

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23257/2009

ACJC/965/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 JUIN 2012

Entre

A _____ **S.A.**, ayant son siège _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 octobre 2011, comparant par Me Maud Volper, avocate, 13, rue Ferdinand-Hodler, 1207 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Mme B _____, domiciliée 29, rue C _____, Genève, intimée, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, Case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.07.2012.

EN FAIT

A. a. En date du 29 septembre 1995, D_____ et E_____ SNC, bailleurs, et F_____ et sa fille, B_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces destiné à l'usage d'habitation et situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 29, rue C_____ à Genève.

b. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} octobre 1995 au 30 septembre 1996, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance.

Le loyer a été fixé à 30'000 fr. par an, charges non comprises.

c. A une date indéterminée, D_____ et E_____ SNC ont vendu l'immeuble à G_____ SA.

d. Suite au décès de F_____, B_____ est devenue l'unique locataire du logement précité, au terme d'un avenant du 15 février 2006.

e. G_____ SA a vendu l'appartement à A_____ SA le 11 décembre 2006.

f. Le même jour, A_____ SA a acheté six autres appartements dans les immeubles sis 29 et 31, rue C_____.

Le montant versé par A_____ SA pour l'achat de ces sept logements s'est élevé à 4'226'000 fr.

g. A_____ SA est une société anonyme sise à Genève dont les buts sont le conseil et la gestion de patrimoines immobiliers.

h. Par pli du 13 décembre 2006, la locataire a été informée du fait que A_____ SA reprenait tous les droits et obligations découlant du contrat de bail, avec effet rétroactif au 1^{er} décembre 2006.

i. Par la suite, A_____ SA a résilié les baux de quatre des appartements précités.

j. A la suite de la résiliation de son contrat par A_____ SA, un des locataires concernés, H_____, a négocié la conclusion d'un nouveau bail d'une durée déterminée de quatre ans, dès le 1^{er} novembre 2009, moyennant une augmentation de loyer et divers travaux.

k. Sur les sept appartements achetés, A_____ SA en a revendu six, respectivement en date du 3 décembre 2007, du 27 mai 2008, du 18 décembre 2008, du 3 septembre 2009, du 30 mars 2010 et du 26 novembre 2010 - tous sauf celui de la locataire - pour un montant total de 6'950'000 fr.

l. A_____ SA n'a pas déposé de demandes d'autorisation de construire en vue de rénover ces logements.

m. Par courrier du 28 octobre 2008, A_____ SA a informé B_____ de son intention de vendre l'appartement qu'elle occupait pour la somme de 1'500'000 fr. Elle lui a proposé d'acheter son logement, tout en précisant qu'elle avait déjà des acquéreurs privés intéressés par ce bien pour leur usage personnel.

n. Par avis de résiliation du 7 septembre 2009, A_____ SA a résilié le bail de B_____ pour le 30 septembre 2010, au motif qu'elle entendait vendre l'appartement libre de tout occupant.

o. Le 22 décembre 2009, A_____ SA a également acheté huit appartements au Grand-Saconnex pour un prix total de 3'500'000 fr.

B. a. Par requête du 7 octobre 2009, B_____ a contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Le 26 mai 2010, la Commission a déclaré la résiliation valable et prolongé le bail jusqu'au 30 septembre 2013. A l'appui de sa décision, la Commission a estimé que la résiliation ne constituait pas un congé-vente et que la locataire n'avait pas démontré l'existence d'une disproportion évidente entre les intérêts en présence.

b. Par requête déposée le 23 juin 2010 devant le Tribunal des baux et loyers, B_____ a sollicité l'annulation du congé querellé. A titre subsidiaire, elle a sollicité une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 septembre 2014.

A l'appui de ses conclusions, B_____ exposait que A_____ SA l'avait placée devant l'alternative d'acheter son logement ou de devoir le libérer. Elle considérait en outre que le congé était contraire à la bonne foi, dès lors qu'il avait été notifié à des fins purement spéculatives.

c. Dans son mémoire responsif du 23 août 2010, A_____ SA a conclu à la validation du congé notifié et à l'octroi d'une unique prolongation de bail d'une année, échéant au 30 septembre 2011.

d. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 4 octobre 2010, B_____ a indiqué qu'elle exerçait la profession de médecin aux HUG et qu'elle travaillait de 7h30 à 20h du lundi au vendredi. Elle a précisé qu'elle était de garde une semaine par mois et pouvait par conséquent être appelée à l'hôpital de nuit ou durant le week-end. Elle a indiqué que son salaire net s'élevait à environ 8'000 fr. par mois. Sa mère, I_____, était âgée de 69 ans et vivait avec elle dans l'appartement depuis 1995. Elle percevait une rente AVS et une rente de veuve et était à sa charge financièrement. B_____ a encore indiqué qu'elle était prête à déménager à la campagne si nécessaire.

