



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17151/2011

ACJC/29/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 JANVIER 2014

Entre

A. _____ **SA**, _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 décembre 2012, comparant par Me Jean-Franklin Woodtli, avocat, 5, rue Prévost-Martin, case postale 60, 1211 Genève 4, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

1) Monsieur B. _____, domicilié _____ (GE),

2) Monsieur C. _____, domicilié _____ (Israël),

3) Madame D. _____, domiciliée _____ (Israël), intimés, comparant par tous trois par Me Dominique Burger, avocate, 5, avenue Léon-Gaud, 1206 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.01.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 20 décembre 2012, expédié pour notification aux parties le 10 janvier 2013, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 25 juillet 2011 pour le 30 juin 2012 par A. _____ SA à C. _____, B. _____ et D. _____, pour l'appartement de 9 pièces et chambrette au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), a dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et a indiqué les voies de droit (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les deux motifs alternatifs invoqués par la bailleresse à l'appui du congé, à savoir ses volontés, d'une part, d'entreprendre des travaux pour que l'appartement puisse correspondre au standing de l'immeuble et, d'autre part, d'accueillir une famille, compte tenu de la très grande surface dudit appartement, apparaissaient comme des prétextes, les indices recueillis au cours de l'instruction laissant plutôt penser que le véritable motif du congé résidait dans son intention de relouer l'appartement à un tiers pour un loyer plus élevé.

- B. a.** Par acte expédié le 11 février 2013 au greffe de la Cour de justice, A. _____ SA (ci-après : la bailleresse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, au déboutement des demandeurs [recte : intimés] de toutes leurs conclusions, tant principales que subsidiaires.

Outre une procuration et le jugement entrepris, la bailleresse produit conjointement à son mémoire d'appel un courrier daté du 11 novembre 2002, dont elle ne soutient pas qu'il serait parvenu en sa possession postérieurement à la date des plaidoiries finales devant les premiers juges.

b. Dans leur réponse déposée le 14 mars 2013, B. _____, C. _____ et D. _____ (ci-après : les locataires ou les intimés) concluent à l'irrecevabilité de la pièce n° 3 produite par leur partie adverse, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions. A titre subsidiaire, les intimés concluent au renvoi de la cause aux premiers juges, afin que ceux-ci se déterminent sur la question de la prolongation du bail.

c. Les parties ont été avisées le 21 mars 2013 de la mise en délibération de la cause.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les intimés sont locataires d'un appartement de 9 pièces et chambrette, au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE), dont ils ont hérité le bail au décès de leur mère, E._____, le 10 juillet 2010.

b. Initialement, le bail était au nom de F._____ et avait été conclu le 24 avril 1964.

c. B._____, qui a vécu dans l'appartement lorsqu'il était enfant, est revenu y habiter au décès de son père, en 1980.

Depuis ce moment-là, il a occupé cet appartement avec sa propre famille, ainsi que sa mère, E._____.

d. A une date inconnue, A._____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble susmentionné.

e. A la suite d'une résiliation de bail intervenue en 2007, les parties ont conclu un accord par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, par lequel le congé était retiré et le bail reconduit, moyennant une majoration de loyer et la réalisation, par la bailleuse, de travaux de rénovation pour une enveloppe de 10'000 fr.

f. En dernier lieu, le loyer annuel a été porté à 69'956 fr. dès le 1^{er} juillet 2011. A ce montant s'ajoutait l'acompte de charges à hauteur de 6'000 fr. par année.

g. Par avis de résiliation du 25 juillet 2011, A._____ SA a donné congé aux intimés pour le 30 juin 2012, sans en mentionner le motif.

h. Interrogée sur le motif du congé, la régie en charge de l'immeuble a indiqué, par courrier du 17 août 2011, que la résiliation était motivée par le souhait de la bailleuse d'entreprendre des travaux pour que l'appartement puisse correspondre au standing de l'immeuble, tous les autres appartements ayant fait l'objet de rénovation, et, également, par son souhait de louer cet appartement à une famille, compte tenu de sa très grande surface.

i. Les intimés ont contesté le congé par requête du 23 août 2011 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

j. Déclarée non conciliée lors de l'audience du 17 janvier 2012, l'affaire a été portée par-devant le Tribunal des baux et loyers le 10 février 2012.

k. Quelques mois après le décès de sa mère, B._____ avait été convoqué par G._____, employée de la régie en charge de l'immeuble, laquelle souhaitait connaître ses intentions par rapport à l'appartement.

B._____ soutient qu'à cette occasion la régie lui aurait fait part du souhait de la bailleresse de renégocier le montant du loyer, ce qu'il aurait refusé.

Pour sa part, G._____, entendue en qualité de témoin, a indiqué ne pas se souvenir d'avoir abordé la question du loyer avec B._____.

Elle a en outre précisé qu'aucun dossier de demande d'autorisation de construire pour la réalisation de travaux dans l'appartement n'avait été déposé, puisque la bailleresse souhaitait au préalable récupérer l'appartement.

