REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16701/2020 **ACJC/701/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 JUIN 2023

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 septembre 2022, représentée par B_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame C_____, intimée, p.a. et représentée par D_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.06.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/661/2022 du 15 septembre 2022, communiqué aux parties par pli du même jour, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ le 28 juillet 2020 pour le 31 janvier 2021 concernant l'appartement de quatre pièces n° 62 situé au 6ème étage de l'immeuble sis place 1_____ no. _____ à E_____ (ch. 1 du dispositif), a déclaré valable le congé notifié à A_____ le 28 juillet 2020 pour le 31 janvier 2021 concernant l'emplacement de parking n° 70 situé au sous-sol de l'immeuble susmentionné (ch. 2), a octroyé à A_____ une prolongation des baux de quatre ans échéant au 31 janvier 2025 (ch. 3), a autorisé A_____ à résilier les baux en tout temps avant l'échéance visée au chiffre 3 du dispositif, moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 4), a diminué de 8,26% le loyer de l'appartement susmentionné et l'a fixé à 11'316 fr. par année, hors charges, dès le 1er février 2021 (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

B. **a.** Par acte expédié le 17 octobre 2022 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : la locataire) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Elle conclut, principalement, à l'annulation des congés qui lui ont été donnés le 28 juillet 2020 pour le 31 janvier 2021 concernant l'appartement et l'emplacement de parking, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire dans le sens des considérants.

Elle a produit, comme pièces nouvelles, deux photographies.

b. Dans sa réponse du 21 novembre 2022, C_____ (ci-après également : la bailleresse) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique du 23 janvier 2023, A_____ a persisté dans ses conclusions.

d. C_____ ayant renoncé à dupliquer, les parties ont été avisées le 22 février 2023 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. Le 24 janvier 2000, C_____, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces n° 62 situé au 6ème étage de l'immeuble sis place 1_____ no. _____ à E_____ (ci-après : également l'immeuble).

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1er février 2000 au 31 janvier 2001, puis s'est renouvelé tacitement d'année en année, la locataire

étant autorisée à restituer le logement moyennant un préavis de résiliation de deux mois pour la fin d'un mois.

Le loyer annuel, charges en 1'440 fr. non comprises, a été fixé par le contrat à 13'428 fr. L'immeuble, de type HLM, est soumis à la Loi genevoise sur le logement et la protection des locataires (LGL).

b. Dès le 1er février 2015 et d'accord entre les parties dans le cadre d'une précédente procédure, le loyer annuel de l'appartement a été réduit à 12'336 fr., hors charges.

c. Par donation du 15 décembre 2011, la bailleresse a transféré à ses filles, N_____ et G_____, la nue-propriété de plusieurs immeubles, dont l'immeuble litigieux, duquel elle est devenue usufruitière.

d. Par contrat du 28 septembre 2012, la locataire a pris à bail un emplacement de parking n° 70 situé au sous-sol de l'immeuble.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, trois mois et quinze jours, du 16 octobre 2012 au 31 janvier 2014, renouvelable tacitement d'année en année.

Le loyer annuel a été fixé par le contrat à 1'380 fr.

e. Par avis du 28 juillet 2020, la bailleresse a résilié les baux de l'appartement et du parking pour le 31 janvier 2021, au motif qu'elle souhaitait attribuer le logement à un membre de sa famille.

f. Par courrier du 5 août 2020, la locataire requis de la bailleresse qu'elle lui fournisse plus de détails, en particulier l'identité de la personne à laquelle elle souhaitait attribuer le logement et le parking.

Relancée par la locataire par pli du 11 novembre 2020, la bailleresse a répondu le 30 novembre suivant que le logement était destiné à être occupé par sa petite-fille, H_____.

g. La locataire a contesté les deux congés le 14 août 2020.

Déclarées non conciliées à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 5 novembre 2020 puis portées le 7 décembre 2020 devant le Tribunal, les deux causes ont été jointes par ordonnance du 11 janvier 2021.

La locataire a conclu, principalement, à l'annulation des congés et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation des baux de quatre ans, échéant au 31 janvier 2025, avec possibilité de résilier les baux en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, et à une diminution du loyer de l'appartement sur la base de la baisse du taux hypothécaire depuis la dernière

fixation du loyer pour le ramener à 943 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1er février 2021.