J_____, administrateur de A_____ SA, a confirmé avoir vendu tous les appartements des immeubles sis 29 et 31, rue C_____, à l'exception de celui habité par la locataire, et a indiqué que si ce bien n'était pas vendu, cela «aurait un impact sur le bilan de la société». Les appartements avaient été vendus sans occupant à l'exception de celui occupé par H_____ pour lequel le produit de la vente avait été inférieur à celui escompté. J_____ a affirmé qu'il avait trouvé un acquéreur pour l'appartement litigieux si ce dernier était libéré mais pas dans le cas contraire. A son sens, il était difficile de vendre un appartement occupé, les acquéreurs souhaitant en général y habiter eux-mêmes. Il a en outre précisé que la vente des appartements ne lui permettait pas de réaliser un bénéfice net correspondant à la différence entre le prix d'achat et le prix de vente, dans la mesure où la société avait investi de l'argent, notamment en procédant à des travaux.

e. Dans deux courriers adressés le 1^{er} et le 4 novembre 2010 au Tribunal, A_____ SA a précisé qu'elle avait résilié les baux de quatre des appartements acquis dans l'immeuble 29-31, rue C_____. Les autres baux avaient été résiliés par les locataires en place.

f. Il ressort de l'avis de taxation de l'année 2009 de I_____ que celle-ci disposait, au 31 décembre 2009, d'une fortune mobilière nette de 746'903 fr. Durant l'année en question, ses revenus bruts, qui se composaient d'une rente AVS et de revenus mobiliers, s'étaient en outre élevés à 58'709 fr.

g. Une audience d'enquêtes s'est déroulée le 18 février 2011 et a permis de recueillir les témoignages suivants :

K_____ a confirmé que le bail de son ex-époux, H_____, avait été résilié plus d'une année auparavant. H_____ avait négocié la conclusion d'un nouveau bail de quatre ans, moyennant une augmentation de loyer de 1'000 fr. par mois et l'exécution de divers travaux dans l'appartement. K_____ a précisé que la bailleuse avait offert à H_____ de racheter le logement, offre qui avait été déclinée. Quelques mois plus tard, le bail avait été résilié.

L_____, réviseur comptable de A_____ SA, a indiqué que dans l'hypothèse où les appartements situés dans les immeubles 29 et 31 rue C_____ ne seraient pas revendus, la situation financière de la société s'en ressentirait. Celle-ci ne réaliserait pas de profits et subirait une perte d'exploitation. Elle n'était cependant pas déficitaire à ce jour. Pour le surplus, le témoin n'a pas été en mesure de donner des indications détaillées sur les comptes et bilans de la société, de sorte que le conseil de la locataire a sollicité la production des comptes pour les exercices 2008 à 2010, ce à quoi la bailleuse s'est opposée.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a imparti un délai au 30 mars 2011 à A_____ SA pour produire l'analyse récapitulative de ses comptes et bilans pour les exercices 2008 à 2010.

h. Dans un courrier du 29 mars 2011, L_____ a apporté des précisions sur les actifs et revenus de la bailleresse. Il en ressortait qu'entre 2007 et 2009, la vente des quatre premiers appartements acquis au 29-31, rue C_____ avait généré un produit de 1'651'350 fr. L_____ affirmait par ailleurs qu'à défaut de continuer à réaliser des produits sur les ventes d'appartements, correspondant à une vente bénéficiaire de un ou deux objets par année, A_____ SA subirait des pertes qui pourraient l'obliger à cesser son activité.

i. Au cours d'une seconde audience d'enquêtes qui s'est déroulée le 10 juin 2011, L_____ a confirmé que, s'agissant des appartements de la rue C_____, le prix de vente obtenu à ce jour couvrait déjà l'investissement initial de A_____ SA. Le bénéfice réalisé à ce titre entre 2007 et 2009 figurait sous la rubrique «part négoce» de son courrier du 29 mars 2011. Le témoin ne pouvait en revanche pas préciser le montant du bénéfice réalisé en 2010. L_____ a par ailleurs indiqué que la société percevait des loyers pour les appartements dont elle était propriétaire - qui ne couvraient pas ses charges d'exploitation et de fonctionnement - et qu'elle était rétribuée pour ses activités de courtage en immobilier, étant précisé que 60 à 80% de ses revenus provenaient de la vente d'appartements. Au surplus, la bailleresse versait des salaires à trois employés, dont un courtier qui bénéficiait de commissions en fonction des ventes effectuées.

