

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8205/2012

ACJC/571/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 19 MAI 2014**

Entre

**FONDATION A.**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 août 2013, comparant par Me Diana Zehnder Lettieri, avocate, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**B.**\_\_\_\_\_ **SA**, ayant son siège \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Karin Grobet Thorens, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.05.2014.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 29 août 2013, expédié pour notification aux parties le 12 septembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 29 mars 2012 à B. \_\_\_\_\_ SA pour les locaux au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'aile latérale de \_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), a débouté la FONDATION A. \_\_\_\_\_ de sa demande reconventionnelle en évacuation (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a mis les débours (taxe d'interprète en 270 fr.) à la charge de la FONDATION A. \_\_\_\_\_ (ch. 4).

Les premiers juges ont considéré qu'aucune pièce, ni aucun témoignage ne permettait de prouver l'existence d'un accord oral entre les parties pour mettre fin à leurs rapports contractuels le 31 décembre 2011. Certes, dans son courrier du 2 décembre 2010, la FONDATION A. \_\_\_\_\_ avait signifié la fin des rapports de bail la liant à B. \_\_\_\_\_ SA pour le 31 décembre 2011. Néanmoins, ce courrier ne pouvait valoir résiliation unilatérale du contrat, faute de respecter la forme prescrite par l'art. 266l al. 2 CO, soit l'usage de la formule officielle.

Les premiers juges ont constaté que le congé notifié ultérieurement selon les formes prévues par la loi le 29 mars 2012 pour le 30 septembre 2012 devait être annulé en vertu de l'article 271a al. 1 let. d CO puisqu'il avait été donné dans le cours d'une procédure en évacuation dirigée contre B. \_\_\_\_\_ SA (cause C/2954/2012) et d'une procédure en validation de consignation du loyer, exécution de travaux et réduction de loyer (cause C/4503/2012) dans le cadre de laquelle B. \_\_\_\_\_ SA n'avait pas agi au mépris des règles de la bonne foi.

- B. a.** Par acte expédié le 14 octobre et reçu par le greffe de la Cour de céans en date du 16 octobre 2013, la FONDATION A. \_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement dont elle sollicite l'annulation. La FONDATION A. \_\_\_\_\_ conclut, cela fait, à la constatation que le congé donné le 29 mars 2012 pour le 30 septembre 2012 était valable, à l'évacuation de B. \_\_\_\_\_ SA, de sa personne, de ses biens et de tout tiers, des locaux qu'elle occupe sans droit au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'aile latérale de \_\_\_\_\_ (GE), les laissant en bon état d'entretien et de réparation et au déboutement de B. \_\_\_\_\_ SA de toutes autres conclusions.

A l'appui de son appel, la FONDATION A. \_\_\_\_\_ a relevé que les premiers juges avaient violé les articles 8 CC et 266 al. 1 CO. En effet, la FONDATION A. \_\_\_\_\_ estime qu'un accord oral existait avec B. \_\_\_\_\_ SA sur une libération des locaux en date du 31 décembre 2011. La FONDATION A. \_\_\_\_\_ a relevé que B. \_\_\_\_\_ SA avait agi de mauvaise foi et abusivement en ne contestant pas l'échéance du contrat de bail pour le 31 décembre 2011 et en ne reconnaissant pas l'existence d'un accord oral relatif à cette date de départ. La FONDATION A. \_\_\_\_\_ relève la précarité de sa situation qui s'inscrit dans le cadre du nouveau projet de l'Etat de Genève relatif à l'avenir de \_\_\_\_\_ (GE). Elle relève également que suite à l'accord conclu avec l'Etat de Genève, la dénonciation du contrat peut se faire en tout temps, moyennant un préavis de trois mois.

---

La FONDATION A. \_\_\_\_\_ a également fait valoir que le jugement querellé violerait les articles 271a al. 1 let. d CO et 2 al. 2 CC. Elle a considéré qu'en raison de la mauvaise foi crasse de B. \_\_\_\_\_ SA et de son comportement contradictoire, elle s'était vue contrainte de résilier subsidiairement le contrat de bail le 29 mars 2012 pour le 30 septembre 2012 pour tenter de récupérer les locaux litigieux.

