

# **GE\_GERICHTE ACJC/464/2021 vom 19. April 2021**

GE Cour de justice, 2021-04-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_464\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_464_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/464/2021 du 19 avril 2021

IT: GE\_GERICHTE ACJC/464/2021 del 19 aprile 2021

## **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 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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_35/2019 du 25 février 2019 consid. 6).

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement s'élève à 5'640 fr., de sorte que la valeur litigieuse (3 x 5'640 fr.) est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

### **E. 1.2**

Interjetés dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel et l'appel joint sont recevables (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC).

### **E. 1.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits, la Cour disposant d'un pouvoir d'examen complet (art. 310 CPC).

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

### **E. 2**

Dans son appel joint du 30 septembre 2019, l'intimé a allégué des faits nouveaux (ch. 73 à 82) et produit des pièces nouvelles (n. 40 à 43) ayant trait à la libération dans l'immeuble de deux appartements : l'un de 4 pièces au rez-de-chaussée, libéré

- 12/24 -

C/14112/2017 début août 2019, et l'autre de 4.5 pièces, jadis occupé par E\_\_\_\_\_, fille de F\_\_\_\_\_, et libéré courant juin 2019; cette dernière avait acquis un bien immobilier au D\_\_\_\_\_ le 1er novembre 2018.

Dans sa réplique du 20 novembre 2019, l'intimé a nouvellement allégué (ch. 73 à 82) que deux appartements supplémentaires s'étaient libérés dans l'immeuble, l'un de 4 pièces en octobre 2019 et l'autre aux 6ème/7ème étage sans précision de date. Il a produit deux pièces nouvelles (n. 44 et 45) à ce sujet.

### **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). 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 faits et moyens de preuve nouveaux invoqués par l'intimé ont trait à des événements qui se sont produits entre les mois de juin et novembre 2019, soit postérieurement au dépôt des plaidoiries finales des parties dans la procédure de première instance. Il s'agit donc de nova admissibles au regard de la double condition fixée à l'art. 317 al. 1 CPC, puisque l'intimé s'en est prévalu devant la Cour dès qu'il en a eu connaissance.

### **E. 3**

Dans son appel joint, l'intimé soutient que le congé litigieux est frappé de nullité, au motif qu'il n'a pas été notifié à R\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_, lesquels se sont substitués à leur père - déclaré absent - dans la succession. Il reproche au Tribunal de ne pas avoir constaté cette nullité. De son côté, l'appelante considère que l'intimé commet un abus de droit en soulevant un tel grief.

#### **E. 3.1**

Le contrat de bail commun est un rapport juridique uniforme (ATF 136 III 431 consid. 3.1). Le droit de résiliation, qui est un droit formateur indissociable, doit donc être exercé par tous les locataires ou par tous les bailleurs ensemble, à l'encontre de tous les bailleurs ou de tous les locataires, sous peine de nullité de la résiliation (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2.1; 4C\_133/1993 du 20 juin 1994 consid. 5b; ATF 140 III 491 consid. 4.2.1, SJ 2015 I 126 et références citées).

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. 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 (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; 129 III 493 consid. 5.1). La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas

- 13/24 -

C/14112/2017 concret (ATF 107 Ia 206 consid. 3b). Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement, l'attitude contradictoire ou l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_172/2005 du 14

septembre 2005 consid. 4.1 et les références citées).

