

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25071/2011

ACJC/178/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

Entre

SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA, représentée par_____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 avril 2013, comparant par Me Serge Rouvinet, avocat, quai du Rhône 8, case postale 5256, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur C_____ et Madame D_____, _____ (GE), intimés, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

EN FAIT

- A. a)** SI A_____ SA, d'une part, et C_____ et D_____, d'autre part, se sont, en date du 3 avril 2003, liés par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 6 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 9, rue E_____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une période initiale de cinq ans échéant le 31 mars 2008 et s'est renouvelé ultérieurement d'année en année.

- b)** Le loyer annuel, charges non comprises, selon le contrat, était de 18'960 fr., avec clause d'indexation.

Les locataires étaient auparavant locataires d'un autre appartement situé au 4^{ème} étage du même immeuble depuis 1992.

Par ailleurs, C_____ a été employé jusqu'à fin mars 2012 comme concierge à temps partiel dans l'immeuble, selon contrat de travail du 18 janvier 2000.

- c)** Par avis officiel de résiliation du 14 octobre 2011 adressé par l'intermédiaire de sa régie, B_____ SA, SI A_____ SA a procédé à la résiliation du contrat de bail à loyer qui la liait à C_____ et D_____ pour la plus proche échéance contractuelle fixée au 31 mars 2012, au motif que son actionnaire majoritaire souhaitait l'y occuper.

- B. a)** Par requête adressée le 14 novembre 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, C_____ et D_____ ont conclu à l'annulation du congé du 14 octobre 2011, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

Dans son mémoire de réponse du 13 juin 2012, SI A_____ SA a conclu à la validation de la résiliation contestée. F_____, qu'elle présentait comme son unique actionnaire, devait habiter dans un appartement proche des siens et de son travail, en raison de son état de santé.

- b)** Le Tribunal des baux et loyers, ultérieurement saisi, a ordonné l'audition de F_____ à titre de témoin et l'interrogatoire de C_____ et D_____.

- c)** Convoquée une première fois à une audience du 11 octobre 2012, F_____ ne s'est pas présentée : elle a fourni un certificat médical daté du 20 septembre 2012 attestant d'une incapacité de travail totale dès le 8 novembre 2011, pour cause de maladie, et une attestation datée du 21 septembre 2012 émanant de sa psychologue/logopédiste, aux termes de laquelle son projet de réintégrer l'appartement dans son immeuble est un "projet cohérent dans le cadre de sa situation de vie actuelle et du contexte de troubles anxieux pour lesquels elle est

en soutien. La proximité de vie avec ses enfants (toute la famille dans l'immeuble), la proximité géographique (ne plus être dépendante d'un véhicule), la proximité avec le lieu de travail et l'aspect économique qui en suivrait, contribueraient significativement à structurer et soutenir sa capacité de gestion du stress psychologique par renforcement positif".

d) Selon la représentante de la régie B_____ SA, F_____, propriétaire de l'appartement qu'elle occupait actuellement mais qu'elle désirait vendre, souhaitait, en raison de ses problèmes de santé, reprendre la possession de l'appartement litigieux pour se rapprocher de ses enfants majeurs qui habitaient l'immeuble sis 9, rue E_____.

e) Convoquée à une seconde reprise à une audience du 24 janvier 2013, F_____ ne s'y est une nouvelle fois pas rendue : elle a fourni un certificat médical daté du 18 janvier 2013 faisant état de son incapacité de travail complète à partir du 8 novembre 2011, ainsi qu'une attestation de sa psychologue/logopédiste du 15 janvier 2013, d'une nature quasi identique à celle du 21 septembre 2012.

f) C_____ et D_____ occupent l'appartement de 6 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 9, rue E_____, à Genève, avec leurs trois enfants âgés de 3, 13 et 19 ans. Seul C_____ a un emploi lucratif dans la famille; il réalise un revenu mensuel brut en 5'000 fr. pour un emploi à plein temps; le couple touche, au surplus, des allocations familiales ainsi qu'une allocation de logement en 500 fr. de la part de la Ville de Genève.

g) C_____ et D_____ ont indiqué avoir effectué de nombreuses recherches de logement auprès de régies notamment, s'être inscrits à l'Office du logement et à la Gérance municipale, ciblant leurs recherches pour un logement de type HLM pour tenir compte de leur situation financière.