Elle a soutenu que deux autres baux de l'immeuble avaient été résiliés pour le même motif et que les congés concernaient les locataires les plus anciens, s'acquittant au demeurant des loyers les plus bas. La bailleresse et sa famille étaient propriétaires de nombreux immeubles à Genève. Le congé avait également donné en représailles à la baisse de loyer obtenue en 2015, la locataire soutenant que, sur les locataires ayant demandé et obtenu une telle baisse de loyer, les trois seuls locataires encore présents avaient reçu une résiliation. Enfin, la locataire a allégué disposer de revenus limités à la perception d'une rente AI et de prestations complémentaires, être en pleine dépression et souffrir de diverses affections somatiques, produisant à ce sujet deux certificats médicaux.

h. Par réponse du 8 mars 2021, la bailleresse a conclu à la validation des résiliations et à ce qu'une unique prolongation de bail de deux ans et six mois soit accordée à la locataire. Préalablement, elle a demandé qu'un délai supplémentaire lui soit accordé en vue de produire des exemples de loyers comparatifs en suffisance permettant de démontrer l'absence d'abus du loyer et l'autorisation de compléter ses écritures s'agissant de l'adaptation du loyer durant la période prolongée du bail.

Elle a exposé qu'une de ses filles et deux de ses petits-enfants avaient manifesté un besoin de se reloger et qu'elle avait eu la volonté de le permettre dans le seul immeuble locatif dont elle était l'unique bailleresse, lequel faisait partie du patrimoine de la famille de longue date, à proximité [de] I_____. Ces congés répondaient à trois situations personnelles et besoins distincts. La fille et les petits-enfants de la bailleresse avaient porté leur dévolu sur les appartements se situant dans les étages les plus élevés, qui étaient les plus agréables en termes d'ensoleillement et de situation. Ses petits-enfants, H_____ et J_____, se partageraient des logements sur le même palier au 6ème étage et sa fille, G_____, habiterait au 7ème. Les logements du 6ème étage étaient adaptés en termes de loyers aux moyens financiers limités de ses petits-enfants, dès lors qu'ils étaient encore en formation. H_____ était âgée de 17 ans et vivait avec sa mère. Collégienne, elle souhaitait débuter un cursus universitaire et aspirait à s'installer dans son propre logement pour y poursuivre ses études dès la rentrée universitaire 2023. D'autres locataires présents depuis 1994 et bénéficiant de loyers moins élevés (K_____ et L_____), étaient toujours en place, comme cela ressortait de l'état locatif produit. La bailleresse a confirmé être usufruitière, pour moitié, d'un immeuble sis rue 2_____ no. _____, dont elle partageait la propriété avec sa cousine et sur lequel elle ne disposait pas de la liberté d'attribuer les logements à sa guise. Elle était propriétaire d'une villa sise chemin 3_____ no. _____, dans laquelle elle résidait depuis de nombreuses années. Enfin, s'agissant du litige relatif à la baisse de loyer à la sortie du contrôle de l'Etat l'ayant opposé à la

locataire, il était clos depuis plus de cinq ans et les neuf locataires sur seize qui avaient requis des baisses de loyer, étaient tous encore présents dans l'immeuble.

i. Par pli du 28 avril 2021, la locataire a indiqué à la bailleresse avoir appris qu'un appartement se libérait au 1er étage de l'immeuble, relevant qu'elle partait du principe que cet appartement serait attribué à une personne dont le besoin propre était invoqué ou, à tout le moins, que cet appartement lui serait proposé.