A l'issue de l'audience, le conseil de la locataire a sollicité l'audition du comptable de A_____ SA, ce à quoi la bailleresse s'est opposée. Le Tribunal a ensuite déclaré les enquêtes closes.

j. Dans leurs écritures après enquêtes des 19 et 23 août 2011, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

k. La cause a été remise pour plaider à l'audience du 2 septembre 2011 et gardée à juger à l'issue de celle-ci.

- C. a.** Par jugement du 18 octobre 2011, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 7 septembre 2009. En substance, le Tribunal a retenu que la bailleresse avait résilié l'ensemble des baux des appartements acquis le 11 décembre 2006 afin de les revendre libres d'occupant. Au jour du jugement, elle avait revendu six des sept logements concernés en réalisant un bénéfice de près de 65%. Elle n'avait démontré ni la nécessité de revendre l'appartement occupé par B_____ ni l'impossibilité d'aliéner ce bien avec la locataire en place. Le congé avait dès lors un caractère purement spéculatif et ne répondait à aucun intérêt digne de protection.

b. Par acte daté du 23 novembre 2011, A_____ SA a formé appel de ce jugement. Elle conclut à l'annulation de la décision querellée et reprend les conclusions formulées devant le Tribunal des baux et loyers.

Dans son mémoire réponse du 6 janvier 2012, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ SA.

L'argumentation des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile.

EN DROIT

1. **1.1** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'espèce, le jugement a été notifié aux parties le 21 octobre 2011. Dès lors, le nouveau droit de procédure s'applique. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure, soit les art. 274 ss CO et la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 2.2).

1.2 La voie de l'appel est ouverte pour autant que la valeur litigieuse atteigne 10'000 fr. (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).

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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il

convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêt 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

1.3 En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, de l'intimée s'élève à 30'000 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (30'000 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 102'500 fr.).

1.4 Le jugement attaqué constituant par ailleurs une décision finale et aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'étant réalisée, la voie de l'appel au sens des art. 308 ss CPC est ouverte.

1.5 L'acte ayant été déposé dans les délais et les formes prescrits par l'art. 311 CPC, le présent appel est formellement recevable.

1.6 Conformément à l'art. 310 CPC, la chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen. Elle s'impose toutefois une certaine retenue lorsque l'appelant fait grief au juge de première instance d'avoir mésusé de son pouvoir d'appréciation (CPC JEANDIN, art. 310, N 5).

- 2.** Conformément à l'art. 310 CPC, l'état de fait établi par le Tribunal des baux et loyers doit être rectifié sur un point :

Le Tribunal des baux et loyers a retenu que A_____ SA avait résilié la totalité des baux des appartements acquis dans les immeubles 29-31, rue C_____. Or, l'appelante a exposé, dans deux courriers adressés le 1^{er} et le 4 novembre 2010 au Tribunal, qu'elle avait résilié quatre contrats et que les trois autres baux avaient été résiliés par les locataires en place. L'intimée n'ayant pas contesté ces faits, il convient de rectifier l'état de fait en ce sens.

- 3.** L'appelante soutient, en substance, qu'elle ne pourrait obtenir, pour le logement litigieux, un prix de vente équivalant à celui des autres appartements déjà vendus si l'intimée continuait de l'occuper pour une durée indéterminée. Ceci aurait un impact négatif sur le bilan de la société. Dans la mesure où elle avait acquis quinze appartements entre 2006 et 2010 mais en avait vendu seulement six durant cette période, elle ne pouvait raisonnablement renoncer à la vente du logement litigieux. Dès lors qu'elle avait un intérêt légitime à vendre l'appartement occupé par l'intimée au meilleur prix et que l'intimée n'était pas dans une situation personnelle ou financière difficile, le congé ne consacrait pas une disproportion manifeste des intérêts en présence. La résiliation n'était dès lors pas contraire à la bonne foi.

