travaux de réfection, qui nécessitaient des contrôles notamment d'amiante et de plomb, étaient prévus pour trois ou quatre mois. Il n'y avait pas eu de proposition aux locataires de réintégrer leur logement ensuite. L'appartement concerné était le seul dont le bail avait été résilié pour effectuer des travaux. Avant le congé, la régie n'avait pas tenté d'obtenir un rendez-vous pour visiter l'appartement,

exception faite des courriers produits. Aucune demande en justice n'avait été initiée à cette fin, la régie privilégiant la voie amiable. La décision de refaire le logement avait été prise suite à une visite faite en 2013, et l'impression d'ensemble d'ancienneté qui s'en était dégagée, et non pas à cause d'un problème de vétusté de l'électricité, comme mentionné par erreur par la bailleresse. Le congé n'avait aucun lien avec les rapports personnels entre les parties. La liste des travaux produite par la bailleresse avait été établie par la régie, avant une visite du logement effectuée fin avril 2015, mais qui portait uniquement sur le remplacement des vitrages, et lors de laquelle il lui avait été interdit de prendre des photographies. Le témoin a conclu en expliquant qu'il existait d'autres appartements anciens dans l'immeuble méritant d'être refaits. Le choix de débiter par celui des locataires résultait d'une prise de conscience lors de la première visite concernant les fenêtres.

**r.** Par mémoires du 28 septembre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Les locataires ont produit des photographies de l'appartement, qualifiées de « soigneusement sélectionnées » par la bailleresse, qui a rappelé n'avoir pu en prendre aucune lors de la visite de fin avril 2015. Cette dernière a souligné que les travaux de réfection projetés portaient sur l'ensemble du logement, comme expliqué par le témoin K\_\_\_\_\_, et non pas uniquement sur les travaux d'électricité, comme elle l'avait indiqué précédemment. Elle a réaffirmé que les locataires, à l'instar des autres habitants de l'immeuble membres de l'Association, n'avaient cessé d'initier des conflits en prenant à parti le moindre prétexte, pour espérer conserver à vie leur bail à un loyer « de misère ». La bailleresse estimait pourtant qu'elle était en droit de vouloir, après rénovation, relouer l'appartement pour un prix conforme au marché.

Les locataires ont produit différents courriers des 8, 9, 10, 14 et 29 avril 2015 confirmant que les fenêtres n'avaient pas été changées à la suite des visites de mars et avril 2013 – qui avaient eu lieu dans cette seule perspective – et sollicitant à cette fin un nouveau rendez-vous, ce à quoi les locataires avaient consenti.

Les locataires ont produit des courriers des 9 décembre 2005 et 11 janvier 2006 attestant de travaux de remise à neuf effectués par la régie dans leur salle de bains (changement de la baignoire, remise à neuf de la cuvette ébréchée des WC et exécution de travaux de remplacement des conduites sanitaires).

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).

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).

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).

- 1.2** En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 685 fr.

En prenant en compte la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (685 fr. x 12 mois x 3 ans = 24'660 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 et 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, 2ème 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. Se pose la question de la recevabilité des courriers de l'appelante des 31 mars et 4 avril 2016 et celui des intimées du 6 avril 2016, alors que la Cour avait informé les parties du fait que la cause était gardée à juger par courrier du 10 mars 2016.

**2.1** Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 ss Cst., le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non des nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit ainsi être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 137 I 195 consid. 1 p. 197 et les références citées). Dans les procédures judiciaires, ce droit existe que la cause soit ou non soumise à l'art. 6 § 1 CEDH, l'art. 29 Cst. devant, sous cet angle, être interprété de la même manière (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; 133 I 100 consid. 4.4 à 4.6 p. 103 ss et les arrêts cités).

La dénomination "droit à la réplique" ou "droit de répliquer" doit être comprise largement. Elle vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur «toute prise de position» versée au dossier, quelle que soit sa dénomination procédurale (réponse, réplique, prise de position, etc.); même si le juge a renoncé à ordonner un nouvel échange d'écritures, il doit néanmoins transmettre cette prise de position aux autres parties (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.3; 8C\_104/2012 du 26 juin 2012 consid. 3.1). Il appartient au Tribunal de garantir dans tous les cas que le droit de répliquer puisse être effectivement exercé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.4).

