

GE_GERICHTE ACJC/1771/2025 vom 12. Dezember 2025

GE Cour de justice, 2025-12-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1771_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1771/2025 du 12 décembre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1771/2025 del 12 dicembre 2025

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). 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 exception, 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). En ce qui concerne une procédure ayant trait à une prolongation de bail, la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_567/2010 du 16 décembre 2010 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer mensuel brut de l'appartement s'élève à 1'871 fr. L'appel des locataires atteint donc la valeur litigieuse minimum puisque ceux-ci concluent principalement à l'annulation du congé (art. 271a al. 1 let. e CO). C'est également le cas de l'appel formé par la bailleuse qui conclut à l'annulation de la prolongation du bail pour une durée de deux ans.

E. 1.3

Les appels ont été interjetés dans le délai et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Partant, ceux-ci sont recevables. Les deux appels seront traités dans le même arrêt (cf. art. 125 let. c CPC).

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b CPC). L'instance d'appel jouit ainsi d'un plein pouvoir

- 7/14 -

C/26239/2022 d'examen en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel apprécie librement les preuves administrées en première instance et vérifie si le premier juge pouvait

tenir pour avérés les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC, applicable via l'art. 310 let. b CPC).

E. 1.5

Par souci de simplification, la bailleresse sera désignée comme l'appelante et les locataires comme les intimés.

E. 2

Les intimés produisent de nouvelles pièces et font valoir des faits nouveaux à l'appui de leur réponse du 6 septembre 2024 à l'appel de la bailleresse. Ils ont allégué les mêmes faits nouveaux et produit les mêmes pièces nouvelles lors de leur réplique du 14 octobre 2024.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 la diligence requise (let. b). La doctrine retient que le moyen de preuve nouveau doit, en principe, être produit dans un délai d'une à deux semaines, mais la partie qui dispose déjà d'un délai pour déposer un mémoire peut en attendre la fin, la procédure ne s'en trouvant pas retardée (BASTONS BULLETTI, Petit commentaire Code de procédure civile, 2020, n. 10 ad art. 317 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_790/2016 du 9 août 2018, c. 3.4). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les intimés ont, à l'occasion de leurs écritures du 6 septembre 2024 et du 14 octobre 2024, allégué pour la première fois avoir déposé auprès de la Commission de conciliation une requête en réduction de loyer datée du 22 mars 2024, puis complété les conclusions de cette requête par courrier du 16 avril 2024. Dans les mêmes écritures, ils allèguent également avoir proposé à la bailleresse une issue à leur différend consistant en l'abandon des procédures en cours moyennant certaines conditions. A l'appui de ces faits nouveaux, ils ont produit une requête en conciliation datée du 22 mars 2024, un courrier à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 16 avril 2024 et un courrier daté du 27 juin 2024 au conseil de l'appelante bailleresse. Les intimés n'expliquent pas pour quel motif les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient réunies. En particulier, ils n'expliquent pas pourquoi ces faits et moyens de preuve, tous antérieurs au 10 juillet 2024, n'auraient pas pu être allégués à l'occasion de leur appel. Les faits nouveaux allégués par les intimés à l'occasion de leurs écritures du

E. 6

septembre 2024 et du 14 octobre 2024 seront donc déclarés irrecevables. Il en va de même des nouveaux moyens de preuves produits à ces occasions.

- 8/14 -

C/26239/2022 3. Les intimés font grief au Tribunal d'avoir considéré que le congé du 21 novembre 2022 était valable.

Ils considèrent que les motifs invoqués à l'appui du congé ont varié, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, puisque l'appelante a étudié diverses options de réalisation des travaux. De plus, les intimés soutiennent que le congé ne serait pas suffisamment motivé, car fondé sur des motifs alternatifs soit, d'une part, que la présence des locataires pendant les travaux

entraverait ceux-ci et, d'autre part, que le congé viserait également à obtenir un meilleur rendement des locaux.

Selon eux, les projets de travaux motivant leur départ ne sont devenus tangibles que postérieurement au congé du 21 novembre 2022. Ils relèvent que le diagnostic amiante, PCB et plomb a été réalisé deux mois après la résiliation, que l'avis technique sur la faisabilité des travaux est daté du 6 mars 2023 et que la requête d'autorisation de construire nécessaire à la réalisation de ceux-ci n'a été déposée que le 30 mars 2023.

Le réel motif du congé serait la demande de leur voisin, F_____, qui aurait réclamé pour leur compte une indemnité en raison des nuisances causées par les travaux de la crèche en rez-de-chaussée entre 2019 et décembre 2021. Ils font valoir ainsi que l'appelante chercherait à se débarrasser d'eux et que les travaux allégués ne créeraient qu'un prétexte.

