

## **GE\_GERICHTE C/11335/2014 vom 23. Januar 2017**

GE Cour de justice, 2017-01-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_11335\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_11335_2014)

FR: GE\_GERICHTE C/11335/2014 du 23 janvier 2017

IT: GE\_GERICHTE C/11335/2014 del 23 gennaio 2017

### **Regeste**

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; CONTESTATION DU CONGÉ ; DÉLAI D'INTERDICTION | CO.271a.1d; CO.271a.3;

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 23.01.2017 C/11335/2014

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; CONTESTATION DU CONGÉ ; DÉLAI D'INTERDICTION | CO.271a.1d; CO.271a.3;

C/11335/2014 ACJC/75/2017 du 23.01.2017 sur JTBL/101/2016 ( OBL ) , JUGE  
Descripteurs : BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; CONTESTATION DU CONGÉ ;  
DÉLAI D'INTERDICTION Normes : CO.271a.1d; CO.271a.3; En fait En droit Par ces  
motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE  
C/11335/2014 ACJC/75/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et  
loyers du LUNDI 23 JANVIER 2017 Entre Madame A\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE),  
appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 janvier 2016,  
représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux  
de laquelle elle fait élection de domicile, et B\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ (LU),  
intimée, comparant par Me Philippe COTTIER, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en  
l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/101/2016 du  
25 janvier 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré que les résiliations de bail du 9 mai  
2014 adressées par B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ n'ont pas été notifiées alors qu'une procédure  
devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers était pendante au sens de  
l'art. 271a al. 1 let. d CO (ch. 1), a réservé la suite de la procédure (ch. 2) et dit que la  
procédure était gratuite (ch. 3). B. a. Par acte déposé à la Cour de justice le 19 février 2016,  
A\_\_\_\_\_ forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et à l'annulation des  
congés du 9 mai 2014. b. Le 8 avril 2016, B\_\_\_\_\_ a déposé un mémoire de réponse,  
concluant à la confirmation du jugement querellé. c. A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son  
droit de répliquer, les parties ont été informées le 17 mai 2016 de ce que la cause était  
gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier : a. A\_\_\_\_\_, locataire,  
et B\_\_\_\_\_, bailleresse, sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'un  
appartement de quatre pièces situé au deuxième étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Carouge.  
b. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1er septembre 1976 au 31  
août 1977, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis  
de trois mois. A teneur du dossier, le loyer annuel, avec charges, a été fixé en dernier lieu à  
5'280 fr., auquel s'ajoutent 1'560 fr. de charges. c. Les parties sont également liées par un  
contrat portant sur la location d'un parking n°4, ainsi que d'un garage n°14 situés à la même  
adresse. Les loyers annuels de la place de parking et du garage ont été fixés en dernier lieu à  
1'200 fr. et 2'160 fr. par an. d. Par courriers des 7 avril 2011 et 5 mai 2011, la bailleresse a