Ils ont précisé que la régie B_____ SA leur avait proposé en location un appartement de quatre pièces dans le même immeuble sis 9, rue E_____ qu'ils avaient refusé, étant trop exigu pour une famille de cinq personnes.

h) Ils ont par ailleurs versé à la procédure des lettres de recherches de logement.

i) Le Conseil de SI A_____ SA, qui ignore si F_____ vit seule ou non, n'a pas été en mesure d'indiquer au Tribunal des baux et loyers si l'appartement de quatre pièces précité avait ou non été proposé par sa mandante à F_____.

j) Sur invitation du Tribunal et dans le délai imparti, il a fourni les états locatifs de l'immeuble sis 9, rue E_____, de 2011, 2012 et 2013 et a précisé que deux appartements de quatre pièces vacants avaient été reloués à partir du 1^{er} février 2013, et qu'en outre G_____, fils de F_____, occupait un appartement de cinq pièces au 7^{ème} étage de l'immeuble propriété de F_____.

k) Lors des plaidoiries finales orales du 14 mars 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

D) Statuant par jugement du 19 avril 2013 (JTBL/429/2013), communiqué aux parties par pli du 25 avril 2013, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à C_____ et D_____ le 14 octobre 2011 pour l'appartement de six pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 9, rue E_____ à Genève, et débouté les parties de toutes autres conclusions.

Les premiers juges ont considéré que le congé du 14 octobre 2011 devait être annulé en application de l'article 271 al. 1 CO.

En substance, ils ont retenu que la SI A_____ SA n'avait pas établi la réalité du besoin authentique et sérieux de son actionnaire, supposée vivre seule, à défaut d'allégué contraire et de comparution, à occuper l'appartement litigieux, rendant par là-même vaine la question de savoir si une société immobilière est légitimée à invoquer le besoin de son actionnaire pour justifier un tel congé; d'autant moins que d'autres appartements de quatre pièces dans l'immeuble, restés vacants pendant de nombreux mois, n'avaient pas été proposés à F_____, mais à la famille C_____ /D_____, constituée de cinq membres.

C. a) Par acte du 24 mai 2013 déposé à la Cour de justice, SI A_____ SA a formé appel à l'encontre du jugement JTBL/429/2013.

b) A l'appui de son appel, elle expose que le congé notifié le 14 octobre 2011 ne saurait être annulé en vertu de l'art. 271 al. 1 CO dans la mesure où il ne contrevient pas aux règles de la bonne foi; elle a en effet établi, certificats médicaux et attestations à l'appui, que son actionnaire, unique, devait habiter dans un appartement proche de ses enfants majeurs et de son travail; qu'en raison de troubles anxieux dont elle était victime, il était important qu'elle réintègre l'immeuble, familier pour elle dans la mesure où elle y avait déjà habité; qu'enfin, au moment de la résiliation du bail des locataires, aucun appartement n'était vacant dans l'immeuble sis 9, rue E_____.

Pour soutenir ses allégations selon lesquelles F_____ est actionnaire unique de la société immobilière, SI A_____ SA produit pour la première fois en appel sous pièce 7, une attestation de son administrateur, H_____, aux termes de laquelle et "à son connaissance", F_____ en est l'actionnaire unique.

En outre et pour la première fois en appel, SI A_____ SA allègue que F_____ avait déjà habité dans l'appartement litigieux avant C_____ et D_____, raison pour laquelle il lui est familier; elle produit pour la première fois en appel sous pièce 8, le décompte individuel du locataire concernant I_____, son époux.

Pour la première fois en appel également, elle allègue qu'elle vivrait avec ses enfants dans l'immeuble sis 9, rue E_____.

c) Dans le délai imparti, C_____ et D_____ ont répondu à l'appel en relevant que les faits et les motifs nouveaux soulevés en appel et les pièces nouvelles ne pouvaient pas être pris en considération, en particulier le fait que l'appartement litigieux était familial à F_____; que la SI A_____ SA n'avait pas réussi à établir la réalité du besoin authentique et sérieux de son actionnaire, et qu'en tous les cas le congé consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence, dans la mesure où rien n'indiquait que l'actionnaire devait emménager dans le logement litigieux en particulier.