S'agissant de ce dernier cas de figure, la jurisprudence donne l'exemple des art. 266n et 266o CO, lesquels prévoient que le congé doit être communiqué séparément au locataire et à son conjoint/partenaire (non titulaire du bail) afin que chacun puisse faire valoir, indépendamment de l'autre, les droits qui appartiennent normalement au locataire. La double notification a pour but de protéger l'époux/partenaire contre le risque de ne pas recevoir la notification et d'être ainsi privé de toute possibilité de s'opposer au congé ou de demander une prolongation du bail. Commet dès lors un abus de droit le locataire qui invoque la nullité de la résiliation, au motif que le congé n'a pas été communiqué à son époux, alors que celui-ci a quitté le logement de la famille et s'en est complètement désintéressé. En effet, par ce biais, le locataire tente d'utiliser une norme protectrice – conçue dans l'intérêt d'un tiers (i.e. celui de l'époux) – d'une manière totalement étrangère à son but, comportement abusif qui ne mérite pas protection (ATF 139 III 7 consid. 2.3.2). S'agissant d'un logement pris en colocation, le locataire qui a déjà quitté l'objet loué de manière définitive n'a plus aucun intérêt à contester une résiliation du bail fondée sur l'art. 257d CO. Aussi, le locataire encore en place qui se prévaut de l'absence de communication de l'avis comminatoire et du congé à son colocataire commet un abus de droit. Il invoque en effet l'intérêt d'un tiers qui fait défaut ou que ce tiers n'entend justement pas faire valoir. Autrement dit, le locataire invoque une disposition légale (concernant la communication de l'avis comminatoire et de la résiliation au colocataire) dans un but qui lui est totalement étranger (ATF 140 III 491 consid. 4.2.4, SJ 2015 I 126).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il est établi que suite à la déclaration d'absence de N\_\_\_\_\_, prononcée le 4 avril 2016, les fils de ce dernier, R\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_, se sont substitués à leur père dans la succession de feu I\_\_\_\_\_ (cf. art. 38 al. 1 et al. 2, 457 al. 3 CC) et, partant, dans la titularité du bail, objet de la procédure. Le partage de la succession n'étant intervenu que par transaction du 23 mai 2018, l'intimé et ses neveux étaient donc cotitulaires du bail, en indivision, lors de la notification du congé le 27 mai 2017.

Reste à déterminer si en invoquant la nullité du congé, au motif qu'il n'a pas été valablement notifié à N\_\_\_\_\_, respectivement à ses deux fils, l'intimé abuse de son droit.

Dans le cadre de la procédure C/5\_\_\_\_\_/2015, relative au premier congé notifié à l'intimé, en décembre 2014, le Tribunal a retenu que l'appelante avait procédé aux démarches nécessaires pour identifier les héritiers de feu I\_\_\_\_\_ avant de résilier

- 14/24 -

C/14112/2017 le bail; en s'adressant à la Justice de paix et à l'administrateur d'office de la succession, la bailleresse s'était ainsi vu communiquer les noms de l'intimé, de N\_\_\_\_\_ et de O\_\_\_\_\_. Dans le cadre de la présente procédure, l'appelante a allégué n'avoir été informée de l'existence du certificat d'héritiers établi en octobre 2016 - suite à la déclaration d'absence prononcée en avril 2016 - qu'en mai 2018, postérieurement au congé notifié le 27 mai 2017, laissant entendre que l'intimé lui aurait caché des faits pertinents pour établir l'identité des titulaires du bail. Ce point est contesté par l'intimé, qui relève que l'appelante n'a, de son côté, procédé à aucune vérification (auprès de la Justice de paix et/ou de l'administrateur d'office) pour s'assurer que les informations communiquées en 2014 étaient toujours d'actualité, alors qu'à cette époque, la composition de l'hoirie n'était pas établie de façon définitive (N\_\_\_\_\_ étant introuvable depuis plusieurs années, sans que son absence

n'ait été prononcée par les juridictions compétentes).

Cela étant, l'intimé convient que son frère, disparu au Mexique à la fin des années 1990, avait depuis perdu tout intérêt pour l'appartement loué par feu I\_\_\_\_\_ (cf. supra EN FAIT, let. C.j). Il est par ailleurs constant que R\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_ n'ont jamais habité dans l'appartement de leur grand-mère paternelle et qu'ils se sont totalement désintéressés de l'objet loué. Ce désintérêt s'est concrétisé par la transaction conclue entre les héritiers le 23 mai 2018. L'appelante partage d'ailleurs le même point de vue, ce qui ressort de ses écritures du 1er novembre 2019.

Aussi, en invoquant la nullité du congé litigieux, au motif qu'aucun avis officiel de résiliation n'a été communiqué à ses neveux, cotitulaires du bail, alors que ceux-ci se sont totalement désintéressés de l'appartement loué, l'intimé commet un abus de droit. Cette absence de tout intérêt effectif à contester le congé avait déjà été relevée par le Tribunal fédéral dans son arrêt 4A\_34/2017 à propos du précédent congé, notifié à N\_\_\_\_\_ en décembre 2014; elle l'est d'autant plus pour ses fils qui lui ont succédé dans la relation de bail. Il convient en effet d'appliquer à la présente espèce un traitement identique à celui retenu par le Tribunal fédéral dans l'ATF 140 III 491 : l'exigence d'une notification du congé aux héritiers de N\_\_\_\_\_ est ainsi abusivement invoquée par l'intimé.