Finalement, la FONDATION A. \_\_\_\_\_ s'est opposée à une quelconque prolongation de bail en faveur de B. \_\_\_\_\_ SA. Elle a en effet considéré que la résiliation du contrat de bail n'emportait aucune conséquence pénible pour B. \_\_\_\_\_ SA qui n'a effectué que très peu de recherches pour tenter de trouver une solution de relogement. Au contraire, la FONDATION A. \_\_\_\_\_ a un besoin urgent de reprendre possession des locaux pour honorer l'engagement qu'elle a passé avec l'Université de Genève au mois de décembre 2011.

**b.** Dans le cadre de son mémoire de réponse du 18 novembre 2013, B. \_\_\_\_\_ SA a conclu principalement à la confirmation du jugement attaqué et subsidiairement à l'octroi d'une pleine et entière prolongation du bail d'une durée de six ans, échéant le 30 septembre 2018.

B. \_\_\_\_\_ SA a relevé qu'aucun accord permettant de retenir une fin consensuelle du contrat ne pouvait être retenu en l'espèce. De surcroît, la FONDATION A. \_\_\_\_\_ n'avait pas utilisé la formule officielle de résiliation du bail pour procéder à ladite résiliation. Par ailleurs, la résiliation du contrat de bail de B. \_\_\_\_\_ SA donnée ultérieurement dans le respect des formes légales était intervenue après que cette dernière avait fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Plusieurs procédures étaient ainsi en cours lors de la notification du congé. B. \_\_\_\_\_ SA a également relevé que le motif du congé était contraire à la réalité, la FONDATION A. \_\_\_\_\_ n'ayant pas l'obligation de restituer à bref délai les locaux litigieux à son propriétaire et agissant ainsi au mépris des règles de la bonne foi, ce qui justifiait par ailleurs l'annulation du congé selon l'art. 271 CO.

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

**a.** La FONDATION A. \_\_\_\_\_ était au bénéfice, depuis le 17 décembre 1981, d'un droit d'usufruit portant sur certains bâtiments sis sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_, propriété de l'Etat de Genève, dont le \_\_\_\_\_ fait partie. Ce droit d'usufruit a été concédé pour une durée de trente ans, échéant le 31 janvier 2012.

**b.** Par contrat "accord" du 20 décembre 2005, la FONDATION A. \_\_\_\_\_ (ci-après : la FONDATION) et B. \_\_\_\_\_ SA ont convenu que la FONDATION mettait à disposition de B. \_\_\_\_\_ SA deux locaux sis au rez-de-chaussée et au premier étage de l'aile de \_\_\_\_\_ d'une superficie de 100 m<sup>2</sup> moyennant versement d'un montant mensuel 5'415 fr. dès le 1<sup>er</sup> septembre 2006 et incluant toutes les charges (TVA, chauffage, électricité, nettoyage deux fois par semaine, élimination des ordures). Il a été convenu que les locaux ne seraient utilisés qu'à des fins d'enseignement et pour des activités directement liées à cette fin (cours, séminaires, études, travaux administratifs etc.).

L'accord a été conclu pour une durée initiale de trois ans, soit dès le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et jusqu'au 31 décembre 2008 et était ultérieurement renouvelable.

Les points non traités dans la convention étaient régis par les dispositions du Code des obligations relatives au droit du bail à loyer.

**c.** En date du 25 février 2008, B.\_\_\_\_\_ SA a sollicité de la FONDATION une prolongation du contrat conclu pour une durée de cinq ans. La FONDATION a répondu en date du 28 février 2008 et a rappelé à B.\_\_\_\_\_ SA qu'elle ne savait pas si le droit d'usufruit, devant arriver à échéance le 31 janvier 2012, allait être reconduit. La FONDATION entendait solliciter de l'Etat de Genève une prolongation du droit d'usufruit pour une durée de trente ans et, le cas échéant, il serait possible de revoir les termes de l'accord conclu avec B.\_\_\_\_\_ SA au-delà du 31 décembre 2011.

**d.** Par courrier du 2 décembre 2010, la FONDATION a informé B.\_\_\_\_\_ SA que l'Etat de Genève n'entendait pas renouveler son droit d'usufruit. Dès lors, B.\_\_\_\_\_ SA devait libérer les locaux d'ici le 31 décembre 2011 au plus tard pour que la FONDATION puisse remettre les locaux à l'Etat de Genève au mois de janvier 2012.

B.\_\_\_\_\_ SA ne semble pas avoir répondu à ce courrier.