- 3.1. 3.1.1** Il n'est pas contestable que la garantie de la propriété, protégée par la Constitution fédérale, permet au propriétaire de réaliser son bien comme il l'entend (art. 26 al. 1 Cst. féd.).

Le législateur a toutefois opposé à cette garantie constitutionnelle une autre protection, également constitutionnelle, soit le principe de l'annulabilité des congés abusifs, prévu à l'art. 109 al. 1 Cst. féd. Ainsi, le législateur fédéral a prévu que la liberté du bailleur de mettre un terme au contrat trouve une limite dans l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi, et dans les règles de la loyauté. Le congé peut être annulé à la demande du locataire lorsque le bailleur qui l'a donné ne peut se prévaloir d'aucun intérêt digne de protection.

Le législateur a voulu cette restriction afin notamment de protéger le locataire en tant que partie faible du contrat, de tenir compte de l'importance du logement comme besoin indispensable de l'individu, de préserver l'unité des familles, en particulier celles comportant de nombreux enfants, de promouvoir la paix sociale et de combattre la spéculation immobilière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 723-724 ; HIGI, n° 50-53 ad art. 271-273c CO; CALAMO, *Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen*, 1994, p. 138 et ss; BARBEY, *Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, 1991, nos 75-87).

3.1.2 Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie en cette matière. Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4C_65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.2.1; 4C_267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I 261).

Selon le Tribunal fédéral, le congé donné pour un motif d'ordre économique se concilie en règle générale avec les règles de la bonne foi. Ainsi, la résiliation signifiée pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions ou d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (arrêts du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.2; 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1; ATF 120 II 205

consid. 3b). Le but de la loi est uniquement de protéger les locataires contre les résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que 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_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.2; 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, op. cit., p. 735).

3.1.3 Le Tribunal fédéral a admis dans des cas spécifiques la validité de congés donnés pour l'échéance en vue de vendre un bien libre de tout occupant à de meilleures conditions :

Dans un arrêt du 18 novembre 2002, il a retenu que le propriétaire d'un domaine de luxe pouvait résilier le bail afin de vendre son bien dans de meilleures conditions, libre de tout occupant. S'agissant d'un objet d'exception, l'on imaginait volontiers que l'acquéreur pourrait souhaiter y vivre personnellement. Le contrat prévoyait par ailleurs un droit de préemption en faveur des locataires que ceux-ci n'avaient pas utilisé lorsque le bailleur avait décidé de vendre son domaine (arrêt du Tribunal fédéral 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I 261).

Le 8 septembre 2004, le Tribunal fédéral a admis la résiliation de bail donnée par la propriétaire d'un manège de chevaux qui souhaitait vendre son bien libre de tout occupant. La propriétaire avait été contrainte de vendre son bien pour des motifs de santé liés à la proximité entre le manège et son appartement sis sur la même parcelle. Le Tribunal fédéral a notamment considéré qu'une résiliation fondée sur la volonté de vendre un bien dans les meilleures conditions n'avait rien d'illégitime. Il n'était par ailleurs guère contestable que la présence d'un locataire était de nature à rendre la vente plus difficile, que ce soit en réduisant le nombre d'amateurs ou en exerçant une influence négative sur le prix. Il ne s'agissait pas là d'un fait à établir dans le cas particulier mais d'une donnée d'expérience (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2).

Dans un arrêt du 9 mars 2005, le Tribunal fédéral a refusé d'annuler un congé notifié par le propriétaire qui souhaitait vendre dans de meilleures conditions un appartement dont il venait d'hériter (arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 consid. 1.1).

Le 12 novembre 2007, le Tribunal fédéral a validé un congé portant sur un appartement, le bailleur ayant démontré qu'il était en proie à des difficultés financières importantes et devait obtenir des liquidités pour honorer des engagements pris envers des établissements bancaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6).

Dans un arrêt du 9 décembre 2009, le Tribunal fédéral a déclaré valable un congé donné par un bailleur qui souhaitait rénover et relouer à une famille un appartement que le locataire n'occupait que de manière sporadique. Le Tribunal fédéral a estimé que cette motivation n'était pas abusive. Le congé notifié au locataire n'allait par ailleurs pas à l'encontre des buts poursuivis par le législateur, ne touchait pas aux besoins indispensables du locataire au logement et il n'existait aucun indice de spéculation immobilière. La résiliation litigieuse ne révélait ainsi aucune disproportion grossière des intérêts en jeu (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.2).