Le 2 juin 2021, la bailleresse a répondu que l'appartement en question ne correspondait pas en termes de localisation à ses attentes, respectivement à celles de H_____, qui souhaitait s'installer dans un logement situé dans les étages supérieurs moins exposés aux bruits et plus lumineux. Un relogement immédiat de H_____ était également précoce et impossible, cette dernière ne disposant pas pour l'heure de l'indépendance financière nécessaire. Enfin, le loyer de cet appartement serait fixé au prix du marché si bien qu'il dépasserait les capacités financières de la locataire.

j. Par pli du 2 juin 2021, la bailleresse a déclaré à la locataire habitant au 7ème étage renoncer au congé qu'elle lui avait notifié, G_____ ayant décidé de rester vivre auprès de ses parents pour leur assurer une présence quotidienne et une assistance qui s'avérait indispensable.

k. Le Tribunal a ouvert les débats principaux sur le siège lors de l'audience de débats d'instruction du 29 juin 2021 et a rendu son ordonnance de preuves le 18 octobre suivant.

l. Les époux M_____/T_____, locataires de l'autre appartement situé au 6ème étage de l'immeuble destiné à J_____ et pour lequel un congé avait également été donné, ont, par jugement du 25 août 2021, accepté les résiliations et quitté cet appartement le 30 septembre 2021 au plus tard.

m. La locataire ainsi que trois témoins ont été entendus par le Tribunal à l'audience du 1er février 2022.

La locataire a maintenu que les besoins propres allégués par la bailleresse n'étaient que des prétextes, relevant que la mère de H_____, N_____, disposait elle-même d'un appartement de 4 pièces au 8ème étage, appartement qu'elle sous-louait. Son propre appartement ne devait pas être plus lumineux et calme que cet appartement du 8ème étage, qui bénéficiait d'une terrasse sur le toit. Aucun membre de la famille C_____/G_____/H_____/J_____/N_____ n'avait demandé à venir visiter son appartement et aucune solution de relogement ne lui avait été proposée par la bailleresse, notamment l'appartement qui s'était libéré au 1er étage qu'elle aurait accepté. L'appartement libéré par les époux M_____/T_____ au 6ème étage n'avait pas été reloué depuis. Elle a déclaré s'être inscrite auprès de divers organismes de droit public, mais ses nombreux problèmes de santé

freinaient ses recherches. Elle ne maîtrisait pas internet et devait demander de l'aide à sa fille. Ses revenus étaient constitués de sa rente AI de 1'550 fr. complétée par les prestations de l'Hospice général, pour un total de 2'500 fr., raison pour laquelle elle ne pouvait pas rechercher un loyer libre.

La bailleresse a admis que l'appartement restitué par les époux M_____/T_____ était vacant au jour de l'audience, précisant qu'il y avait des velléités de le louer pour une durée déterminée, le temps que J_____ termine sa formation à l'été 2022 et perçoive des revenus suffisants. Quant à l'appartement du 1er étage de l'immeuble, il avait été reloué au prix du marché à un tiers, J_____ étant intéressé à reprendre un appartement situé dans les étages supérieurs.

La locataire a contesté ces allégués.

Entendue comme témoin, G_____ a confirmé être nue-propriétaire de l'immeuble et avoir eu l'intention d'y occuper un appartement. Elle habitait avec ses parents et son fils depuis 2011 et avait cherché à pouvoir prendre un « pied à terre » ailleurs, compte tenu du fait que la cohabitation devenait un peu difficile. Ses parents avaient toutefois eu des ennuis de santé en mai 2021, soit postérieurement aux résiliations. Elle avait donc renoncé à un appartement dans l'immeuble pour pouvoir continuer à s'occuper d'eux. Son fils, J_____, souhaitait pouvoir prendre un appartement dans cet immeuble, de même que sa nièce, H_____, qui souhaitait loger sur le même palier que son cousin. Ils s'étaient intéressés à ces appartements à l'exclusion des autres biens immobiliers de la famille, car il s'agissait du seul immeuble pour lequel sa sœur et elles étaient seules nues-propriétaires. Elle était également nue-propriétaire avec sa sœur d'un immeuble au rue 2_____ mais seulement sur la moitié de celui-ci, l'autre part étant détenue par une cousine de leur mère. Son père possédait un appartement de trois pièces O_____ à P_____, lequel était occupé, un appartement au Q_____ d'une surface d'environ 200 m2 mis en location pour plus de 4'000 fr. de loyer et un autre à la rampe de R_____ à S_____, dont le loyer s'élevait à plus de 3'000 fr. par mois. Les autres appartements n'intéressaient pas son fils et H_____. Sa famille était attachée à l'immeuble, car il avait été construit par son grand-père juste avant son décès puis légué ensuite à sa mère. Sa localisation et sa situation leur convenaient. Sa sœur possédait un appartement dans cet immeuble qu'elle sous-louait et qu'elle voulait garder pour elle-même. Elle n'avait pas eu de discussion avec sa soeur sur la possibilité de récupérer cet appartement. Ni son fils, ni elle-même ne s'étaient intéressés à l'appartement qui s'était libéré au 1er étage, d'une part car elle-même avait renoncé à déménager et, d'autre part, car son fils souhaitait pouvoir habiter dans un appartement aux étages plus élevés et que cela était quoi qu'il en soit prématuré du fait qu'il n'avait pas encore de moyens financiers. Concernant H_____, la question ne se posait pas, étudiant encore au Collège.