**e.** En date du 25 novembre 2011, la FONDATION a rappelé à B.\_\_\_\_\_ SA que le bail arriverait à échéance le 31 décembre 2011 conformément à l'accord intervenu entre les parties et que les locaux devaient être restitués en bon état de propreté et exempts de dommages à cette dernière date. Il était toutefois préférable de libérer les locaux avant Noël car l'Université de Genève, nouvelle partenaire de la FONDATION, avait besoin des locaux dès le mois de janvier 2012.

**f.** Par correspondance du 20 décembre 2011, B.\_\_\_\_\_ SA a contesté le droit de la FONDATION de requérir la libération des locaux en date du 31 décembre 2011.

**g.** En date du 21 décembre 2011, la FONDATION a conclu un accord avec l'Université de Genève portant sur la mise à disposition de deux locaux sis au rez-de-chaussée (salle \_\_\_\_\_) et un au premier étage (salle \_\_\_\_\_) de l'aile de \_\_\_\_\_, sis \_\_\_\_\_ (GE), d'une surface de 110 m<sup>2</sup>, moyennant un loyer annuel de 65'000 fr. Il a été prévu que les locaux seraient utilisés exclusivement à des fins d'enseignement ou pour des activités directement liées à l'enseignement. L'accord devait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour une durée initiale d'une année.

**h.** B.\_\_\_\_\_ SA n'a pas libéré les lieux le 31 décembre 2011. Dès lors, par courrier du 2 janvier 2012, la FONDATION lui a imparti un ultime délai pour vider les locaux durant la journée du 9 janvier 2012.

**i.** De nombreux courriers ont été échangés entre les conseils des parties respectives portant principalement sur la validité de la résiliation du contrat les liant et la libération des locaux, sans toutefois que le litige ne connaisse un dénouement.

**j.** B.\_\_\_\_\_ n'ayant pas libéré les locaux à la date prescrite, la FONDATION a requis son expulsion par une requête en évacuation formée selon la procédure dite des cas

clairs en date du 9 janvier 2012. Elle a conclu à l'évacuation immédiate de B. \_\_\_\_\_ SA.

En date du 10 mai 2012, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en évacuation déposée le 9 janvier par la FONDATION. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de céans du 17 décembre 2012.

**k.** Dès le 28 décembre 2011, de nombreux échanges de courriers ont eu lieu entre les conseils des deux parties suite à une panne des installations électriques du rez-de-chaussée des locaux litigieux. Après une première visite le 28 décembre 2011, un représentant de l'entreprise C. \_\_\_\_\_ SA s'est rendu une nouvelle fois sur les lieux le 13 janvier 2012 à 15h15 pour procéder à la réparation des installations électriques.

**l.** Il ressort du courrier de la FONDATION du 3 avril 2012 que les installations électriques ont été remises en état dès le 15 mars 2012.

**m.** En date du 25 janvier 2012, la FONDATION a obtenu de l'Etat de Genève une prolongation de son droit d'usufruit pour une durée de trois ans, arrivant à échéance le 31 janvier 2015. La FONDATION était en droit de dénoncer l'accord en tout temps, unilatéralement, avec un préavis de trois mois. Ce droit n'a en revanche pas été accordé à l'Etat de Genève.

Par arrêté du 25 janvier 2012, le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève a approuvé cet accord.

**n.** En date du 31 janvier 2012, B. \_\_\_\_\_ SA a consigné le loyer du mois de février 2012 puisque l'électricité n'avait toujours pas été rétablie dans les locaux litigieux. Les loyers ont été régulièrement consignés depuis lors.

**o.** B. \_\_\_\_\_ SA a agi en validation de consignation, exécution de travaux et réduction de loyer pour diminution d'usage par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en date du 1<sup>er</sup> mars 2012.

La cause a été introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers en date du 31 mai 2012 et enregistrée sous le numéro de cause C/4503/2012.

**p.** Par avis officiel de résiliation du bail du 29 mars 2012, la FONDATION a résilié le contrat de bail de B. \_\_\_\_\_ SA pour le 30 septembre 2012. Il était mentionné que cet avis de résiliation de bail était notifié en tant que de besoin, la FONDATION persistant intégralement dans les conclusions prises dans sa requête en évacuation du 9 janvier 2012, déclarée irrecevable par la suite par le Tribunal des baux et loyers et la Cour de céans.

