

GE_GERICHTE C/22155/2014 vom 24. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_22155_2014

FR: GE_GERICHTE C/22155/2014 du 24 juin 2016

IT: GE_GERICHTE C/22155/2014 del 24 giugno 2016

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION ; DROIT DE S'EXPLIQUER; RÉPLIQUE ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI ; MOTIF

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 24.06.2016 C/22155/2014

C/22155/2014 ACJC/907/2016 du 24.06.2016 sur JTBL/1138/2015 (OBL) , CONFIRME
Recours TF déposé le 29.08.2016, 4A_474/2016 Descripteurs : BAIL À LOYER ;
RÉSILIATION ; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION ; DROIT DE S'EXPLIQUER;
RÉPLIQUE ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI ; MOTIF En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/22155/2014
ACJC/907/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du
VENDREDI 24 JUIN 2016 Entre Madame A_____, domiciliée _____ (GE), appelante
d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 octobre 2015, comparant par
Me Reynald BRUTTIN, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel
elle fait élection de domicile, et Madame B_____, domiciliée _____ (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 29.06.2016. ![/endif]--> EN FAIT A. Par
jugement JTBL/1138/2015 du 26 octobre 2015, communiqué par pli du 30 octobre 2015, le
Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable la contestation de congé du 26 janvier 2015
(ch. 1 du dispositif), a annulé le congé notifié à B_____ par A_____ pour l'appartement
de _____ pièces et demi au _____ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 2),
débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite
(ch. 4). Les premiers juges ont considéré que la locataire B_____ ne pouvait pas invoquer
le délai légal de protection de trois ans de l'article 271a alinéa 1 lettre e CO. S'agissant de
l'annulabilité du congé en vertu de l'article 271a alinéa 1 lettre a CO, ils ont retenu que
B_____ avait échoué à prouver un rapport de cause à effet entre sa prétention visant le
remplacement des fenêtres de son appartement par des doubles vitrages et la résiliation de
son bail. Le Tribunal a retenu que le congé avait été donné en violation du principe de la
bonne foi et qu'il devait être annulé. La rupture totale du lien de confiance alléguée par
A_____, bailleresse, vis-à-vis de B_____, invoquée comme motif de congé, n'était, selon
eux, qu'un prétexte. Selon les premiers juges, A_____ avait échoué à prouver l'existence
d'un lien autre que contractuel l'unissant à B_____, en particulier un rapport personnel
particulier. Enfin, A_____ n'avait pas établi que la locataire avait apporté de l'aide au
journaliste C_____ dans le cadre de la procédure d'appel, ayant opposée A_____ à
celui-ci au sujet de son article paru dans la Tribune de Genève, dont les autorités judiciaires
avaient toutes admis qu'il avait porté atteinte à sa personnalité. B. a. Par acte adressé le 2

décembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : la bailleuse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à la validation du congé notifié à B_____ le 30 septembre 2014 et au déboutement de cette dernière de ses conclusions en prolongation de bail. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 271 al. 1 CO, en tant qu'ils ont retenu qu'elle avait violé les règles de la bonne foi en notifiant le congé du 30 septembre 2014. b. B_____ (ci-après également : la locataire) conclut, principalement, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé et, subsidiairement, à ce qu'il lui soit accordé une prolongation de bail échéant au 31 octobre 2018. Selon l'intimée, la bailleuse a échoué à établir le motif du congé. A l'appui de sa réponse, l'intimée produit deux articles de presse, l'un paru le 11 mai 2012 dans D_____ et l'autre le 27 avril 2012 dans E_____, et un extrait internet du _____ 2016 portant sur le refus par la direction de la Police des constructions le _____ 2013 d'octroyer une autorisation de construire déposée le _____ 2012. c. Par réplique du 12 février 2016, l'appelante a conclu préalablement à ce que ces pièces nouvelles soient écartées et a persisté, pour le surplus, dans ses conclusions. d. Par duplique du 9 mars 2016, l'intimée a persisté dans ses conclusions et a produit une annonce tirée le 9 mars 2016 du site internet de CB IMMOBILIER SA, offrant à la location un appartement de quatre pièces de 83 m² dans le même immeuble que le sien, qualifié de "Magnifique appartement avec cachet au centre-ville" pour un loyer mensuel de 3'450 fr. charges non comprises à hauteur de 150 fr. et comprenant un balcon et une cave. e. Les parties ont été avisées le 10 mars 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. f. L'appelante a déposé au greffe de la Cour un courrier daté du 31 mars 2016, indiquant qu'elle n'avait pas mandaté directement ou indirectement l'agence immobilière CB IMMOBILIER SA. Par courrier déposé au greffe de la Cour le 1er avril 2016, l'intimée a indiqué que la détermination spontanée de la bailleuse était intervenue plus de vingt jours après que les parties aient été informées que la cause avait été gardée à juger. De plus, les allégations de cette dernière n'étaient pas prouvées. g. Par courrier du 4 avril 2016, l'appelante a produit un courriel daté du 1er avril 2016 de CB IMMOBILIER SA à celle-ci, selon lequel la régie présentait des excuses pour la diffusion par erreur de l'appartement de l'appelante sur son site internet, du fait qu'elle n'avait pas été mandatée directement ou indirectement. Par courrier déposé au greffe de la Cour le 6 avril 2016, l'intimé a indiqué que le courriel daté du 1er avril 2016, qui n'était pas signé et n'avait pas pu faire l'objet d'une instruction, n'emportait pas conviction. C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants : a. B_____, locataire, et A_____, bailleuse, sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de _____ pièces et demi au _____ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève. b. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 16 décembre 2001 au 31 décembre 2002, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation trois mois avant l'échéance de celui-ci. c. Le loyer annuel a été fixé à 16'800 fr., et la pension pour charges à 1'800 fr. d. Plusieurs locataires de l'immeuble, dont B_____, _____, _____, _____ et _____, ont formé l'association "Association de défense des locataires _____" (ci-après : l'Association), dont le but est la défense des intérêts des habitants de l'immeuble. e. En septembre 2012, les personnes précitées, pour le compte de l'Association, ont prié la bailleuse de poser chez chacun d'eux des doubles-vitrages, conformément aux prescriptions légales en la matière, en relevant qu'ils étaient les seuls de l'immeuble à ne pas en disposer. f. Après un échange de courriers et une visite sur place le 12 décembre 2012, la bailleuse a indiqué le 7 mars 2013 qu'elle pouvait légalement s'exécuter jusqu'au 31 décembre 2016 et qu'elle essaierait d'effectuer ces travaux avant la

fin de l'été 2014. A cette époque, elle ne disposait pas du financement nécessaire étant donné les importants travaux qu'elle avait entrepris dans l'immeuble. g. Relancée en été 2014, la bailleresse a répondu que les travaux avaient dû être reportés et que la situation était conforme à la loi. h. En février 2013, les membres précités de l'Association ont exigé le retrait immédiat des caméras de surveillance installées, sans information ni accord préalable, à tous les étages de l'immeuble. La bailleresse a opposé une fin de non-recevoir, au motif que tous les autres locataires avaient salué cette initiative. Par demande déposée en conciliation le 14 juin 2013, les membres précités de l'Association ont requis le retrait de ces caméras. Ils ont en outre déposé une plainte pénale en raison de ces faits. Ces procédures ont par la suite été retirées en raison du fait qu'en novembre 2013, la bailleresse avait fait débrancher uniquement la caméra installée au _____ème étage [de la locataire]. i. Par avis officiel du 30 septembre 2014, la bailleresse a résilié le bail de la locataire pour le 31 décembre 2014, au motif de la rupture totale du lien de confiance les unissant pour des raisons qui seraient exposées en procédure. j. Par requête du 30 octobre 2014, déclarée non conciliée le 11 décembre 2014 et portée devant le Tribunal le 26 janvier 2015, la locataire a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 décembre 2018. k. Par réponse du 17 mars 2015, la bailleresse a conclu à la validation du congé. Elle s'est rapportée à justice quant à la question de la prolongation du bail. La bailleresse a indiqué qu'un article, paru le 25 mai 2012 dans la Tribune de Genève, l'avait présentée – sans indiquer son nom mais en insistant sur le fait qu'elle était la compagne d'une personnalité connue – comme une spéculatrice n'hésitant pas à mettre à la porte d'anciens locataires pour obtenir de substantielles augmentations de loyer, ce qui lui avait créé beaucoup de tort. Son action en protection de la personnalité, en tant qu'elle concluait au retrait de cet article, intentée contre la maison d'édition, le rédacteur en chef du journal et C_____, journaliste auteur de l'article, avait été admise en première instance, puis par la Cour de justice. B_____ avait joué un rôle actif non seulement dans la publication de cet article, mais également dans la défense des responsables de cette atteinte à la personnalité. Ceux-ci avaient en effet produit dans la procédure d'appel, d'une part, un courriel de B_____ du 23 mars 2014 à C_____ indiquant que les membres de l'Association avaient décidé de lui communiquer les documents qu'il leur demandait et, d'autre part, un procès-verbal de constitution de l'Association où tous les noms avaient été caviardés, sauf celui de B_____, ce qui démontrait le rôle particulier qu'elle avait joué. l. Lors de l'audience du 27 mai 2015, la bailleresse a confirmé le motif du congé. La rupture du lien de confiance n'avait rien à voir avec l'appartenance de la locataire à l'Association, mais découlait du fait que celle-ci l'avait touchée à titre personnel, en raison de l'intérêt qu'elle avait manifesté pour le soufisme, ce qui l'avait conduite à lui offrir un livre sur ce sujet. Elle avait été très choquée de constater que la locataire avait été la source du journaliste, dans le cadre d'un litige qui l'avait entre autre contrainte de changer son fils d'école. Au surplus, la bailleresse a confirmé qu'elle ferait de son mieux pour que les vitrages des appartements concernés soient changés avant l'échéance légale du 31 décembre 2016. m. Lors de cette audience, la locataire a contesté l'existence de relations personnelles avec la bailleresse, expliquant que c'était par simple courtoisie qu'elle l'avait écoutée lui parler du soufisme et accepté son livre sur ce sujet, qui ne l'intéressait pas personnellement. Elle a déclaré que c'était sur l'initiative du journaliste C_____, qui disposait au sein de l'immeuble en question d'une personne de contact, qui n'était pas elle, mais peut-être un de ses collègues journalistes puisque le bâtiment en comptait trois, que l'Association avait décidé, à la suite d'une réunion collégiale, de lui

