

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21525/2012

ACJC/469/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 AVRIL 2015

Entre

A_____, ayant son siège _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2014, représentée par la Régie ZIMMERMANN SA, rue de Richemont 19, 1202 Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur B_____ et **Madame C**_____, domiciliés _____ (GE), intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.04.2015.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement du 7 novembre 2014, expédié pour notification aux parties le 10 novembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté que le congé du 12 septembre 2012 pour le 31 octobre 2012 notifié par A_____ à B_____ et C_____ pour l'appartement de 5 pièces situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE) était inefficace (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.

En substance, les premiers juges ont retenu que les locataires n'avaient pas expressément refusé au propriétaire de faire visiter le logement loué et que la circonstance qu'ils ne s'étaient pas mis en relation avec la régie ne rendait pas la continuation du bail insupportable, de sorte que le congé était inefficace.

b. Par acte déposé le 11 décembre 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement. Elle conclut à l'annulation de celui-ci, cela fait à la confirmation que le congé est valable, que depuis le 1^{er} novembre 2012 les intimés occupent illicitement l'appartement, et au déboutement des précités pour le surplus, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal.

Par mémoire-réponse du 2 février 2015, B_____ et C_____ ont conclu à la confirmation du jugement entrepris, subsidiairement à l'annulation du congé en tant qu'il serait contraire à la bonne foi.

Les parties ont encore respectivement répliqué et dupliqué.

Elles ont été avisées le 5 mars 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. Le 28 septembre 2008, les époux B_____ et C_____ ont pris à bail de D_____, alors propriétaire, un appartement de cinq pièces situé au septième étage de l'immeuble sis _____ (GE).

Le bail, conclu du 15 octobre 2008 au 30 septembre 2013, était ensuite tacitement renouvelable d'année en année.

Le loyer annuel était de 24'000 fr. et les charges de 2'400 fr. par an.

b. D_____ a mis en vente l'appartement précité en 2011. Le courtier en charge de l'estimation et de la vente avait organisé cinq à six visites environ; la locataire avait coopéré (témoin E_____).

Le 11 janvier 2012, les locataires ont été informés par la régie nouvellement en charge de ce que le nouveau propriétaire de l'appartement était A_____, avec effet au 10 décembre 2011.

Cette société agit comme investisseur et achète des biens pour les revendre (témoin F_____).

Après avoir acquis l'appartement, elle a conféré des mandats de vente à différentes personnes, dont la régie en charge de l'immeuble et le courtier mandaté auparavant par le propriétaire précédent (témoins F_____ et E_____).

La locataire n'avait pas donné de réponse aux requêtes de visite, de sorte qu'il avait fallu contacter le propriétaire, lequel n'avait pas eu plus de succès; l'appartement n'avait dès lors plus été proposé à la vente; un client très intéressé s'était retiré de l'affaire. Les personnes intéressées connaissaient la présence de locataires, elles avaient des projets à long terme ou procédaient à des investissements (témoin E_____).

c. Par lettre du 30 mars 2012, la régie a requis des locataires qu'ils prennent contact avec elle, dans la mesure où elle souhaitait effectuer une visite de l'appartement loué; elle n'a pas communiqué davantage de détails.

Par courriers des 20 avril et 21 mai 2012, la régie s'est derechef adressée aux locataires pour fixer un rendez-vous destiné à une visite de l'appartement, et a rappelé la teneur de l'art. 257h al. 2 CO, sans autre précision.

Le 5 juin 2012, se référant aux courriers précités restés sans réponse, elle a écrit aux locataires en ces termes : "Nous vous rappelons expressément et pour la énième [sic] fois que l'art. 257h al. 2 CO mentionne clairement que le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure. Par conséquent, la situation ne pouvant perdurer ainsi, nous vous sommons de prendre contact avec [la] collaboratrice dans un délai de quinze jours afin qu'une visite de l'appartement loué puisse être effectuée d'ici au 30 juin 2012. La présente vaut sommation au sens de l'article 257f al. 3 CO. Faute d'obtempérer aux instructions précitées, la bailleresse sera en mesure de résilier votre bail moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois [...]".

