

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25650/2013

ACJC/674/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 17 MAI 2016

Entre

A_____, p.a. _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2015, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____, p.a. _____ (GE), intimée, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.05.2016.

EN FAIT

A. Par jugement du 29 juin 2015, expédié pour notification aux parties le 1^{er} juillet 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé donné le 30 octobre 2013 pour le 31 mars 2014 par B_____ à A_____ pour l'appartement de cinq pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. a. Par acte déposé le 2 septembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut, principalement, à l'annulation du congé du 30 octobre 2013 pour le 31 mars 2014, et au déboutement de l'intimée de toutes autres ou contraires conclusions, et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 octobre 2017 (sic).

b. Dans sa réponse du 7 octobre 2015, B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont été avisées le 19 novembre 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 15 décembre 1980, A_____ a pris à bail un appartement de cinq pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à _____ (GE). Elle occupait l'appartement avec son époux, alors titulaire du contrat, depuis 1960.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 9'624 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} avril 1997.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, dès le 1^{er} avril 1981, renouvelable d'année en année, sauf congé donné trois mois avant l'échéance.

b. B_____ est devenue propriétaire de l'immeuble le 15 février 2012 et a repris les baux en cours.

c. La locataire a été hospitalisée du 31 janvier au 8 mars 2013, puis dès le 16 mai 2013, d'abord aux HUG, puis en gériatrie, et ensuite à l'hôpital C_____. De là, elle a été placée dès le 17 octobre 2013 à l'EMS D_____ à _____ (GE).

d. Par courrier du 31 juillet 2013, E_____, fille de A_____, alors domiciliée en France, a informé la bailleresse de ce que sa mère était très malade et qu'elle ignorait si elle pourrait rentrer chez elle. Elle indiquait que de toute façon elle

viendrait habiter dans l'appartement avec ses enfants. Elle sollicitait un entretien pour expliquer la situation dans le détail.

E_____ a procédé à des travaux de rafraîchissement de l'appartement de sa mère durant l'été 2013.

Entre le 22 et le 24 août 2013, E_____, après avoir vendu la maison dont elle était propriétaire et qu'elle occupait dans le sud-ouest de la France, s'est installée dans l'appartement de sa mère, avec ses deux enfants alors âgés de 8 et 10 ans, lesquels ont été scolarisés dans le quartier dès la rentrée 2013. Elle y vit depuis cette date, ce que tous les témoins locataires de l'immeuble ont confirmé.

E_____ a informé la régie le 26 août 2013 de ce qu'elle occupait l'appartement.

Elle allègue y avoir initialement résidé à titre gratuit, ce que conteste la bailleresse.

Il ressort des extraits produits par la locataire, que le loyer de 963 fr. 10 a été payé par débit direct de son compte de juillet à octobre 2013.

Dès mi-octobre 2013, la locataire, au bénéfice de prestations complémentaires, a payé les frais de l'EMS dans lequel elle résidait, de l'ordre de 6'500 fr. par mois.

La locataire allègue avoir fourni les fonds nécessaires à sa fille pour le paiement des loyers des mois de novembre et décembre 2013. E_____ admet s'acquitter du loyer depuis à tout le moins début 2015.

e. Par courrier du 27 août 2013, E_____ a confirmé à la représentante de la bailleresse qu'elle était venue à Genève pour s'occuper de sa mère, hospitalisée depuis plusieurs mois. Elle se plaignait d'une fuite d'eau dans la cuisine, et demandait à la régie de prendre en charge les frais de branchement d'une machine à laver et d'un lave-vaisselle.

f. Depuis son hospitalisation, la locataire est revenue à plusieurs reprises et régulièrement dans l'appartement, pour y déjeuner, ou passer du temps avec sa famille, mais sans jamais y dormir (témoins F_____, G_____, H_____, I_____). Elle en profitait également pour trier ses affaires et sélectionner les objets dont elle avait besoin dans sa chambre (témoin F_____).

Selon les filles de la locataire entendues comme témoin, il n'y avait en octobre 2013 aucune certitude quant à la possibilité pour la locataire de retourner dans son appartement. Il en était de même une année plus tard, même si un retour à la maison n'était pas prévu dans un proche avenir. Les médecins n'avaient pas mentionné que leur mère ne pourrait jamais rentrer chez elle. La durée du séjour dans l'EMS n'avait pas été évoquée.