**q.** Par courriers des 30 mars et 4 avril 2012, B. \_\_\_\_\_ SA, sous la plume de son conseil, a sollicité la motivation du congé. Il lui a uniquement été répondu que le contrat de bail à loyer du 20 décembre 2005 ayant pris fin le 31 décembre 2011, le congé était donné à titre purement subsidiaire.

**r.** En date du 24 avril 2012, B. \_\_\_\_\_ SA a contesté le congé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle a conclu à l'annulation de la résiliation

de bail du 29 mars 2012 pour le 30 septembre 2012, au déboutement de la FONDATION de toutes autres ou contraires conclusions et à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail d'une durée de six ans, échéant le 30 novembre 2018.

Une audience de conciliation s'est tenue en date du 20 juin 2012. Aucun accord n'ayant été trouvé à l'issue de l'audience, l'autorisation de procéder a été délivrée à B. \_\_\_\_\_ SA.

La cause a été introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers en date du 20 juillet 2012.

s. Dans son mémoire-réponse du 25 septembre 2012, la FONDATION a conclu au déboutement de B. \_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions et à la validation du congé notifié le 29 mars 2012 pour le 30 septembre 2012.

La FONDATION a par ailleurs formé une demande reconventionnelle en évacuation contre B. \_\_\_\_\_ SA dans laquelle elle sollicitait le prononcé de l'évacuation de cette dernière de sa personne, de ses biens et de tous tiers, des locaux qu'elle occupe sans droit au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'aile de \_\_\_\_\_ (GE), les laissant en bon état de réparation et d'entretien.

t. Dans ses écritures responsives du 19 octobre 2012, B. \_\_\_\_\_ SA a conclu à l'irrecevabilité de la requête en évacuation formée par la FONDATION. Subsidiairement, elle a conclu au rejet de cette requête.

u. Lors de l'audience de débats principaux du 28 février 2013, D. \_\_\_\_\_ a expliqué que la FONDATION avait sollicité un renouvellement de son droit d'usufruit pour une période de trente ans, ce qui lui avait été refusé par l'Etat de Genève. Suite à des négociations entreprises avec l'Etat de Genève, la FONDATION avait obtenu une prolongation de son droit d'usufruit pour une période de trois ans, soit jusqu'au 31 janvier 2015. Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève avait admis cette prolongation par arrêté du 25 janvier 2012. D. \_\_\_\_\_ a expliqué que son courrier du 2 décembre 2010 confirmait la fin des rapports contractuels pour le 31 décembre 2011 et que B. \_\_\_\_\_ SA n'avait sollicité aucune prolongation de bail. Selon la FONDATION, le contrat passé avec B. \_\_\_\_\_ SA avait été renouvelé jusqu'au 31 décembre 2011 en tant que dernier délai. Cela avait été discuté et convenu oralement. Selon la FONDATION, une résiliation du bail en bonne et due forme n'était dès lors pas nécessaire. Néanmoins, elle a notifié une telle résiliation le 29 mars 2012 à toutes fins utiles. Cette résiliation était motivée par la fin du droit d'usufruit susmentionné.

v. Lors de l'audience de débats principaux du 25 avril 2013, E. \_\_\_\_\_, représentante de l'Office des bâtiments de l'Etat de Genève, a expliqué que lorsque le droit d'usufruit de la FONDATION était arrivé à échéance, l'Etat de Genève avait accepté de le prolonger, en janvier 2012, pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 janvier 2015. Ce dernier avait décidé de valoriser le \_\_\_\_\_ et d'y créer un centre de coopération internationale. Suite à une procédure d'appel d'offre, l'IHEID et l'Université de Genève avaient gagné le concours. Un projet concret devait être soumis à l'Office des bâtiments au mois de juin 2013 et la réalisation du projet devait commencer dans le courant de l'année 2015. Si un

délai supplémentaire devait être prévu, il était envisagé de prolonger la mise à disposition du domaine en faveur de la FONDATION sous une forme plus souple que celle d'un droit d'usufruit. Il n'était pas impossible que l'Université de Genève et l'HEID intègrent les locaux litigieux avant 2015 si la FONDATION l'acceptait. L'Etat de Genève ne souhaitait pas se lier contractuellement à B.\_\_\_\_\_ SA pour conserver un maximum de flexibilité dans la réalisation de son projet de création d'un centre de coopération internationale.