Lorsque la partie est représentée par un avocat, la jurisprudence du Tribunal fédéral considère que le droit de répliquer n'impose pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. On peut attendre de l'avocat à qui une détermination ou une pièce est envoyée pour information qu'il connaisse la pratique selon laquelle, s'il entend prendre position, il le fasse directement ou demande à l'autorité de lui fixer un délai pour ce faire; sinon, il est réputé avoir renoncé à se prononcer (cf. ATF 133 I 100 consid. 4.8 p. 105 et les arrêts cités, confirmé notamment par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.2). Pour que le droit à la réplique soit garanti, il faut toutefois que le tribunal laisse un laps de temps suffisant à l'avocat, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision,

pour que le mandataire ait la possibilité de déposer des observations s'il l'estime nécessaire à la défense des intérêts de son client. Cette pratique peut certes engendrer une certaine incertitude, dès lors que la partie ignore de combien de temps elle dispose pour formuler une éventuelle prise de position. La CEDH a toutefois admis la conformité de ce procédé avec l'art. 6 § 1 CEDH, dès lors qu'il suffit à la partie de demander à l'autorité de pouvoir prendre position et de requérir la fixation d'un délai (arrêt de la CourEDH Joos c/ Suisse du 15 novembre 2012, §§ 27 ss, en particulier §§ 30-32). Dans cette affaire, un délai de trois semaines entre la transmission de la prise de position et le prononcé de l'arrêt a été jugé comme suffisamment long pour permettre au mandataire de la partie de formuler des observations ou à tout le moins de demander à l'autorité qu'elle lui fixe un délai pour ce faire (arrêt Joos précité § 32). Dans une affaire similaire, un délai d'un mois, bien qu'incluant les fêtes de fin d'année, a été également considéré comme suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.5). Au contraire, dans l'arrêt publié aux ATF 137 I 195 ss, le Tribunal fédéral a estimé qu'un délai de dix jours ne suffisait pas à garantir l'exercice du droit de répliquer (arrêt précité, consid. 2.6 p. 199).

**2.2** En l'espèce, les courriers de l'appelante des 31 mars et 4 avril 2016 sont recevables, en tant que par ceux-ci elle se détermine sur la duplique et la pièce nouvelle des intimées qui lui ont été communiquées par le greffe de la Cour par courrier du 10 mars 2016. Ces déterminations ont donc été déposées au greffe de la Cour 21, respectivement 25 jours après l'envoi dudit courrier de la Cour. Le courrier des intimées du 6 avril 2016 est également recevable, étant une détermination immédiate sur les deux courriers susmentionnés de l'appelante.

- 3.** **3.1** 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).

**3.2** En l'espèce, l'extrait internet tiré le 22 janvier 2016 produit par les intimées à l'appui de leur réponse à l'appel et portant sur le refus par la direction de la Police des constructions le 9 décembre 2013 d'octroyer une autorisation de construire déposée le 30 mars 2012, est irrecevable. Cette pièce a été produite avec retard, du fait qu'elle pouvait déjà l'être devant les premiers juges, étant accessible à la fin de l'année 2013, voire au plus tard au début de l'année 2014. En outre, les faits que cette pièce contient, ne sont pas des faits notoires, contrairement à ce que soutiennent les intimées.

L'annonce de location tirée le 9 mars 2016 du site internet de D\_\_\_\_\_ produite par les intimées à l'appui de leur duplique, quant à elle sera recevable, dans la

mesure où la Cour ne peut pas déterminer depuis quand l'annonce figurait sur le site internet de D\_\_\_\_\_ et que l'appartement, objet de l'annonce, était quoi qu'il en soit offert à la location à cette date. Cette pièce nouvelle a donc été produite sans retard et ne pouvait pas être produite auparavant. Il en est de même du courriel du 1er avril 2016 produit par l'appelante par courrier du 4 avril 2016. Celui-ci est donc également recevable.

4. L'appelante fait grief aux premiers juges de n'avoir pas constaté l'absence de légitimation active de C\_\_\_\_\_, n'ayant plus aucun intérêt personnel au maintien du bail. Selon l'appelante, celle-ci avait renoncé au contrat de bail par actes concluants en se domiciliant avec son conjoint et leur enfant dans un autre appartement, abandonnant toute idée d'un retour dans l'appartement concerné. La résiliation lui avait également été notifiée, du fait qu'elle avait exigé de se substituer à feu son père en tant que locataire du bail litigieux, au moment où elle y résidait encore.