Par arrêt du 2 septembre 2010, le Tribunal fédéral a en revanche confirmé l'annulation d'un congé donné par le bailleur peu de temps après avoir acheté la totalité des appartements d'un immeuble, dès lors que la résiliation consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence. Les locataires étaient en effet dans une situation personnelle particulièrement difficile, étant âgés de 77 ans, l'un d'eux étant gravement malade, et habitant avec un fils de 49 ans atteint d'importants problèmes neurologiques. Le bailleur, pour sa part, ne connaissait pas de difficultés financières l'incitant à vendre sans délai un de ses biens immobiliers, ne prétendait pas se trouver dans l'incapacité de vendre avec bénéfice l'appartement avec les locataires en place, mais soutenait que le gain retiré de cette vente serait plus faible si les locataires ne libéraient pas le logement. Une mise en balance de ces éléments factuels faisait apparaître le congé comme abusif. Le Tribunal fédéral n'a en revanche pas indiqué si le congé pouvait être annulé également au motif que le bailleur poursuivait un but purement spéculatif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3; voir les commentaires de FUTTERLIEB, MRA 2/11 p. 72 ss et DIETSCHY, DB 2011, p. 40, no 19).

Le dernier arrêt du Tribunal fédéral mentionné ci-dessus confirmait une décision de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice de la République et Canton de Genève du 19 avril 2010. La Chambre y avait retenu que le Tribunal fédéral avait, jusqu'à présent, validé des congés justifiés par le désir de vendre l'objet loué libre de tout locataire lorsque le bailleur avait fait valoir un intérêt digne de protection à une telle vente. Il s'agissait de cas spécifiques. Au regard des buts poursuivis par le législateur, il ne fallait en revanche pas accorder une protection particulière à un bailleur qui acquérait un bien sachant qu'il est habité par un locataire et qui, très peu de temps après, notifiait un congé pour revendre ce logement à un prix majoré de 50%. Dans un tel cas, le bailleur n'achetait le bien et ne résiliait le bail du locataire en place qu'à des fins purement spéculatives. Un tel comportement n'était pas protégé par la loi (ACJC/482/2010 du 19 avril 2010 consid. 2.4).

3.1.4 Selon WEBER, l'art. 271 al. 1 CO n'impose pas d'annuler un congé lorsque le bailleur fait prévaloir, sur des intérêts du locataire pouvant être qualifiés d'importants, des intérêts personnels moins significatifs (l'auteur se réfère sur ce point

à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 mentionné ci-dessus). L'annulabilité du congé ne requiert cependant pas une disproportion crasse [sic] des intérêts en présence. Il suffit que cette disproportion puisse être qualifiée d'importante pour que le congé ne soit plus compatible avec l'obligation imposée par l'art. 2 al. 2 CC d'exercer ses droits avec ménagement. Pour concrétiser ceci, l'on peut se référer à une échelle d'intérêts graduée de 0 à 10. Si le congé ne répond à aucun intérêt digne de protection ou seulement à un intérêt limité [gering], correspondant à une valeur de 0 à 1 sur ladite échelle, il doit être annulé. Il en va de même si la différence de valeur entre les intérêts en jeu atteint au moins 5 points. Dans cette hypothèse, l'on se trouve en présence d'une disproportion importante des intérêts en présence. Le juge peut s'inspirer des critères figurant à l'art. 272 CO pour effectuer cette pesée d'intérêts (BSK OR-WEBER, no 6 ad art. 271-271a CO). Ainsi, selon le poids de l'intérêt du locataire au maintien du bail, un congé peut devoir être annulé quand bien même le bailleur invoque des motifs en soi légitimes. Dans une pareille hypothèse, la notification du congé est en effet constitutive d'un exercice sans ménagement du droit de résilier (l'auteur cite comme exemple l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 mentionné ci-dessus; BSK OR-WEBER, no 7 ad art. 271-271a CO).

3.1.5 Il résulte ainsi de la jurisprudence qu'une résiliation dictée par des motifs d'ordre économique se concilie, en règle générale, avec les règles de la bonne foi. Jusqu'à présent, le Tribunal fédéral n'a cependant admis la validité de congés notifiés pour vendre un objet dans de meilleures conditions que dans des cas où le bailleur avait fait valoir un intérêt digne de protection à vendre son bien libre de tout occupant (voir ci-dessus ad 3.1.3).