informé la locataire que l'immeuble qu'elle habite ferait l'objet d'une opération de démolition-reconstruction, dans le cadre d'un vaste projet de réhabilitation du quartier. e. Le 19 mai 2011, la bailleuse a ainsi notifié à la locataire un avis de modification du bail à teneur duquel le bail prendrait automatiquement fin à la date d'entrée en vigueur de l'autorisation de construire relative à l'immeuble. Sur la formule officielle utilisée par B\_\_\_\_\_, sous la rubrique « divers », figurait la mention suivante : « Le locataire peut néanmoins résilier son bail en tout temps jusqu'à l'échéance moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois ». Sous la rubrique « motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus » figurait ce qui suit : « Le locataire déclare avoir été informé du projet de réhabilitation du quartier entrepris par le bailleur et avoir conscience de la nécessité, pour ce dernier, de pouvoir reprendre possession de son bien dès l'obtention des autorisations de construire sollicitées, et ceci afin de pouvoir mener à bien le projet envisagé. A toutes fins utiles, il est rappelé au locataire qu'aucune prolongation n'est accordée lorsque le congé est donné en prévision d'une transformation ou d'une démolition (art. 272a al.1 let.d CO) ». f. Cet avis a été envoyé à tous les locataires de l'immeuble. g. Les locataires des immeubles voisins ont également reçu un avis similaire. h. Plusieurs locataires, dont A\_\_\_\_\_, ont contesté ces avis par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La procédure engagée par A\_\_\_\_\_ a été enregistrée sous le numéro C/12750/2011. Certains appartements étaient loués par C\_\_\_\_\_ qui a contesté les avis. D'autres locataires se sont fait représenter par l'ASLOCA ou ont agi en personne. i. Lors de l'audience de conciliation du 15 janvier 2013 dans les causes concernant C\_\_\_\_\_, la Commission a délivré l'autorisation de procéder à cette dernière pour une cause C/12104/2011 dite pilote; s'agissant des autres causes impliquant C\_\_\_\_\_, les parties ont sollicité une nouvelle convocation en janvier 2014. j. Par courrier du 21 janvier 2013, la bailleuse et l'ASLOCA, celle-ci agissant notamment pour le compte de A\_\_\_\_\_, ont sollicité de la Commission la reconvoque en janvier 2014 des causes des locataires défendus par l'ASLOCA. k. Par jugement du 26 juin 2013 ( JTBL/684/2013 ), rendu dans la cause pilote C/12104/2011, le Tribunal des baux et loyers a constaté la nullité de l'avis de modification du bail adressé à C\_\_\_\_\_. l. Par arrêt du 10 février 2014 ( ACJC/175/2014 ), la Cour de Justice a confirmé ce jugement. La Cour a considéré en bref que l'avis de modification de bail du 19 mai 2011 avait les mêmes effets qu'une résiliation de bail, puisqu'il visait à transformer un bail de durée indéterminée en un bail à durée déterminée. En outre, la référence à une impossibilité pour le locataire de solliciter une prolongation de bail contrevenait à l'art. 273c CO, qui prévoit que les dispositions relatives à la contestation du congé et à la prolongation de bail sont en principe impératives, sauf si la loi prévoit expressément le contraire. Dès lors qu'elle était contraire au droit impératif, la modification de bail ne pouvait être validée. Le jugement de première instance a par conséquent été confirmé. La question de la validité à la forme de l'avis de modification du contrat de bail a été expressément laissée indécise. m. Par courriel du 8 avril 2014, cet arrêt a été transmis à l'ASLOCA par le greffe de la Commission. n. Le 17 avril 2014, la bailleuse a écrit à la Commission afin de l'informer que toutes les causes consécutives aux contestations des avis de modification du bail de mai 2011 étaient devenues sans objet, soit celles de C\_\_\_\_\_, celles des locataires défendus par l'ASLOCA et celles des locataires comparant en personne. Copie de ce courrier a également été envoyé à l'ASLOCA. o. Par courrier du 7 mai 2014, l'ASLOCA demandait au conseil de la bailleuse de retirer dans un premier temps les avis de modification du bail de mai 2011 avant qu'elle ne retire les contestations introduites par son intermédiaire. p. Par avis du 9 mai 2014, la bailleuse a résilié les

contrats de la locataire pour leurs prochains termes. Dans son courrier accompagnant les résiliations, elle a expliqué qu'à la suite de l'arrêt de la Cour de justice du 10 février 2014 confirmant la nullité de l'avis de modification du bail, et vu l'avancement du projet de réhabilitation, elle se voyait contrainte de résilier les baux. La bailleuse se déclarait cependant prête à accorder à la locataire une prolongation de bail jusqu'à l'entrée en vigueur de l'autorisation de construire. q. Par courrier du 13 mai 2014, le conseil de la bailleuse a répondu à l'ASLOCA que l'avis de modification dans la procédure pilote ayant été déclaré nul, tous les autres avis étaient nuls de facto. r. L'ASLOCA a réitéré sa demande de retirer les avis de modification par courrier du 23 mai 2014. s. Par requête du 10 juin 2014, la locataire a contesté les avis de résiliation du 9 mai 2014 concluant principalement à leur annulation et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 août 2018, tant pour l'appartement que pour le parking et le garage. Cette requête a entraîné l'ouverture de la présente cause. A l'appui de ses conclusions, la locataire a notamment allégué que la procédure en contestation de la validité de l'avis de modification du bail était toujours pendante et que malgré l'arrêt de la Cour de justice du 10 février 2014 déclarant nul l'avis dans la cause C/12104/2011, ni B\_\_\_\_\_, ni la régie ne lui avaient écrit pour retirer les avis contestés dans la procédure ouverte dans la cause C/12750/2011. Dans la mesure où les congés ont été donnés pendant une procédure de conciliation en rapport avec le bail, ils devaient être annulés, en application de l'art. 271a al.1 let.d CO. t. Par courrier du 13 juin 2014, la bailleuse a indiqué à la locataire que l'avis de modification de bail qui lui avait été notifié en mai 2011 était retiré, cette dernière étant invitée à retirer sa requête dans la cause C/12750/2011. u. Par courrier du 7 juillet 2014, la locataire a retiré sa requête en contestation de l'avis de modification de loyer, dans la cause C/12750/2011. v. Par mémoire réponse du 14 janvier 2015, dans la présente cause, la bailleuse a conclu à ce que le Tribunal déboute la locataire de ses conclusions, dise et constate que les congés du 9 mai 2014 sont valables et accorde une unique prolongation des baux jusqu'à l'entrée en vigueur de l'autorisation de construire relative aux travaux de réhabilitation de l'immeuble. A l'audience du 18 décembre 2015, le Tribunal, avec l'accord des parties, a limité la procédure à la question de la validité du congé pendant une procédure en cours. Les parties ont plaidé sur ladite question et ont persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardé à juger par le Tribunal sur la question de la validité du congé pendant une procédure en cours. w. Par jugement du 25 janvier 2016 communiqué aux parties par plis du 28 janvier 2016, le Tribunal a considéré en bref que la bailleuse était en droit d'envoyer, même pendant une procédure contentieuse, une résiliation de bail, dès lors que la modification du bail de mai 2011 avait été déclarée nulle. Les juges ont appliqué par analogie la jurisprudence qui permet au bailleur de répéter une résiliation même pendant la procédure ou dans les trois ans qui suivent, lorsque la première résiliation est affectée d'un vice de forme. 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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 ). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement

été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1). Dans le présent cas, le jugement entrepris est une décision incidente au sens de l'art. 237 CPC (TAPPY; Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 237 CPC). En l'espèce, le loyer annuel du logement s'élève, à teneur du dossier, à 6'840 fr., charges comprises et le loyer du parking et du garage à respectivement 1'200 fr. et 2'160 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (6'840 fr. + 1'200 fr. + 2'160 fr = 10'200 fr. x 3 = 30'600 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte. 1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable. 1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 2. L'appelante se plaint d'une mauvaise application de l'art. 271a al. 1 let. d CO qui prévoit qu'un congé donné par le bailleur est annulable lorsqu'il est notifié pendant une procédure judiciaire en rapport avec le bail. Elle fait valoir que le congé litigieux a été notifié pendant la procédure judiciaire relative à la contestation de l'avis de modification du bail du 19 mai 2011 et qu'aucune des exceptions prévues à l'art. 271a al. 3 CO ne seraient remplies. La résiliation ici en cause ne constituerait pas davantage un cas de répétition, en cours de procédure, d'une résiliation affectée d'un vice de forme. 2.1. A teneur de l'art. 271a al. 1 let. d CO, le congé est annulable lorsqu'il a été donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire procède au mépris des règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, le but de cette protection est d'éviter que le bailleur puisse se débarrasser d'une procédure judiciaire déplaisante par une résiliation du bail (ATF 131 III 33 consid. 3.2, traduit au JT 2005 I 255 ). La disposition s'applique indépendamment du motif spécifique pour lequel le bailleur entend résilier dans le cas particulier. La période de protection de l'art. 271a al. 1 let. d et e CO garantit que le locataire pourra faire valoir ses prétentions contractuelles devant l'autorité de conciliation ou le tribunal sans avoir à craindre que le bailleur lui donne son congé pour ce motif (arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4C.432/2006 du 8 mai 2006 consid. 4.4; ATF 141 III 101 consid. 2.7, traduit au JT 2015 II 73 ). En prévoyant des périodes de protection contre les congés, la loi manifeste qu'elle est imprégnée de critères positifs de loyauté et de protection sociale, bien plus que du concept, négatif, de l'abus de droit, si bien que la protection contre les congés va au-delà de la protection contre les abus de droit manifestes et même de la garantie générale du principe de la bonne foi. Le congé donné pendant une période de conciliation ou une procédure judiciaire au sens de l'art. 271a al. 1 let. d CO est ainsi annulable indépendamment de la question de savoir s'il est effectivement abusif (ATF 131 III 33 , traduit au JT 2005 I 255 ). De la même façon, pour la détermination de la période de protection, la question de savoir si le bailleur est ou pourrait être effectivement animé d'une volonté de représailles n'est pas décisive (ATF 141 III 101 consid. 2.7, traduit au JT 2015 II 73 ). La protection contre les congés connaît des restrictions en ce sens que, selon l'art. 271a al. 3 CO, les lettres d et e du premier alinéa ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné pour l'un des six motifs exhaustivement énumérés sous lettres a à f, notamment le besoin urgent du bailleur. Malgré le caractère limitatif de cette liste d'exceptions, la pratique admet néanmoins qu'un bailleur répète

