

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26639/2014

ACJC/1434/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 31 OCTOBRE 2016

Entre

A_____, représentée par B_____, _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 janvier 2016, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Madame C_____, domiciliée _____, intimée, comparant par Me Christian CANELA, avocat, Les Vergers de la Gottaz 24, 1110 Morges (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 novembre 2016.

EN FAIT

- A.** Statuant par jugement du 29 janvier 2016 (JTBL/111/2016), communiqué aux parties par pli du 29 janvier 2016, le Tribunal des baux et loyers a annulé les congés notifiés le 2 décembre 2014 à C_____ pour les appartements de 4 pièces n° _____ et de 2.5 pièces n° _____ situés au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (ch. 1), a débouté A_____ des fins de sa demande reconventionnelle en évacuation (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a tout d'abord reconnu C_____ comme seule héritière connue d'D_____ et qu'elle disposait par conséquent de la légitimité active pour contester le congé. Le Tribunal a ensuite retenu qu'aucun indice ne permettait de conclure à l'existence d'un congé anticipé au sens de l'art. 257f al. 3 CO et que les congés du 2 décembre 2014 devaient dès lors être qualifiés d'ordinaires au sens de l'art. 266a CO.

Les premiers juges ont finalement retenu que la bailleuse avait échoué à prouver la réalité des motifs fondant les congés, respectivement qu'elle avait commis un abus de droit en décidant de sanctionner une situation qu'elle avait admise expressément pour l'appartement de 4 pièces et implicitement pour celui de 2.5 pièces, puisqu'elle en avait connaissance depuis 2006 ou 2007, par le biais de son auxiliaire, soit la concierge de l'immeuble.

- B. a.** Par acte du 2 mars 2016, reçu au greffe de la Cour de céans en date du 3 mars 2016, A_____ a formé appel à l'encontre du jugement du Tribunal des baux et loyers, dont elle sollicite l'annulation. Elle a conclu à ce qu'il soit constaté que les résiliations notifiées par avis du 2 décembre 2014 concernant les appartements de 4 pièces n° _____ et de 2.5 pièces n° _____ situés dans l'immeuble sis _____, sont valables et efficaces et au prononcé de l'évacuation de C_____ des appartements susmentionnés.

A l'appui de son appel, s'agissant de l'appartement de 4 pièces, elle soutient tout d'abord, que l'existence d'héritiers d'E_____, autres que C_____, n'a pas été démontrée dans le cadre de la procédure, de sorte que le congé adressé à cette dernière concernant l'appartement de 4 pièces doit être considéré comme valable.

A_____ soutient ensuite que la sous-location de l'appartement de 4 pièces a été démontrée et admise par le Tribunal des baux et loyers, ainsi que les nuisances causées par les occupants de l'appartement et qu'au regard de l'attitude générale de C_____, une éventuelle mise en demeure autre que celle déjà adressée par courrier du 12 février 2014 n'aurait été suivie d'aucun effet, de sorte que les conditions d'une résiliation extraordinaire du bail de l'appartement de 4 pièces

sont remplies et qu'il convient d'admettre la validité de la résiliation extraordinaire notifiée le 2 décembre 2014 pour le 30 avril 2015.

Si par impossible, le congé susmentionné ne devait pas être qualifié d'extraordinaire par la Cour, A_____ conteste avoir eu connaissance déjà en 2006 ou 2007 des sous-locations des deux appartements susmentionnés et allègue n'avoir appris la pratique de sous-locations dans l'immeuble qu'à réception de la lettre de plainte de la concierge, F_____, en date du 14 janvier 2014, dont elle conteste d'ailleurs la qualité d'auxiliaire. A_____ affirme avoir agi de bonne foi en résiliant le contrat de bail à loyer de C_____ le 2 décembre 2014 pour le 31 octobre 2015, de telle sorte que le congé ordinaire doit dès lors être déclaré valable.

Concernant l'appartement de 2.5 pièces, A_____ allègue que celui-ci a été sous-loué pendant une longue période et qu'il l'est toujours à ce jour en dépit des dénégations de C_____ et de son fils, G_____. Les conditions d'une résiliation extraordinaire du contrat de bail concernant cet appartement étaient réalisées.