L'appel joint sera donc rejeté et le jugement querellé sera confirmé sur ce point.

#### **E. 4**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'intimé disposait de la légitimation active. Elle fait valoir que le locataire aurait dû être débouté de toutes ses conclusions, faute d'avoir dirigé son action en contestation du congé à l'encontre de ses cohéritiers.

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

La qualité pour agir (ou légitimation active) et pour défendre (ou légitimation passive) appartiennent aux conditions matérielles de la prétention litigieuse, lesquelles se déterminent selon le droit au fond et dont le défaut conduit au rejet

- 15/24 -

C/14112/2017 de l'action (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1; 125 III 82 consid. 1a; 114 II 345 consid. 3a). En principe, c'est le titulaire du droit en cause qui est autorisé à faire valoir une prétention en justice de ce chef, en son propre nom, tandis que la qualité pour défendre appartient à celui qui est l'obligé du droit et contre qui est dirigée l'action du demandeur (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_398/2017 du 28 août 2017 consid. 4.1.3; 4A\_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1.1; 9C\_14/2010 du 21 mai 2010 consid. 3.1, publié in SVR (47) 2010 p. 178).

##### **E. 4.2.1**

Le locataire, partie au contrat de bail, a normalement la qualité pour agir en contestation du congé et en prolongation du bail (art. 271 et 272 CO). Lorsque plusieurs parties sont titulaires d'un bail, il y a bail commun; les colocataires qui veulent ouvrir actions en contestation du congé et en prolongation du bail, soit intenter ces deux actions formatrices, forment une consorité matérielle nécessaire et doivent normalement introduire action ensemble (art. 70 al. 1 CPC). Une exception à l'action conjointe a été admise en ce sens que l'un des locataires peut agir seul en cas de désaccord avec son ou ses colocataires, pour autant qu'il l'assigne ou les assigne aux côtés du bailleur (ATF 140 III 498 consid. 3). Cela

étant, le colocataire qui, au moment de la résiliation du bail, n'habite pas l'appartement loué ne saurait bénéficier de la protection sociale contre les congés garantie par les art. 271 ss CO, dès lors que les actions en annulation du congé et en prolongation du bail protègent exclusivement celui qui a l'usage effectif des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 3.1; sur la qualité pour agir des seuls héritiers adultes qui habitaient, à titre principal, le logement avec le défunt, cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A\_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1; 4A\_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1, SJ 2018 I p. 173; 4A\_516/2016 du 28 août 2017 consid. 8.1 in fine; 4A\_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 3.1; 4A\_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5; 4A\_195/2016 du 9 septembre 2016 consid. 1.2).

#### **E. 4.2.2**

Selon l'art. 560 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (al. 1); ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses dettes, sous réserve des exceptions prévues par la loi (al. 2). Le bail du défunt fait partie de sa succession et passe de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur. Selon la jurisprudence toutefois, seul le ou les héritiers qui habitaient avec le défunt dans le logement et qui lui succèdent dans la relation contractuelle jouissent de la protection conférée par l'art. 271a al. 1 let. f CO; lorsqu'un enfant adulte succède au locataire décédé, cette protection est réservée à une personne qui habitait le logement à titre principal avec le défunt, mais est refusée à celui qui ne séjournait

- 16/24 -

C/14112/2017 que de manière intermittente avec le défunt (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5; 4A\_195/2016 précité consid. 1.2). Par exception à la règle de l'action commune des membres de la communauté héréditaire (art. 602 CC), chaque héritier peut agir seul en annulation de la résiliation (respectivement en nullité ou inefficacité de cette résiliation) lorsque son ou ses cohéritiers s'y refusent, pour autant qu'il assigne également celui ou ceux-ci en justice à côté du bailleur. Ce qui vaut pour l'action formatrice en annulation de la résiliation en cas de bail commun de colocataires vaut a fortiori pour l'action formatrice en annulation des héritiers qui ont succédé au défunt dans la relation contractuelle de bail (art. 560 CC; à ce propos cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_689/2016 déjà cité consid. 4.1). Le demandeur peut dès lors agir seul, mais, comme l'action (formatrice) implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, il doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 145 III 281 consid. 3. 1 et 3.4.2; 140 III 598 consid. 3.2). Autrement dit, il n'est pas nécessaire que les consorts matériels nécessaires soient tous demandeurs ou défendeurs; il suffit qu'ils soient tous parties au procès, répartis d'un côté ou de l'autre de la barre (ATF 140 III 598 consid. 3.2). Il découle de ce qui précède que l'héritier qui habitait à titre principal avec le défunt a la qualité pour agir seul en annulation de la résiliation du bail (respectivement en nullité ou inefficacité de cette résiliation) et, s'ils étaient plusieurs dans ce cas et que leur(s) cohéritier(s) refuse(nt) d'agir en justice, à condition d'assigner celui-ci (ou ceux-ci) en justice à côté du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1).