communiquer des documents susceptibles de l'aider dans le cadre de la procédure qui l'opposait à la bailleresse. Tous ces documents étaient accessibles au public et le journaliste aurait pu en tout état se les procurer lui-même. C'était bien elle, qui les lui avait communiqués, parce qu'elle avait le temps à ce moment-là, mais cela aurait pu être fait par n'importe quel autre membre de l'Association. Quoi qu'il en soit, ces documents avaient été communiqués au journaliste postérieurement à la parution de l'article litigieux, si bien qu'ils n'avaient pas pu porter atteinte à la personnalité de la bailleresse. Enfin, la locataire a indiqué qu'en l'état, ses recherches sur internet pour un quatre pièces au loyer maximum de 2'300 fr. dans le même quartier, avaient été vaines. n. Le 4 juin 2015, la locataire, conformément à l'engagement pris en audience, a produit son courriel du 23 mars 2014 au journaliste et ses annexes, parmi lesquelles ne figurait pas le procès-verbal caviardé produit par la bailleresse. o. Par mémoires du 28 septembre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 18'600 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (18'600 fr. x 3 ans = 55'800 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. Se pose la question de la recevabilité des courriers de l'appelante des 31 mars et 4 avril 2016 et ceux de l'intimée des 1er et 6 avril 2016, alors que le greffe de la Cour avait informé les parties du fait que la cause était gardée à juger par courrier du 10 mars 2016. 2.1 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 ss Cst., le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non des nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux

parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit ainsi être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 137 I 195 consid. 1 p. 197 et les références citées). Dans les procédures judiciaires, ce droit existe que la cause soit ou non soumise à l'art. 6 § 1 CEDH, l'art. 29 Cst. devant, sous cet angle, être interprété de la même manière (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; 133 I 100 consid. 4.4 à 4.6 p. 103 ss et les arrêts cités). La dénomination "droit à la réplique" ou "droit de répliquer" doit être comprise largement. Elle vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur "toute prise de position" versée au dossier, quelle que soit sa dénomination procédurale (réponse, réplique, prise de position, etc.); même si le juge a renoncé à ordonner un nouvel échange d'écritures, il doit néanmoins transmettre cette prise de position aux autres parties (arrêts du Tribunal fédéral 5A_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.3; 8C_104/2012 du 26 juin 2012 consid. 3.1). Il appartient au Tribunal de garantir dans tous les cas que le droit de répliquer puisse être effectivement exercé (arrêt du Tribunal fédéral 1C_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.4). Lorsque la partie est représentée par un avocat, la jurisprudence du Tribunal fédéral considère que le droit de répliquer n'impose pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. On peut attendre de l'avocat à qui une détermination ou une pièce est envoyée pour information qu'il connaisse la pratique selon laquelle, s'il entend prendre position, il le fasse directement ou demande à l'autorité de lui fixer un délai pour ce faire; sinon, il est réputé avoir renoncé à se prononcer (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_897/2015 du 1^{er} février 2016 consid. 3.2.1 et 5A_553/2015 du 16 décembre 2015 consid. 4.1.1; ATF 133 I 100 consid. 4.8 p. 105 et les arrêts cités, confirmé notamment par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.2). Pour que le droit à la réplique soit garanti, il faut toutefois que le tribunal laisse un laps de temps suffisant à l'avocat, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour que le mandataire ait la possibilité de déposer des observations s'il l'estime nécessaire à la défense des intérêts de son client. Cette pratique peut certes engendrer une certaine incertitude, dès lors que la partie ignore de combien de temps elle dispose pour formuler une éventuelle prise de position. La CEDH a toutefois admis la conformité de ce procédé avec l'art. 6 § 1 CEDH, dès lors qu'il suffit à la partie de demander à l'autorité de pouvoir prendre position et de requérir la fixation d'un délai (arrêt de la Cour EDH Joos c/ Suisse du 15 novembre 2012, §§ 27 ss, en particulier §§ 30-32). Dans cette affaire, un délai de trois semaines entre la transmission de la prise de position et le prononcé de l'arrêt a été jugé comme suffisamment long pour permettre au mandataire de la partie de formuler des observations ou à tout le moins de demander à l'autorité qu'elle lui fixe un délai pour ce faire (arrêt Joos précité § 32). Dans une affaire similaire, un délai d'un mois, bien qu'incluant les fêtes de fin d'année, a été également considéré comme suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 1C_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.5). Au contraire, dans l'arrêt publié aux ATF 137 I 195 ss, le Tribunal fédéral a estimé qu'un délai de dix jours ne suffisait pas à garantir l'exercice du droit de répliquer (arrêt précité, consid. 2.6 p. 199).