Par ailleurs, A_____ estime qu'en annulant le congé donné pour l'appartement de 2.5 pièces, le Tribunal des baux et loyers l'oblige à accepter que ce logement soit occupé par une personne ne disposant pas de permis de séjour et partant à commettre une infraction passible d'une année d'emprisonnement, alors qu'elle cherche justement à faire cesser cette situation de sous-locations successives en faveur de personnes dépourvues de titres de séjour valables dans l'immeuble dont elle est propriétaire.

Si par impossible, le congé susmentionné ne devait pas être qualifié d'extraordinaire par la Cour, A_____ relève que le contrat de bail portant sur l'appartement de 2.5 pièces avait pris fin suite au congé ordinaire du 2 décembre 2014, avec effet au 30 juin 2015.

Aucune prolongation de bail ne devait être accordée et l'évacuation de la locataire devait être prononcée.

b. Par courrier du 4 avril 2016, C_____ a conclu au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions, contestant l'intégralité des allégués exposés par A_____ à l'appui de son acte d'appel du 2 mars 2016.

C. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. En date du 11 septembre 2000, A_____ et E_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces n° _____ au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____.

Le contrat a été conclu du 1^{er} novembre 2000 au 31 octobre 2001, renouvelable tacitement d'année en année, avec un préavis de résiliation de 3 mois, pour un loyer annuel, charges non comprises, fixé à 12'000 fr.

b. En date du 28 juin 2002, l'épouse d'E_____, C_____, locataire, a pris à bail un appartement de 2.5 pièces n° _____ au 3^{ème} étage du même immeuble.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit du 1^{er} juillet 2002 au 30 juin 2003, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, avec un préavis de résiliation de 3 mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 9'720 fr.

c. C_____ est mère de deux enfants issus d'une précédente union, G_____ et H_____, âgés respectivement de 33 et 39 ans.

d. E_____ est décédé le 17 août 2009.

e. Par courrier du 12 février 2014, la bailleresse, a indiqué à C_____ que la reprise du bail de l'appartement de 4 pièces par son fils G_____ n'était pour l'heure pas acceptée dans la mesure où elle n'avait pas été informée de manière formelle du décès d'E_____ et où elle avait par ailleurs reçu des plaintes au sujet de la sous-location de certaines pièces de ce logement à des tiers générant un va-et-vient continu de personnes étrangères à l'immeuble. Concernant l'appartement de 2.5 pièces, il avait été convenu de mettre le bail au nom du second fils de C_____ puisque celle-ci n'était plus domiciliée dans l'immeuble, mais son dossier de candidature n'avait pas été déposé. C_____ était invitée à faire le nécessaire dans les meilleurs délais, faute de quoi les mesures nécessaires seraient prises.

f. Le 14 février 2014, C_____ et son fils G_____ ont affirmé respecter scrupuleusement les prescriptions en matière de calme dans l'immeuble. Par ailleurs, ils ont soutenu que les deux contrats de bail dont bénéficiait C_____ devaient lui profiter ainsi qu'aux membres de sa famille. Dès lors qu'G_____ accueillait désormais chez lui son enfant de 4 ans, qui devait disposer d'une pièce pour dormir, il était justifié qu'il occupe l'appartement de 4 pièces - qui n'était nullement sous-loué - et C_____ celui de 2.5 pièces. Il était ainsi demandé à la bailleresse qu'elle accepte le transfert de bail sollicité.

g. Par courrier du 19 février 2014, la bailleresse a rappelé qu'il avait été convenu lors d'un rendez-vous sur place le 26 novembre 2013 que l'appartement de 2.5 pièces serait repris par le fils aîné de C_____ et celui de 4 pièces par son fils cadet.

h. Par pli du 25 mars 2014 C_____ et G_____ ont transmis à la bailleresse l'acte de décès d'E_____ et ont relevé que le courrier du 19 février 2014 confirmait que

l'appartement de 4 pièces devait être repris par le "fils cadet", soit G____. La bailleuse était dès lors invitée à établir l'avenant sollicité.

