

# **GE\_GERICHTE ACJC/220/2017 vom 27. Februar 2017**

GE Cour de justice, 2017-02-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_220\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_220_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/220/2017 du 27 février 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/220/2017 del 27 febbraio 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Les jugements finaux rendus par le Tribunal des baux et loyers sont susceptibles d'appel si l'affaire est non pécuniaire ou si, pécuniaire, sa valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance atteint 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Si la valeur litigieuse est inférieure à ce montant, seul le recours limité au droit est ouvert (art. 319 let. a CPC). Lorsque la contestation porte sur la validité de la résiliation d'un contrat de bail, la valeur litigieuse correspond au montant du loyer brut, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période minimale pendant laquelle le bail subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, si la contestation émane du locataire, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1). En l'occurrence, la présente affaire revêt un caractère pécuniaire puisqu'elle a comme principal objet la validité de la résiliation signifiée aux locataires en date du 15 mai 2015. La valeur litigieuse est, au regard du loyer dû, à savoir 3'500 fr. par mois, sans les charges, et en prenant en considération le délai de protection de trois ans, supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte. L'appel a été interjeté contre une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC), auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC). Bien que les appelants n'aient pas pris de conclusions en annulation du jugement attaqué, il résulte clairement de la motivation de leur appel qu'ils souhaitent que ledit jugement soit annulé (cf. ATF 137 III 617 consid. 6.2). La recevabilité de l'appel sera en conséquence admise.

- 7/14 -

C/11822/2015

### **E. 1.2**

La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Celle-ci est régie par les règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et soumise à la maxime inquisitoire (art. 247 al. 2 let. a CPC).

### **E. 2**

La pièce nouvelle produite par les appelants à l'appui de leur réplique est recevable puisqu'elle tend à établir la persistance d'un fait après le prononcé du jugement entrepris, à savoir que l'intimé demeure toujours avec sa famille dans la maison qu'il loue à F\_\_\_\_\_ (art. 317 al. 1 CPC).

### **E. 3.1**

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que la résiliation du contrat de bail les liant à l'intimé était valable. Ils soutiennent que cette résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, le motif invoqué à l'appui de celle-ci n'étant pas rendu vraisemblable. En effet, la villa remise à bail ne permet pas, compte tenu de sa surface, de l'absence d'une deuxième salle de bain et du caractère non habitable de son sous-sol, de loger une famille de six adultes dans des conditions décentes. L'intimé n'a en outre pas été constant dans ses explications au sujet du motif du congé puisqu'il a déclaré, lors de l'audience du

### **E. 3.2**

Lorsque le bail est de durée indéterminée, 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). La résiliation ordinaire du bail ne suppose donc 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).

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). La protection conférée par les art. 271 s. CO procède à la fois du principe de la bonne

- 8/14 -

C/11822/2015 foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2).

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 fausse (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Le but de la réglementation des art. 271 s. 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\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2 et 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2). 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\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2 et 4A\_18/2016 du 26 août

2016 consid. 3.2). Le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même l'habitation ou les locaux commerciaux n'est donc annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 s. CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3). Pour juger de la validité de la résiliation, le juge doit se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Il convient ainsi, pour décider si le nouveau propriétaire a un besoin propre, de tenir compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier au moment de la résiliation (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2.3). Si le motif du congé cesse d'exister par la suite, la résiliation reste valable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 3.2.3 et les références citées).

- 9/14 -

C/11822/2015 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; 120 II 105 consid. 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'intimé a, lors de la résiliation du contrat de bail le 15 mai 2015, invoqué comme motif de congé un besoin propre et urgent de reprendre possession de sa villa pour y loger avec son épouse et ses quatre enfants.