2.2 En l'espèce, les courriers de l'appelante des 31 mars et 4 avril 2016 seront déclarés recevables, en tant que ceux-ci prennent position sur la duplique et la pièce nouvelle de l'intimée communiquées à celle-ci par le greffe de la Cour par courrier du 10 mars 2016. Ces déterminations ont donc été déposées au greffe de la Cour le 21, respectivement 25 jours après l'envoi dudit courrier de la Cour. Les courriers de l'intimée des 1^{er} et 6 avril 2016 seront également déclarés

recevables, étant des déterminations immédiates sur les deux courriers susmentionnés de l'appelante. 3. 3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). 3.2 En l'espèce, l'extrait internet du _____ 2016 produit par l'intimée à l'appui de sa réponse à l'appel et portant sur le refus par la direction de la Police des constructions le _____ 2013 d'octroyer une autorisation de construire déposée le _____ 2012, est irrecevable. Il en est de même des deux articles parus le 11 mai 2012 dans D_____ et le 27 avril 2012 dans E_____. Ces pièces ont été produites avec retard, du fait qu'elles pouvaient déjà être produites devant les premiers juges. En outre, les faits qu'elles contiennent, ne sont pas des faits notoires, contrairement à ce que soutient l'intimée. L'annonce de location tirée le 9 mars 2016 du site internet de CB IMMOBILIER SA produite par l'intimée à l'appui de sa duplique, sera quant à elle déclarée recevable, dans la mesure où la Cour ne peut pas déterminer depuis quand l'annonce figurait sur le site internet de CB IMMOBILIER SA et que l'appartement, objet de l'annonce, était quoi qu'il en soit offert à la location à cette date. Cette pièce nouvelle a donc été produite sans retard et ne pouvait pas être produite auparavant. Il en est de même du courriel du 1er avril 2016 produit par l'appelante par courrier du 4 avril 2016. Celui-ci sera donc également déclaré recevable. 4. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 271 al. 1 CO, en tant qu'ils ont retenu qu'elle avait violé les règles de la bonne foi en notifiant le congé querellé. Selon l'appelante, l'intimée s'était présentée à elle sous un jour sympathique, alors qu'elle nourrissait en réalité une animosité à son égard, au point de souhaiter qu'elle puisse perdre la procédure qu'elle avait engagée pour atteinte à la personnalité à l'encontre des responsables d'un article qui la présentait sous un jour méprisable. Elle n'entendait donc pas être liée contractuellement à une personne qui exprimait à ce point de l'animosité à son égard. Le courriel du 23 mars 2014 se référait à des contacts antérieurs et les membres de l'Association expliquaient être revenus sur leur position afin de fournir au journaliste les moyens d'obtenir une décision favorable en appel. La question n'était pas de savoir si les documents remis au journaliste étaient importants ou pertinents, puisque l'intimée était convaincue que sa démarche allait pouvoir être utile afin de permettre au journaliste d'obtenir le déboutement, et, par voie de conséquence, la condamnation de l'appelante, alors qu'elle n'avait aucun intérêt à ladite procédure. Il découlait du droit à la garantie de la propriété la faculté de ne pas être tenu de laisser à un tiers la jouissance de son bien, lorsque ce tiers nourrissait de l'animosité à l'égard du propriétaire et agissait dans le but de lui nuire. Le comportement de l'intimée relevait de la mauvaise foi. 4.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. En principe, une résiliation contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'elle ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsqu'il y a une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; le caractère pénible de la résiliation pour le locataire n'entre normalement en considération que dans le cadre de la prolongation du bail (art. 272 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, Commentaire romand, no 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (BARBEY, Commentaire du droit du bail, 1991, nos 30-39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra-juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., n. 43b). La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2009 du 23 mars 2010 consid. 3; BARBEY, op. cit., n. 36, p. 120). Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (LACHAT, op. cit., no 12 ad art. 271 CO). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier – cela va de soi – les motifs doivent être vrais. Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé devrait en règle générale être annulé. L'auteur de la motivation devrait en outre être lié par les motifs qu'il a donnés. Certes, en cours de procédure, il peut les compléter, les expliciter s'il a de bonnes raisons de le faire. En revanche, l'expéditeur du congé ne peut pas « changer son fusil d'épaule » et invoquer en cours de procès de nouveaux motifs, autres que ceux donnés à l'origine (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 732). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. La partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle. Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (ATF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010).