### **E. 4.3**

En l'espèce, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir admis que l'intimé avait la légitimation active, bien qu'il n'ait pas assigné ses cohéritiers dans la procédure en contestation de congé. Selon elle, les héritiers - en leur qualité de cotitulaires du contrat de bail - devaient soit agir en justice ensemble, soit assigner en justice, aux côtés de la bailleuse, les cohéritiers se refusant à agir. S'il est vrai que la jurisprudence autorise un héritier, consort nécessaire, à agir seul (par exception à la règle de l'action commune) à la condition qu'il assigne à côté du bailleur également celui ou ceux des héritiers qui se refusent à agir en annulation du congé, encore faut-il que ces derniers puissent se prévaloir d'un intérêt effectif à intervenir au procès. Or, comme retenu à juste titre par le Tribunal, il est établi que l'intimé faisait ménage commun avec sa défunte mère et qu'il a ensuite occupé seul le logement jusqu'au moment du congé, à l'exclusion de R\_\_\_\_\_ et de O\_\_\_\_\_, autres titulaires du bail qui ne se sont jamais préoccupés de l'objet loué. Ceux-ci n'avaient donc aucun intérêt propre à participer au présent procès, que ce soit d'un côté ou de l'autre de la barre.

- 17/24 -

C/14112/2017 Comme déjà relevé supra, l'absence d'intérêt de N\_\_\_\_\_, durablement absent, à contester le congé d'un logement dont il se désintéressait, a déjà été relevée par le Tribunal fédéral dans le cadre de la procédure en contestation du premier congé notifié par l'appelante. Il ne peut en aller autrement pour les fils de N\_\_\_\_\_ qui lui ont succédé dans la titularité du bail et qui n'ont jamais soulevé la moindre prétention en lien avec ce logement dans lequel ils n'ont jamais habité. Aussi, en se prévalant du défaut de légitimation active de l'intimé, motif pris de la non- assignation des autres héritiers à la procédure, l'appelante - qui n'a pas été lésée de ce fait - invoque en réalité l'intérêt de tiers, alors que cet intérêt fait manifestement défaut. Ce faisant, l'appelante se prévaut de la règle fixée à l'art. 602 CC - qui vise notamment à préserver les droits des cohéritiers d'une succession indivise - dans un but qui lui est étranger; elle adopte donc à son tour un comportement abusif qui ne mérite pas protection. Partant, c'est à juste titre que les premiers juges ont admis la qualité pour agir de l'intimé, sans qu'il soit nécessaire d'attirer R\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_ dans la procédure.

Le jugement attaqué sera dès lors confirmé sur ce point.

### **E. 5**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir annulé le congé. Elle soutient avoir démontré le besoin urgent de G\_\_\_\_\_, fils d'un de ses actionnaires, de récupérer le logement concerné pour s'y installer avec sa compagne en vue de fonder une famille.

#### **E. 5.1**

La résiliation ordinaire du bail est annulable lorsqu'elle est donnée par le bailleur notamment dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail et que le bailleur a succombé dans une large mesure (art. 271a al. 1 let. e CO), à moins que le bailleur n'ait donné le congé en raison du besoin urgent que lui-même ou ses propres parents ou alliés ont d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO) (ATF 142 III 336 consid. 5.2.1 p. 339).