Il ressort du dossier qu'à cette date-là l'intimé était dans l'obligation de libérer la maison qu'il occupait avec sa famille à E\_\_\_\_\_ en raison de la décision des propriétaires de celle-ci de procéder à sa vente et qu'il devait en conséquence trouver rapidement une solution de relogement. L'intimé a donc établi qu'il avait, au jour de la résiliation du contrat de bail, un besoin propre et urgent de se reloger avec son épouse et ses quatre enfants, y compris avec l'aînée dont il n'est pas contesté qu'elle vivait encore, à ce moment-là, auprès de ses parents. Le fait qu'il n'ait, lors de l'envoi de la première résiliation de bail, pas respecté les exigences de forme légales bien que son attention ait été attirée sur leur existence, ne modifie en rien le caractère urgent de son besoin de relogement de l'époque.

L'intimé a en outre toujours déclaré, dès les premiers courriers qu'il a adressés aux appelants, soit dès le début de l'année 2015, ainsi que durant toute la procédure, vouloir récupérer la villa qu'il possède à D\_\_\_\_\_ afin d'y loger avec sa famille. Le fait qu'il ait précisé, lors de son audition par l'autorité de première instance, que seuls trois de ses enfants emménageraient finalement avec lui et son épouse dans la villa et qu'il ait, à la suite de son départ de la maison de E\_\_\_\_\_, trouvé une solution de relogement est sans pertinence, puisque, outre que ces faits sont survenus après la notification de la résiliation, son souhait de résider dans sa villa avec sa famille demeure. Ce désir a par ailleurs été confirmé par son épouse lors de son audition en qualité de témoin. Le fait que l'intimé bénéficie actuellement d'une solution de relogement peut en revanche jouer un rôle dans la pesée des intérêts à opérer pour statuer sur la prolongation de bail.

Enfin, contrairement à ce que soutiennent les appelants, la surface restreinte de la villa (112 m<sup>2</sup> [56 m<sup>2</sup> au sol x 2 étages], sous-sol non compris), et notamment des trois chambres de

l'étage, n'est en tant que telle pas incompatible avec le souhait d'une famille de cinq (ou de six) adultes d'habiter dans celle-ci. Les conditions dans lesquelles l'intimé et sa famille entendent vivre relèvent d'un choix personnel

- 10/14 -

C/11822/2015 et ne sauraient conduire à nier l'existence d'un besoin propre à loger dans la villa litigieuse.

Compte tenu de ce qui précède, l'intimé a rendu vraisemblable le motif du congé, à savoir son besoin de reprendre possession de son bien pour y loger avec sa famille. Les appelants, à qui incombait le fardeau de la preuve, n'ont, quant à eux, pas démontré que ce motif de congé serait contraire à la bonne foi. Contrairement à ce que soutiennent ces derniers, le fardeau de la preuve n'est pas renversé lorsque le motif du congé réside dans le besoin propre du bailleur, la jurisprudence qu'ils citent s'appliquant uniquement au cas où le bailleur résilie le bail de manière anticipée sur la base de l'art. 261 al. 2 let. a CO.

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que la résiliation de bail notifiée aux appelants le 15 mai 2015 était valable.

La résiliation étant valable, il y a lieu d'examiner la question de la prolongation du bail. 4.

4.1 Les appelants reprochent à l'autorité précédente de ne leur avoir accordé qu'une prolongation unique d'une durée de six mois, estimant pouvoir prétendre à une prolongation de quatre ans. Ils soutiennent que la résiliation de leur contrat de bail a des conséquences extrêmement pénibles pour eux en raison de la pénurie de logements qui sévit dans le canton de Genève, des frais qu'ils ont engagés dans la villa et de leur situation professionnelle instable rendant très difficile la recherche d'un logement, B \_\_\_\_\_ étant incertaine quant à l'avenir de son poste de travail et A \_\_\_\_\_ effectuant actuellement un stage. Le fait que les recherches de logements qu'ils ont produites ne concernent que des biens plus grands et/ou plus onéreux que celui qu'ils louent ne résulte pas d'une mauvaise volonté de leur part comme le laissent entendre les premiers juges mais s'explique par leur difficulté à trouver un bien comparable à un loyer identique. En tout état, l'examen des démarches entreprises en vue de trouver un nouveau logement ne devant, à teneur de la jurisprudence, intervenir qu'au stade de la seconde demande de prolongation de bail, il ne peut leur être reproché de ne pas avoir effectué suffisamment de recherches.