pendant la procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation affectée d'un vice de forme (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 748; BARBEY, *Commentaire du droit du bail*, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, n. 106 p. 146; arrêt non publié 4C.382/1992, du 12 février 1993 consid. 1). Le champ des résiliations nulles pour vice de forme ne se limite pas aux congés tombant sous le coup de l'art. 266o CO (ZUKO-HIGI, *Commentaire zurichois*, n. 133 ad art. 266-266o CO par renvoi du n. 262 ad art. 271 CO; qui préconise une acception large du vice de forme : «Nichtigkeit im weiteren Sinn»). Est notamment considérée comme une résiliation affectée d'un vice de forme, une résiliation qui n'a pas été signifiée sous deux plis séparés au locataire et à son conjoint (art. 266n CO et 266o CO), ou un congé anticipé fondé sur l'art. 257d al. 2 CO (retard dans le paiement du loyer) qui n'a pas été précédé d'un avis comminatoire (LCHAT, *op. cit.*, p. 748, ch. 5.5.5). Sont également considérés comme nuls pour vice de forme le congé n'ayant pas émané de la totalité ou de la majorité requise des co-bailleurs (LCHAT, *op. cit.*, p. 637; ZUKO-HIGI, *Commentaire zurichois*, n. 84 ad art. 266-266o CO) ou encore le congé qui n'a pas été donné par tous les membres de la communauté héréditaire propriétaire de l'immeuble (LCHAT, *op. cit.*, p. 636, note 71 citant un arrêt du Tribunal cantonal vaudois publié in *CdB* 1999 p. 63). Ces résiliations peuvent être répétées durant la procédure ou les trois ans qui suivent (LCHAT, *op. cit.*, p. 637, note 73). En revanche, un congé affecté d'un vice matériel (violation des règles de la bonne foi, violation des lettres a, b, c ou f de l'art. 271a al. 1 CO, absence de justes motifs au sens de l'art. 266g CO, pas de violation du devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 2 et 4 CO) ne peut pas être valablement répété durant la procédure ou dans les trois ans qui suivent (LCHAT, *op. cit.*, p. 748, ch. 5.5.5). Demeure réservée l'hypothèse d'une nouvelle résiliation notifiée pour d'autres motifs que la précédente, survenus depuis lors et relevant de l'une des six exceptions de l'art. 271a al. 3 CO (LCHAT, *op. cit.*, p. 749, ch. 5.5.5). Si le congé a été déclaré nul parce que les motifs invoqués n'existaient pas ou n'étaient pas suffisants, l'expéditeur qui répète la résiliation devra ainsi démontrer l'existence de nouveaux motifs. Par exemple, lorsque le bailleur a résilié le bail pour violation du devoir de diligence du locataire et que le juge a qualifié le congé de nul (inefficace), la poursuite du bail n'étant pas insupportable, la répétition du congé présuppose la survenance de nouveaux motifs d'une gravité suffisante pour que la poursuite du contrat ne puisse plus être imposée au bailleur ou aux autres habitants de l'immeuble (LCHAT, *Commentaire romand*, 2003, ad. 266o, n. 4). Dans un arrêt du 8 novembre 2002, le Tribunal fédéral a admis que le bailleur qui a été débouté d'une requête en évacuation intentée contre les locataires au motif que le congé ayant précédé cette requête était nul - le bailleur ayant signifié celui-ci à une époque où l'immeuble était sous gérance légale et où seul l'Office des poursuites et des faillites avait qualité pour résilier le bail - pouvait répéter le congé durant ladite procédure ou les trois ans suivant la fin de celle-ci. Le premier congé avait en effet été déclaré nul pour une raison procédurale soit le défaut de qualité pour agir. L'absence de qualité pour agir étant sanctionnée par une fin de non-recevoir péremptoire - alors que le défaut de légitimation active touche le droit au fond - le juge s'était prononcé sur la recevabilité de la demande par une décision procédurale et non par un jugement examinant le fond du litige (arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2002 du 8 novembre 2002 consid. 3.2). Dans un arrêt ACJC/340/2013 du 18 mars 2013, la Cour de justice a également retenu qu'un premier congé émanant d'un seul membre de la communauté héréditaire, et non de la totalité des membres de ceux-ci, et déclaré nul pour ce motif, ne faisait pas naître le délai de protection de trois ans prévu par l'art. 271a al. 1 let. d