#### **E. 5.2**

La notion de besoin propre et urgent du propriétaire/bailleur (ci-après : du bailleur) ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes l'habitation se retrouve aux art. 261 al. 2

let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO. Cette notion ne joue toutefois pas le même rôle dans ces trois dispositions légales : aux art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO, le besoin propre et urgent influe sur la validité de la résiliation, alors qu'à l'art. 272 al. 2 let. d CO, il n'est qu'un intérêt parmi d'autres - du bailleur - que le juge doit mettre en balance (pesée des intérêts) avec celui du locataire pour statuer sur la prolongation du bail (ATF 142 III 336 consid. 5.2.1). En dehors de ces cas légaux, cette notion s'applique aussi pour déterminer si un congé ordinaire est ou non contraire à la bonne foi au sens des

- 18/24 -

C/14112/2017 art. 271 ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3). Dans le cadre de l'art. 271a al. 3 let. a CO, la présomption d'abus de droit découlant du fait que le congé ordinaire a été donné dans les trois ans après la fin d'une procédure judiciaire (art. 271a al. 1 let. e CO) est renversée si le bailleur établit que lui-même ou ses proches parents ou alliés ont un besoin propre et urgent d'utiliser les locaux (ATF 142 III 336 consid. 5.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_52/2015 du 9 juin 2015 consid. 2.2; 4C\_17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1). Il incombe au bailleur de prouver son besoin propre et urgent (ATF 142 III 336 consid. 5.2.4). Comme tout congé, sa validité doit être appréciée au moment où il a été communiqué (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_52/2015 déjà cité consid. 2.3; 4A\_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.4; ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine). Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et 2.5). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_200/2017 précité consid. 3.2.1 et les arrêts cités; 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3). Pour décider si le bailleur a un besoin propre, le juge tient compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

### **E. 5.3**

Le besoin propre et urgent du bailleur suppose la réalisation de deux conditions. Premièrement, le besoin du bailleur doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés. Un motif simulé, invoqué abusivement, n'est évidemment pas suffisant. Deuxièmement, le besoin du bailleur doit être urgent. La notion d'urgence est non seulement temporelle, mais aussi matérielle (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 5.3, 5.3.1 et 5.3.2).

#### **E. 5.3.1**

Sous son aspect temporel, le besoin doit être immédiat et actuel. Selon la jurisprudence rendue à propos du congé anticipé de l'art. 261 al. 2 let. a CO, il est immédiat lorsqu'il est susceptible de se concrétiser à plus ou moins brève échéance en comparaison avec l'échéance contractuelle et le délai de résiliation contractuel. Toutefois, lorsque la résiliation est fondée sur l'art. 271a al. 3 let. a CO, une telle comparaison, visant à déterminer le besoin urgent du bailleur (ou d'un de ses proches ou alliés) à pouvoir disposer de l'appartement, ne peut se faire

- 19/24 -

C/14112/2017 qu'entre la date qu'il indique et la date pour laquelle une nouvelle résiliation est possible après la fin du délai de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Il a ainsi été jugé que le bailleur revenant d'un séjour à l'étranger et propriétaire de deux appartements n'a pas à chasser sa fille habitant l'un de ceux-ci ni à cohabiter avec elle dans un espace restreint, plutôt que de congédier les locataires occupant l'autre appartement (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_639/2018 déjà cité consid. 5.3.2.1 et les références citées; 4A\_52/2015 du 9 juin 2015 consid. 2). Le besoin doit être actuel en ce sens qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas. Ainsi, il a été jugé que, lorsque l'utilisation des locaux ne nécessite pas de grandes transformations, l'urgence du besoin doit être admise dès que la personne morale a un intérêt à pouvoir exercer son activité économique dans les locaux. Tel est le cas lorsque le propriétaire doit payer des intérêts pour le capital emprunté pour l'achat de l'immeuble et qu'il doit aussi payer un loyer pour occuper d'autres locaux. En revanche, lorsque son utilisation des locaux présuppose de grandes transformations, voire même la démolition et la reconstruction du bâtiment, l'urgence dépend de l'état d'avancement de son projet de transformation: il n'est pas nécessaire que ce projet ait déjà été autorisé par les autorités administratives, mais il suffit qu'il soit susceptible d'obtenir leur autorisation (Ibid.).

