

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5859/2010

ACJC/1053/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 30 AOÛT 2013

Entre

Madame A_____, domiciliée avenue _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 octobre 2012, comparant par Me Serge Patek, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

Madame B_____, domiciliée _____ Genève, intimée, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.09.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1105/2012 du 9 octobre 2012, communiqué aux parties par plis du 16 octobre 2012, le Tribunal des baux et loyers a annulé les congés notifiés par A_____ à B_____ les 17 février et 1^{er} mars 2010 pour le 31 octobre 2010, s'agissant de l'appartement de 5 pièces au cinquième étage et de la place de parking n° 15 situés dans l'immeuble sis 22, avenue C_____ à Genève, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, le Tribunal a retenu que la bailleresse n'a pas été en mesure de démontrer l'existence d'un besoin urgent et a, par conséquent, annulé les congés.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 12 novembre 2012, A_____ a interjeté appel de ce jugement dont elle sollicite l'annulation. Elle invite la Cour à constater que les congés donnés à B_____ les 17 février et 1^{er} mars 2010 pour le 31 octobre 2010, portant sur un appartement de cinq pièces au cinquième étage, respectivement un emplacement de stationnement n° 15, tous deux situés dans l'immeuble sis 22, avenue C_____ à Genève sont valables et à débouter B_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

Dans son acte d'appel, la bailleresse soutient que le jugement querellé a été rendu en violation des articles 271 CO, 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, 271 al. 3 let. a CO, 2 al. 2 CC et 8 CC. Selon l'appelante, les premiers juges ont retenu à tort que les congés étaient abusifs, qu'ils ne reposaient pas sur un besoin urgent de la bailleresse et constituaient ainsi des congés contraires à la bonne foi. Elle ajoute que la fin du bail n'engendre pas de conséquences pénibles pour la locataire ou sa famille et que celle-ci ne peut de ce fait pas prétendre à une prolongation du bail. A l'appui de ses conclusions, la bailleresse fait valoir un parti pris défavorable à son égard du premier juge, lequel a adopté un raisonnement n'ayant pas lieu d'être dans le cadre de l'article 271 CO en ne tenant pas compte de la liberté de principe du propriétaire de disposer d'un logement lui appartenant, et en refusant d'admettre le besoin urgent de la bailleresse, violant ainsi les dispositions précitées.

La bailleresse considère que la décision entreprise est, par conséquent, totalement insoutenable et que le Tribunal aurait dû déclarer les congés valables.

Enfin, elle observe que la prolongation revendiquée à titre subsidiaire par la locataire était déjà effective depuis près de deux ans au moment du jugement, que la notification du congé prévoyait un préavis de huit mois afin de permettre à la locataire de disposer du temps nécessaire pour trouver une solution de relogement, que celle-ci n'avait justifié d'aucune démarche sérieuse dans ce sens et a refusé ou s'est abstenue de répondre aux propositions de relogement soumises par l'appelante. En la déboutant de toutes ses conclusions, le Tribunal aurait méconnu l'art. 271a al. 3 let. a CO.

b. Dans son mémoire de réponse expédié par pli recommandé du 12 décembre 2012 et réceptionné au greffe de la Cour le lendemain, B_____ a répondu à l'appel et a conclu à son rejet. Elle invite la Cour, préalablement, à déclarer recevable une nouvelle pièce qu'elle produit, principalement, à confirmer le jugement du Tribunal des baux et loyers du 9 octobre 2012 et à débouter la baille- resse de toutes ses conclusions. Elle conclut subsidiairement à l'octroi d'une pro- longation de bail de 4 ans échéant au 31 octobre 2014, à une réduction de loyer de 28,57% dès le 1er novembre 2010, à condamner l'appelante à lui restituer le trop- perçu de loyer correspondant et à débouter l'appelante de toutes ses conclusions.