Bien que la société bailleresse n'ait pas encore visité l'appartement et n'ait donc pas pu définir précisément les travaux envisagés, elle estimait qu'il s'agirait avant tout de travaux de rafraichissement, soit des travaux de peinture, de réfection des parquets et des faïences.

G._____ a par ailleurs indiqué que les autres appartements de l'immeuble avaient fait l'objet de rafraichissement, mais pas de travaux de rénovation.

Elle a confirmé que la société propriétaire entendait récupérer l'appartement pour effectuer les travaux, l'exécution de ceux-ci pouvant prendre jusqu'à deux mois.

Elle a ajouté que la volonté de la société propriétaire était de valoriser cet appartement et qu'il n'y avait, à sa connaissance, pas d'autre motif à l'appui du congé que celui d'effectuer des travaux.

Enfin, elle a confirmé qu'un appartement de 7 pièces plus chambrette dans l'immeuble venait d'être loué pour 14'000 fr. par mois à un couple âgé, précisant que la politique de la bailleresse consistait plutôt à attribuer des logements de cette taille à des familles, mais qu'en l'espèce elle n'avait pas trouvé de preneur. Selon elle, quelques années auparavant, un appartement tel que celui objet de la présente cause aurait pu être reloué à 16'000 fr. ou 17'000 fr. par mois.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n. 8 ad art. 308).

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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 75'956 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, la pièce n° 3 produite par l'appelante est irrecevable, tant il est vrai que rien n'empêchait celle-ci de la produire en première instance déjà.

3. 3.1 En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la

règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsque aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3)

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'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105, consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, n. 202). Le locataire, qui conteste un congé estimé abusif, doit prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9.12.2009

consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 735 s.).

La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (HIGI, *Commentaire zurichois du Code des obligations*, n. 114-121 ad. art. 271 CO).

Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (LACHAT, *op. cit.*, p. 732), sous réserve du fait que le véritable motif de résiliation, qui seul entre en considération, soit légitime (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 29.07.2006 consid. 2.1.1). Encore faut-il naturellement que ce véritable motif, tu par le bailleur, ne demeure pas inconnu (LACHAT, *op. cit.*, p. 732).

3.2 En l'espèce, les deux motifs invoqués par la bailleuse n'apparaissent guère crédibles et laissent plutôt penser, comme l'ont retenu les premiers juges, que le véritable motif réside dans le souhait de l'appelante d'augmenter considérablement le loyer, ensuite d'un changement de locataire.

Le premier motif alternatif, soit la volonté alléguée de la bailleuse d'effectuer des travaux dans l'appartement, apparaît comme un pur prétexte, tant il est vrai que cet appartement n'a pas même été visité par l'appelante ou par un employé de la régie, alors même qu'elle ne soutient pas s'être vu refuser l'accès au logement.

Par voie de conséquence, les travaux en question n'ont pas non plus été définis, même si l'employée de régie entendue par les premiers juges a indiqué que, selon toute vraisemblance, il s'agirait avant tout de travaux de rafraîchissement.

Or, de tels travaux ne sont en principe pas d'une ampleur telle qu'il faille exiger le départ des locataires en place.

Quant au second motif alternatif invoqué, soit le souhait de relouer l'appartement à une famille, il n'est pas plus crédible, ce d'autant moins que la bailleuse vient de relouer un autre appartement de l'immeuble, constitué de 7 pièces plus chambre, à un couple âgé.

Dès lors, il apparaît que le véritable motif du congé soit effectivement le souhait de la bailleuse de relouer cet appartement à un prix plus élevé, cas échéant après avoir effectué des travaux de rafraîchissement.

L'allégation du premier intimé (certes non prouvée), selon laquelle l'employée de la régie aurait tenté de renégocier le montant de son loyer peu avant la notification du congé, de même que les affirmations de celle-ci, lors de son audition par le Tribunal des baux et loyers, selon lesquelles un appartement tel que celui objet de

la présente procédure pourrait être reloué à environ 14'000 fr. par mois, sont des indices dans ce sens.

La bailleresse n'a cependant jamais prétendu qu'il s'agisse là du véritable motif du congé, à savoir un congé économique, de sorte que la Cour de céans, comme le Tribunal des baux et loyers, ne saurait examiner son bien-fondé. L'appelante n'a pas plus démontré, pièce à l'appui, qu'elle serait en droit d'obtenir un tel loyer.

Au vu de ce qui précède, le congé est manifestement contraire aux règles de la bonne foi et doit donc être annulé.

Dès lors, le jugement du Tribunal des baux et loyers sera confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou-
mises 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013
consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 février 2013 par A._____ SA contre le jugement JTBL/1446/2012 rendu le 20 décembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17151/2011-4-OSB.

Déclare irrecevable la pièce n° 3 produite par A._____ SA conjointement à son appel, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

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 Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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