Par courrier du 15 juin 2012, les locataires ont répondu n'avoir aucune réserve à formuler en rapport avec des visites, toute en requérant de connaître le nombre de celles-ci et leur programmation en fonction de leurs propres disponibilités professionnelles. Ils faisaient allusion aux nombreuses visites qui avaient eu lieu avant la vente du logement par l'ancien propriétaire et à leur étonnement au sujet d'une seconde vente dont ils avaient eu vent par le courtier E_____.

C_____ a déclaré avoir connu une période particulièrement difficile en 2012, raison pour laquelle elle n'avait peut-être pas été très attentive aux courriers reçus de la régie, étant précisé que dans son esprit il n'y avait pas d'urgence aux démarches, puisque l'appartement avait été vendu six mois auparavant.

Le 5 juillet 2012, la régie a répondu qu'il s'agissait à ce stade d'une visite pour expertise de l'objet que le propriétaire envisageait de mettre en vente, aucune commercialisation n'étant entreprise à ce jour, et a requis une prise de contact aux fins de fixer un rendez-vous.

Par lettre du 20 août 2012, la régie a sommé les locataires de lui communiquer notamment leurs coordonnées téléphoniques dans un délai de quinze jours afin de pouvoir organiser une visite de l'appartement avant le 10 septembre suivant. Elle a ajouté que son courrier valait sommation au sens de l'art. 257f al. 3 CO, et que le bail pourrait être résilié, tout en réitérant la sommation du 5 juin précédent.

C_____ a déclaré avoir réagi à ce courrier en prenant contact par téléphone avec la régie, ajoutant que le 10 août 2012 deux personnes s'étant présentées comme collaborateurs de celle-ci étaient venues vérifier des vannes de chauffage, visite qu'elle avait liée à celle évoquée dans la correspondance précitée.

d. Par avis de résiliation séparés adressés aux époux B_____ et C_____ le 12 septembre 2010, A_____ a résilié le bail pour le 31 octobre 2012, en application de l'art. 257f al. 3 CO et selon sa sommation du 20 août 2012.

La bailleresse a exposé être arrivée à la conclusion qu'elle devait se séparer des locataires afin de pouvoir procéder à la vente de l'appartement, dans la mesure où une telle vente nécessitait en moyenne plus d'une trentaine de visites.

e. Le 11 octobre 2012, les locataires ont formé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en constatation de l'inefficacité du congé.

f. Le 7 février 2013, la régie a pu effectuer une visite des locaux.

g. Non conciliée le 19 mars 2013, la cause a été portée devant le Tribunal le 18 avril 2013.

h. A l'audience du Tribunal du 6 mars 2014, le mandataire de la bailleresse a déclaré que l'idée de faire visiter le logement tant qu'il y avait des locataires avait été abandonnée, et qu'il ignorait les intentions du propriétaire, qui était "assez malade", tandis que le conseil des locataires a indiqué que ceux-ci étaient ouverts à des visites. Sur quoi, les deux parties ont requis une nouvelle convocation en vue de trouver un accord éventuel.

Le 10 septembre 2014, les parties ont déposé des conclusions écrites, persistant dans leurs positions exprimées antérieurement, puis répliqué et dupliqué.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 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 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; 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; ATF 136 III 196 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 24'000 fr.

La valeur litigieuse est ainsi 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).

Par conséquent, les faits pertinents que l'appelante reproche au Tribunal d'avoir arbitrairement omis ont été directement intégrés dans l'état de fait dressé ci-dessus.

- 2.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que les parties n'avaient pas violé leur devoir de diligence, et par conséquent que le congé était inefficace.

2.1 L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier les baux d'habitation et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins.