La locataire observe que le motif de la résiliation cachait en réalité un congé représailles, les congés étant survenus dans le délai de trois ans à compter de la fin d'une procédure au sujet du bail, ayant abouti le 6 mai 2009 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers à une transaction. Tout en précisant que l'annulation d'un congé représailles en vertu de l'art. 271a al. 1 let. e CO ne trouve pas application lorsque le bailleur prouve qu'il a un besoin urgent pour lui ou ses proches, elle relève que celui-ci n'a nullement été démontré par la baille- resse. Elle se réfère à cet égard au changement professionnel rapide intervenu entre février et juin 2010 du fils de la bailleresse, D_____, dont le besoin d'occuper l'appartement litigieux est allégué à titre de motif de résiliation. Elle indique que celui-ci a pu facilement emménager, entre la notification des congés et l'échéance pour laquelle ils ont été donnés, dans un appartement de sa mère situé à Meyrin, que la bailleresse dispose de nombreuses autres propriétés qui peuvent être proposées à son fils, ainsi que le fait qu'il ait effectué des trajets quotidiens de 145 km pour se rendre sur son précédent lieu de travail à Conthey.

La locataire sollicite à titre subsidiaire une prolongation de son contrat de bail pour une durée de quatre ans en raison de sa situation précaire, tant au niveau financier qu'au niveau de sa santé, qui rendent ses recherches de relogement diffi- ciles et infructueuses. Elle ajoute que la bailleresse dispose quant à elle de nom- breuses autres solutions pour loger son fils à Genève. En cas de prolongation, la locataire sollicite une réduction de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire, de 6,75% lors de la dernière fixation de loyer, à désormais 3%.

Enfin, elle produit une nouvelle pièce qui atteste que D_____ est devenu propriétaire de l'immeuble sis 34, rue F_____ (Genève), dans lequel il vit et entreprend des travaux. La locataire soutient que cette pièce a été publiée le 13 novembre 2012 dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et canton de Genève, qu'elle a été produite sans retard et ne pouvait dès lors pas être produite devant la première instance, conformément à l'art. 317 al.1 CPC.

c. Dans la mesure où la locataire reprend, sans former toutefois formellement un appel joint, des conclusions en baisse de loyer dont elle avait été déboutée devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a invité la Cour par courrier du

10 janvier 2013 à ordonner un second échange d'écritures sur ce point ou, à défaut, le droit de plaider à ce sujet. Par ordonnance du 15 janvier 2013, la Cour a octroyé un délai de 30 jours à la bailleresse pour se déterminer.

Dans son mémoire de réponse à "l'appel joint", A_____ reprend ses conclusions et invite la Cour, sur appel joint, à déclarer irrecevable l'appel joint formé par B_____ et à débouter B_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

La bailleresse retrace les évolutions du loyer de l'appartement litigieux, du taux hypothécaire, de l'indice suisse des prix à la consommation, ainsi que des charges d'entretien et d'exploitation. En outre, elle allègue que le mémoire de réponse déposé par la locataire et formant un appel joint ne répond pas aux exigences de forme et de motivation imposées par la loi et doit par conséquent être déclaré irrecevable. S'agissant de la baisse de loyer, elle soutient que l'adaptation doit préalablement être requise auprès de l'autorité de conciliation et, sur le fond, elle invoque la compensation avec la hausse des frais d'entretien et des charges courantes, ainsi que l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation et/ou des prestations supplémentaires.

d. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice par avis du 19 février 2013 de la mise en délibération de la cause.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. A_____ est propriétaire d'un lot de PPE dans un immeuble sis au 22, avenue C_____ à Genève.

Par contrat du 10 septembre 1991, A_____ a remis à bail à B_____ un appartement de 5 pièces sis au cinquième étage de l'immeuble, ainsi que des dépendances, soit une cave au sous-sol et une place de parc n° 15.

b. Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1er novembre 1991 au 31 octobre 1996, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois à l'avance.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 32'652 fr., soit 2'271 fr. par mois.

c. A_____ est également propriétaire de trois autres appartements, de deux chambres et d'une surface de bureau situés dans ce même immeuble.

