

## **GE\_GERICHTE ACJC/1502/2015 vom 18. Dezember 2014**

GE Cour de justice, 2014-12-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1502\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1502_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1502/2015 du 18 décembre 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1502/2015 del 18 dicembre 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).

- 7/14 -

C/6209/2013

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). 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 consid. 1.1 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, s'élève à 20'400 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 largement supérieure à 10'000 fr. (20'400 fr. x 3 = 61'200 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 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.

La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

#### **E. 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).

#### **E. 2.1**

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

- 8/14 -

C/6209/2013 l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, pp. 733-734).

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 (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; 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, 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., no 43b).

Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ainsi qu'un congé qui consacre une attitude déloyale (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, op. cit., nos 290 et 319; Commentaire USPI, no 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de la résiliation, qui seul entre en considération, était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2).

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, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, no 36, p. 120).

La motivation du congé a pour but de permettre au destinataire du congé de décider en toute connaissance de cause s'il entend requérir, ou non, l'annulation du congé ou la prolongation du bail, et de soupeser ses chances de succès. La partie qui résilie le bail fournira de préférence spontanément et d'emblée les motifs du congé; ils seront mentionnés sur la formule officielle ou sur la lettre de congé

- 9/14 -

C/6209/2013 (LACHAT, op. cit., pp. 730-731). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (LACHAT, op. cit., p. 732; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, no 22 ad art. 271 CO). Si le motif du congé cesse d'exister par la suite, la résiliation n'en demeure pas moins valable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 3.2.3).

Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, Commentaire romand, no 12 ad art. 271 CO).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.2). Toutefois, la partie qui a résilié le bail a 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, op. cit., no 202).

## **E. 2.2**

En l'espèce, le motif du congé indiqué par les bailleurs, à savoir le besoin de récupérer l'appartement concerné, afin que leur petite-fille et nièce, D\_\_\_\_\_, puisse venir s'installer à Genève avec son époux et ses trois enfants, constitue un intérêt digne de protection, qui existait au moment de la notification du congé.

L'audition du témoin, D\_\_\_\_\_, a permis de confirmer la réalité de ce motif du congé, ses explications étant convaincantes, notamment sa demande faite à son grand-père à la fin de l'année 2012, ainsi que la présence de sa famille sur place motivant et facilitant sa démarche, de telle sorte que les premiers juges ont retenu à raison que son séjour en Israël avec sa famille apparaissait dans cette perspective comme temporaire.

L'argument de l'appelante, selon lequel D\_\_\_\_\_ aurait rédigé le courrier attestant son souhait d'obtenir le logement concerné seulement pour les besoins de la cause sans que son contenu soit véridique, n'est fondé sur aucun élément du dossier et n'est donc pas propre à remettre en cause cette appréciation.

L'appelante a échoué à établir que le congé serait contraire à la bonne foi, ses allégations n'étant pas fondées, voire non pertinentes, notamment le fait que les bailleurs ont indiqué le motif du congé pour la première fois par courrier du 27 mai 2013, alors que le congé avait été notifié le 18 février 2013, et le fait que D\_\_\_\_\_ n'a pas fait valoir un besoin urgent à intégrer l'appartement en question.

- 10/14 -

C/6209/2013

L'existence de litiges antérieurs entre les parties ne permet pas d'arriver à la conclusion que le congé contreviendrait aux règles de la bonne foi au motif que celui-ci découlerait de ces litiges, comme le soutient à tort l'appelante. En effet, le dernier litige remonte à 2008, soit cinq ans avant la résiliation litigieuse.

Les arguments de l'appelante, selon lequel ni D\_\_\_\_\_ ni les bailleurs n'ont eux-mêmes fait des recherches d'autres appartements sur le marché, et selon lequel les bailleurs n'ont pas proposé à leur petite-fille et nièce un autre appartement leur appartenant, ne sont pas pertinents en l'espèce. Ni les bailleurs ni D\_\_\_\_\_ n'avaient l'obligation de rechercher sur le marché des appartements et l'appelante n'a pas établi que les bailleurs disposaient au moment de la résiliation du bail d'un appartement libre présentant les mêmes caractéristiques que celui en question, fait contesté par les bailleurs.