w. Egalement lors de l'audience de débats principaux du 25 avril 2013, F.\_\_\_\_\_, directeur du Service des relations internationales de l'Université de Genève, a confirmé qu'un accord avait été signé en décembre 2012 entre l'Université de Genève et la FONDATION portant sur la mise à disposition de deux locaux sis au rez-de-chaussée (salle \_\_\_\_\_) et un au premier étage (salle \_\_\_\_\_) de l'aile de \_\_\_\_\_, d'une surface de 110 m<sup>2</sup>, moyennant un loyer annuel de 65'000 fr. Il a été prévu que les locaux seraient utilisés exclusivement à des fins d'enseignement ou pour des activités directement liées à l'enseignement. L'accord devait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour une durée initiale d'une année. L'Université de Genève avait été informée, au mois de janvier 2012, que les locaux considérés n'étaient pas encore libres, faute pour l'ancien locataire de les avoir quittés. Dès lors, l'accord conclu au mois de décembre 2011 était devenu caduc. Une nouvelle convention devait être conclue lors de la libération des locaux litigieux. F.\_\_\_\_\_ a confirmé que les discussions relatives à la mise en œuvre du futur centre de coopération international se poursuivaient.

x. Finalement, lors de son audition, G.\_\_\_\_\_, conseiller en communication auprès de B.\_\_\_\_\_ SA, a expliqué qu'il n'avait jamais vu de document écrit au sujet de la fin des relations contractuelles entre B.\_\_\_\_\_ SA et la FONDATION.

y. Les parties ont persisté dans leurs conclusions dans leurs écritures de plaidoiries finales du 17 juin 2013.

## **EN DROIT**

1. **1.1** 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 avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n° 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (ATF 137 III 389 consid. 1 1; ATF 136 III 196 consid 1.1).

**1.2** En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 195'000 fr. (loyer annuel de 65'000 x 3 ans = 195'000 fr.).

La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr., 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).

- 2. 2.1** 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.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al.1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b 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. 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<sup>os</sup> 3 et 4 ad art. 311 CPC; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

**2.2** 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'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

- 3. 3.1** En l'espèce, l'appelante soutient que les parties auraient convenu de mettre un terme au contrat de bail à loyer les liant pour le 31 décembre 2011.

**3.1.1** Selon l'article 266 al. 1 CO, lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. L'alinéa 2 précise que si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée.

D'un commun accord, le bailleur et le locataire peuvent décider de mettre fin au bail, qu'il soit de durée déterminée ou de durée indéterminée. Dans cette hypothèse, la décision émane conjointement des deux parties (art. 1 CO), et non seulement d'une seule d'entre elles comme en cas de résiliation unilatérale. La fin consensuelle du bail peut intervenir pour n'importe quelle date. Les parties n'ont à respecter ni le préavis contractuel ou légal, ni l'échéance contractuelle ou légale du contrat. Elles peuvent décider de mettre immédiatement fin au bail; elles peuvent aussi convenir du préavis de leur choix, plus court ou plus long que celui applicable pour la résiliation du contrat en cause (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 600).

La convention par laquelle les parties mettent fin au bail oblige le locataire à restituer les locaux à la date convenue. Sauf accord particulier, le locataire n'est plus tenu au paiement du loyer, à compter de cette même date (LACHAT, *op. cit.*, p. 600).

L'accord par lequel les parties mettent fin au contrat n'est soumis à aucune forme particulière. Il peut être passé oralement, même lorsque les parties avaient conclu un bail écrit. On applique ici par analogie l'art. 115 CO, relatif à la remise conventionnelle de dette (arrêt du Tribunal fédéral 4C.167/2002 du 8 octobre 2002, consid. 2.4.2; BOHNET/DIETSCHY, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, n° 3 ad art. 266 CO, p. 619; BOHNET/MONTINI, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, n° 18 ad art. 273c CO).

Pour des questions de preuve, il est conseillé au bailleur et au locataire de convenir par écrit de la fin de leur contrat, moyennant un document comportant les deux signatures, ou par échange de correspondances. Il ne faut pas admettre à la légère que les parties ont décidé de mettre fin consensuellement au contrat et qu'elles ont ainsi renoncé à appliquer les règles relatives à la résiliation unilatérale du bail. Ainsi, un accord sur la fin du bail ne peut pas être déduit sans autre du silence du destinataire du congé (ATF 121 III 156 consid. 1 c)aa)). La fin consensuelle du contrat ne doit être admise que dans des circonstances exceptionnelles et doit être prouvée par la partie qui s'en prévaut (art. 6 CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 600-601).