i. Par avis officiels du 2 décembre 2014 adressés à C____, A____ a résilié le bail portant sur l'appartement de 4 pièces pour le 30 avril 2015 et celui portant sur l'appartement de 2.5 pièces pour le 30 juin 2015. Sous la rubrique "remarques éventuelles" figurait la mention suivante : "selon nos divers courriers recommandés".

j. Par courrier du 17 décembre 2014, C____ a requis la motivation desdits congés.

k. Les congés ont été contestés dans le délai légal de 30 jours. Non conciliées le 23 février 2015, les causes (C/26639/2014 et C/26640/2014) ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 23 mars 2015.

C____ a conclu principalement à l'annulation des congés et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation des baux de 4 ans, soit jusqu'au 30 juin 2019 pour l'appartement de 2.5 pièces et jusqu'au 31 octobre 2019 pour l'appartement de 4 pièces, avec, pendant toute la durée de la prolongation du bail, l'autorisation de résilier les contrats de bail moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

A l'appui de ses requêtes, elle a affirmé vivre dans les appartements, qui étaient adjacents, avec ses deux fils G____ et H____, précisant que le logement plus petit avait été loué du fait que le plus grand ne suffisait pas à accueillir toute la famille, lorsque son époux était encore vivant. Elle ignorait le motif des congés et relevait que le délai de résiliation n'avait pas été respecté concernant l'appartement de 4 pièces.

l. Par écritures du 8 mai 2015, A____ a conclu à la jonction des causes C/26639/2014 et C/26640/2014 et à la validité des résiliations de bail relatives aux deux appartements, subsidiairement au report des effets du congé pour l'appartement de 4 pièces au 31 octobre 2015.

Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à l'évacuation de C____ et de tout autre occupant éventuel de l'appartement de 4 pièces, avec recours à la force publique si nécessaire.

Elle a exposé que la concierge de l'immeuble s'était plainte, par courriers du 14 janvier et du 16 juillet 2014, de la sous-location de plusieurs chambres de chacun des deux logements, de diverses nuisances provenant de l'appartement de 4 pièces et de l'attitude générale du fils de C____, G____, qui, à plusieurs reprises, l'avait menacée, ainsi que son mari. A____ n'avait donc eu d'autre choix que de résilier chacun des baux, ce qu'elle avait fait de manière anticipée sur la

base de l'art. 257f al. 3 CO, mais sans mise en demeure préalable, celle-ci étant manifestement inutile. Si le Tribunal des baux et loyers ne devait pas considérer que les conditions d'une telle résiliation extraordinaire étaient remplies, les congés devraient alors être convertis en congés ordinaires, donnés pour les mêmes motifs.

m. Par mémoire du 30 juin 2015, C_____ a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles en évacuation prises par A_____.

n. A l'audience de débats du 24 août 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

C_____ a précisé que ses fils G_____ et H_____ n'étaient pas les enfants de feu E_____. Ce dernier avait trois enfants nés d'une précédente union : l'un était décédé en laissant une veuve et deux enfants de mères différentes, et deux autres enfants, tous deux majeurs et mariés, I_____ et J_____, vivant à Genève. Son défunt mari ne possédait ni fortune, ni bien, immobilier ou mobilier, de sorte qu'il n'y avait eu aucune succession à partager. Elle percevait en revanche une rente de veuve.

C_____ a indiqué qu'elle fournirait tout document au sujet de sa qualité d'héritière et des autres héritiers d'E_____, si cela était possible.

A_____ a précisé que le congé avait été notifié à C_____ du fait que ses deux fils n'étaient pas les héritiers d'E_____. Il ne pouvait lui être reproché de ne pas avoir assigné les enfants nés du premier lit de ce dernier puisque C_____ ne les avaient pas mentionnés, dans son courrier du 14 février 2014.

D'entente entre les parties, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes C/26639/2014 et C/26640/2014 sous C/26639/2014.