#### **E. 5.3.2**

Sous son aspect matériel, le besoin urgent doit être réel en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance. Il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons (par exemple personnelles), on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il renonce à utiliser les locaux loués; il n'est pas nécessaire que le bailleur se trouve dans une situation de contrainte ou de nécessité. En revanche, le besoin urgent n'est pas réel lorsque le motif invoqué est simulé ou invoqué abusivement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_639/2018 déjà cité consid. 5.3.2.2 et les références citées). Sur le plan casuistique, le Tribunal fédéral a confirmé l'existence d'un besoin urgent notamment dans les cas suivants (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_52/2015 déjà cité consid. 2.3) : la fille du bailleur, tout juste majeure, s'apprêtait à débiter un apprentissage; l'appartement concerné se situait près de son lieu de travail et à proximité immédiate du bailleur et des grands-parents de la jeune fille, qui avait vécu des événements perturbants auprès de sa mère; il importait peu qu'un autre appartement dans l'immeuble ait été récemment attribué à un nouveau locataire, car le bailleur n'avait pas la jouissance de ce logement, selon la convention de répartition conclue avec les autres copropriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_388/2005 du 20 février 2006 consid. 2.3). Dans un autre cas, le bailleur voulait permettre à sa fille, qui venait d'achever ses études universitaires, de quitter le domicile parental pour s'installer avec son compagnon; s'il était avéré, ce motif allégué par le bailleur devait l'emporter sur l'intérêt du locataire à continuer

- 20/24 -

C/14112/2017 d'occuper l'appartement pris à bail (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.4.1, trad. in MRA 2006 65 et la référence citée).

#### **E. 5.4**

En outre, la notion d'urgence est relative : même si le besoin urgent du bailleur fait obstacle à l'annulation du congé, elle n'exclut pas la prolongation du bail. La validité du congé n'est pas déterminée par la pesée des intérêts respectifs du bailleur (intérêt à disposer des locaux pour lui-même ou pour ses proches) et du locataire (intérêt à demeurer dans les locaux). La

comparaison entre les conséquences pénibles de la résiliation pour le locataire et le besoin propre et urgent du bailleur d'utiliser les locaux, parmi d'autres éléments (cf. art. 272 al. 2 let. c CO), n'intervient que dans le cadre de l'examen (d'office; art. 273 al. 5 CO) de la prolongation du bail (art. 272 al. 2 in initio CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_639/2018 déjà cité consid. 5.3.2.3 et la référence citée).

#### **E. 5.5.1**

Au regard de l'art. 271 al. 1 CO, le bailleur - personne physique ou personne morale - peut légitimement avancer l'intention d'attribuer les locaux loués à un tiers, tel qu'un ami, une relation d'affaires ou un employé, car toute espèce de motif est en principe admissible, et, a priori, il n'y a pas d'abus à résilier le contrat pour le terme légal ou convenu. La loi ne fait pas référence, ici, à un besoin personnel du bailleur ou de ses proches parents ou alliés. Une société anonyme peut donc vouloir attribuer les locaux à son actionnaire, ou à une autre personne liée à celui-ci, aussi bien qu'à d'autres tiers (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_128/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.1 et les références citées).

#### **E. 5.5.2**

Dans l'hypothèse particulière où le congé paraît annulable selon l'art. 271a al. 1 let. d ou e CO, parce que le bailleur l'a signifié alors qu'un procès était en cours entre les parties, ou moins de trois ans après la fin d'un procès terminé à l'avantage du locataire, le juge doit encore examiner si ce congé répond à un besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés. C'est ce que prévoit l'art. 271a al. 3 let. a CO. Dans l'affirmative, le bailleur échappe à l'annulation du congé. Selon le texte légal, le bailleur ne peut alors invoquer que son propre besoin ou celui de membres de sa famille, à l'exclusion de celui d'autres tiers. Une société anonyme n'a pas de famille et il est donc très douteux qu'en position de bailleresse, elle puisse obtenir ce qui est une dérogation au régime ordinaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_128/2019 déjà cité consid. 3.2).

Lorsqu'une personne morale acquiert l'habitation, le besoin propre est celui qui la concerne elle-même et ne se confond pas avec celui de l'un de ses actionnaires, puisque la personne morale est une personne juridique distincte (ATF 115 II 181 consid. 2a). La jurisprudence a toutefois admis que, lorsqu'un actionnaire domine économiquement la société acquéreuse - en l'occurrence, cet actionnaire était actionnaire unique de la SI et président du conseil d'administration de celle-ci -, le besoin de celui-ci puisse avoir une incidence sur l'admissibilité de la résiliation

- 21/24 -

C/14112/2017 (et de la durée de la prolongation) (ATF 132 III 737 consid. 3, résumé in DB 2007 n. 18 p. 34 ss; 142 III 336 consid. 5.2.2.1).