H_____, fille de N_____, a confirmé qu'elle s'intéressait à un appartement de l'immeuble, car elle souhaitait prendre son indépendance. Elle était en 3ème année du Collège et n'envisageait pas de prendre cet appartement avant l'été 2023. Elle recevait une pension alimentaire de son père de 1'300 fr., donnait des cours à des élèves pour environ 70 fr. par semaine et travaillait sur appel dans la vente. Elle comptait aller à l'Université et continuer à travailler durant ses études. Sa mère avait également prévu de la soutenir matériellement, notamment en prenant en charge ses assurances. Elle s'intéressait à l'immeuble en cause, car elle y avait vécu durant une dizaine d'années. Il n'était pas envisageable qu'elle prenne l'appartement dont sa mère avait la jouissance au 8ème étage, car ce dernier possédait une terrasse et était au-dessus de ses moyens. Elle s'intéressait à l'appartement de la locataire, car il se trouvait sur le même palier que celui qu'envisageait d'occuper son cousin, J_____, dont elle avait toujours été très proche. Aucun autre appartement ne lui avait été proposé, mais elle n'était pas opposée au fait d'accepter un appartement qui se libérerait dans l'immeuble, précisant qu'il lui était important d'être sur le même palier que son cousin.

N_____ a confirmé être nue-propriétaire de l'immeuble avec sa sœur et avoir elle-même la jouissance d'un appartement au 8ème étage, lequel était sous-loué et sur lequel elle avait toute liberté. Il n'avait pas été envisagé de proposer cet appartement à sa fille ou à son neveu, car elle souhaitait le garder pour elle en prévision des aléas de la vie, et son neveu et sa fille envisageaient d'habiter dans l'immeuble pour longtemps. Le loyer de cet appartement était plus cher que ceux visés par sa fille et son neveu, soit au prix du marché d'environ 2'500 fr. H_____ n'avait pas emménagé dans l'appartement du 1er étage, car c'était prématuré au regard de la fin de ses études. Aucune discussion n'était intervenue quant à la possibilité pour sa fille et son neveu d'intégrer des appartements de leur famille, car ceux-ci ne leur appartenaient pas. S'agissant des revenus, sa fille percevait directement de son père sa contribution d'entretien, laquelle lui permettrait de payer son loyer, voire plus. Sa fille travaillait en donnant des cours et en effectuant des heures dans un magasin, ce qu'elle devrait continuer à faire une fois à l'Université. N_____ a indiqué vouloir également l'aider un peu dans la mesure de ses moyens.

n. Par ordonnance du 8 février 2022, le Tribunal a clos les débats principaux et a imparti aux parties un délai au 18 mars 2022 pour le dépôt de leurs plaidoiries finales écrites, délai prolongé au 11 avril 2022.

A_____ a sollicité l'audition de la bailleresse. Pour le surplus, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Les parties ont répliqué les 11 et 12 mai 2022 puis la cause a été gardée à juger le 23 mai suivant.

o. L'appartement de l'immeuble visé par J_____ a été sous-loué par celui-ci à une date indéterminée à un couple avec un enfant pour une durée d'une année, ayant différé son emménagement vivant lui-même en couple au domicile de son amie.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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 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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 42'408 fr. ((12'756 fr. + 1'380 fr.) x 3 ans). Elle est donc supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 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.

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. L'appelante a produit à l'appui de son appel, comme pièces nouvelles, deux photographies de l'étiquette figurant sur la boîte aux lettres et sur la sonnette de l'ancien appartement des époux M_____/T_____.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les deux photographies susmentionnées sont recevables du fait que les étiquettes de la boîte aux lettres et de la sonnette, objet de ces photographies, ont été apposées après la mise en délibération de la cause par le Tribunal.