Elle est en outre propriétaire de plusieurs appartements sis, notamment, au 34, rue F_____ à Genève et aux 41 et 43, avenue G_____ à Meyrin. Son époux, H_____, est également propriétaire d'appartements dans l'immeuble sis 37, rue I_____ à Genève.

d. Par avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 20 août 2008, A_____ a notifié à B_____ une majoration de loyer faisant passer celui-ci annuellement de 32'652 fr à 37'032 fr. dès le 1er novembre 2008.

Par acte déposé au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 9 septembre 2008, B_____ a contesté la hausse de loyer et requis reconventionnellement une réduction de loyer fondée sur une baisse du taux hypothécaire.

Le 6 mai 2009, les parties ont passé un accord par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, aux termes duquel A_____ retirait l'avis de majoration de loyer du 20 août 2008 et B_____ retirait sa demande de baisse de loyer formée le 9 septembre 2008, le bail demeurant inchangé.

e. Par avis officiel de résiliation du 17 février 2010, A_____ a résilié le contrat de bail pour son échéance ordinaire, à savoir le 31 octobre 2010, invoquant le besoin personnel urgent de son fils, D_____, et de sa famille.

Par courrier LSI du même jour, l'époux de la bailleuse, H_____, a expliqué que l'appartement devait permettre à son fils, domicilié à Saint-Cergue et travaillant jusqu'alors sur le canton de Vaud, de se rapprocher de son lieu de travail, déplacé dès le 1er février 2010 à Chêne-Bourg en raison d'un changement d'employeur. Ajoutant que son fils devait parcourir 90 km par jour pour se rendre à son travail, il a indiqué que la bailleuse souhaitait mettre à la disposition de son fils l'appartement litigieux afin de faciliter ses déplacements et d'accueillir confortablement sa famille, comptant deux enfants en bas âge.

H_____ a proposé à la locataire un appartement de 3 pièces situé en attique dans le même immeuble que l'appartement litigieux et disponible dès le 1er juin 2010 pour un loyer de 2'300 fr. par mois, plus 65 fr. de provision pour charges.

f. Par avis officiel de résiliation du 1^{er} mars 2010 ayant la même teneur que le précédent, la bailleuse a, à nouveau, notifié le congé.

g. Par requête du 8 mars 2010 déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la locataire a contesté les congés et conclu, principalement, à leur annulation et, subsidiairement, à une prolongation du bail de quatre ans.

h. La tentative de conciliation a échoué lors de l'audience du 7 juin 2010 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, de sorte que la cause fut renvoyée en audience de décision.

i. Au cours du mois de juin 2010, D_____ a emménagé avec sa famille dans un appartement de 4 pièces appartenant à sa mère, sis 41, avenue G_____ à Meyrin.

j. Par décision du 24 janvier 2011, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a annulé les congés notifiés les 17 février et 1^{er} mars 2010, et a retenu que le besoin urgent invoqué par la bailleresse pour son fils n'était pas établi, ce dernier ayant trouvé un logement à Genève, et que les époux A_____ et H_____ disposaient de nombreux autres biens immobiliers dans le canton.

k. Par acte du 23 février 2011, la bailleresse a saisi le Tribunal des baux et loyers et a sollicité la validation des congés contestés. La bailleresse a précisé que son fils avait quitté le domicile conjugal au début du mois de février 2011, résidait dans un appartement de 3,5 pièces sis 34, rue F_____ à Genève et travaillait depuis le 30 août 2010 à J_____ (Meyrin). Elle a indiqué que ce logement était trop exigü et que son fils avait un besoin urgent de pouvoir disposer de l'appartement litigieux de 5 pièces pour y accueillir ses enfants lors de l'exercice de son droit de visite. La bailleresse a ajouté avoir formulé une nouvelle proposition de relogement portant sur un appartement de 3,5 pièces sis 34, rue F_____ à Genève et disponible dès le 1^{er} août 2010, déclinée par la locataire par courrier du 19 mai 2010, ainsi qu'une proposition portant sur un appartement similaire au sien sis 2, avenue C_____ à Genève, pour un loyer de 3'500 fr. par mois, pour laquelle la bailleresse n'avait pas obtenu de réponse.

l. Dans son mémoire de réponse du 10 mai 2011, la locataire a conclu, principalement, à l'annulation des congés notifiés les 17 février et 1^{er} mars 2010, subsidiairement, à prolonger le bail pour une durée de quatre ans, à l'autoriser à résilier son bail moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, à fixer le loyer de l'appartement, place de parc incluse, à 22'860 fr. par an, charges non comprises, dès le 1er novembre 2010 et à condamner la bailleresse à rembourser le trop-perçu de loyer.