Au vu de ce qui précède, la Cour considère à l'instar des premiers juges que le congé donné le 18 février 2013 pour le 30 juin 2013 est valable, celui-ci ne contrevenant pas aux règles de la bonne foi. Elle confirmera le jugement querellé sur ce point.

### **E. 3.1**

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1).

Le juge doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A\_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1 et 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment

- 11/14 -

C/6209/2013 en raison du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002 consid. 2).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a).

L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, d'un besoin de relogement du locataire susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.9.1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 non publié, T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.9.1993, SA X c/ F. et consorts). Selon le Tribunal fédéral, lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne viole pas le droit fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3, 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5 et 4A\_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

Selon l'art. 272a al. 2 CO, aucune prolongation n'est, en règle générale, accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation équivalents.

Quant au montant du loyer, le locataire à la recherche d'un objet loué équivalant à celui qu'il doit quitter est tenu d'accepter de payer un loyer usuel pour la catégorie d'objets loués considérée, à moins que celui-ci puisse être qualifié d'abusif. S'il limite d'emblée le montant de son futur loyer, le locataire doit accepter des locaux qui en représentent la contrepartie équitable et usuelle (ATF non publié du 18.4.94, C. c/ X. SA).

- 12/14 -

C/6209/2013

### **E. 3.2**

En l'espèce, la Cour relèvera que les premiers juges ont à juste titre considéré, dans le cadre de la pesée des intérêts en présence, la durée du bail d'environ vingt-cinq ans, la grave pénurie sévissant à Genève pour les grands logements, la situation familiale particulière de la locataire, les besoins de la petite-fille et nièce des bailleurs et les conditions financières respectives de celles-ci et de leur famille.

L'unique prolongation de trois ans octroyée par les premiers juges est justifiée, dans la mesure où on peut s'attendre à ce que les enfants de la locataire soient indépendants financièrement à l'issue de la prolongation, facilitant pour cette dernière la recherche d'un nouveau logement. La Cour relèvera qu'à l'issue de la prolongation les enfants de la locataire auront 32, 30 et 26 ans, de sorte que la locataire n'aura plus la nécessité d'un appartement de six pièces et que les intérêts des bailleurs l'emporteront sur ceux de la locataire. La situation ne paraissant pas de nature à évoluer, les premiers juges ont retenu à raison d'emblée une unique prolongation.

La locataire a échoué à établir qu'elle avait répondu à des annonces, procédé à des visites et contacté des régies pour trouver un nouveau logement. Elle a admis avoir indiqué seulement son revenu à l'exclusion de ceux de ses enfants dans ses demandes d'inscription sur les listes d'attente, amoindrissant ainsi ses chances de succès dans ses recherches. Pour ces raisons, la locataire ne saurait obtenir une prolongation supérieure à trois ans, quatre ans étant le maximum, et l'octroi d'emblée d'une unique prolongation par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique.

L'argument des bailleurs, selon lequel la locataire aurait dû rechercher un petit appartement uniquement pour elle-même, du fait qu'elle est seule titulaire du bail, n'est pas fondé. Même s'il est admis que la locataire est seule inscrite sur le bail, il n'en reste pas moins qu'il découle de la loi et d'une jurisprudence constante que les conséquences pénibles à prendre en considération dans le cadre de la prolongation du bail incluent également celles de la famille du locataire.

Les bailleurs ont échoué à établir que E\_\_\_\_\_ habiterait ou aurait trouvé un emploi dans un autre canton, de sorte qu'elle est aussi concernée par les conséquences pénibles découlant de la fin du contrat.

Au vu de ce qui précède, la Cour considère à l'instar des premiers juges qu'une prolongation unique de trois ans est justifiée, de sorte qu'elle confirmera le jugement querellé sur ce point.

La Cour confirmera également le chiffre 4 du jugement querellé, déboutant les bailleurs des fins de leur demande reconventionnelle en évacuation, rien ne laissant présager que la locataire ne restituera pas le logement à la fin de la prolongation, ce que les bailleurs ne contestent pas.

- 13/14 -

C/6209/2013

#### **E. 4**

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

- 14/14 -

C/6209/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et l'appel joint interjetés respectivement le 2 février 2015 par A\_\_\_\_\_ et le 12 mars 2015 par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1482/2014 rendu le 18 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6209/2013-9 OSB. Au

fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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. (cf. consid. 1.2).

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