**4.1** Le juge examine d'office les questions de la qualité pour agir (ou légitimation active) et pour défendre (ou légitimation passive). Ces questions appartiennent aux conditions matérielles de la prétention litigieuse et se déterminent selon le droit de fond. En principe, seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse. Il incombe au demandeur de prouver les faits desquels il tire sa qualité pour agir (ATF 138 III 557 consid. 2.2.1; 136 III 365 consid. 2.1; 130 III 417 consid. 3.1, 126 III 59 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 9C\_14/2010 du 21 mai 2010 consid. 3.1).

Les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (art. 560 al. 1 CC).

**4.2** En l'espèce, la procédure a permis d'établir qu'au décès de E\_\_\_\_\_, sa fille C\_\_\_\_\_ avait hérité du bail et était devenue colocataire de ce logement avec sa mère. Cela avait d'ailleurs été confirmé par la bailleuse par courrier du 5 octobre 2011.

Même si B\_\_\_\_\_ occupe seule l'appartement, il n'en reste pas moins que C\_\_\_\_\_ est toujours actuellement titulaire du bail en question, aucun avenant, ni nouveau contrat entre les parties n'ayant modifié les personnes titulaires du bail. La procédure n'a pas non plus permis d'établir que cette dernière avait renoncé au contrat de bail par actes concluants, contrairement à l'avis de l'appelante. Le fait que C\_\_\_\_\_ soit domiciliée ailleurs avec son conjoint et leur enfant n'y change rien. En lui ayant notifié un avis de résiliation, l'appelante a démontré au contraire qu'elle considérait elle-même que celle-ci était bien titulaire du bail.

---

C\_\_\_\_\_ possède donc la légitimation active aux côtés de sa mère. Le grief de l'appelante sur ce point sera rejeté.

5. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 271 al. 1 CO, en retenant qu'elle n'avait pas établi avoir la volonté de rénover intégralement l'appartement, alors que celui-ci n'avait pas été entièrement refait au moment de sa location en 1977 et n'avait pas subi de travaux de rénovation exécutés dans les règles de l'art depuis cette époque. Les installations électriques datant de quarante ans devaient également être rénovées, quand bien même elles étaient conformes aux normes, du fait qu'elles ne correspondaient pas à ce qu'un nouveau locataire pouvait attendre en prenant possession d'un appartement rénové.

Selon l'appelante, il était légitime de vouloir procéder à une rénovation pour mieux rentabiliser son investissement et il n'était pas nécessaire d'engager une demande d'autorisation pour procéder aux travaux avant la notification du congé, ni d'obtenir préalablement cette autorisation. Toute tentative amiable était vouée à l'échec, de sorte qu'il ne pouvait lui être reproché d'avoir résilié le contrat de bail sans avoir précédé la résiliation d'une tentative de visite de l'appartement. Ayant constaté l'état de vétusté lors de la visite en 2013, elle n'avait plus d'utilité de procéder à une deuxième visite pour se convaincre de la nécessité d'exécuter les travaux indiqués.

**5.1** 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.

En principe, une résiliation contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'elle ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsqu'il y a une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; le caractère pénible de la résiliation pour le locataire n'entre normalement en considération que dans le cadre de la prolongation du bail (art. 272 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LCHAT, Commentaire romand, no 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, 1991, nos 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. 43b).

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, op. cit., n. 36, p. 120).

Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (LCHAT, op. cit., no 12 ad art. 271 CO). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier – cela va de soi – les motifs doivent être vrais. Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé devrait en règle générale être annulé. L'auteur de la motivation devrait en outre être lié par les motifs qu'il a donnés. Certes, en cours de procédure, il peut les compléter, les expliciter s'il a de bonnes raisons de le faire. En revanche, l'expéditeur du congé ne peut pas « changer son fusil d'épaule » et invoquer en cours de procès de nouveaux motifs, autres que ceux donnés à l'origine (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 732).

La résiliation du bail en vue d'effectuer de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi, même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (ATF 4A.126/2012 du 3 août 2012 consid. 1).