Dans ses écritures, elle a contesté le besoin urgent de D_____ de disposer de l'appartement litigieux, invoquant que celui-ci a pu rapidement se reloger dans des objets appartenant à sa mère et qu'il exerçait désormais un emploi sur la commune de Meyrin. Concernant sa situation personnelle, la locataire a indiqué résider dans l'appartement avec sa compagne et recevoir régulièrement en visite ses sœurs domiciliées à l'étranger. Elle a précisé souffrir de graves problèmes de santé l'empêchant de travailler. Enfin, elle a rejeté les propositions de relogement formulées par la bailleresse, les jugeant non adaptées à ses besoins.

m. Par acte du 27 mai 2011, la bailleresse a persisté dans ses conclusions en constatation de la validité des congés notifiés les 17 février et 1er mars 2010 et a contesté la demande subsidiaire de baisse de loyer.

n. Lors de la comparution personnelle des parties du 11 octobre 2011, l'époux de la bailleresse, H_____, a confirmé que leur fils résidait dans un appartement de deux pièces à la rue F_____, propriété de sa mère, qu'il travaillait désormais à

Meyrin, qu'il entendait obtenir la garde partagée de ses enfants une semaine sur deux et que l'appartement de l'avenue C_____ permettrait d'héberger la jeune fille s'occupant des enfants dans l'une des deux chambres de bonnes dont la bailleresse est propriétaire dans l'immeuble.

La locataire a déclaré habiter l'appartement litigieux depuis 1991, depuis fin 2008 avec sa partenaire actuelle percevant un salaire mensuel d'environ 8'000 fr., qu'elle-même recevait 25'000 fr. à 30'000 fr. de ses parents pour son entretien et qu'elle se trouve souvent en chaise roulante. Elle expose avoir effectué des travaux d'aménagement dans l'appartement pour faciliter sa mobilité, lesquels sont tous démontables. Concernant les appartements proposés, elle a précisé que ceux-ci étaient trop petits et ne correspondaient pas à ses besoins. En outre, elle a reçu un refus pour un appartement auquel elle s'était inscrite.

o. A la demande du Tribunal, la bailleresse a produit le 8 novembre 2011 un état locatif pour le premier trimestre 2010 des locaux sis 41 et 43, avenue G_____ à Meyrin, 34, rue F_____ et 37, rue I_____ à Genève.

Il n'en ressort pas qu'un appartement de 5 pièces lui appartenant aurait été disponible lors de la résiliation du bail.

p. Le 10 janvier 2012, la bailleresse a produit, sur requête du Tribunal, un état locatif au 31 mars 2010 des locaux sis 22, avenue C_____. Il en ressort que l'immeuble ne comporte qu'un seul appartement de 5 pièces, celui litigieux.

q. Lors des enquêtes du 22 mai 2012, D_____ a confirmé que le bail de l'appartement litigieux avait été résilié pour ses besoins, afin de lui permettre de se rapprocher de son lieu de travail, situé au moment de la notification des congés sur la rive gauche genevoise. Il a précisé qu'il avait entre-temps occupé un appartement de sa mère à l'avenue G_____ à Meyrin avec sa famille, qu'il avait dû quitter suite à l'attribution du logement à son épouse dans le cadre des mesures protectrices de l'union conjugale, pour emménager dans un appartement de 3,5 pièces à la rue F_____, lequel était trop petit pour exercer son droit de visite sur ses deux enfants. Il a indiqué avoir changé d'emploi et travailler depuis septembre 2010 à Meyrin, mais avoir toujours besoin de l'appartement litigieux, lequel dispose de 5 pièces, pour y accueillir ses enfants dont il entendait requérir la garde alternée. Avant de travailler dès le 1er février 2010 à Chêne-Bourg pour quelques mois, il avait travaillé pour une société domiciliée à Conthey (VS) et avait réalisé quotidiennement les trajets depuis son domicile de Saint-Cergue. Il a ensuite cherché un emploi sur Genève, sachant sa mère propriétaire d'appartements dans le canton. A la question de savoir pourquoi il n'avait pas emménagé dans l'appartement de 4 pièces à la rue I_____ s'étant libéré le 28 février 2010, il répond que celui-ci ne lui avait pas été proposé, qu'il ne comprenait pas de parking contrairement à l'appartement de l'avenue G_____, et qu'il n'y avait pas