Lorsque, consensuellement, les parties ont décidé de mettre fin au contrat dans l'intérêt du bailleur, il faut examiner soigneusement si le locataire connaissait les règles relatives aux mesures protectrices contre les congés et s'il y a valablement renoncé : à défaut, l'accord mettant fin au contrat est nul, faute d'avoir respecté les règles de forme applicable (art. 266l al. 2 et 266o CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 601).

**3.1.2** En vertu de l'article 266l CO, le congé des baux d'habitation et de locaux commerciaux doit être donné par écrit. L'alinéa 2 précise que le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail.

Le formulaire doit préciser la chose louée sur laquelle porte le congé, la date à laquelle le congé sera effectif, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation de bail et l'autorité de conciliation compétente (art. 9 al. 1 let. d et e OBLF; MONTINI, *op. cit.*, n° 16 ad art. 266l CO).

Le formulaire officiel doit en principe être signé à la main (art. 14 al.1 CO); il suffit cependant que la lettre d'accompagnement le soit à la main (MONTINI, op. cit., n° 18 ad art. 266l CO; LACHAT, op. cit., p. 628).

Il appartient au bailleur de prouver qu'il a envoyé le formulaire officiel de résiliation, et que celui-ci était joint à la lettre de congé (LACHAT, op. cit., p. 628).

La résiliation qui ne respecte pas les règles de forme mentionnées ci-dessus est nulle (art. 266o CO; MONTINI, op. cit., n° 3 ad art. 266l CO). Sauf abus de droit, cette nullité peut être invoquée en tout temps. Elle doit être constatée d'office par le juge, y compris lors de la procédure d'expulsion (LACHAT, op. cit., p. 628).

**3.1.3** En l'espèce, il sied de rappeler que le bail liant les parties à la présente procédure a été conclu pour une durée de trois ans, renouvelable et a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Dès lors, en vertu de l'article 266 al. 2 CO, les parties sont liées par un contrat de durée indéterminée, ce dernier s'étant renouvelé tacitement dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Dans son courrier du 28 février 2008, D.\_\_\_\_\_, directeur de l'appelante, a rappelé à l'intimée que le droit d'usufruit de l'appelante prendrait fin le 31 janvier 2012. L'appelante a toutefois relevé qu'elle entendait négocier un nouveau droit d'usufruit avec l'Etat de Genève pour une durée de trente ans. Il était également spécifié que dès que l'appelante bénéficierait d'un nouveau droit d'usufruit, elle serait en mesure de revoir l'arrangement conclu avec l'intimée et de le prolonger au-delà du 31 décembre 2011.

Par correspondances des 2 décembre 2010 et 25 novembre 2011, l'appelante a signifié à l'intimée la fin de leurs rapports contractuels pour le 31 décembre 2011, sans l'accord de l'intimée.

Compte tenu de ce qui précède, force est de constater que l'intimée n'a jamais consenti à la fin des rapports contractuels pour le 31 décembre 2011. Cela ne ressort d'aucune pièce versée à la procédure ni des dépositions recueillies par les premiers juges.

C'est même le contraire qui ressort du courrier, dont les termes sont extrêmement clairs, adressé par l'appelante à l'intimée en date du 2 décembre 2010.

Les termes de ce courrier s'apparentent à une résiliation unilatérale du contrat de bail à loyer conclu entre les parties en date du 20 décembre 2005, cependant non conformes aux exigences de forme prescrites par l'article 266l al. 2 CO.

Dès lors, aucun accord consensuel ne peut être retenu quant à la fin des rapports contractuels.

**3.2** L'appelante soutient que l'intimée aurait fait preuve de mauvaise foi et que, dès lors, l'article 271a al. 1 let. d CO ne trouverait pas application dans le cas présent.

**3.2.1** En vertu de l'article 271a al. 1 let. d CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi.

Il s'agit ici d'une forme particulière du congé de représailles (cf. art. 271a al. 1 let. a CO), donné en cours de procédure judiciaire (CONOD, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n° 24 ad art. 271a CO). Le législateur a voulu garantir au locataire la possibilité de saisir librement les juridictions chargées de résoudre les litiges de bail à loyer. Le bailleur ne doit pas pouvoir mettre fin à une procédure qui l'ennuie, par une simple résiliation du bail. La protection est limitée dans le temps, pour la durée de la procédure (LACHAT, op. cit., p. 746).