Les faits que ces deux pièces contiennent seront repris dans la procédure s'ils sont utiles pour la résolution du litige.

3. La locataire fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendue, ayant motivé d'une manière laconique leur décision au sujet de son offre de preuves. A l'issue de l'audience du 1er février 2022, elle avait persisté dans l'intégralité de cette offre de preuves, consistant en l'audition de l'intimée et de témoins et en la production de diverses pièces, qui aurait éclairé le Tribunal, selon elle, sur le but réel des congés donnés dans l'immeuble.

L'intimée devrait être interrogée s'agissant de l'appartement du 1er étage de l'immeuble et le motif de son congé, ses relations avec le reste de sa famille, sa marge de manoeuvre quant à l'attribution d'appartements dans les autres immeubles, les autres résiliations des baux de l'immeuble et son état de santé. Les mêmes questions devraient être posées au mari de l'intimée pour vérifier la concordance des réponses et J_____ devrait être entendu au sujet du congé de l'appartement qui lui avait été attribué.

3.1 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2,

JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

3.2 Le droit d'être entendu implique en outre pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, 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 133 I 270 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_193/2014 du 31 octobre 2014 consid. 2).

Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1).

Selon le Tribunal fédéral, lorsque la recourante est en mesure d'attaquer le raisonnement de l'arrêt attaqué, la violation de son droit d'être entendue sous l'angle d'une motivation lacunaire doit être exclue (arrêt du Tribunal fédéral 5A_134/2013 du 23 mai 2013 consid. 4.2).

Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2ème éd. 2019, n. 18 ad art. 239 CPC).

3.3 En l'espèce, dans leur jugement, les premiers juges ont rappelé que l'intimée avait sollicité sa dispense de comparaître en raison de son âge, du risque d'infection au coronavirus et d'examens médicaux à effectuer en vue d'une opération.

Sur la base des mesures d'instruction effectuées, soit l'interrogatoire de l'appelante, l'audition de témoins et les pièces d'ores et déjà produites, ils

s'estimaient suffisamment renseignés pour établir les faits pertinents à la résolution du litige, sans l'audition de l'intimée.

La Cour fait sienne la motivation du jugement entrepris sur ce point.

Dans ses plaidoiries écrites du 11 avril 2022 devant le Tribunal, l'appelante s'est contentée de requérir l'audition de l'intimée, sans préciser sur quoi porterait cette audition, ni dans quels buts. Pour le surplus, elle s'est bornée à persister dans ses conclusions prises dans ses précédentes écritures, qui offraient en preuve uniquement la comparution des parties et la production de l'état locatif de l'immeuble, lequel a été versé à la procédure.

Les pièces et les interrogatoires sollicités par l'appelante viseraient à démontrer pour certains des faits périphériques et celle-ci n'a pas amené suffisamment d'éléments permettant de faire penser que ces faits seraient pertinents à la résolution du litige et de nature à ébranler la conviction acquise sur la base des éléments déjà recueillis.

Enfin, dans son appel, l'appelante n'a pas conclu formellement à une nouvelle audition ou à la production de pièces complémentaires, se bornant à requérir le renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire dans le sens des considérants.

En tout état, l'appelante a été en mesure d'attaquer le raisonnement du jugement querellé, de sorte que son droit d'être entendue sous l'angle d'une motivation lacunaire n'a pas été violé.

Au vu de ce qui précède, le grief de l'appelante sera rejeté.

4. La locataire fait grief au Tribunal d'avoir constaté inexactement les faits au sujet de la situation financière de H_____ et de sa mère, du besoin d'assistance de la bailleresse et de son mari, des locataires actuels vivant dans l'appartement destiné à J_____ et sur les intentions de ce dernier, des autres immeubles appartenant aux membres de la famille et des loyers des appartements situés aux 1er et au 8ème étages de l'immeuble.

Elle reproche également au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 al. 1 CO en validant les congés au vu des contradictions de la bailleresse, de la disproportion manifeste des intérêts en présence et du caractère non concret, peu sérieux et spéculatif des trois résiliations intervenues dans l'immeuble, dont celle du cas d'espèce.