CO. La procédure relative au premier congé n'avait pas conduit à un déboulement au fond de la partie bailleresse, en raison d'un défaut de légitimation, mais à une constatation d'office de sa nullité. Lorsqu'une première procédure se solde par un constat de nullité du congé en raison de l'absence de qualité du bailleur pour notifier celui-ci, le(s) bailleur(s) légitimé(s) à résilier peuvent notifier une nouvelle résiliation sans que cela n'entraîne l'application de l'art. 271a al. 1 let. d CO (consid. 4.2). Dans un autre arrêt ACJC/1349/2015 du 9 novembre 2015, la Cour de justice a considéré de la même manière qu'une résiliation déclarée nulle faute d'indication de la date pour laquelle elle avait été donnée pouvait être répétée sans contrevenir à l'art. 271a al. 1 let. d CO. Dans un arrêt du 29 avril 1997 publié in Cahiers du bail, 1997, p. 123, la même cour cantonale a retenu la conformité à l'art. 271a al. 1 let. d CO d'un congé donné moins d'un mois après la notification d'une décision judiciaire constatant qu'une précédente résiliation d'un bail commun n'était pas valable faute d'avoir été notifiée par l'ensemble des cobailleurs.

2.1. Il s'agit en l'espèce d'examiner si l'avis de modification unilatéral du bail du 19 mai 2011 peut être considéré comme une résiliation affectée d'un vice de forme, dans le sens visé ci-dessus. Dans son arrêt ACJC/175/2014 du 10 février 2014 rendu dans la cause dite pilote C/12104/2011, la Cour de justice a expressément indiqué ne pas se prononcer sur la question de la validité formelle de l'avis de modification litigieux (p. 10, par. 6). Il a en effet été considéré que ladite modification ne pouvait quoi qu'il en soit pas être validée, dès lors que, d'une part, elle avait pour objectif et pour effet de mettre un terme à un contrat de durée indéterminée, ce qui équivalait à une résiliation, et d'autre part qu'elle était contraire au droit impératif (art. 271 à 273c CO), dès lors qu'elle faisait référence à une prétendue impossibilité, pour la partie locataire, de solliciter une prolongation de bail au terme de celui-ci. La volonté exprimée par la bailleresse, consistant à transformer le bail existant en un contrat de durée déterminée tout en empêchant toute demande de prolongation de bail, était en effet contraire aux dispositions matérielles de protection des locataires. Les motifs ayant conduit la Cour à confirmer, dans l'arrêt précité, l'absence de validité de l'avis de modification de bail du 19 mai 2011 ne relèvent par conséquent pas du vice de forme. Lesdits motifs ne peuvent être rapprochés d'aucun des cas de figure tirés de la jurisprudence susmentionnée. Il ne s'agit ni d'une situation où l'énoncé complet de tous les membres de la partie bailleresse n'aurait pas été fait correctement, ni d'un cas où le bailleur aurait omis de remplir correctement une des rubriques de la formule officielle. L'avis de modification du 19 mai 2011 n'a pas davantage été déclaré nul en raison d'une résiliation anticipée qui n'aurait pas été précédée d'un avis comminatoire. A l'inverse, la nullité de cet avis de modification a été constatée, par arrêt de la Cour, en raison du non-respect de certaines dispositions impératives du droit du bail. Il en découle que la bailleresse ne saurait se prévaloir de cette exception à la protection contre les congés prévue à l'art. 271a al. 1 let. d CO. S'agissant des autres exceptions de l'art. 271a al. 3 CO, elles ne sont pas non plus réalisées, ce que n'allègue d'ailleurs pas l'intimée. C'est ainsi à tort que les premiers juges ont retenu que l'avis de modification de bail du 19 mai 2011 avait été déclaré nul en raison d'un vice de forme. Il en découle que les résiliations ici en cause, notifiées le 9 mai 2014, doivent être annulées dès lors qu'elles ont été données pendant une procédure judiciaire relative à l'avis de modification unilatéral du bail. Comme le relève la jurisprudence, il est indifférent que la partie bailleresse ait eu ou non, dans le cas particulier, une volonté de représailles. Par conséquent, le jugement entrepris sera annulé et les congés annulés.

3. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). 4. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.1. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). \* \* \*

\* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 février 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/101/2016 rendu le 25 janvier 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11335/2014-1-OSB. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Annule le congé du 9 mai 2014 donné pour l'appartement de 4 pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Carouge. Annule le congé du 9 mai 2014 donné pour le parking n°4 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Carouge. Annule le congé du 9 mai 2014 donné pour le garage extérieur n°14 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Carouge. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Messieurs Nicolas DAUDIN et 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. cf. consid. 1.2

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.