Interrogée par les premiers juges, C_____ a expliqué que son fils H_____ n'avait pas de permis de séjour, contrairement à G_____. H_____ travaillait sans permis de travail comme employé dans une entreprise de déménagement. Le bail de l'appartement de 2.5 pièces avait été conclu à sa demande. Elle avait cependant indiqué que l'appartement était pour son fils H_____, qui souhaitait prendre son indépendance et qui vivait alors avec la mère de son futur enfant. A_____ avait accepté de mettre le bail à son nom vu le problème de papiers de H_____. Ce dernier s'y était installé avec sa compagne et avait payé le loyer durant les premières années.

Au décès de son mari en 2009, C_____, qui avait vécu avec lui et avec G_____ dans le logement de 4 pièces, avait trouvé insupportable pour des raisons affectives d'y demeurer. Laisant l'appartement de 4 pièces à G_____, elle avait donc rejoint H_____ dans celui de 2.5 pièces. Elle occupait la chambre et H_____ dormait dans le salon. Depuis son emménagement, H_____ et elle se partageaient

le montant du loyer. Il n'y avait ainsi jamais eu de sous-location en faveur d'un tiers. Son fils G_____ n'avait de même jamais sous-loué le 4 pièces, même partiellement. Il était toujours demeuré à Genève. A la fin de l'année 2013, elle avait approché A_____ pour lui demander de mettre le bail portant sur l'appartement de 4 pièces au nom d'G_____, afin de faciliter à ce dernier l'hébergement de son enfant. En revanche, il était prévu que le bail portant sur l'appartement de 2.5 pièces resterait à son nom vu que H_____ ne possédait pas de permis de séjour. Elle-même n'envisageait pas de retourner dans l'appartement de 4 pièces pour les raisons indiquées.

C_____ a ajouté que F_____ était arrivée dans l'immeuble en 2006, d'abord comme sous-locataire d'un logement sis au 3^{ème} étage. F_____ avait obtenu la conciergerie de l'immeuble en 2007 et pris possession d'un appartement sis au 4^{ème} étage. C_____ entretenait de mauvais rapports avec F_____ depuis le début. Elle a contesté l'intégralité des reproches formulés dans le courrier de F_____ du 16 juillet 2014.

A_____ a indiqué qu'il était prévu que C_____ occupe elle-même l'appartement, avec à choix des personnes de sa famille.

o. Par courrier du 21 septembre 2015, C_____ a indiqué au Tribunal des baux et loyers que les circonstances entourant la dévolution de la succession d'E_____ demeuraient très obscures. Ce dernier aurait eu trois enfants nés d'une précédente union, à savoir J_____ et K_____, tous deux domiciliés à Genève, et L_____, décédé en 2007, qui aurait laissé deux enfants. Aucun certificat d'héritiers ne semblait avoir été établi.

p. Lors de l'audience du 12 octobre 2015, trois témoins ont été entendus.

F_____ a déclaré habiter au 4^{ème} étage de l'immeuble depuis 2005 en tant que sous-locataire et depuis 2006 en tant que locataire, et s'occuper de la conciergerie depuis 2007 ou 2008. Elle a confirmé la teneur de ses courriers des 14 janvier et 16 juillet 2014. Jusqu'en 2014, l'appartement de 2.5 pièces était occupé par un prénommé M_____ dont elle avait déduit qu'il le sous-louait puisqu'il y vivait depuis longtemps et ce n'était que depuis 2014 que H_____ occupait l'appartement. Concernant l'appartement de 4 pièces, celui-ci avait été successivement occupé par des personnes différentes jusqu'en été 2013 et, depuis lors, il était occupé par G_____. Tant pour l'appartement de 2.5 pièces que pour celui de 4 pièces, elle avait l'impression que d'autres personnes y vivaient, en sus des fils de C_____. Cette dernière, qu'elle connaissait, avait quitté l'immeuble environ huit mois après le décès de son mari. Jusqu'en août 2015, il y avait eu des nuisances sonores en provenance du logement de 4 pièces. Celles en provenance de l'appartement de 2.5 pièces avaient cessé en été 2014, dès qu'une remarque à

ce sujet avait été adressée à son occupant. F_____ a confirmé qu'G_____ l'avait menacée en la pointant du doigt et lui disant "tu ne sais pas qui je suis".