#### **E. 5.6.1**

En l'espèce, l'appelante reproche tout d'abord au Tribunal d'avoir considéré que les propos de F\_\_\_\_\_ étaient confus et que le motif du congé n'était pas clair. A cet égard, les premiers juges ont retenu que l'intéressé avait déclaré avoir résilié le bail de l'intimé car il ne trouvait pas normal qu'une personne seule habite dans un appartement de 3.5 pièces. Il avait ensuite déclaré que lorsqu'il rachetait un immeuble, il avait pour politique de laisser les locataires en place et d'attendre qu'un appartement se libère pour le rénover. Or, cette politique n'avait pas été observée dans le cas de l'intimé, qui résidait dans l'immeuble depuis de nombreuses années. F\_\_\_\_\_ avait également déclaré qu'il souhaitait loger sa fille dans

l'appartement concerné, pour ensuite dire que cet objet était destiné à son fils, ce qui ajoutait au caractère confus de ses déclarations.

Le raisonnement du Tribunal ne saurait être suivi sur ce point. Si l'on reprend ses déclarations, F\_\_\_\_\_ a expliqué, au début de son interrogatoire, que le bail de l'intimé avait été résilié pour permettre à son fils de s'installer dans l'appartement concerné avec sa compagne en vue d'y fonder une famille. G\_\_\_\_\_ avait exprimé ce projet à son père en 2017, ce que l'intéressé a confirmé devant le Tribunal. Le fait que le même logement a fait l'objet d'un précédent congé (au motif que l'appelante souhaitait récupérer l'appartement, suite au décès de I\_\_\_\_\_, pour l'attribuer à un locataire de son choix, dont faisait partie la fille de F\_\_\_\_\_), finalement annulé, ne suffit pas - en soi - à mettre en doute la validité du second congé, qui repose sur un motif distinct (le besoin propre urgent de G\_\_\_\_\_), au bénéfice d'une personne distincte et qui survient environ deux ans et demi plus tard. Dès lors que le motif du congé doit s'examiner au moment où il est donné, l'on ne saurait reprocher à l'appelante d'avoir varié dans le motif invoqué ou d'avoir manqué de clarté. Le besoin de G\_\_\_\_\_ s'est en outre manifesté postérieurement à la notification du premier congé (en décembre 2014), si bien que l'on ne voit pas en quoi le fait d'avoir, dans un premier temps, destiné le logement à sa fille - qui a ensuite emménagé dans un autre appartement à la rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ -, puis, après l'écoulement d'un délai de deux ans et demi, à son fils, manquait de clarté ou était confus.

En réponse à une question du Tribunal, qui souhaitait connaître les raisons l'ayant conduit à choisir l'appartement de l'intimé plutôt qu'un autre dans l'immeuble, F\_\_\_\_\_ a ensuite précisé qu'il ne trouvait pas normal qu'une personne seule occupe un appartement de 3.5 pièces. Ce point n'apparaît pas décisif pour trancher la validité du congé puisqu'il est admis, selon une jurisprudence constante, que le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (cf. ATF 136 III 190 consid. 3). Dans ce contexte, l'on ne discerne pas de confusion dans le discours de l'appelante lorsque celle-ci invoque le besoin de récupérer

- 22/24 -

C/14112/2017 l'appartement concerné pour le besoin urgent du fils d'un de ses actionnaires, d'une part, et qu'elle estime plus adapté de loger un couple avec un enfant à venir dans un logement de 3.5 pièces plutôt qu'une personne seule, d'autre part.

### **E. 5.6.2**

L'appelante fait également grief au Tribunal d'avoir estimé ambiguës les déclarations de G\_\_\_\_\_ et son amie concernant la date de leur emménagement en vue de fonder une famille. Selon les premiers juges, cette ambiguïté, associée à la proximité temporelle entre la fin de la procédure relative au premier congé et la notification du congé litigieux, constituaient des indices propres à retenir l'existence d'un congé-prétexte.