4.2 En l'espèce, l'appelante a motivé le congé du 30 septembre 2015 par la rupture du lien de confiance l'unissant à l'intimée, du fait que celle-ci avait joué un rôle actif non seulement dans la publication de l'article du 25 mai 2012 ayant atteint à sa personnalité, mais également dans la défense des responsables dans le cadre de la procédure judiciaire consécutive à cette atteinte. Ces derniers avaient produit, dans la procédure d'appel, d'une part, un courriel de l'intimée du 23 mars 2014 à C_____ indiquant que les membres de l'Association avaient décidé de lui communiquer les documents qu'il leur demandait et, d'autre part, un procès-verbal de constitution de l'Association où tous les noms avaient été caviardés, sauf celui de l'intimée, ce qui démontrait le rôle particulier qu'elle avait joué. La Cour relèvera que l'appelante n'a pas établi que l'intimée avait apporté de l'aide au journaliste C_____ dans le cadre de la publication de l'article du 25 mai 2012, puisqu'elle a envoyé le courriel en question au nom de l'Association environ deux ans plus tard.

L'appelante a également échoué à démontrer que l'intimée avait apporté de l'aide à C_____ dans le cadre de la procédure d'appel ayant opposée la bailleuse à celui-ci à la suite de la publication de l'article paru dans la Tribune de Genève. En effet, le journaliste C_____ disposait au sein de l'immeuble en question d'une personne de contact autre que l'intimée, sans que la procédure ait pu déterminer de qui il s'agissait. La Cour relèvera à cet égard que trois journalistes habitaient dans le bâtiment. Ce n'est pas l'intimée personnellement, mais l'Association qui avait décidé, à la suite d'une réunion collégiale, de communiquer le

courriel du 23 mars 2014 au journaliste. L'appelante ne soutient d'ailleurs pas qu'une des pièces annexées à ce courriel aurait aidé le journaliste dans le cadre de la procédure judiciaire. Le procès-verbal caviardé produit par la bailleresse ne figurait pas dans les annexes de ce courriel, alors que c'est sur la base de ce seul document que la bailleresse a tenté d'imputer à l'intimée un rôle particulier dans la communication des documents au journaliste. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'appartenait pas à l'intimée mais bien à l'appelante d'établir, le cas échéant, qui avait été l'auteur de l'envoi du procès-verbal au journaliste, l'intimée ayant démontré que ce n'était pas elle. Enfin, la procédure n'a pas permis de déterminer pourquoi le nom de l'intimée était le seul à ne pas être caviardé dans ce procès-verbal. L'appelante n'a par ailleurs pas établi avoir noué une relation de confiance particulière avec l'intimée en lien avec le prêt d'un livre sur le soufisme. Enfin, rien ne permet de retenir que l'intimée serait de mauvaise foi. C'est par conséquent à raison que les premiers juges ont considéré que la rupture du lien de confiance alléguée par l'appelante vis-à-vis de l'intimée, invoquée comme motif de congé, n'était qu'un prétexte. Le congé a bien été donné en violation du principe de la bonne foi, de sorte qu'il doit être annulé. Le jugement querellé sera donc confirmé. Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si, comme le soutient la locataire, les conditions d'application des art. 271a al. 1 let e et let. a sont réalisées. 5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 décembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1138/2015 rendu le 26 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22155/2014. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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 : 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.