N_____, locataire depuis seize ans d'un appartement de 4.5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble, a indiqué être devenue amie de C_____ au fil des ans et bien connaître ses deux fils, H_____ et G_____. Elle les voyait tous trois régulièrement dans l'immeuble mais ne pouvait pas certifier si C_____ y vivait. Elle pouvait en revanche confirmer que celle-ci habitait au 3^{ème} étage dans un appartement de 4 pièces avec G_____ et que H_____ occupait le logement de 2.5 pièces. La dernière fois qu'elle avait pris un café chez C_____, dans le logement de 4 pièces remontait à deux ou trois ans. A sa connaissance, G_____ et sa mère avaient toujours vécu dans l'immeuble, contrairement à H_____ qui était parti plusieurs années en Colombie. Elle n'avait jamais eu de problème avec C_____ et ses fils et n'avait jamais entendu aucune nuisance sonore en provenance des logements considérés.

G_____, fils de C_____, a déclaré que son frère H_____ avait occupé l'appartement de 2.5 pièces de 2002 à 2007, époque à laquelle il était parti en Colombie vu ses problèmes de papiers. Il a confirmé que sa mère était venue habiter le logement de 2.5 pièces après le décès de son mari en 2009. Ils y avaient cohabité pendant deux mois avant qu'il déménage dans l'appartement de 4 pièces. En 2014, H_____ était revenu s'établir en Suisse, dans le logement de 2.5 pièces, avec sa mère. Il avait dû quitter précipitamment la Suisse le 20 septembre 2015 pour se rendre au chevet de sa fillette de 6 ans, malade, qui vivait depuis toujours en Colombie. G_____ ignorait la date de son retour en Suisse. A aucun moment, l'un ou l'autre de ces logements n'avait été sous-loué. Depuis le début, il entretenait de mauvaises relations avec F_____, qui cherchait à s'intéresser aux histoires de chacun et qui convoitait l'appartement de 4 pièces qui, grâce à sa réfection aux frais du témoin, était le seul appartement en très bon état dans l'immeuble. G_____ a indiqué que le bâtiment était occupé essentiellement par des gens sans papiers, ce qui avait aussi été le cas de F_____ à son arrivée. Il ne l'avait jamais menacée ni ne lui avait craché dessus. Il lui avait simplement demandé de le laisser tranquille et, depuis lors, ils ne se parlaient plus. Lorsqu'il rentrait du travail, il aimait effectivement écouter de la musique mais pas forcément à un niveau sonore élevé. Le week-end, il était souvent absent. A deux ou trois reprises, il avait écouté de la musique à un volume élevé. Il avait toutefois immédiatement baissé le son après que F_____ était venue se plaindre, étant précisé qu'il n'y avait eu aucun autre plaignant et qu'il n'était pas un fêtard. Concernant la sous-location, il a affirmé ne pas sous-louer la deuxième chambre à coucher de son appartement, laquelle demeurait vide tant que son fils ne viendrait pas lui rendre visite.

q. Par plaidoiries finales écrites du 11 janvier 2016, A_____ a persisté dans ses conclusions, tant sur demande principale que sur demande reconventionnelle en évacuation.

C_____ n'a pas déposé de mémoire de plaidoiries finales écrites dans le délai fixé au 11 janvier 2016.

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 (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 et 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 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 consid. 1.1 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des appartements de 4 pièces et de 2.5 pièces, charges comprises, s'élève à respectivement 13'560 fr. et 10'920 fr. En prenant en compte la période de 3 ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ($13'560 \text{ fr.} \times 3 = 40'680 \text{ fr.}$ et $10'920 \text{ fr.} \times 3 = 32'760 \text{ fr.}$), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 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 d'appel.