3.1 3.1.1. En matière de baux d'habitation de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour l'échéance contractuelle en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme de chaque période, la liberté contractuelle renaît et aucun motif particulier n'est requis pour résilier le bail ordinaire, sous réserve de l'abus de droit, prohibé par l'art. 271 CO. La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 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 aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. 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

- 9/14 -

C/26239/2022 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). 3.1.2 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif du congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation ou ultérieurement au cours de la procédure devant le juge de première instance (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4). Pour apprécier si le congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités). Le bailleur qui a donné plusieurs motifs de congé doit prouver la réalisation de l'un d'entre eux, au moins. S'il n'est pas abusif, cela suffit à valider le congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_85/2018 du 4 septembre 2018, consid. 7; ACJC/549/2025, consid. 3.1) 3.1.3 Le bailleur doit être libre d'user de sa chose, selon son gré, afin d'en tirer le meilleur. Le congé peut dès lors être valablement donné pour des motifs économiques, pour autant, bien évidemment,

que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le locataire congédié (ATF 120 II 1015, consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1). 3.1.4 Lorsque le bailleur procède à de vastes travaux de rénovation qui entravent de manière considérable l'usage de l'objet loué, il a un intérêt digne de protection à résilier le bail pour procéder plus rapidement et à moindre coût à ces travaux, plutôt que d'attendre que la rénovation s'étende sur une longue durée et au prix d'une réduction de loyer (ACJC/1777/2020 consid. 2.1.2.1). Si le maintien du locataire dans les locaux est en soi possible, mais que sa présence entraîne des retards ou des complications, le bailleur reste en droit de résilier le contrat. En effet, la décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire. Celui-ci n'est pas tenu d'attendre que les travaux de rénovation deviennent indispensables et urgents pour agir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.3). Enfin, le congé pour cause de rénovation n'est pas contraire à la bonne foi du simple fait que le projet de rénovation n'a pas encore été autorisé par les autorités administratives (arrêt du Tribunal fédéral 4A 518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6; ACJC/1432/2016 du 31 octobre 2016 consid. 3.1; CONOD, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd. 2017, N 22 ad art. 271 CO).

- 10/14 -

C/26239/2022 Le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'au moment de la notification du congé, le projet du bailleur n'est pas suffisamment mûr et élaboré pour permettre d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer ainsi si ceux-ci nécessitent le départ du locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.2). Le projet doit ainsi présenter une certaine « réalité tangible » (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; ATF 148 III 215 consid. 3.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_409/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4). Lorsque le bailleur est évasif quant à l'objet et l'ampleur des travaux qu'il entend entreprendre et que ses dires ne sont pas étayés par des éléments concrets, le congé n'est qu'un prétexte ou à tout le moins, il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2013 du

E. 10

janvier 2014 consid. 3.3). 3.1.5 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 - 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 précité consid. 4.4.2). 3.2 3.2.1 En l'occurrence, l'appelante a motivé le congé par la possibilité d'obtenir un meilleur rendement et par la nécessité de réaliser de lourds travaux dans l'immeuble, précisant que la présence des locataires pendant ceux-ci engendrerait des inconvénients et nuisances. Les intimés ne contestent pas que les travaux autorisés par la décision APA/2_____/1 permettront à l'appelante d'améliorer le rendement de l'immeuble par des loyers plus élevés. Cette possibilité d'amélioration du rendement de l'immeuble ressort tout d'abord du préavis rendu par l'OCLPF le 12 mai 2023 intégré à la décision APA/2_____/1 figurant à la procédure. Celui-ci fixe le loyer annuel de l'appartement occupé par les intimés après rénovation à 2'552 fr. hors charges alors qu'il s'élève actuellement à 1'871 fr., charges comprises. C'est également ce qu'a

confirmé G _____ lors de son audition par le Tribunal, précisant que les travaux sur les appartements de l'immeuble s'élevaient à 2'300'000 fr. et qu'il était nécessaire d'obtenir un rendement admissible afin de permettre à la Commune de A _____ de financer sa politique sociale.

- 11/14 -

C/26239/2022 Pour ce premier motif déjà, le congé notifié le 21 novembre 2022 aux locataires n'est pas abusif. 3.2.2. D'autre part, il ressort des pièces produites par l'appelante que le bureau d'architecte E _____ SA a été mandaté le 28 janvier 2022 pour estimer le coût des travaux chez les intimés. La date de ce mandat a également été confirmée par le témoignage de L _____, cheffe de projet au sein du bureau d'architectes précité. Cette dernière a encore indiqué qu'il n'était pas possible de réaliser de tels travaux en présence des locataires, car ils coûteraient beaucoup plus cher si ces derniers étaient présents. Certes le diagnostic amiante, PCB et plomb, n'a été achevé que le 23 janvier 2023, soit deux mois après le congé. De même, l'autorisation de construire n'a été formellement sollicitée qu'après la résiliation. Cela ne signifie toutefois pas que le projet était inexistant ou purement hypothétique lors de la notification du congé du 21 novembre 2022. Le fait qu'un bailleur résilie des baux en raison d'un projet de rénovation d'ores et déjà établi, mais n'entreprene pas les formalités administratives nécessaires à la réalisation de celui-ci que postérieurement ne prêche pas le flanc à la critique. En l'occurrence, aucun élément du dossier ne permet de douter du caractère concret du projet de travaux de l'appelante au moment de la résiliation litigieuse ni de la nécessité que les appelants locataires quittent leur logement pour que ceux-ci puissent se réaliser. 3.2.3 C'est en vain que les appelants locataires soutiennent que le réel motif du congé litigieux aurait pour cause une prétention en trop-perçu de loyer à la suite des travaux réalisés de 2019 à 2022. Lors de son audition du 17 novembre 2023, le locataire a d'ailleurs déclaré au Tribunal n'avoir entamé aucune démarche auprès de l'appelante pour obtenir une réduction de loyer. A toutes fins utiles, la Cour relèvera que même si les nouveaux allégués et les pièces nouvelles produits à l'occasion de la réponse du 6 septembre 2024 et de la réplique du 14 octobre 2024 avaient été recevables, ceux-ci n'auraient été d'aucun secours aux locataires puisque ces faits et moyens de preuve sont tous postérieurs à la résiliation du 21 novembre 2022. En définitive, les intimés, à qui incombe le fardeau de la preuve en matière de congé-représailles, ne prouvent pas que le congé litigieux est contraire à la bonne foi. C'est donc à juste titre que le Tribunal a écarté l'existence d'un congé-représailles, constatant que l'appelante avait démontré que le motif du congé litigieux résidait dans son projet de lourds travaux de rénovation des appartements.