Compte tenu du projet annoncé par G\_\_\_\_\_ de fonder une famille avec son amie, il n'apparaît pas contraire à la bonne foi que l'appelante ait porté son choix sur un appartement disposant d'au minimum deux chambres à coucher, l'une pour les parents, l'autre pour l'enfant à venir. Le projet d'intégrer l'immeuble de la rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ et le logement concerné dans cette optique a été confirmé par le couple. G\_\_\_\_\_ a déclaré avoir exposé ce projet à son père en début d'année 2017; auditionné par le Tribunal en novembre 2018, il a également précisé que ce projet était devenu concret "depuis plus d'un an". De son côté, U\_\_\_\_\_ a déclaré, en février 2019, que le projet de déménagement du couple

remontait à "un an et quelques mois". Il résulte donc des déclarations concordantes du couple que si le projet d'emménager ensemble remonte plutôt au début de l'année 2017, celui de fonder une famille semble s'être matérialisé en fin d'année 2017. Tous deux ont indiqué au Tribunal que leur projet de fonder une famille avait été reporté en raison de la procédure en cours, G\_\_\_\_\_ ayant même précisé qu'il était prêt à patienter plus longtemps plutôt que de s'installer à L\_\_\_\_\_.

Ces divers éléments confirment l'appréciation des premiers juges selon laquelle le projet de fonder une famille s'est concrétisé à l'automne 2017, soit postérieurement au congé notifié. Le fait que le couple était disposé à attendre l'issue de la procédure plutôt que de s'installer ailleurs apparaît déterminant dans l'examen de l'urgence du besoin invoqué. A cet égard, et bien que la libération de divers appartements dans l'immeuble soit survenue postérieurement au congé, le fait qu'aucun des logements libérés n'a finalement été proposé à G\_\_\_\_\_ et sa compagne, nonobstant le fait que leur typicité, aux dires de l'appelante, ne correspondrait pas aux attentes d'un couple avec un enfant, traduit l'absence d'un besoin réellement urgent de mener à bien leur projet à brève échéance, projet qui pouvait finalement aisément être différé dans le temps. Si cette urgence avait été réelle, l'on aurait pu attendre de l'appelante que l'un des logements qui s'est libéré dans l'immeuble fût, à tout le moins provisoirement, mis à disposition de G\_\_\_\_\_ et de sa compagne. Or, il est établi qu'aucun autre logement n'a été proposé, les intéressés préférant différer leur projet de fonder une

- 23/24 -

C/14112/2017 famille. Le besoin invoqué n'apparaît donc pas immédiat puisqu'il ne s'est pas concrétisé à brève échéance, ni actuel puisque le projet de fonder une famille constitue un besoin futur, certes possible, mais insuffisamment précis dans le temps puisque largement différé. A teneur des exigences posées par la jurisprudence, la condition de l'urgence du besoin n'apparaît pas satisfaite à l'examen des événements survenus postérieurement à la résiliation qui permettent de fournir un éclairage sur la nature de l'urgence évoquée à l'appui du congé. La volonté de résilier le bail de l'intimé à tout prix, immédiatement après que le premier congé a été définitivement annulé par le Tribunal fédéral en avril 2017 - alors que le besoin de G\_\_\_\_\_ et de sa compagne d'emménager dans le logement pour y fonder une famille, en soi légitime, n'était pas urgent à ce moment-là - a manifestement prévalu. Les premiers juges ont donc relevé à bon droit que cette proximité temporelle permettait d'écarter la validité du congé notifié; elle permet également de douter de l'urgence du besoin évoqué, reléguée au second plan et non réalisée dans la présente espèce. Pour l'ensemble de ces motifs, l'annulation du congé litigieux prononcée par le Tribunal n'est pas critiquable, l'appelante ayant échoué à démontrer l'urgence du besoin dont elle se prévalait.

### **E. 5.6.3**

Il n'est pas nécessaire de trancher ici la question de savoir si F\_\_\_\_\_ domine économiquement l'appelante et s'il était ainsi autorisé, en cette qualité, à résilier le bail au motif du besoin propre urgent au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO. Ce point peut rester indécis dès lors que la condition de l'urgence fait défaut et suffit à emporter l'annulation du congé.

### **E. 5.6.4**

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

## E. 6

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

- 24/24 -

C/14112/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel formé le 27 août 2019 par SI A\_\_\_\_\_ SA et l'appel joint formé par C\_\_\_\_\_ le 30 septembre 2019 contre le jugement JTBL/632/2019 rendu le 21 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14112/2017-6-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie RAPP

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 à 15'000 fr.

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