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, 2e 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. 2.1.** L'appelante soutient que les congés concernant les deux appartements sont des congés extraordinaires fondés sur l'art. 257f al. 3 CO.

Le droit du bail distingue le congé ordinaire des congés extraordinaires.

Ainsi, le congé ordinaire est celui prévu par l'art. 266a CO, aux termes duquel, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (al. 1). Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (al. 2).

Le congé extraordinaire est celui qui est donné de manière anticipée, en particulier en application des art. 257d al. 2 ou 257f al. 3 CO. Ainsi, l'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier de façon anticipée, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois, le bail portant sur un logement ou un local commercial, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour lui ou pour les voisins et que le locataire persiste, en dépit d'une protestation écrite, à enfreindre son devoir de diligence ou manque d'égards envers ses voisins. Le congé extraordinaire donné en violation des prescriptions des art. 257d al. 2 et 257f al. 3 CO est inefficace et sa conversion en congé ordinaire est exclue, sauf, éventuellement, lorsque l'échéance contractuelle est proche de celle pour laquelle le congé anticipé a été donné. En revanche, l'art. 266a al. 2 CO s'applique aux congés extraordinaires, dans la mesure où il s'agit de corriger une simple erreur de date (ACJC/260/2006 du 6 mars 2006 et les références citées).

Celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur, ce faisant, il modifie unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie (ATF 133 III 360 consid. 8.1.1). En raison des effets qu'il entraîne pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444). Le congé doit exprimer clairement l'intention de mettre fin au bail à une date déterminée ou facilement déterminable; il doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable, faute de quoi il sera inefficace (wirkungslos).

Pour être valable, le congé anticipé doit être sommairement motivé. Le locataire doit comprendre qu'il est mis fin à son bail avant terme et saisir les motifs dont le bailleur se prévaut, même s'ils ne sont que très brièvement énoncés (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 662). La motivation doit être claire et ne pas comporter de motifs antinomiques (ATF 135 III 441 consid. 3.3; 133 III 360 consid. 8,1.1; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, CdB 2008, p. 65 ss, spéc. p. 70

n. 20 et p. 73 n. 27; HIGI, Zürcher Kommentar, 4^{ème} éd., 1995, n. 35 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO).

Si les parties ne s'accordent pas sur le sens à donner à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.16/2000 du 24 janvier 2001 consid. la; cf. aussi ATF 121 III 6 consid. 3c; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3^{ème} éd., 2008, n. 48 ad art. 271 CO).

2.2. En l'espèce, l'appelante a, par avis du 2 décembre 2014, manifesté son intention de résilier les contrats de bail la liant à l'intimée, pour le 30 avril 2015 s'agissant de l'appartement de 4 pièces et pour le 30 juin 2015 s'agissant de l'appartement de 2.5 pièces.

Sur les deux formulaires officiels, l'appelante a indiqué que les résiliations étaient données pour le 30 avril 2015, respectivement pour le 30 juin 2015, en application de l'art. 266l al. 2 CO. Il n'est cependant nullement mentionné que celles-ci étaient données de manière anticipée et aucune référence à l'art. 257f al. 3 CO n'y figure. La précision sous remarques éventuelles, « selon nos divers courriers recommandés » n'apporte aucun indice supplémentaire quant à la nature anticipée du congé, dans la mesure où l'appelante n'avait pas menacé l'intimée d'une telle résiliation dans ses précédents courriers.

S'agissant de l'appartement de 2.5 pièces, la correspondance du terme donné avec l'échéance contractuelle confirme qu'il s'agit d'un congé ordinaire.

Vu l'inexistence du moindre indice permettant de conclure à un congé anticipé au sens de l'art. 257f al. 3 CO, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'intimée pouvait raisonnablement et de bonne foi, interpréter ces résiliations comme étant des congés ordinaires, mettant un terme au bail pour l'échéance contractuelle des baux litigieux.