4.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). 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 chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 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).

4.1.1 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; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO 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 (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fausse (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé

si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 du 26 août 2016 déjà cité consid. 3.2; 4A_484/2012 du 28 février 2013 précité consid. 2.3.1), sous réserve d'une éventuelle disproportion grossière des intérêts en présence, ce qui est par exemple le cas lorsque des intérêts purement financiers sont en disproportion manifeste avec un problème humain particulièrement pénible (ACJC/701/2014 du 16 juin 2014).

4.1.2 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Il s'agira ensuite de vérifier si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3).

4.1.3 Un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer au propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 2; ACJC/790/2017 du 26 juin 2017 consid. 3.1).

4.1.4 C'est 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 (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1).

4.2 En l'espèce, les premiers juges ont retenu que le motif des congés de l'appartement et de l'emplacement de parking résidait dans le besoin propre de la bailleresse de pouvoir mettre l'appartement à disposition de sa petite-fille, H_____. Ce motif, explicité dans la procédure, n'a pas varié et a été confirmé par cette dernière.

A l'instar du Tribunal, la Cour retiendra qu'aucun élément, notamment parmi ceux allégués par l'appelante, ne permet de retenir que le motif donné constituerait un prétexte. Les trois congés simultanés ont été justifiés par le fait qu'une fille et deux petits-enfants avaient besoin d'être logés.

En intégrant l'appartement concerné, H_____ a déclaré vouloir prendre son indépendance à partir de son entrée à l'Université et a donné des détails suffisants sur sa situation financière pour payer le loyer. Elle a ajouté vouloir habiter dans l'immeuble, car elle y avait déjà vécu durant environ une dizaine d'années.

Elle a justifié les motifs pour lesquels elle s'intéressait à l'appartement de l'appelante, à savoir à un étage élevé sur le même palier que son cousin avec un loyer raisonnable, et les raisons pour lesquelles elle n'avait pas repris l'appartement du 1er étage, soit la libération prématurée de celui-ci, ni l'appartement de sa mère, dont le loyer était trop élevé, étant précisé que sa mère souhaitait le conserver pour elle-même.

L'intimée et ses filles ont confirmé qu'il s'agissait du seul immeuble dont elles étaient les uniques propriétaires, ce qui explique également le choix de cet immeuble en particulier.

Les différentes allégations de l'appelante, dont certaines portent sur des faits périphériques non pertinents dans le cas d'espèce ou n'ont pas été démontrées, ne permettent pas de retenir que H_____ n'envisagerait pas réellement d'habiter l'appartement litigieux et ce, quand bien même son besoin n'est ni immédiat, ni urgent.

Cela est corroboré par le fait qu'ayant eu la volonté d'habiter l'immeuble, G_____ a renoncé au congé lorsqu'elle a décidé de rester vivre avec ses parents.

S'agissant de l'appartement visé par J_____, la procédure a établi qu'il était libre le jour de l'audience du 1er février 2022 et qu'il a été sous-loué depuis par celui-ci, dès lors qu'il devait terminer sa formation, dégager des revenus suffisants avant de pouvoir l'intégrer et qu'il vivait actuellement chez son amie. La Cour relèvera que,

dans le cadre de l'analyse de la validité du congé, il faut se placer au moment de sa notification.

Conformément à la jurisprudence précitée, le fait que les différents membres de la famille C_____/G_____/H_____/J_____/N_____ soient propriétaires de plusieurs immeubles, n'implique pas de devoir considérer le congé comme contraire aux règles de la bonne foi.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, seule une disproportion grossière des intérêts en présence, qui n'est pas réalisée en l'espèce, permettrait de retenir un congé contraire à la bonne foi. Une pesée des intérêts ne doit pas intervenir au stade de l'analyse de la validité de la résiliation, mais lors de celle de l'éventuelle prolongation du contrat. Les conséquences pénibles du congé pour l'appelante au regard de sa santé et de sa situation financière ne permettent donc pas de conclure à un congé contraire aux règles de la bonne foi.

Partant, la Cour confirmera le jugement querellé.

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 17 octobre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/661/2022 rendu le 15 septembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16701/2020-25-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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