Qu'enfin F_____, qui n'avait au demeurant jamais comparu, n'avait pas cherché à emménager dans deux appartements vacants dans l'immeuble le temps de la procédure.

EN DROIT

1. La voie de recours contre une décision portant sur une annulation de congé, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al.2 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (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 annoncent 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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 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; ATF 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).

1.1 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 56'880 fr. (loyer annuel de 18'960 fr. x 3 ans).

La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr. de seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être 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'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n^{os} 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

1.3 En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours.

Par ailleurs, l'appelant énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

1.4 **1.4.1** Selon l'art. 317 al.1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (lit. a) ou s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (lit. b).

Selon la doctrine, le législateur a opté pour une prise en compte restrictive des faits et moyens de preuve nouveaux tout comme des conclusions nouvelles en appel. Il s'agit de ne pas minimiser l'importance de la procédure de première instance, que les parties auraient tendance à prendre à la légère si elles pouvaient

compléter en appel, sans restriction, des allégués ou offres de preuve insuffisantes. Au contraire, avec le système mis en place par l'art. 317 CPC, la partie qui aurait été négligente devant le premier juge en subira les conséquences, puisque l'allégué, l'offre de preuve ou la conclusion nouvelle tardivement présentés seront déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n° 3 ad art. 317 CPC).

1.4.2 Dans le cas présent, l'appelante a invoqué pour la première fois en appel des faits nouveaux ayant trait au fait que F_____ aurait habité dans l'appartement des locataires intimés avant eux.

Sous chiffre 8 de son chargé de pièces complémentaire, l'appelante produit également une pièce nouvelle se rapportant à ce fait nouveau qu'elle invoque pour la première fois en appel.

De même, est invoqué pour la première fois en appel, le fait que son actionnaire vit avec sa fille, son fils, G_____, et la compagne de ce dernier, dans un appartement de cinq pièces au 7^{ème} étage de l'immeuble sis 9, rue E_____ à Genève.

En outre et sous chiffre 7 de son chargé de pièces complémentaires, l'appelante produit également une pièce nouvelle se rapportant à un fait allégué devant les premiers juges, à savoir que F_____ est son actionnaire unique.

Or, il ne ressort pas de la procédure que l'appelante n'aurait pas pu invoquer ces faits nouveaux et produire ces pièces nouvelles dans le cadre de la procédure de première instance.

L'appelante ne l'allègue au demeurant pas.

Partant, les faits nouveaux allégués par l'appelante dans son mémoire d'appel et les pièces nouvelles produites par l'appelant (soit les pièces 7 et 8) sont irrecevables.

- 2. 2.1** En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

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 (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, Commentaire romand, CO I, 2^{ème} éd., 2013, n° 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,

n^{os} 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^o 43b). Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ainsi qu'un congé qui consacre une attitude déloyale (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 733). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, op. cit., n^{os} 290 et 319; Commentaire USPI, n^o 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de la résiliation, qui seul entre en considération, était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2).

Le congé donné en raison du besoin du bailleur pour lui-même, ses proches ou des tiers, n'est généralement pas contraire à la bonne foi (LACHAT, *Commentaire romand*, n^o 8 ad art. 271 CO), même si le besoin invoqué n'est ni immédiat ni urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4C. 411/2006 du 9 février 2007, consid. 3).

N'est pas contraire aux règles de la bonne foi le congé donné par le bailleur en vue de mettre le logement à disposition de sa fille laquelle vient de l'étranger s'installer à Genève en vue de poursuivre sa formation (arrêt du Tribunal fédéral 4A.46/2010 du 27 avril 2010, consid. 5.2).

Les motifs invoqués, économiques ou autres, doivent revêtir objectivement une certaine importance. On ne retiendra pas un besoin personnel urgent, par exemple, lorsqu'un proche parent du propriétaire entend utiliser le logement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur ensoleillement (ATF 118 II 50 consid. 3d = JdT 1993 I 290).