La locataire, bien que placée en EMS, continue de souhaiter revenir vivre dans l'appartement dès que son état de santé le lui permettra. Si cela arrivait, elle y habiterait, en tout cas dans un premier temps, avec sa fille et les deux enfants de celle-ci qui devraient alors dormir dans la même chambre (témoin E_____).

E_____ a encore exposé au Tribunal que si un autre appartement qui lui convenait lui avait été proposé elle l'aurait accepté, et qu'elle aurait alors discuté avec sa mère du sort à donner à l'appartement litigieux.

g. Le 30 octobre 2013, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 31 mars 2014, sans indication de motifs.

J_____, administrateur de la bailleresse, a indiqué devant le Tribunal que le congé était motivé par l'hospitalisation pendant plusieurs semaines à l'hôpital C_____ de la locataire, puis par son placement en EMS. La coopérative n'avait pas cherché à prendre contact avec la locataire avant de lui signifier son congé. Il ignorait si quelqu'un de la régie l'avait fait.

h. Le 20 décembre 2013, l'Office cantonal de la population et des migrations a attesté, à la demande de la bailleresse, que A_____ était domiciliée à la résidence D_____, à _____ (GE), et que E_____ était domiciliée p.a. A_____, 1_____ à _____ (GE).

i. Par requête déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 28 novembre 2013, la locataire a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de quatre ans, échéant le 31 mars 2018.

j. La bailleresse a indiqué par courrier du 5 mars 2014 au conseil de la locataire que le motif du congé était que la locataire avait été placée de façon définitive dans un établissement médico-social du canton de Genève.

La locataire allègue que le véritable motif du congé était le souhait de la bailleresse d'obtenir un loyer plus élevé.

k. La cause n'ayant pu être conciliée, elle a été portée devant le Tribunal des baux et loyers par demande du 3 avril 2014 par la locataire, qui a conclu à l'annulation du congé, subsidiairement, à la prolongation du bail pour une durée de trois ans, échéant le 31 mars 2017.

La bailleresse a conclu à la validité du congé donné le 13 octobre 2013 pour le 31 mars 2014.

Dans des plaidoiries finales des 22 et 26 mai 2015, la locataire a conclu à l'annulation du congé, et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation

de trois ans, échéant au 31 mars 2017, et la bailleuse a persisté dans ses dernières conclusions.

I. Dans le jugement querellé, le Tribunal a retenu que l'art. 271 a al. 1 let. f CO ne trouvait pas application. Le congé n'était pas contraire aux règles de la bonne foi, la locataire n'ayant pas démontré que le motif du congé, soit son placement définitif en EMS de la locataire, était inexact. Elle n'avait pas non plus démontré qu'il s'agissait en fait d'un congé économique. Il n'y avait pas disproportion manifeste des intérêts en présence, justifiant une annulation du congé. La locataire étant domiciliée dans un EMS, il n'était pas justifié d'accorder une prolongation de bail.

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 (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).

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 9'624 fr.

En prenant en compte la durée de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** L'appelante conclut nouvellement, à titre subsidiaire, à l'octroi d'une prolongation de quatre ans, échéant le 30 octobre 2017. Elle avait en effet dernièrement conclu, devant les premiers juges, à une première prolongation de trois ans, soit jusqu'au 31 mars 2017.

2.1 Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies.

Cette dernière disposition prévoit que la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure; il faut en outre qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention, ou que la partie adverse consente à la modification de la demande.

2.2 En l'espèce, la conclusion de l'appelante en prolongation unique d'une durée de quatre ans, échéant au 30 octobre 2017, est irrecevable, car nouvelle sans que ne soient allégués des faits ou moyens de preuve nouveaux.

- 3.** L'appelante reproche aux premiers juges une appréciation inexacte et incomplète des faits. Elle soutient qu'au moment de la résiliation, la bailleresse ignorait la situation de la locataire, qui était d'ailleurs incertaine, et qu'en conséquence le motif allégué n'était qu'un prétexte, les intérêts en présence étant de surcroît disproportionnés. Le motif réel était économique, la bailleresse souhaitant doubler le loyer. En clôturant l'administration des preuves sans donner à la locataire la possibilité de prouver ce qui précède, le Tribunal avait violé son droit d'être entendu.