d'école à proximité, contrairement à l'école des Boudines située à deux pas de l'appartement de Meyrin.

A l'issue de cette audience, les enquêtes ont été déclarées closes et un délai a été fixé au 12 juin 2012 pour conclure et plaider.

r. Par conclusions motivées après enquêtes du 1er juin 2012, respectivement du 8 juin 2012, la bailleuse et la locataire ont chacune persisté dans leurs conclusions.

s. Par jugement du 9 octobre 2012, communiqué aux parties par plis recommandés du 16 octobre 2012, le Tribunal des baux et loyers a annulé les congés notifiés par A_____ les 17 février et 1er mars 2010 pour le 31 octobre 2010, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-dessous dans la mesure utile.

EN DROIT

- 1. 1.1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un recours dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est donc régie par le nouveau Code de procédure civile.
- 2. 2.1.** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 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; 136 III 196 consid. 1.1).

2.2. En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 32'652 fr., soit 97'956 fr. sur une période de 3 ans, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

3. 3.1. Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario).

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. 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 (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, Lausanne 2011, p. 186).

3.2. La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Il est soumis au délai de 30 jours prévu par l'art. 312 al. 2 CPC pour la réponse. Les conditions de recevabilité de l'appel joint doivent remplir mutatis mutandis les exigences prévalant quant à l'appel principal (art. 311 al. 1er CPC), ce qui vaut en particulier pour ce qui concerne la forme écrite, la motivation et les conclusions (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 13 ad art. 308 CPC, n. 4 ad art. 313 CPC, p. 1256). Un simple renvoi aux conclusions de première instance ne saurait suffire (FF 2006 6980; HALDY, La nouvelle procédure civile suisse, 2009, Bâle, p. 82). Le mémoire de réponse doit ainsi être articulé en deux parties, la première consacrée à la réponse proprement dite, la seconde constituant l'appel joint (JEANDIN, op. cit., p. 1256, n. 4). La maxime inquisitoire et la maxime d'office ne dispensent pas l'appelant de motiver correctement (JEANDIN, op. cit., p. 1251, n. 3).

La locataire n'a pas formé d'appel joint; elle a à titre subsidiaire, repris ses conclusions de première instance, si la Cour devait admettre la validité du congé.

3.3. En l'occurrence, le mémoire d'appel, ainsi que le mémoire de réponse ont été déposés dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Ces écritures sont dès lors recevables. Il en va autrement de l'appel joint, qui ne répond pas aux exigences de forme et de motivation par le renvoi de l'art. 313 CPC à la forme de l'appel (art. 311 al. 1er CPC).

3.4. La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

4. 4.1. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Pour les novas improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour

lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (JEANDIN, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC). Dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012, consid. 3.1).

4.2. En l'occurrence, la pièce produite par l'intimée, relative à un immeuble sis 34, rue F_____, à Genève, a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et Canton de Genève du 13 novembre 2012, soit près d'un mois après le jugement du Tribunal des baux et loyers. Dès lors, il ne lui était pas possible de la produire devant la première instance. La pièce ayant été produite sans retard, elle est recevable au sens de l'art. 317 let. a et b CPC et doit être admise. Par souci d'égalité des armes, l'extrait du Registre foncier produit par l'appelante doit être admis, dès lors qu'il vise à répondre au nouvel allégué de l'intimée, à l'appui duquel celle-ci a produit la pièce nouvelle précitée, d'une part, et que l'appelante n'avait aucune raison de le produire en première instance, la propriété de l'immeuble sis 34, rue F_____, n'étant alors pas litigieuse, d'autre part.