Le locataire est protégé contre les congés donnés pendant les procédures de conciliation et les procédures judiciaires ultérieures. Peu importe que le locataire soit demandeur ou défendeur. Peu importe également l'objet de la procédure (opposition à une hausse de loyer; demande d'exécution des travaux, contestation relative aux frais de chauffage et d'eau chaude, constatation de la nullité d'une transaction couplée, etc.), pour autant que cette procédure soit en relation avec le bail. Cette dernière condition doit être interprétée largement (LACHAT, op. cit., p. 746).

La protection commence avec la saisine de l'autorité de conciliation ou du juge. Elle se termine lorsqu'un jugement définitif est entré en force ou qu'une transaction judiciaire intervient (CONOD, op. cit., n° 27-28 ad art. 271a CO).

Le congé est donné en cours de procédure s'il est reçu par le locataire après le début et avant la fin de celle-ci; peu importe qu'il soit notifié pour une échéance postérieure à la fin de la procédure. Le locataire n'est pas tenu de démontrer un lien de causalité entre la procédure et la résiliation. Le congé est toujours réputé abusif tant que dure le procès, même si le bailleur donne le congé de bonne foi (LACHAT, op. cit., p. 747; CONOD, op. cit., n° 29 ad art. 271a CO).

Le législateur a toutefois permis au bailleur de renverser cette présomption dans les six cas mentionnés à l'article 271a al. 3 CO. Le bailleur assume le fardeau de la preuve. S'il parvient à établir que le congé remplit les conditions de l'une de ces six hypothèses, l'article 271a al.1 let. d CO ne trouve pas application (ATF 131 III 33, consid 3; LACHAT, op. cit., p. 748).

La protection de l'article 271a al. 1 let. d CO est accordée indépendamment de l'issue de la procédure. Le locataire qui, en définitive, perd son procès est protégé, à moins qu'il n'ait introduit la procédure au mépris des règles de la bonne foi. La faute du locataire doit ici confiner à l'abus de droit (LACHAT, op. cit., p. 749; CONOD, op. cit., n° 32 ad art. 271a CO, p. 1043).

**3.2.2** En l'espèce, le congé litigieux a été notifié le 29 mars 2012 pour le 30 septembre 2012.

Or, à cette date, deux procédures étaient en cours par-devant le Tribunal des baux et loyers.

En effet, l'appelante a agi en évacuation contre l'intimée par la voie dite des cas clairs en date du 9 janvier 2012, cette dernière n'ayant pas libéré les locaux le 31 décembre 2011. Le congé notifié le 29 mars 2012 est ainsi intervenu en cours de procédure puisque cette

procédure n'a pris fin que le 17 décembre 2012, soit à réception de l'arrêt de la Cour de céans ACJC/1827/2012 qui confirmait l'irrecevabilité de la requête en évacuation formée par l'appelante.

Par ailleurs, l'intimée a interjeté une procédure en validation de consignation de loyers, exécution de travaux et réduction de loyer pour diminution d'usage en date du 1<sup>er</sup> mars 2012 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La cause a été déclarée non conciliée et interjetée par-devant le Tribunal des baux et loyers en date du 31 mai 2012 (cause C/4503/2012).

Ainsi, force est de constater qu'en date du 29 mars 2012, soit lors de la notification du congé, deux procédures étaient pendantes entre l'appelante et l'intimée.

Dès lors, en vertu de l'article 271a al.1 let.d CO, le congé notifié à cette dernière doit être annulé sauf s'il était constaté que le locataire avait procédé au mépris des règles de la bonne foi. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. En effet, le dossier ne comporte aucun élément permettant de retenir un comportement de l'intimée contraire à la bonne foi. Celle-ci n'a, de surcroît, jamais donné son accord quant à la fin des rapports contractuels. Comme relevé précédemment, c'est l'appelante qui a déterminé, unilatéralement, que le contrat de bail prendrait fin le 31 décembre 2011.

Le congé notifié le 29 mars 2012 a dès lors été annulé à raison par les premiers juges. Le jugement attaqué sera confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**  
**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par la FONDATION A.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/915/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 août 2013 dans la cause C/8205/2012-4-OSB.

**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 à 15'000 fr.*