La Cour retient dès lors que l'appelante a manifesté sa volonté de mettre un terme aux deux contrats de bail la liant à l'intimée de manière ordinaire pour leur prochain terme contractuel, de sorte que les congés du 2 décembre 2014 doivent être qualifiés d'ordinaires au sens de l'art. 266a CO et le congé relatif à l'appartement de 4 pièces devant être compris comme produisant effet le 31 octobre 2015, en application de l'art. 266a al. 2 CO.

- 3.** **3.1** Un congé ordinaire au sens de l'art. 266a CO ne suppose pas un motif de résiliation particulier. En principe, chacune des parties est libre de résilier le contrat de bail pour son échéance en respectant le délai de congé. Pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux, une résiliation ordinaire valable à la forme est annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver (art. 271 al. 1 CO). De manière générale,

tel est le cas lorsque le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, en particulier lorsqu'il est purement chicanier, qu'il y a une disproportion manifeste entre les intérêts des parties ou encore qu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 cons. 2 et les arrêts cités). L'art. 271 al. 1 CO n'exige pas l'abus manifeste d'un droit au sens de l'art. 2 al. 1 CC (FF 1985 I, p. 1439; LACHAT, op. cit., p. 733; ACJC/171/1994 ; ATF 120 II 105 cons. 3).

Pour les baux d'habitations, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée. L'usage normal des locaux d'habitation autorise l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire (ATF 136 III 186 cons. 3.1.2).

La résiliation ordinaire est admissible lorsqu'elle vise à sanctionner les violations répétées du devoir de diligence et d'égards par le locataire même si toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réalisées (LACHAT, op. cit., p. 737).

Le motif invoqué à l'appui du congé doit exister au jour de la résiliation. Le bien-fondé de celle-ci doit en effet être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (LACHAT, op. cit., p.732, note de bas de page 50; CONOD, Droit du bail à loyer, 2010, n°31 ad art. 271 CO).

Il appartient 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. Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêt du TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010).

3.2 En l'occurrence, le contrat de bail à loyer portant sur l'appartement de 4 pièces a été résilié, aux dires de la bailleuse, en raison de la sous-location non autorisée de certaines pièces à des tiers, ainsi que du comportement du fils de l'intimée. Le bail concernant l'appartement de 2.5 pièces a également été résilié au motif d'une sous-location non autorisée de ce logement.

L'appelante avait connaissance de la présence du fils de la locataire dans l'appartement de 4 pièces et avait même envisagé la possibilité de mettre le bail au nom de ce dernier. Ainsi, même si aucun accord formel n'était encore intervenu en ce sens, l'appelante avait, par son acceptation de principe d'entrer en matière sur un futur changement de locataire, toléré la présence du fils de l'intimée.

S'agissant d'une prétendue sous-location à des tiers, les allégations de l'appelante ne reposent que sur les dires de F____. Excepté ceux-ci, rien n'indique que la seconde chambre de l'appartement ne serait pas exclusivement mise à la

disposition du petit-fils de l'intimée lorsque celui-ci rend visite à son père et qu'elle serait occupée par des tiers.

Les reproches de sous-location ainsi que de nuisances sonores concernant l'appartement de 2.5 pièces reposent également intégralement sur le seul témoignage de F_____.

Au regard des relations conflictuelles qu'entretiennent F_____ avec l'intimée et ses deux fils, il convient de considérer ses déclarations avec retenue.

Ainsi, les premiers juges ont, à juste titre, retenu qu'en l'absence de moyen de preuve autre que le témoignage de F_____, l'appelante avait échoué à prouver la véracité des motifs invoqués à l'appui des résiliations du 2 décembre 2014.

Le fait que l'un des occupants de l'appartement n'ait pas de permis de séjour en Suisse n'est, quant à lui, pas pertinent pour juger de la validité du congé.

Le jugement entrepris sera, partant, confirmé.

4. Compte tenu des éléments qui précèdent, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si les congés sont nuls en raison du fait qu'ils n'ont pas été notifiés à tous les héritiers d'E_____.
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 2 mars 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/1111/2016 rendu le 29 janvier 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26639/2014-5 OBL.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La Présidente :

Fabienne GEISINGER-
MARIETHOZ

La greffière :

Maïte 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