Les appelants soutiennent également que l'intimé n'a pas un besoin urgent de réintégrer sa villa à D \_\_\_\_\_ dès lors qu'il est établi qu'il a la possibilité de demeurer dans la maison qu'il occupe actuellement avec sa famille jusqu'à la vente de celle-ci. En outre, le contrat de bail qui le lie aux propriétaires de ladite maison ne saurait être qualifié de bail à durée déterminée dans la mesure où il renvoie aux règles et usages locatifs du canton de Genève lesquels prévoient un renouvellement tacite. Aucun document établi par lesdits propriétaires et attestant de la durée déterminée du contrat de bail n'a d'ailleurs été produit.

- 11/14 -

C/11822/2015 4.2 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitations pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. 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, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit, pour ce faire, procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui consiste à accorder du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou, à tout le moins, à adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1). Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, le besoin plus ou moins urgent que le bailleur peut avoir des locaux et la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; 116 II 446 consid. 3b). Peuvent aussi entrer en ligne de compte le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail et les efforts déployés par le locataire pour trouver une solution de relogement même lorsqu'il s'agit de se prononcer pour la première fois sur la prolongation du bail (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.2). Ne sont en revanche pas pertinents les inconvénients inhérents à la résiliation du bail, tels que ceux résultant d'un changement de locaux, ceux-ci n'étant que différés par le report du congé, et non pas supprimés (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a). Si le locataire a procédé, à ses risques et périls, à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2015 du 10 juillet 2015 consid. 2.1).

4.3 En l'espèce, les parties ne contestent pas, à juste titre, le report au 30 avril 2016 des effets de la résiliation, donnée initialement pour le 31 octobre 2015.

Ainsi que le relèvent les appelants, il est notoire qu'il existe, dans le canton de Genève, une pénurie de logements. Les appelants, jeune couple sans enfants, disposent toutefois d'un budget de 3'500 fr. pour leur loyer, bénéficient d'une situation financière plus favorable que lors de la conclusion du bail litigieux et ne soutiennent pas devoir, pour des motifs personnels, continuer à résider dans la commune où ils habitent actuellement, ce qui devrait faciliter leurs recherches de

- 12/14 -

C/11822/2015 logement. Ils ne démontrent au demeurant pas que leur situation professionnelle serait instable. Ils n'ont en effet produit aucun document attestant que l'emploi occupé par B\_\_\_\_\_ serait précaire ou que A\_\_\_\_\_ serait actuellement stagiaire, la pièce produite à cet égard indiquant au contraire que son stage, d'une durée déterminée, devait se terminer le 31 décembre 2015 soit il y a plus d'une année. Il ressort en outre du dossier que les appelants avaient été avertis, lors de la conclusion du bail litigieux, que l'intimé pourrait, à brève échéance, avoir besoin de reprendre possession de sa villa et savaient, depuis le mois de janvier 2015, date de l'envoi de la première résiliation, remplacée ensuite par celle du 15 mai 2015, que ce besoin était désormais concret. Or, ils ont, à teneur des pièces qu'ils ont produites, fait preuve d'une certaine passivité dans leurs démarches en vue de trouver une solution de relogement. La consultation de ces pièces permet en effet de constater qu'ils se sont, entre les mois de janvier 2015 et mai 2016, uniquement renseigné sur les conditions de location de sept biens. Si, ainsi qu'ils l'allèguent sans toutefois l'établir, le marché locatif n'offrait pas de biens équivalents à celui loué pour un loyer identique, il leur appartenait de revoir leurs exigences à la baisse ou d'accepter de

