

# **GE\_GERICHTE ACJC/1185/2014 vom 27. Februar 2014**

GE Cour de justice, 2014-02-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1185\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1185_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1185/2014 du 27 février 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1185/2014 del 27 febbraio 2014

## **Erwägungen**

### **E. 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). 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, n. 40, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois du Code de procédure civile (BSK ZPO), 2ème éd. 2013, n. 9 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 minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la

- 8/14 -

C/7445/2012 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. 271ss 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 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 13'428 fr. En prenant en compte le délai de protection de trois ans dès la fin de la procédure et la prochaine échéance du bail, la valeur litigieuse est d'au minimum 40'284 fr., soit bien supérieure à 10'000 fr.

### **E. 1.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

### **E. 1.4**

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux

règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC). En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, chiffre 5.2.3.1, p. 186). En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

### **E. 1.5**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., n. 119 ss., p. 391/392). Relativement aux faits nouveaux et pièces produites en appel, la Cour examine, en principe, cette question d'office (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

### **E. 1.6**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b). Les

- 9/14 -

C/7445/2012 deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 1.7**

La pièce produite par l'appelante à l'appui de ses écritures d'appel, soit un courrier adressé par son conseil au Tribunal en cours de procédure de première instance fait déjà partie de la procédure. Produite en appel, alors qu'elle faisait partie de la procédure en première instance, il ne s'agit pas d'une pièce nouvelle. Sous réserve de sa pertinence, elle doit par conséquent être admise. 2. L'appelante présente en premier lieu dans son appel une motivation relative à une demande de restitution de délai pour produire des pièces qui étaient visées dans ses écritures de plaidoiries écrites du 30 janvier 2014 mais que son conseil avait omis de joindre auxdites écritures et avait fait parvenir par la suite au Tribunal, simultanément à son courrier du 13 février 2014. Le Tribunal ne s'étant pas prononcé formellement dans le jugement sur l'admission ou le rejet de ces pièces et n'ayant partant pas donné suite à sa demande de restitution de délai, l'appelante fait état de cette situation dans son mémoire d'appel. La question de savoir si le Tribunal aurait dû statuer sur cette demande de restitution de délai peut demeurer ouverte, pour les motifs suivants. Tout d'abord, l'appelante ne tire aucune conclusion à ce sujet dans son appel. Quant à l'intimé, il s'en rapporte à justice s'agissant de la recevabilité des pièces en question, qu'il ne considère pas pertinentes. Ensuite, les pièces concernées étaient connues de la partie adverse, puisqu'à teneur des écritures qui les visent, il s'agit de correspondances échangées entre les parties, ce qui explique sa position rappelée ci-dessus. Enfin, à teneur des mêmes écritures, les faits concernés - dans la mesure de leur pertinence - ont été établis dans le cadre de la procédure. Ces pièces seront dès lors admises. 3. L'appelante soutient que les premiers juges auraient dû valider le congé, dans la mesure où le motif invoqué était prouvé. Elle-même n'avait pas pu se déplacer pour des raisons certifiées par son médecin, ses petites-filles non plus, de par

leurs impératifs professionnels. Il était établi que la résiliation n'avait pas pour objectif d'augmenter le loyer. Quant à l'appartement qui s'était libéré dans l'immeuble, elle n'avait pu le mettre à disposition de ses petites-filles, lesquelles n'ayant pas été en mesure de l'intégrer à la date pour laquelle il avait été libéré. Enfin, le locataire lui-même se plaignait du fait que l'immeuble ne disposait pas d'un ascenseur, en raison de ses problèmes de santé.

- 10/14 -

C/7445/2012 3.1. Un bail de durée indéterminée, s'agissant d'un bail reconductible tacitement (cf. art. 255 al. 3 CO), peut être résilié en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). La liberté du bailleur de mettre un terme au contrat trouve toutefois une limite dans l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence, cette protection accordée au locataire 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; ATF 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3a). 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 "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Le congé est notamment abusif si le projet du bailleur (qui veut par exemple entreprendre des rénovations) ne présente pas de réalité tangible (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_425/2009 du 11 novembre 2009, consid. 3.2.2). 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3; 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, p. 34; 4C.131/2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55). La partie bailleresse, propriétaire de l'immeuble, a un lien perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire

- 11/14 -

C/7445/2012 (ATF 136 III 190 consid. 5). Le propriétaire est donc en principe libre de décider de changer l'affectation de sa chose après l'expiration du contrat de bail. Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée des intérêts du bailleur (intérêt à récupérer son bien) et ceux du locataire (à rester dans les locaux loués); la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une requête en prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 2.2). Il est donc sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à

se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_167/2012 consid. 2.2.). Les limites à la liberté du bailleur de résilier le contrat s'inscrivent toutefois dans le fait que le congé ne doit pas consacrer une disproportion manifeste des intérêts en présence (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.2.; 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 735 ss). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 du 10 août 2010, consid. 2.1.6, repris dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1). 3.2. En l'espèce, le bail a été résilié le 19 mars 2012 pour l'échéance du 31 juillet 2012. A cette date, le locataire habitait le logement litigieux depuis vingt-quatre ans. La bailleuse avait déjà parlé à la régie de son désir de reprendre possession de l'appartement pour y loger une de ses petites-filles, qui habitaient et travaillaient en dehors de Genève pour l'une, et de la Suisse pour l'autre, afin de se rapprocher de ces dernières. Il n'a pas du tout été tenu compte de la situation du locataire avant la notification du congé et la bailleuse n'a pas indiqué la raison pour laquelle elle a choisi de résilier le bail de cet appartement plutôt que de l'un des quatre autres trois pièces de l'immeuble. Durant la procédure, il est apparu que la bailleuse - excusée par certificat médical de son absence lors de sa convocation - a pu faire témoigner son gérant d'immeuble pour répondre aux questions du Tribunal.

- 12/14 -

C/7445/2012 Il est ressorti du témoignage de ce dernier que le motif du congé n'a pas varié depuis que la bailleuse lui a fait part de son intention de résilier le bail. De ce témoignage et des pièces produites au sujet des états locatifs de l'immeuble de 2010 à 2013, on peut induire que le motif du congé ne réside pas dans la volonté de percevoir un loyer plus important de la part d'un autre locataire. Toutefois, aucune précision n'a pu être apportée s'agissant de la possibilité de concrétisation du projet de la bailleuse. En effet, à teneur du courriel de C\_\_\_\_\_ du 19 mai 2012, on ne peut tenir pour établi que si elle revenait à Genève, elle aurait véritablement l'intention d'intégrer l'appartement litigieux, dont on ne sait pas si elle le connaît. Quant à D\_\_\_\_\_, elle devait effectuer un stage à Genève en début d'année 2013, puis de septembre à décembre 2013, sans qu'il ait été allégué qu'elle n'ait pas disposé d'une solution de logement dans le canton pour ces périodes. On ne comprend pas la raison pour laquelle au moins D\_\_\_\_\_, qui se trouvait alors à Berne et non pas à Genève, n'a pas pu communiquer une adresse pour son audition en fin d'année 2013. On ne sait pas non plus si elle a jamais réellement eu l'intention d'intégrer ledit appartement. La bailleuse a renoncé aux témoignages de ses deux petites-filles en cours de procédure et partant, au moyen d'établir les intentions respectives de celles-ci. Par ailleurs, la chronologie des événements tend à faire penser que les deux petites-filles de la bailleuse n'ont pas un réel besoin d'une solution de relogement actuel et concret sur Genève. En ce qui concerne D\_\_\_\_\_ en particulier, puisqu'elle devait faire un stage à Genève dès le mois de septembre 2013, si tel avait été le cas, on aurait pu attendre de sa grand-mère qu'elle renonce à la perception d'un loyer de 1'500 fr., pour l'appartement qui s'est libéré en avril 2013 durant quelques mois. Rien n'a d'ailleurs été indiqué quant aux

conditions (gratuitement ou contre paiement d'un loyer) auxquelles la bailleuse avait l'intention de mettre l'appartement litigieux à disposition de ses petites-filles. Au vu de ce qui précède, même si la bailleuse a réellement eu l'intention de pouvoir proposer un logement à l'une de ses petites-filles à proximité de chez elle, il ne peut pas être tenu pour établi que ce projet aurait eu un jour une concrétisation. Dès lors, le motif du congé n'est pas avéré.

- 13/14 -

C/7445/2012 Par ailleurs, le locataire est âgé de 80 ans et a établi, par certificat médical et témoignage de son médecin traitant, être considérablement atteint dans sa santé. Il vit dans son logement depuis vingt-quatre ans et dispose de ressources modestes. Même si la situation de l'appartement litigieux - lequel se trouve au 5ème étage d'un immeuble sans ascenseur - n'apparaît pas la plus appropriée à l'état de santé du locataire, son médecin a préconisé d'éviter tout déménagement car cela ne pourrait qu'aggraver cet état. Il apparaît ainsi que la résiliation, qui oblige un locataire âgé et malade à perdre son logement pour favoriser le souhait de la bailleuse de le mettre à disposition de l'une de ses petites-filles, dont les intentions et les réels besoins n'ont pas été établis, consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence. C'est donc à bon droit que le congé a été annulé par le Tribunal et le jugement sera par conséquent confirmé.

#### **E. 4**

A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2).

#### **E. 5**

La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.2. 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). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/7445/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 mars 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/197/2014, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 février 2014 dans la cause C/7445/2012-4-OSB. 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 Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, 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 : cf. considérant 5.

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