L'extrait de la FAO produit par B_____, indiquant que D_____ est propriétaire de l'immeuble sis 34, rue F_____, est contredit par l'extrait du Registre foncier de l'immeuble, qui mentionne en qualité de propriétaire A_____. Cela étant, la question de la propriété de l'immeuble précité peut demeurer ouverte, car dénuée de toute pertinence, sans qu'il faille instruire plus avant la force probante d'une autorisation de construire, quant à la propriété du bien concerné.

- 5. 5.1.** L'article 271 al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le congé est notamment annulable, selon l'art. 271a al. 1 let. e ch. 2 et 4 CO, s'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions, ou si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.

En l'espèce, la bailleuse a renoncé à ses prétentions en majoration de loyer lors de la procédure devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers qui s'est achevée le 6 mai 2009 par la signature d'un accord. Il y a donc déjà eu précédemment une procédure judiciaire entre les parties au sujet du bail, à laquelle une convention transactionnelle a mis un terme. Le délai de protection de trois ans prévu par l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO a commencé à courir dès la date de transaction (LACHAT, op. cit. p. 751, N 5.6.5) survenue devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 6 mai 2009.

Les congés actuellement litigieux donnés sur formule officielle des 17 février et 1^{er} mars 2010, soit moins de trois ans après la fin de la procédure, sont par conséquent présumés abusifs et en principe annulables en vertu de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO.

5.2. Toutefois, l'art. 271a al. 1 lit. e CO n'est pas applicable lorsqu'un congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir besoin d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 lit. a CO).

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/44/2012 du 16 janvier 2012, consid. 2.1; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, in Commentaire Romand du Code des obligations I, no 6 ad art. 271).

Le besoin urgent au sens de l'art. 271a al. 3 lit. a CO ne présuppose pas que le bailleur se trouve dans une situation de contrainte, voire un état de nécessité résultant exclusivement de son problème de logement. Il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel; il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 118 II 50, consid. 3c et d). Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier. En outre, il faut considérer que l'exigence de l'urgence doit être comprise non seulement en relation avec le temps, mais aussi matériellement. C'est pourquoi il faut qu'il existe des motifs auxquels on accorde une certaine importance selon un jugement objectif.

En revanche, le bailleur qui ne fait valoir que des motifs de confort ne peut pas prétendre à l'urgence de son besoin des locaux (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 778; ATF 118 II 50 consid. 3d).

Il appartient au bailleur de démontrer, d'une part, l'existence d'un besoin qui soit sérieux, concret et actuel et, d'autre part, le caractère d'urgence que revêt ce besoin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_17/2006 du 27 mars 2006, in MP 2006 p. 212, consid. 3.1, et les références citées).

Le besoin à prendre en considération est celui du bailleur pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés. Ces derniers sont le conjoint, le partenaire enregistré, le concubin, les enfants et autres descendants, les frères et sœurs, ainsi que

leur conjoint (HIGI, Commentaire zurichois, n. 200-203 ad. art. 271a CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 778 N. 3.9).

Lorsqu'il doit déterminer le motif réel d'un congé, le juge doit procéder à une appréciation de toutes les preuves qui lui sont apportées. Des faits postérieurs au congé peuvent éclairer la volonté du bailleur au moment où il a résilié le bail. Il n'existe aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 2.4.1; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

5.3. En l'occurrence, la bailleuse invoque comme motif de congé le besoin urgent de son fils, lequel souhaite occuper personnellement l'appartement litigieux. A l'appui de sa motivation, la bailleuse expose que son fils entend, d'une part, se rapprocher de son lieu de travail, d'autre part, disposer d'un appartement plus spacieux et mieux adapté que son logement actuel pour y accueillir ses enfants et exercer son droit de visite.

