

Mathilde de Certoux, âgée de 72 ans et vivant de ses rentes, habite une villa spacieuse dans la commune de Chênes-Bougeries dans le canton de Genève depuis le 15 juin 1990. Elle loue cette maison à son propriétaire, Johannes Bluntschli, âgé de 58 ans, domicilié à Richterswil, actif dans l'immobilier d'exception et par ailleurs propriétaire d'une entreprise de sécurité. Le loyer mensuel net initial était de CHF 10'000.-.

L'objet remis à bail à Mathilde de Certoux est composé d'une villa principale de 5 pièces d'une surface totale de 155 m² et d'une dépendance autonome de deux pièces et demie d'une surface de 75 m², et pouvant recevoir des amis en visite. Les deux objets ont été bâtis en 1976 sur un terrain de 2500 m² en partie arborisé et avec vue sur le lac Léman. La villa principale a été entièrement rénovée en 1992 et notamment équipée à cette date d'un système audio hi-fi avec un juke-box et d'un magnifique système « home-cinema » construit sur mesure dans l'une des pièces et fonctionnant uniquement avec des cassettes VHS. Dès le 1^{er} septembre 1992, le nouveau loyer mensuel net a été fixé à CHF 12'000.-.

La dépendance, elle, a été rénovée en 2011 dans un style très moderne et intègre un système domotique permettant à l'aide d'une console électronique, de régler le thermostat, l'air conditionné, des stores et des fenêtres électriques. La cuisine est ouverte sur un salon bien éclairé par une grande baie vitrée et qui comporte une cheminée. La chambre séparée est spacieuse et donne également accès, par une grande baie vitrée, à une terrasse surplombée d'une pergola. La dépendance a été présentée dans l'édition du mois de juillet 2012 du journal « Schöner Wohnen ». Mathilde de Certoux paie depuis le 1^{er} avril 2011 un loyer net de CHF 13'000.- mensuel à Johannes Bluntschli pour les deux objets et la surface de jardin. Le montant du loyer lui avait été signifié par lettre simple.

Mathilde de Certoux vit seule dans la maison. Pour ne pas craindre de cambriolage, elle a adopté un labrador, Prince, qui vit en intérieur avec elle depuis dix ans. Elle détient également un chat persan, Altesse, qui ne s'éloigne jamais de sa maîtresse. Parallèlement, pour assurer la sécurité de la propriété, Johannes Bluntschli a conclu pour sa société de sécurité un contrat avec Mathilde de Certoux qui prévoit l'abonnement à un système d'alarme (le système met directement l'utilisateur en contact avec la centrale à la simple pression d'un interrupteur caché dans la maison). Sa locataire regrettait à l'origine de ne pas avoir pu choisir quelle entreprise devait être chargée de la sécurité, mais n'était somme toute pas défavorable à une mesure de sécurité. Le montant mensuel des charges afférentes à ce contrat s'élève à CHF 220.-.

Mathilde de Certoux et Johannes Bluntschli ont toujours entretenu des rapports entre bailleur et locataire très cordiaux. Ces dernières années, Johannes Bluntschli venait – malgré son allergie aux poils des chiens – au moins une fois l'an rendre visite à Mathilde de Certoux pour s'assurer que le logement lui convenait bien et qu'elle n'avait pas de requête particulière à faire valoir. A chacun de ses passages, il en a profité pour lui rappeler l'interdiction de détenir des animaux prévue par le contrat de

bail, en lui demandant de régler la situation. Mathilde de Certoux n'a jamais obtempéré, ne voulant pas se séparer de ses petits animaux qui ne dérangent rien.

Johannes Bluntschli, prenant lui-même de l'âge, songeait depuis quelques années à cesser de travailler et à reprendre pour lui cette propriété d'exception, à la rénover et à y vivre ses vieux jours, ce qu'il avait eu l'occasion d'indiquer au détour d'une discussion avec sa locataire peu après la rénovation de la dépendance. Constatant avec des sentiments mêlés la santé de fer de sa locataire et craignant qu'elle ne finisse par lui survivre, il dû se résoudre, en 2014, à résilier le contrat de bail liant. Par formule officielle du 10 mars 2014, parvenue le 11 mars 2014, il informa Mathilde de Certoux qu'il mettait fin au contrat de bail pour le 30 juin 2014. A l'appui de sa résiliation, il invoquait le fait que Mathilde détenait des animaux contrairement à ce qui était prévu par le bail « et ce malgré des avertissements répétés », ce qu'il voyait d'un mauvais œil, craignant une déprédation des murs et des parquets.

Le 1^{er} avril 2014, Mathilde de Certoux s'est opposée à la résiliation de son bail avec l'aide d'un avocat genevois. Elle a déposé une contestation du congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle a en outre soulevé que le loyer net était bien trop élevé, qu'il devait être fixé à 9'700.- par mois et qu'elle s'estimait fondée à le contester en tout temps. Elle a donc réclamé le paiement de la différence. Elle a encore demandé « l'annulation » du contrat d'abonnement avec la société de sécurité de Johannes Bluntschli ainsi que le remboursement de tout ce qu'elle a payé pour cela, considérant qu'elle s'était fait imposer ce contrat.

Johannes Bluntschli, également représenté par un avocat, considérait pour sa part que ni le montant du loyer ni le contrat avec la société de sécurité n'étaient contestables à ce stade et que la résiliation était justifiée.

Les parties ne sont pas parvenues à concilier et Mathilde de Certoux s'est vue délivrer une autorisation de procéder le 2 novembre 2014. Elle a agi devant le Tribunal des baux et loyers le 28 novembre 2014 qui l'a intégralement déboutée par décision du 4 mai 2015, mais a obtenu une prolongation de son bail de trois ans. Elle a formulé un appel devant la Cour de justice du canton de Genève qui s'est déclarée compétente pour connaître de l'ensemble de la contestation, a réformé la décision de première instance et lui a donné entièrement raison par décision du 1^{er} avril 2016, dont la motivation est parvenue aux parties le 26 septembre 2016.

Veillez rédiger pour Johannes Bluntschli l'acte qu'il convient de déposer devant le Tribunal fédéral.

Veillez rédiger pour Mathilde de Certoux la réponse à l'acte de Johannes Bluntschli.

NB : s'agissant du montant du loyer, il est précisé qu'il faut utiliser les montants de CHF 10'000.-, de CHF 12'000.-, de CHF 13'000.- et de CHF 9'700.00. Le calcul précis du loyer ne fait pas partie des mémoires des parties.