3.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts

en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, pp. 733-734).

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*, no 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (BARBEY, *Commentaire du droit du bail*, nos 30-39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra-juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, *op. cit.*, no 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.*, nos 290 et 319; *Commentaire USPI*, no 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).

La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2009 du 23 mars 2010 consid. 3; BARBEY, *Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, 1991, no 36, p. 120). En particulier, est juridiquement protégé l'intérêt du bailleur à conclure avec un locataire de son choix, à obtenir d'un nouveau locataire un loyer supérieur, mais non abusif, ou encore à pouvoir loger dans le futur un membre de sa famille (ACJC/626/2004 du 26 mai 2004).

La motivation du congé a pour but de permettre au destinataire du congé de décider en toute connaissance de cause s'il entend requérir, ou non, l'annulation du congé ou la prolongation du bail, et de soupeser ses chances de succès. La partie qui résilie le bail fournira de préférence spontanément et d'emblée les motifs du congé; ils seront mentionnés sur la formule officielle ou sur la lettre de congé

(LACHAT, op. cit., pp. 730-731). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (LACHAT, op. cit., p. 732; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, no 22 ad art. 271 CO). Si le motif du congé cesse d'exister par la suite, la résiliation n'en demeure pas moins valable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 3.2.3).

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, no 12 ad art. 271 CO).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.2). Toutefois, 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). 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, op. cit., no 202).

3.2 En l'espèce, au vu des pièces produites et des témoignages recueillis, il est établi que la bailleuse a été informée des problèmes de santé de la locataire et de son hospitalisation pour une longue durée durant l'été 2013, ainsi que de l'installation de la fille de la locataire dans l'appartement à fin août 2013. En revanche, il n'est pas démontré qu'au moment de la résiliation, le motif allégué par la bailleuse était réalisé, à savoir que la locataire n'occupait plus les locaux loués de manière définitive. Au contraire, il ressort de la procédure qu'à cette date, la situation était encore incertaine et dépendait de l'évolution de l'état de santé de la locataire. Le souhait de celle-ci de retourner vivre dans l'appartement dans lequel elle avait passé plus de quarante ans demeurait intact. La bailleuse a admis qu'au moment de la résiliation elle ne s'était pas renseignée sur la situation de la locataire. Ce n'est qu'en décembre 2013, soit plusieurs semaines après la résiliation, qu'elle a pris des renseignements auprès de l'Office cantonal de la population et constaté que la locataire était domiciliée à l'EMS D_____, ce qui n'exclut d'ailleurs pas encore que celle-ci ne retourne plus dans son appartement.

Les voisins ont confirmé que malgré son hospitalisation et son placement en EMS, la locataire revenait régulièrement passer du temps dans son appartement, même sans y rester la nuit, preuve de son attachement bien compréhensible à ce lieu, et de sa volonté d'y revenir, même si cela n'était pas possible dans un avenir immédiat.

Il a également été établi par la procédure qu'à tout le moins jusqu'en octobre 2013, le loyer a été payé par la locataire elle-même et non par sa fille, ce qui constitue un indice supplémentaire d'une situation encore incertaine à ce moment-là. Il apparaît ainsi que la fille de la locataire est venue à Genève au chevet de sa mère, avec l'intention de demeurer dans cette ville, et que dans un premier temps, pour des raisons pratiques, elle s'est installée dans l'appartement de celle-ci, dans l'attente de voir évoluer la situation.

Il ressort des considérations qui précèdent que, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, le motif allégué à l'appui de la résiliation n'existait pas au moment où celle-ci a été signifiée. Même à admettre qu'il ait existé, il n'a pas été démontré que la bailleuse en avait connaissance au moment de l'envoi de la résiliation. Au contraire, celle-ci a admis ignorer ce qu'il en était précisément. Le congé apparaît ainsi à tout le moins prématuré et contraire à la bonne foi, de sorte qu'il doit être annulé.

Il n'est en conséquence pas nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par l'appelante.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 2 septembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/807/2015 rendu le 29 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25650/2013-2.

Au fond :

Annule ledit jugement et, statuant à nouveau :

Annule le congé donné le 30 octobre 2013 pour le 31 mars 2014 par B_____ à A_____ pour l'appartement de cinq pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE).

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-
MARIETHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2