

# **GE\_GERICHTE ACJC/203/2016 vom 1. Juni 2015**

GE Cour de justice, 2015-06-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_203\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_203_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/203/2016 du 1 juin 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/203/2016 del 1 giugno 2015

## **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; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

- 7/11 -

C/3294/2014

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé, en dernier lieu, à 18'528 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**

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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les appelants n'indique pas se rapporter à des faits qui se sont produits depuis que le jugement du Tribunal a été rendu, de sorte qu'elle

aurait pu être produite en première instance déjà. Elle est dès lors irrecevable.

### **E. 1.5**

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 appelants font valoir, d'une part, que le besoin urgent des intimés n'a pas été démontré et, d'autre part, que le congé présente une disproportion manifeste des intérêts en présence.

#### **E. 2.1**

L'art. 261 CO dispose que 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 (al. 1). Le nouveau propriétaire peut cependant, pour les habitations ou les locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (al. 2 let. a). La notion du besoin urgent est la même aux art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO (ATF 118 II 50 consid. 3a). Selon la jurisprudence, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel; il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non

- 8/11 -

C/3294/2014 seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3). Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier. Le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1).

#### **E. 2.1.1**

La liberté de mettre un terme au contrat de bail est limitée par l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Le congé qui contrevient aux règles de la bonne foi est annulable (art. 271 al. 1 CO). Cette protection 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). La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste.

L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1). Le législateur a voulu cette restriction afin notamment de protéger le locataire en tant que partie faible, de tenir compte de l'importance du logement comme besoin indispensable de l'individu, de préserver l'unité des familles, en particulier de celles comptant de nombreux enfants, de promouvoir la paix sociale et de combattre la

spéculation immobilière (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 735 s.). 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 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). 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

- 9/11 -

C/3294/2014 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 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, souhaitant revendre l'appartement litigieux libre de tout occupant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3). Le Tribunal fédéral a en revanche confirmé un arrêt de la Cour de céans selon lequel la résiliation de bail qui lui était soumise, "donnée pour un motif sérieux, actuel et concret, n'apparaissait en tous les cas pas consacré une disproportion manifeste des intérêts en présence". Le besoin de la propriétaire d'occuper le logement qu'elle avait acquis n'était pas contestable et peu important qu'elle se trouvait dans une situation financière meilleure que son locataire, lequel était âgé de 80 ans et occupait l'appartement litigieux depuis une trentaine d'année; il était également incontestable que la solution actuelle coûtait plus à la propriétaire que s'il lui était possible de loger dans son appartement. Le Tribunal fédéral a considéré que les arguments avancés par le locataire contre cette argumentation n'étaient pas de nature à infirmer le bien-fondé de la conclusion tirée par la Cour sur la base des motifs précités. Ils ne démontraient en tout cas pas, ce qui seul importait, que la Cour aurait mésusé du large pouvoir d'appréciation que la jurisprudence reconnaissait aux tribunaux cantonaux en ce domaine (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 4.3).

## **E. 2.2**

En l'espèce, il est établi que les intimés ont trois enfants, qu'ils voyagent fréquemment pour des raisons professionnelles et que leur mère, respectivement, belle-mère, qui habite en France, vient à Genève s'occuper de ses petits-enfants en leur absence, en particulier de l'ainé qui a des soucis de santé. La résiliation du bail des appelants est en outre intervenue immédiatement après l'achat de l'appartement occupé par ces derniers.

- 10/11 -

C/3294/2014 En ce sens, il y a lieu d'admettre que les intimés ont établi leur besoin urgent au sens de l'art. 261 CO de pouvoir disposer de l'appartement litigieux. Reste à examiner si la résiliation du bail consacre une disproportion manifeste entre les intérêts en présence, comme les appelants le soutiennent. Ainsi que le Tribunal l'a relevé, C\_\_\_\_\_ n'a aucun intérêt au maintien du bail puisqu'il vit en Thaïlande et loge chez une amie lorsqu'il vient à Genève. B\_\_\_\_\_ a pour sa part indiqué s'occuper de son père avec lequel il vit dans l'appartement litigieux. Il n'a plus travaillé depuis 1982 et n'a aucun revenu. Ces circonstances ne permettent toutefois pas de retenir que la résiliation consacrerait, à son égard, une disproportion manifeste des intérêts. En revanche, le Tribunal ne peut être suivi en tant qu'il a considéré que l'état de santé de A\_\_\_\_\_ ne l'empêche pas de déménager. En effet, il ressort expressément de l'attestation de son médecin produite devant le Tribunal qu'il souffre d'une affection médicale grave, que son état de santé est précaire et qu'un déménagement contribuerait probablement à fragiliser encore plus son état de santé. Le fait qu'il disposerait d'une situation financière confortable, comme les intimés le soutiennent, n'y change rien. Il est en outre âgé de 84 ans et occupe l'appartement depuis 1972. Pour le surplus, il est allégué que la mère et belle-mère des intimés ne dispose pas de sa propre chambre dans l'appartement des intimés et doit coucher dans le salon. Il ne peut toutefois en être déduit qu'elle ne disposerait pas du confort minimum auquel elle peut prétendre. Lorsque les deux parents sont absents, elle peut en outre occuper leur chambre. Par ailleurs, la mère et belle-mère des intimés n'a pas indiqué vouloir s'établir définitivement en Suisse, mais n'y passer que huit mois par année, ce qui laisserait l'appartement vide durant un tiers de l'année. Les intimés n'ont par ailleurs pas allégué avoir cherché, en vain, à acheter un appartement libre de tout occupant dans le quartier et n'avoir ainsi pas eu d'autre choix que d'acquérir l'appartement litigieux. Au vu de l'ensemble des circonstances, il apparaît que la résiliation consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence qui justifie que soit annulé le congé notifié aux appelants le 27 avril 2014. Le jugement entrepris sera dès lors annulé et il sera statué à nouveau en ce sens.

### **E. 3**

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

- 11/11 -

C/3294/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 juillet 2015 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/689/2015 rendu le 1er juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3294/2014-2 OSB. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Annule le congé notifié à A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ par avis officiels du 27 janvier 2014 pour le 30 juin 2014, s'agissant de l'appartement situé au 4ème étage de l'immeuble sis

1 \_\_\_\_\_ à Genève. 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 Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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 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.