Dans un cas où le bailleur n'avait pas fait valoir d'autre intérêt que celui de retirer de la vente de l'objet loué le gain le plus élevé possible, le Tribunal fédéral a annulé le congé. Une mise en balance de l'intérêt du bailleur avec celui des locataires à conserver leur logement, ceux-ci connaissant une situation personnelle particulièrement difficile, faisait en effet apparaître le congé comme abusif. Le Tribunal fédéral n'a en revanche pas indiqué si le seul fait que le bailleur poursuive, comme cela était le cas, un but purement spéculatif justifiait également d'annuler la résiliation (arrêt 4A_300/2010 du 2 septembre 2010).

Dans l'arrêt précité, la Haute Cour n'a toutefois pas remis en question le raisonnement de la chambre genevoise des baux et loyers selon lequel un congé purement spéculatif ne répondait à aucun intérêt digne de protection et devait de ce fait être annulé.

Dans un obiter dictum de l'arrêt du 9 décembre 2009, le Tribunal fédéral a cependant indiqué qu'un congé motivé par un dessein purement spéculatif consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence.

Au vu de ce qui précède, la chambre de céans confirmera sa jurisprudence selon laquelle le bailleur qui acquiert un bien sachant qu'il est habité par un locataire et qui, peu de temps après, résilie le bail pour revendre le logement à un prix fortement majoré, procédant ainsi à une opération purement spéculative, n'invoque pas un intérêt digne de protection à mettre fin au contrat.

Dans un tel cas de figure, l'on est en effet en présence non seulement d'un exercice sans ménagement du droit de résilier mais également d'une disproportion manifeste entre l'intérêt du locataire à pouvoir conserver son logement et celui du bailleur à pouvoir le vendre au meilleur prix.

Compte tenu du caractère extrêmement limité de l'intérêt du bailleur à rompre le contrat, une telle disproportion doit être admise même si le locataire ne se trouve pas dans une situation personnelle, économique ou sociale particulièrement difficile. Ceci est conforme aux buts constitutionnels de protection des locataires et de lutte contre la spéculation immobilière.

3.2. 3.2.1 Au vu de ce qui précède, il convient de déterminer si l'appelante a résilié le bail de l'intimée à des fins purement spéculatives.

Le réviseur de l'appelante a affirmé que si les appartements de la rue C _____ n'étaient pas revendus, A _____ SA subirait une perte d'exploitation.

Cette affirmation du réviseur de l'appelante doit cependant être mise en balance avec d'autres indications du même témoin.

Il ressort tout d'abord du courrier de L _____ du 29 mars 2011 que l'appelante devait vendre avec bénéfice un à deux appartements par année pour pouvoir couvrir ses charges. Or, ce courrier ne précise pas qu'il devait impérativement s'agir du logement occupé par l'intimée, étant rappelé que l'appelante possédait à l'époque également huit appartements au Grand-Saconnex et n'a pas prétendu être dans l'impossibilité de vendre ceux-ci.

Le témoin a ensuite indiqué que A _____ SA n'était pas déficitaire.

Il ressort par ailleurs des pièces produites et des explications de L _____ qu'en 2009, année durant laquelle le congé litigieux a été notifié, les charges de l'appelante étaient couvertes par les loyers et les commissions de courtage encaissés et par les bénéfices réalisés sur ses ventes immobilières.

L'appelante n'a en outre pas démontré, contrairement à ce qu'elle a allégué, qu'elle aurait subi une perte d'exploitation en 2010 ou en 2011 en raison du fait qu'elle n'avait pas pu vendre l'appartement de l'intimée au prix escompté.

L'appelante a également fait valoir que dans la mesure où elle avait acquis quinze appartements entre 2006 et 2010 et n'en avait vendu que six durant cette période, il ne pouvait raisonnablement lui être imposé de conserver l'appartement litigieux.

Or, l'appelante a été en mesure d'acquérir, peu de temps après que l'intimée eut contesté le congé qui lui avait été notifié, huit appartements au chemin M_____ pour un montant total de 3'500'000 fr.

Une telle opération immobilière n'est pas compatible avec l'allégué de l'appelante selon lequel la vente de l'appartement litigieux au prix de 1'500'000 fr. constituait pour elle une nécessité économique.

