

# **GE\_GERICHTE ACJC/368/2014 vom 24. März 2014**

GE Cour de justice, 2014-03-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_368\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_368_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/368/2014 du 24 mars 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/368/2014 del 24 marzo 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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74; 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'230 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

### **E. 1.3**

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 ins-

- 7/13 -

C/5562/2011 tance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). L'appelant a produit deux pièces nouvelles, à savoir ses bulletins de salaire pour les mois de février et mars 2013. Ils ne pouvaient être produits devant le Tribunal, de sorte qu'ils sont recevables. L'intimée a également produit des pièces nouvelles, à savoir des certificats médicaux datés de février 2013, soit postérieurs à la date à laquelle les premiers juges ont gardé la cause à juger. L'intimée n'explique pas pour quel motif elle aurait été empêchée d'alléguer ces faits relatifs à son état de santé en 2009 devant le Tribunal. Ceux-ci sont dès lors irrecevables. Il en va de même de l'acte authentique établi le 12 janvier 2008, qui aurait aussi pu être produit en première instance, de sorte qu'il est également irrecevable. En tout état de cause, ces pièces ne sont pas déterminantes

pour l'issue du litige.

#### **E. 1.4**

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC).

#### **E. 2**

L'appelant conclut, préalablement, à l'audition d'un témoin qui serait à même de confirmer l'aversion et le désir de vengeance éprouvés, selon lui, depuis toujours par l'intimée à son égard.

#### **E. 2.1**

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves. Elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le Tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Néanmoins, cette disposition ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC ou, dans certains cas, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves. L'instance d'appel peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas pré-valoir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le Tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, reproduit in RSPC 2012, p. 414 et les références citées).

#### **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelant réclame l'audition de K\_\_\_\_\_, ancienne gouvernante de D\_\_\_\_\_, qui, selon lui, connaîtrait parfaitement les relations que cette

- 8/13 -

C/5562/2011 dernière entretenait tant avec sa fille qu'avec lui-même et serait à même de confirmer que l'intimée avait déclaré à son entourage qu'il serait le premier à être "liquidé". Les sentiments que l'intimée peut nourrir à l'égard de l'appelant et la nature des rapports entre les parties ressortent toutefois déjà suffisamment de la procédure, en particulier de la plainte déposée par l'intimée contre l'appelant le 11 janvier 2010 ainsi que de l'ordonnance de classement du 21 décembre 2010, laquelle indique que l'intimée semble reprocher à l'appelant d'être "passé avant [elle] aux yeux de [sa] mère". Au surplus, la circonstance que l'intimée présenterait de l'aversion pour l'appelant ne suffit pas, en tant que telle, à exclure que l'intimée souhaite, comme elle le soutient, emménager dans l'appartement occupé par ce dernier pour les raisons invoquées. L'intimée peut en effet avoir du ressentiment à l'encontre de l'appelant tout en souhaitant vouloir emménager dans son appartement pour d'autres motifs. Le fait que l'appelant souhaiterait prouver n'est dès lors pas déterminant pour la solution du litige. Il ne sera dès lors pas fait droit à la demande d'instruction de l'appelant.

#### **E. 3**

L'appelant invoque le caractère abusif de la résiliation des baux intervenue le 22 février 2011. Le motif invoqué par l'intimée ne serait qu'un prétexte pour le faire quitter l'appartement qu'il occupe, compte tenu de l'aversion qu'elle lui porte.

### **E. 3.1**

Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO. L'art. 271 CO prohibe le congé purement chicanier, ne répondant à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, dont le motif n'est qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192). Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 31 consid. 4a p. 32; voir aussi ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 136 III 190 consid. 2 p. 192).

- 9/13 -

C/5562/2011

### **E. 3.2**

En l'espèce, le motif invoqué par l'intimée pour résilier les baux de l'appelant n'a pas varié. Elle a d'emblée indiqué qu'elle souhaitait habiter dans l'appartement dont elle est propriétaire lorsque l'appelant lui a demandé de motiver le congé qu'elle lui avait notifié. Elle l'a répété tout au long de la procédure. Ce motif apparaît sérieux dans la mesure où il repose sur des éléments objectifs, à savoir que l'appartement occupé par l'appelant se situe dans un quartier plus calme que celui où habite l'intimée et qu'il s'agit d'un appartement de standing, avec terrasse, qui a bénéficié d'importants travaux pour un montant important de 200'000 fr. L'appartement est en outre situé dans le seul immeuble dont l'intimée est propriétaire, il s'agit de celui dont le loyer est le moins élevé sur l'étage. L'intimée paie elle-même un loyer relativement élevé. L'appelant voit un lien entre le classement de la plainte de l'intimée déposée à son encontre et la résiliation de ses baux peu de temps après. Le seul dépôt de cette plainte n'est cependant pas de nature à démontrer une aversion particulière de l'intimée envers lui, qui pourrait expliquer à elle seule la résiliation des baux de ce dernier. L'intimée n'a pas recouru contre la décision de classement dont sa plainte a fait l'objet et elle n'a formé aucune action civile contre l'appelant, alors même que la décision de classement relevait que le litige entre les parties était avant tout de nature civile. L'attitude adoptée par l'intimée ne démontre ainsi pas un acharnement particulier contre l'appelant qui pourrait expliquer qu'à la suite du rejet de sa plainte, elle aurait voulu résilier les baux de l'appelant par vindicte. L'appelant indique en outre que l'aversion de l'intimée à son encontre existe "depuis toujours". Si une aversion ancienne était le véritable motif de la résiliation, l'intimée n'aurait donc pas de raison d'attendre l'issue de la procédure pénale pour résilier les baux et elle aurait pu faussement invoquer le motif que l'appelant considère comme un prétexte dès qu'elle est devenue propriétaire. Afin de démontrer que la

