

# **GE\_GERICHTE ACJC/1313/2018 vom 1. Oktober 2018**

GE Cour de justice, 2018-10-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1313\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1313_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1313/2018 du 1 octobre 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1313/2018 del 1 ottobre 2018

## **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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé, en dernier lieu, à l'442 fr., de sorte qu'en prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié in ATF 139 III 249).

## **E. 2**

Les intimés concluent, en premier lieu, à ce que B\_\_\_\_\_ soit mis hors de cause au motif qu'en sa qualité de nu-propriétaire, il ne disposait pas de la légitimation passive.

- 11/18 -

C/18016/2016

### **E. 2.1**

Si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose (art. 261 al. 1 CO). Lorsque le bailleur accorde à un tiers un droit réel limité et que cette opération équivaut à un changement de propriétaire, les dispositions sur l'aliénation de la chose louée sont applicables par analogie (art. 261a CO). Lorsque le bailleur transfère uniquement la nu-propriété, alors qu'il conserve l'usufruit de la chose (art. 745-775 CC), le rapport de bail ne passe pas au nouveau propriétaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.1; 4C.235/2005 du 24 octobre 2005 consid. 3.1).

## **E. 2.2**

En l'espèce, le bailleur est usufruitier de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement litigieux depuis qu'il en a fait donation à B\_\_\_\_\_ en 2011, qui en est le nu-propriétaire. Il a donc conservé sa qualité de bailleur. Son fils ne dispose en revanche pas de la légitimation passive dans le cadre de la présente procédure. L'intimée sera dès lors déboutée, pour ce motif, de ses conclusions en tant qu'elles sont dirigées contre B\_\_\_\_\_.

## **E. 3**

L'appelant conteste, d'une part, que le motif invoqué pour justifier le congé ne soit qu'un prétexte et, d'autre part, que le congé présente une disproportion manifeste des intérêts en présence.

### **E. 3.1.1**

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail du locataire pour des motifs économiques (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3b/bb). Le fait que le nouveau propriétaire ait la faculté de résilier le bail de manière anticipée s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (résiliation extraordinaire) en vertu de l'art. 261 al. 2 let. a CO ne le prive pas du droit de résilier le bail de manière ordinaire pour le même motif.

- 12/18 -

C/18016/2016

### **E. 3.1.2**

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a 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). La protection conférée par les art. 271-271a 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). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit: ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a). Le but de la réglementation des art. 271-271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2; 4A\_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

- 13/18 -

C/18016/2016

### **E. 3.1.3**

Le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même ou l'un de ses proches l'habitation ou les locaux commerciaux n'est annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 s. CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 5). Selon la jurisprudence, le besoin du bailleur doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés. Un motif simulé, invoqué abusivement, n'est évidemment pas suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2015 déjà cité consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

### **E. 3.1.4**

En matière de résiliation ordinaire, le motif de la résiliation revêt une importance décisive: le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fautive est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 59 et les arrêts cités). Pour décider de la validité d'un congé ordinaire, il faut donc en premier lieu connaître le motif réel de ce congé. Cette

détermination est une constatation de fait (ATF 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 5.1). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3; 4A\_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3). Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 61 s. et les arrêts cités). Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée - cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur (ATF 142 III 336 consid. 5.2.4) -, il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (ATF 135 III 112 consid. 4.1. p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111).

### **E. 3.1.5**

Le Tribunal fédéral a, notamment, retenu qu'une disproportion manifeste des intérêts en présence existait entre, d'une part, une locataire âgée de 54 ans et logeant depuis plus de 23 ans dans l'appartement litigieux au moment de la notification du congé, sans emploi, souffrant de problèmes de santé et ayant une vie sociale très restreinte, de sorte que son logement représentait presque son

- 14/18 -

C/18016/2016 unique cadre de vie et, d'autre part, le fils de l'actionnaire majoritaire de la bailleuse, qui partageait son temps entre les villes de Nyon où son père est propriétaire d'une maison avec jardin de plus de 300 m<sup>2</sup>, et de Thonon, domicile des parents de son amie, et qui avait renoncé à emménager dans deux appartements du même immeuble qui s'étaient libérés au cours de la procédure au motif qu'ils ne disposaient pas de jardin, contrairement à celui de la locataire susmentionnée, dans lequel son chien de berger pourrait s'ébattre (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3). Il a également admis une disproportion en présence d'un congé donné à un couple de 77 ans, dont l'un des époux souffrait de sérieux problèmes de santé, locataires de leur appartement depuis 38 ans et partageant le logement avec leur fils majeur victime de graves problèmes neurologiques, alors que le bailleur, qui était propriétaire de six autres appartements dans l'immeuble où habitaient les locataires n'avait pas fait état de difficultés financières l'incitant à vendre sans délai un de ses biens immobiliers, souhait revendre l'appartement litigieux libre de tout occupant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelant a invoqué, à titre de motif de résiliation du bail, la nécessité de loger du personnel soignant pour son épouse malade. Il est établi que cette dernière a subi des problèmes de santé puisqu'elle a été victime en été 2016 d'un accident vasculaire cérébral, ce qui ne peut être considéré comme un problème bénin. Il ressort en outre des explications de son médecin qu'elle connaît depuis des troubles de mémoire et d'équilibre, ainsi qu'une faiblesse générale, et qu'elle a besoin d'un accompagnement en permanence. Elle se déplace