La situation a ceci de particulier que les congés litigieux ont été donnés respectivement neuf et dix mois après la conclusion d'un accord, aux termes duquel la bailleuse renonçait à toutes ses prétentions en majoration de loyer. Cette caractéristique significative incite la Cour à une attention très soutenue quant au besoin propre invoqué. En effet, de par la volonté claire du législateur, la liberté de la bailleuse de mettre un terme au bail était en principe suspendue, et ce pour une durée résiduelle de plus de 2 années encore, lorsque les résiliations litigieuses ont été signifiées (art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO).

Dans ce cadre, la locataire indique que divers appartements se sont libérés depuis la notification des congés querellés et avant la fin de l'année 2010.

Ce fait n'est pas contesté par la bailleuse. Il ne saurait d'ailleurs l'être, puisque le fils de la bailleuse a emménagé en juin 2010 avec son épouse et leurs deux enfants, dans un appartement de 4 pièces appartenant à la bailleuse, à l'avenue G_____. Il s'agissait dans son esprit d'une solution provisoire, comme il l'a expliqué aux premiers juges.

L'étiollement du lien conjugal a toutefois entraîné une séparation et amené D_____ à quitter l'appartement de l'avenue G_____ et à s'installer seul dans un appartement de 3,5 pièces, à la rue F_____. Ce logement ne lui permettrait pas d'accueillir correctement ses deux enfants, à raison d'un week-end sur deux, de la moitié des vacances scolaires et d'un soir par semaine, voire davantage si une garde partagée devait intervenir.

L'appelante considère ainsi que le besoin propre de son fils justifie le congé donné, alors que l'intimée soutient que les circonstances démontrent que le besoin

allégué relève du prétexte et qu'il s'agit en réalité d'un congé représailles, dès lors que si ce besoin avait été réel, l'appelante aurait mis à disposition de son héritier un des appartements qui se sont libérés après la signification des congés.

La Cour retient que suite à la résiliation de son contrat de travail, le fils de l'appelante a trouvé un nouvel emploi, à Chêne-Bourg (GE), dès le 1^{er} février 2010; vivant à Saint-Cergue (VD), il a cherché à se rapprocher de son employeur et dans ces circonstances, l'appelante a souhaité que son fils puisse, avec son épouse et leurs deux enfants, disposer de l'appartement occupé par l'intimée, dont le bail a par conséquent été résilié.

Au vu des circonstances de fait précitées, la Cour retient que le motif invoqué par la bailleresse, à savoir le fait que son fils souhaite disposer de l'appartement pour ses besoins personnels, était en soi légitime. Il n'y a rien d'insolite à vouloir se rapprocher de son lieu de travail et il n'est pas non plus abusif de faire bénéficier une famille comportant deux enfants d'un appartement disposant de trois chambres à coucher, pour que chaque enfant puisse bénéficier de sa propre chambre. En revanche, lorsque le congé a été donné, la situation ne présentait pas de caractère d'urgence permettant de faire obstacle à l'application de l'art. 271a al. 1 lit. e CO : le fils de la bailleresse disposait alors d'un logement à Saint-Cergue et le trajet qu'il devait accomplir pour se rendre chez son nouvel employeur était beaucoup plus court que celui qu'il avait accepté d'accomplir pendant plusieurs mois lorsqu'il travaillait à Conthey. Son souhait de se rapprocher davantage de son lieu de travail relevant ainsi du confort, il ne peut être considéré comme un besoin urgent, levant l'interdiction de notifier un congé dans les trois ans suivant la conclusion d'un accord transactionnel (art. 271a al. 1 lit e. ch. 4 CO).

6. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).
7. Pour les litiges de bail à loyer, le recours en matière civile n'est ouvert que si la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF). En cas de recours contre une décision finale, la valeur litigieuse correspond aux conclusions restées litigieuses devant l'autorité judiciaire cantonale de dernière instance (art. 51 al. 1 LTF).

En l'occurrence, compte tenu du prix de location des locaux litigieux, la valeur litigieuse s'élève à l'évidence à plus de 15'000 fr. (art. 51 LTF).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1105/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 octobre 2012 dans la cause C/5859/2010-3-B.

Déclare recevable les pièces nouvelles déposées par A_____ et par B_____.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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