- 12/14 -

C/26239/2022 Le congé du 21 novembre 2022 se révèle donc valable; le jugement entrepris sera confirmé sur ce point. 4. Les intimés reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 272 al. 2 let. a, b et e CO en accordant une unique prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2025. La motivation du jugement entrepris serait à cet égard lacunaire et perdrait de vue que B _____ aurait pour ainsi dire toujours vécu dans ce logement. Par ailleurs, les intimés font grief au Tribunal de ne pas avoir tenu compte du fait que leur fils cadet habite dans le logement, de même que leur fils aîné durant la semaine. L'appelante considère quant à elle que c'est à tort que le Tribunal a accordé une prolongation judiciaire du bail. Elle soutient qu'un risque sérieux existe que l'autorisation de construire soit caduque le 15 mars 2025 si le chantier n'est pas ouvert à brève échéance. Seule la présence des locataires fait obstacle à

l'ouverture du chantier qui a pour objectif le rendement, l'entretien et la valorisation d'un patrimoine qualifié d'important selon le recensement cantonal. Par ailleurs, le congé a été notifié pour une échéance dont la durée était déjà supérieure à la durée du renouvellement du bail et un report de congé ne permettrait pas une atténuation des conséquences pénibles que celui-ci pourrait causer aux locataires. L'appelante conteste de plus que les intimés hébergeraient leurs enfants majeurs, respectivement que ceux-ci formeraient une communauté domestique. Enfin, l'appelante considère que les intimés ont déjà bénéficié d'une longue prolongation « de fait ». 4.1 Le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. La prolongation est de quatre ans au maximum s'agissant d'un bail portant sur un logement (art. 272 al.1 et art. 272b al.1 CO). 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, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à 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, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO, ATF 136 III 190 consid. 6, 135 III 121 consid. 2, 125 III 226 consid. 4b, les principes prévalant pour les baux d'habitations pouvant être appliqués aux baux commerciaux, par analogie). La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse

- 13/14 -

C/26239/2022 prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b, 105 II 197 consid. 3a). Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail, le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local des locaux commerciaux (art. 272 al.2 CO). Le locataire qui conteste le congé doit aussi rechercher sérieusement des locaux de remplacement pendant la procédure en cours de protection contre les congés. Toutefois, si la question de la nullité ou de l'annulabilité du congé se pose sérieusement, on ne saurait exiger du locataire qu'il procède d'emblée à des recherches (arrêt du Tribunal fédéral 4C_155/2003 du 3 novembre 2003 consid. 4.1). 4.2 Dans le cas d'espèce, les intimés habitent de longue date dans le logement et leur attachement à ce logement est probable. Néanmoins, une prolongation du bail plus large que celle octroyée n'atténuerait pas les conséquences pénibles causées par leur déménagement de l'appartement. Pour le surplus, les intimés n'allèguent pas faire face à des difficultés d'ordre économique pour se reloger et n'ont pas prouvé ni même allégué avoir débuté des recherches à cette fin. Enfin, le fait que les intimés vivaient avec leurs enfants, qui ne sont plus en bas âge, n'est pas déterminant. L'appelante dispose quant à elle d'un intérêt évident à récupérer la possession de son bien avant la caducité de l'autorisation de construire, dont elle est titulaire, venant à échéance le 15 mars 2025, mais qui est brièvement prolongeable. Dans le cas d'espèce, cet intérêt présente une certaine importance puisque les travaux projetés par l'appelante visent à entretenir un bâtiment présentant un intérêt patrimonial. En définitive, la prolongation de

deux ans octroyée par le Tribunal, venant à échéance le 31 décembre 2025, est appropriée eu égard à l'ensemble des circonstances du cas d'espèce. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point. 5. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * *

- 14/14 -

C/26239/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 8 juillet 2024 par la Commune de A_____ et l'appel interjeté le 10 juillet 2024 par B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/628/2024 rendu le 7 juin 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26239/2022. 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 Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

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.