L'acquisition des appartements au chemin M_____ étant par ailleurs postérieure à la notification du congé, l'appelante ne saurait invoquer les charges découlant de cette opération pour justifier le congé notifié à l'intimée.

Au vu de ce qui précède, l'appelante n'a pas démontré que l'aliénation de l'appartement litigieux au prix de 1'500'000 fr. correspondait à une nécessité économique.

Cela étant, il appert qu'entre le mois de décembre de l'année 2006 et le mois de novembre de l'année 2010, l'appelante a revendu six des sept appartements situés 29-31, rue C_____ pour un montant total de 6'950'000 fr. alors que le prix d'achat de ces sept logements s'était élevé à 4'226'000 fr.

L'appelante a affirmé - sans preuve ni offre de preuve - que le bénéfice retiré de cette opération ne correspondait pas à la différence entre le prix d'achat et le prix de vente des appartements car elle avait effectué des travaux dans ceux-ci. L'appelante n'a toutefois pas allégué que les travaux en question eussent excédé l'entretien usuel. Aucune autorisation de construire n'a d'ailleurs été déposée en vue de rénover les objets vendus.

Il ressort en outre de la procédure que l'aliénation des quatre premiers appartements en 2007, 2008 et 2009 a procuré à l'appelante un bénéfice de 1'651'350 fr.

En même temps qu'elle a vendu les objets susvisés, l'appelante a proposé à l'intimée d'acquérir son logement, ce que l'intimée a refusé. L'appelante a ensuite résilié le bail de l'intimée. L'année suivante, elle a aliéné deux autres appartements dans l'immeuble.

En conséquence, les faits de la cause ne permettent pas de retenir que la situation financière de l'appelante au moment de la notification du congé lui imposait de pouvoir vendre l'appartement de l'intimée au prix de 1'500'000 fr. Ils font au contraire clairement apparaître que l'appelante a acquis le logement litigieux dans l'optique de le revendre à bref délai en réalisant le bénéfice le plus élevé possible.

Le congé notifié à l'intimée revêt par conséquent un but essentiellement spéculatif.

Or, l'intimée était titulaire du bail depuis quinze ans au moment de la notification du congé. Elle habitait alors, et habite toujours, l'appartement litigieux avec sa mère. Celle-ci était âgée de 69 ans au moment de la résiliation. Il ressort également de la procédure que l'intimée a, compte tenu de sa profession, besoin de pouvoir habiter près de son lieu de travail.

La Chambre de céans considérera dès lors qu'une validation du congé consacrerait une disproportion manifeste des intérêts en présence entre l'intérêt purement spéculatif invoqué par l'appelante et l'intérêt de l'intimée à pouvoir conserver son logement.

3.2.2 Cela étant, l'appelante a invoqué - sans preuve ni offre de preuve - qu'elle ne pourrait vendre l'appartement litigieux au prix escompté de 1'500'000 fr. que s'il était libre de tout occupant.

Selon un obiter dictum de l'arrêt du Tribunal fédéral du 8 septembre 2004 (cf. ci-dessus ad 3.1.3), il est conforme à l'expérience que la présence d'un locataire est susceptible de réduire le nombre d'amateurs ou d'exercer une influence négative sur le prix d'un appartement.

A l'évidence, il ne saurait être déduit de l'arrêt susvisé que le bailleur qui affirme n'être en mesure de vendre un bien à un certain prix que si ce dernier est libre d'occupant n'est pas tenu de prouver ce fait.

Au demeurant, l'apport de la preuve que l'appartement litigieux ne pourrait être vendu au prix escompté que s'il est libre d'occupant ne conduirait pas la Chambre de céans à apprécier différemment le fond de l'affaire. Il demeurerait en effet que le congé relèverait, en premier lieu, de la spéculation immobilière, le motif susvisé n'ayant qu'un caractère secondaire. Or, dans une telle hypothèse, le congé demeure contraire à la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_143/2008 du 26 janvier 2009 consid. 6.1 et les réf. cit.).

3.3 Au vu de ce qui précède, la résiliation notifiée à l'intimée le 7 septembre 2009 sera annulée et le jugement entrepris confirmé.

- 4.** La procédure étant gratuite, il n'est ni perçu de frais, ni alloué de dépens (art. 17a al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par A_____ SA contre le jugement JTBL/1230/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 octobre 2011 dans la cause C/23257/2009-1-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Maude JAQUIERY et Monsieur Maximilien LÜCKER, 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.