L'article 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe

au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (ATF 4A.518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6).

Le Tribunal fédéral a précisé que :

- soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet d'aménagement se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives; s'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi.

- soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 4A.726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.4).

Lorsque le bailleur est évasif quant à l'objet et l'ampleur des travaux qu'il entend entreprendre, dont les dires ne sont pas étayés par des éléments concrets, le congé n'est qu'un prétexte ou à tout le moins, il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 4A.431/2013 du 10 janvier 2014 consid. 3.3).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. La partie qui résilie a seulement 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. Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (ATF 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010).

**5.2** En l'espèce, l'appelante a motivé l'avis de résiliation du 17 juillet 2014 pour la première fois à l'audience de conciliation du 14 octobre 2014 par sa volonté d'effectuer des travaux d'entretien de l'appartement, bien que l'indication du motif de la résiliation ait déjà été requise par les locataires par courrier du 29 juillet 2014. L'indication du motif à ce stade de la procédure n'est à lui seul pas contraire au principe de la bonne foi.

Puis, l'appelante a indiqué, dans son mémoire réponse du 19 janvier 2015, vouloir non plus exécuter des travaux d'entretien mais refaire complètement l'appartement, qui était, à son avis, vétuste et nécessitait des travaux conséquents, notamment pour des raisons de sécurité, le réseau électrique étant suranné. A l'audience du 23 février 2015, la bailleuse a confirmé sa volonté de rénover complètement le logement, ce qui s'imposait notamment parce que l'électricité n'était plus aux normes.

Pourtant, la procédure a permis d'établir que les installations électriques de l'appartement étaient conformes aux règles techniques reconnues selon un rapport de sécurité du 4 avril 2015. Le témoin K\_\_\_\_\_ a en outre confirmé devant le Tribunal que la décision de refaire le logement n'était en définitive pas due à la vétusté de l'électricité.

Le témoin H\_\_\_\_\_ a indiqué que l'appartement litigieux était en bon état, les peintures ayant été refaites au salon et à la cuisine moins de cinq ans auparavant. Les photographies produites par les locataires montrent également un appartement plutôt en bon état.

Ce n'est qu'à l'audience d'enquêtes du 27 mai 2015, soit presque une année après le congé et sept mois après la demande des intimées de leur communiquer le détail des travaux à entreprendre dans l'appartement litigieux, que la bailleresse a déposé une simple liste de travaux établie par la régie, sans aucune visite effectuée, ni requise par l'appelante depuis celle de 2013 censée selon le témoin K\_\_\_\_\_, être le déclencheur de prise de conscience de la nécessité de rénover en priorité ce logement, plutôt qu'un des autres appartements vétustes de l'immeuble.

La liste des travaux à exécuter produite par la bailleresse, consistant en une page A4, indique le montant total des travaux à hauteur de 84'600 fr. et mentionne, d'une manière générale, les différents postes avec leurs coûts. Ce document est à lui seul trop sommaire et lacunaire pour établir la réalité du projet de l'appelante, qui n'a pas indiqué avoir effectué d'autres démarches.

En outre, les intimées ont démontré que l'appelante avait fait exécuter des travaux de remise à neuf dans la salle de bains au début de l'année 2006 (changement de la baignoire, remise à neuf de la cuvette ébréchée des WC et exécution de travaux de remplacement des conduites sanitaires). Enfin, la difficulté pour l'appelante d'organiser les travaux au vu de l'attitude des intimées n'est pas telle qu'elle pouvait se contenter d'attendre le départ des locataires pour commencer à organiser les travaux, comme elle le soutient à tort.

En conclusion, la procédure a permis d'établir que le motif du congé a varié durant la procédure et que l'appelante a échoué à établir que le motif allégué est le réel motif du congé. Au vu de ce qui précède, c'est à raison que les premiers juges ont considéré que le congé était contraire au principe de la bonne foi, n'étant qu'un prétexte ou à tout le moins ne répondant à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

Au regard de ce qui précède, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si comme le soutiennent les locataires, les conditions d'application des art. 271a al. 1 let. e et let. c CO sont réalisées.

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 recevable l'appel interjeté le 2 décembre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1137/2015 rendu le 26 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15708/2014.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-  
MARIETHOZ

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*