payer les loyers actuellement pratiqués pour un bien comparable. Il ne ressort au demeurant pas du dossier que les appelants auraient entrepris d'autres démarches en vue de se reloger, telles que le dépôt de leur dossier auprès de gérances. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, les efforts entrepris en vue de trouver un nouvel appartement constituent, à teneur de la jurisprudence, un facteur à prendre en considération même lorsqu'il s'agit de se prononcer pour la première fois sur la prolongation du bail et que la validité du congé est contestée, les appelants devant partir de l'idée que leur point de vue ne sera pas nécessairement partagé par l'autorité judiciaire.

Quant aux investissements auxquels les appelants auraient procédé dans la villa, ils ont été effectués à leurs risques et périls, l'intimé n'ayant pas donné son accord à leur exécution ni garanti que le contrat de bail, conclu pour une durée initiale d'une année, subsisterait au-delà de cette période, de sorte qu'ils ne constituent pas un critère entrant en ligne de compte pour déterminer la durée de la prolongation de bail à accorder.

Enfin, il sied de relever que les appelants ont, en prenant en compte le report de l'échéance du congé au 30 avril 2016 et la durée de la présente procédure, déjà bénéficié d'une prolongation de fait de plus d'une année.

De son côté, le bailleur a démontré avoir un besoin propre de récupérer son bien pour y loger avec son épouse et trois de ses enfants (cf. consid. 2.3). S'il occupe certes, depuis son départ de la maison de E \_\_\_\_\_ où il résidait avec sa famille, une maison qu'il loue à F \_\_\_\_\_, il est établi que cette solution de relogement est provisoire. En effet, le bail relatif à ce bien a initialement été conclu pour une durée déterminée d'une année, échéant au 30 juin 2016, et mentionne expressément la volonté des parties au contrat de conclure un bail de courte durée

- 13/14 -

C/11822/2015 en raison de la mise en vente de la maison. L'épouse de l'intimée, entendue en qualité de témoin, a confirmé que les propriétaires de la maison ne souhaitaient pas conclure un bail sur la durée et qu'il était convenu que sa famille libère celle-ci au moment où elle serait vendue. Ainsi, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il existe une relative urgence à ce que l'intimé reprenne possession de son bien dès lors que, selon l'accord passé avec les propriétaires de la maison qu'il loue à F \_\_\_\_\_, il peut être amené à devoir rapidement déménager si ladite maison devait être vendue.

Au vu de ce qui précède, la décision des premiers juges d'accorder aux appelants une unique prolongation d'une durée de six mois tient équitablement compte des intérêts en présence; elle sera donc confirmée, le besoin du bailleur de retrouver la possession de son bien à brève échéance l'emportant sur les intérêts des locataires à obtenir une prolongation. 5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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/11822/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2016 par A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/665/2016 rendu le 19 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11822/2015-4. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est

gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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

#### **E. 7**

avril 2016, en contradiction avec ses précédentes déclarations, que seuls trois de ses enfants intégreraient finalement la villa litigieuse. Cette attitude contradictoire constitue un indice de sa mauvaise foi. Par ailleurs, bien qu'il ait été informé des règles de forme à respecter en cas de résiliation du contrat de bail ainsi qu'en atteste notamment le courrier que lui ont adressé les propriétaires de la maison de E\_\_\_\_\_ en date du 24 septembre 2014, il ne s'y est pas conformé lors de l'envoi de la première résiliation de bail du 14 janvier 2015, ce qui démontre l'absence d'urgence réelle à reprendre possession de sa villa. Enfin, ni le caractère provisoire de la solution de relogement trouvé par l'intimé à F\_\_\_\_\_ ni l'urgence de libérer ce logement provisoire n'ont été établis dans la mesure où il n'est pas prouvé que le contrat de bail y relatif a été conclu pour une durée déterminée et où l'intimé loge toujours dans ledit logement avec sa famille.

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