résiliation de ses baux n'est pas motivée par le désir de l'intimée de venir habiter dans son appartement, l'appelant relève encore que cette résiliation n'est pas intervenue immédiatement après son accession à la propriété de l'appartement, mais seulement une année et demi après. L'intimée a cependant expliqué qu'elle avait eu divers problèmes à régler à la suite du décès de sa mère, raison pour laquelle elle ne s'était pas préoccupée plutôt de cette question. Elle n'avait, de plus, aucune obligation de résilier tout de suite les baux de l'appelant après la liquidation de la succession de sa mère. Le simple fait qu'elle n'a pas immédiatement pris de décision quant à sa volonté d'occuper l'appartement dont elle a hérité ne signifie pas que le motif invoqué ne constitue qu'un prétexte pour faire quitter les locaux à l'appelant. De plus, si l'intimée a conclu son bail actuel en 2010, alors qu'elle était déjà propriétaire de l'appartement occupé par l'appelant, elle n'a pas emménagé dans l'immeuble sis F\_\_\_\_\_ à cette date, mais elle a simplement pris un appartement situé à un étage plus élevé, étant rappelé que

- 10/13 -

C/5562/2011 l'immeuble dont elle est propriétaire était en travaux à ce moment. Le congé ne peut ainsi être considéré comme abusif au motif que l'intimée aurait adopté une attitude contradictoire. Enfin, l'appelant ne peut rien tirer du fait que l'intimée n'a pas encore résilié son bail dans la mesure où une telle démarche ne peut être exigée d'elle avant qu'elle connaisse l'issue de la présente procédure. En définitive, l'intérêt de l'intimée à occuper l'appartement dont elle est propriétaire ne doit pas être considéré comme un simple prétexte. Pour le surplus, on ne discerne pas de disproportion grossière des intérêts en présence et il ne peut être considéré que l'intimée aurait usé de son droit de manière inutilement rigoureuse. Le jugement attaqué sera donc confirmé en tant qu'il a déclaré valables les congés notifiés à l'appelant, portant sur l'appartement qu'il occupe et le garage intérieur situé dans le même immeuble.

#### **E. 4**

L'appelant demande une première prolongation de son bail d'une durée de quatre ans.

##### **E. 4.1**

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui 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 également 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, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196). Peut aussi être pris en considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle. Les exigences doivent toutefois être relativisées dans la mesure où le congé est contesté (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_454/2012 du 10 octobre 2012

consid 3.3).

- 11/13 -

C/5562/2011 Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5). Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123 s.).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, il y a lieu de tenir compte, pour fixer la durée de la prolongation - dont le principe même n'est pas contesté par l'intimée qui conclut à la confirmation du jugement entrepris - du fait que l'appelant occupe l'appartement depuis plus de vingt ans, que même s'il dispose de revenus mensuels d'un montant de 6'901 fr., suffisant pour lui permettre de trouver un logement pour une personne seule, il fait l'objet de poursuites, ce qui, objectivement, complique sa recherche et qu'eu égard au faible taux de vacance de logement, il n'est pas aisé d'en retrouver un rapidement. Il y a toutefois également lieu de relever qu'à l'appui de son affirmation selon laquelle il aurait entrepris d'innombrables recherches en vue de trouver un nouveau logement, l'appelant n'invoque que trois courriers qu'il a adressés en juin 2012 à différents organismes. Il ne démontre pas non plus avoir effectué la moindre démarche depuis cette date. De plus, contrairement à ce qu'il invoque, son âge ou son état de santé ne constitue pas des obstacles dans ses recherches. Pour sa part, l'intimée dispose d'un bail d'une durée indéterminée et cherche à déménager pour des raisons essentiellement de confort, afin de quitter l'appartement bruyant qu'elle loue et occuper un appartement plus calme et d'un meilleur standing. L'immeuble qu'elle habite fait toutefois l'objet de travaux et elle dispose d'un intérêt à intégrer l'appartement dont elle est propriétaire. En définitive, au vu de ces éléments, en particulier, d'une part, de la complication pour l'appelant de trouver un nouveau logement eu égard à l'état du marché locatif et aux poursuites dont il fait l'objet, et d'autre part, à l'absence d'urgence pour l'intimée, la durée de l'unique prolongation au 30 septembre 2014 accordée par le Tribunal, apparaît trop brève. Une unique prolongation sera dès lors accordée jusqu'au 30 avril 2015, tant pour l'appartement que pour le garage intérieur qui, situé dans le même immeuble, y est lié. L'appel sera admis sur ce point et le jugement entrepris sera réformé en ce sens.

#### **E. 5**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus 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. 6.2).

- 12/13 -

C/5562/2011

#### **E. 6**

Le loyer annuel s'élevant à 14'760 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/5562/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/436/2013 rendu le 19 avril 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5562/2011-1-OSB. Au fond : Annule le ch. 3 de ce jugement et, statuant à nouveau : Accorde à Monsieur A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail au 30 avril 2015 pour l'appartement de 4,5 pièces situé au 7ème étage de l'immeuble sis E\_\_\_\_\_ à Genève, ainsi que pour le garage intérieur n° 1\_\_\_\_\_ situé au sous-sol du même immeuble. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges, Monsieur Bertrand REICH et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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.