La question de savoir si une société anonyme propriétaire d'un immeuble peut se prévaloir du besoin de son actionnaire unique pour mettre fin à un contrat de bail n'a pas été tranchée de manière univoque par la jurisprudence et fait l'objet de controverses en doctrine. Dans l'arrêt ATF 132 III 737, le Tribunal fédéral a exposé les avis doctrinaux divergents quant à la prise en compte ou non du besoin propre d'un actionnaire d'une société bailleuse, et rappelé qu'il avait laissé la question ouverte. Pour certains auteurs, un tel congé (motivé par la volonté de loger un actionnaire) ne devrait être annulé que dans les cas de disproportion manifeste des intérêts en présence, de comportement déloyal de la société, ou

d'absence totale d'intérêt digne de protection de celle-ci (SVIT-Kommentar, ad art. 271 CO, N 32; CHAPPUIS, Droit du bail 19/2007 p. 36; ACJC/968/2012).

Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, Commentaire romand, n° 12 ad art. 271 CO).

Enfin, la partie qui demande l'annulation du congé doit à tout le moins rendre vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.443/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A. 472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, les éléments nécessaires à la vérification du motif invoqué n'ont pas été fournis à satisfaction, de telle sorte qu'il n'apparaît pas comme authentique et sérieux, ni comme étant objectivement revêtu d'une certaine importance.

En effet, et en premier lieu, l'appelante n'a pas établi de manière claire si son actionnaire était majoritaire ou unique.

Comme déjà relevé, la pièce nouvelle à cet égard déposée en appel ne peut être prise en considération, si tant est qu'elle puisse être qualifiée de probante de par ses termes flous : "à ma connaissance, Madame F_____ est l'actionnaire unique de cette société"

F_____ n'a jamais comparu dans le cours de la procédure pour éclairer les premiers juges sur la réalité du motif du congé contesté, et son importance alléguée, alors même qu'elle été convoquée à deux reprises comme témoin. Les certificats médicaux produits faisaient état d'une incapacité de travail, non pas d'une impossibilité médicale à se présenter à une audience.

Aucune preuve à cet égard n'a été apportée, aucune explication quant à la situation personnelle et/ou professionnelle et/ou familiale de l'actionnaire, supposée d'ailleurs vivre seule à défaut d'allégué contraire, ses conditions de logement actuelles, ses motivations profondes à occuper l'appartement litigieux n'a été donnée.

L'appelante n'a proposé l'audition d'aucun autre témoin à même de fournir des explications au Tribunal sur le besoin allégué de son actionnaire d'occuper précisément le logement en cause, plutôt qu'un autre, et n'a déposé aucun titre de nature à donner les explications manquantes aux premiers juges.

L'attestation établie par J_____, psychologue/logopédiste, ne révèle pas que le "projet de réintégration" concerne l'appartement litigieux plutôt qu'un autre dans l'immeuble.

Enfin, l'examen des états locatifs de l'immeuble produits par l'appelante laisse apparaître qu'un appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage est resté vacant du 1^{er} avril 2012 au 1^{er} février 2013, et qu'un second appartement de quatre pièces au 4^{ème} étage, l'a été du 1^{er} août 2012 au 1^{er} février 2013.

La Cour de céans, ainsi, ne peut que suivre le raisonnement des premiers juges quand ils retiennent que si le besoin allégué de l'actionnaire de réintégrer un appartement dans cet immeuble "pour se rapprocher de ses enfants majeurs" habitant dans l'immeuble avait été réel et sérieux, elle n'aurait pas manqué de profiter de la libération de ces appartements pour s'y installer; qu'il apparaît en effet paradoxal, voire déloyal, de la part de l'appelante, d'avoir proposé cet appartement de quatre pièces aux intimes (qui vivent avec leurs trois enfants), au lieu de le proposer à F_____, dont faute d'allégué contraire, on doit supposer qu'elle vit seule.

Compte tenu de ce qui précède, les premiers juges n'ont pas violé l'art. 271 al. 1 CO en considérant que la résiliation litigieuse était contraire aux règles de la bonne foi en ce qu'il ne répond à aucun intérêt sérieux et digne de protection.

3. 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 dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.
4. Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au vu du considérant 1.1 ci-dessus.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par SI A_____ SA contre le jugement JTBL/429/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 avril 2013 dans la cause C/25071/2011-4-OSB.

Déclare irrecevables les allégués de fait énoncés par l'appelante sous chiffre 7 de son mémoire d'appel du 24 mai 2013, dans la partie III. "EN FAIT", page 6, et ceux énoncés à la page 11 de la partie IV. "EN DROIT" paragraphe 4, ainsi que les pièces 7 et 8 produites par SI A_____ SA.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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. 1.1).