La résiliation prévue par cette disposition suppose ainsi la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités).

La résiliation, en application de l'art. 257f CO, exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure et qu'elles atteignent un degré de gravité qui rend insupportable la continuation du contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2, 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4).

Le congé qui ne remplit pas ces conditions est un congé inefficace (arrêts du Tribunal fédéral 4A_485/2014 du 3 février 2015, 4A_457/2013 consid. 2, 4A_87/2012 consid. 4.1, 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1).

2.2 Selon l'art. 257h al. 2 CO, le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure. Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci (art. 257h al. 3 CO).

Pour que le bailleur puisse inspecter l'objet en vue d'une location ultérieure ou d'une vente d'immeuble, il doit avoir déjà résilié le bail du locataire; en cas de bail de durée déterminée, le bailleur peut visiter la chose peu avant l'échéance de la durée déterminée (Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, ad art. 257h n. 20 CO avec référence au Message du Conseil fédéral FF 1985 I p. 1412).

Le locataire doit tolérer les visites si elles sont nécessaires à la vente de la chose louée (lorsque le bailleur a entrepris des démarches concrètes en vue d'aliéner son bien; LACHAT, CR-CO, 2012, ad art. 257h n. 4 CO).

2.3 En l'espèce, le motif donné à la résiliation du bail est l'absence de réaction des locataires à la requête de visite de leur appartement.

Par quatre courriers successifs, adressés aux intimés entre mars et le 5 juin 2012, dont trois n'ont suscité aucune réaction des précités, l'appelante a requis que ceux-ci la contactent en vue d'une visite, dont elle ne spécifiait pas la raison, se bornant à se référer au texte de l'art. 257h CO. Après que les locataires lui avaient indiqué, par lettre du 15 juin 2012, qu'ils étaient à disposition pour des visites, tout en faisant part de leur contrariété de ne pas avoir été informés d'un projet de vente, l'appelante a précisé qu'il s'agissait, en l'état, d'une visite à des fins d'expertise, aucune commercialisation n'étant alors entreprise, et a requis à nouveau une prise de contact.

Le 20 août 2012, sans nouvelles des intimés, elle a à nouveau requis une prise de contact pour une visite, sans autre précision, avec référence au texte de l'art. 257h CO et menace de résiliation du bail.

Les intimés n'ont été ainsi informés que de l'existence d'une éventuelle intention de vente de leur propriétaire, dont il leur était précisé qu'elle ne se concrétisait, à ce stade, que par le souhait de faire expertiser l'objet, lequel n'était pas "commercialisé". Il n'apparaît pas qu'une communication leur aurait été faite sur l'existence d'un client très intéressé à acheter l'objet, qui se serait retiré de la vente faute d'avoir pu le visiter, dont le cas a été cité par le témoin E_____. Celui-ci a encore déclaré qu'une estimation avait déjà été opérée lors de la vente à l'appelante, qui avait eu lieu quelques temps auparavant.

Au vu de ces éléments, il apparaît qu'une nouvelle expertise n'était pas objectivement indispensable et que les intimés n'étaient pas en mesure de comprendre qu'il y avait un projet de vente concret en été 2012. Par conséquent, il ne peut être retenu qu'un examen de la chose louée était nécessaire et que les locataires étaient tenus de le tolérer.

Il s'ensuit que ceux-ci, bien que particulièrement peu réactifs, n'ont pas commis de violation de leur devoir de diligence.

Au surplus, même si l'on devait considérer qu'une telle violation avait eu lieu, elle n'aurait pas été, comme l'a retenu à raison le Tribunal, d'une gravité telle que la poursuite du bail aurait été insupportable.

A tout le moins une voire deux des conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient ainsi pas réalisées, de sorte que le congé était inefficace. Le jugement entrepris, qui a statué dans ce sens, sera dès lors confirmé.

3. 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 11 décembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1268/2014 rendu le 7 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21525/2012-6.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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).