sans canne ni déambulateur, mais doit être encadrée pour lui éviter une chute puisque cela, comme pour toute personne âgée, engendrait un risque de pronostic vital. Selon son médecin toujours, l'encadrement de l'épouse de l'appelant ne nécessite certes pas de compétences médicales particulières, mais son mari ne peut y répondre 24 heures sur 24. Le médecin a ainsi appuyé le souhait de l'appelant d'engager une personne ou un couple pour accompagner son épouse, voire a même peut-être lui-même suggéré cette possibilité. Le besoin d'assistance de l'épouse du bailleur doit donc être considéré comme avéré. Il ne ressort pas des déclarations du médecin que ce besoin ne serait apparu qu'après le deuxième accident vasculaire cérébral dont a été victime l'épouse de l'appelant en 2017, postérieurement à la résiliation du bail. Il ne peut par ailleurs être déduit des rapports médicaux invoqués par l'intimée que les aides préconisées par le médecin de l'épouse de l'appelant seraient inutiles, étant relevé que, par exemple, le bilan de physiothérapie du 27 septembre 2016 fait précisément état des problèmes d'équilibre mentionnés par le médecin de l'épouse de l'appelant. L'intimée relève également qu'à l'époque de la résiliation du bail, un autre appartement de 4 pièces s'est libéré dans un autre immeuble proche de celui dans - 15/18 -

C/18016/2016 lequel elle habite. Le médecin traitant de l'épouse de l'appelant a cependant indiqué que pour lui, le personnel soignant cette dernière devait être logé dans le même immeuble, peu importait l'étage, pour pouvoir intervenir rapidement et surtout être présent constamment; plus le personnel était proche, mieux c'était. L'intimée relève par ailleurs qu'il aurait pu s'agir d'une solution "provisoire", reconnaissant ainsi implicitement que cette solution n'était pas appropriée à long terme. Le fait que l'appelant n'ait entrepris aucune démarche pour engager du personnel soignant s'explique par ailleurs pas l'incertitude liée à l'issue de la présente procédure et ne permet pas en lui-même de mettre en doute ses réelles intentions. Le Tribunal a en outre relevé que d'autres appartements s'étaient libérés dans l'immeuble, après la résiliation du bail, sans que l'appelant ne les utilise pour loger le personnel soignant son épouse. Lesdits appartements étaient toutefois plus grands et leur loyer était plus élevé. A cet égard, il ne peut être fait reproche à l'appelant de ne pas avoir souhaité assumer la différence de loyer entre le montant actuellement payé par la locataire et celui d'un appartement plus grand, qui s'élève à plus de 2'000 fr., somme qui ne peut être considérée, contrairement à ce que l'intimée soutient, comme "pour le moins dérisoire". Imposer à l'appelant d'assumer une importante différence de loyer reviendrait en outre à limiter ses possibilités de résilier le bail. De même, l'affirmation du Tribunal selon laquelle la perte locative d'un appartement de 5 ou 6 pièces dans l'immeuble litigieux "ne semblait pas devoir remettre en question" le train de vie de l'appelant ne repose sur aucun élément financier chiffré figurant à la procédure. Enfin, si le motif invoqué n'était qu'un prétexte, on ne voit pas quel pourrait être le véritable motif de résiliation du bail. L'intimée ne soutient pas qu'elle aurait été en conflit à un titre ou à un autre avec l'appelant. Elle n'indique par ailleurs pas que l'appelant aurait pu vouloir résilier son bail dans le but de relouer son appartement plus cher et une telle hypothèse ne repose, en tout état de cause, sur aucun élément propre à l'étayer cette hypothèse. En définitive, au vu de l'ensemble des circonstances, il ne peut être retenu que le motif invoqué pour résilier le bail ne constitue pas le véritable motif et qu'il n'était qu'un prétexte.

Au surplus, une disproportion manifeste des intérêts en présence ne peut être admise en l'espèce. Tant la locataire que l'épouse du bailleur sont âgées et souffrent de problèmes de santé. En outre, même si l'intimée souffre d'un trouble anxio-généralisé, il est rappelé qu'un

congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour la locataire.

- 16/18 -

C/18016/2016 Au vu de ce qui précède, il ne peut donc être considéré que le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. L'appel sera dès lors admis et le jugement attaqué annulé. Cela fait, le congé notifié à l'intimée le 18 août 2016 pour l'appartement de

#### **E. 4**

L'intimée a confirmé avoir restitué le box n° 2\_\_\_\_\_ et retiré la contestation y relative, de sorte que la cause a été rayée du rôle. La présente cause ne portant pas sur ledit box, la Cour ne statuera pas à cet égard.

#### **E. 5**

Au vu de ce qui précède, la question de la prolongation du bail, respectivement, le cas échéant, de l'évacuation de l'intimée requise par l'appelant, se pose.

Le Tribunal ne s'étant pas prononcé sur ces points, au vu de la solution qu'il avait adoptée, la cause lui sera renvoyée pour qu'il statue à cet égard (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC).

#### **E. 6**

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). \* \* \* \* \*

- 17/18 -

C/18016/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 janvier 2018 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1121/2017 rendu le 6 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18016/2016. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait, statuant à nouveau : Déboute C\_\_\_\_\_ de ses conclusions en tant qu'elles sont dirigées contre B\_\_\_\_\_. Déclare valable le congé notifié à C\_\_\_\_\_ et à D\_\_\_\_\_ le 18 août 2016 pour l'appartement de 4 pièces n° 1\_\_\_\_\_ situé au 8ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Revoie la cause pour le surplus au Tribunal pour qu'il statue dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 18/18 -

C/18016/2016 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.

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