

GE_GERICHTE ACJC/549/2025 vom 6. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_549_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/549/2025 du 6 mai 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/549/2025 del 6 maggio 2025

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement litigieux, hors charges, s'élève à 9'888 fr. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr. (9'888 fr. x 3 ans = 29'664 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 138 al. 2 et 3 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.4

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique notamment aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit alors la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). Le juge doit donc établir les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

E. 2

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir constaté de manière erronée ou incomplète certains faits en lien avec le motif du congé et d'avoir violé l'art. 271 CO. Il fait

- 13/19 -

C/6771/2021 notamment grief au Tribunal d'avoir considéré que la résiliation litigieuse n'était pas contraire aux règles de la bonne foi. Selon lui, il s'agit en réalité d'un congé économique, dont les conditions ne sont pas remplies, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal. A tout le moins, le Tribunal aurait dû retenir que le congé consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence.

Les griefs développés par l'appelant relèvent en réalité de l'appréciation des faits, lesquels ont toutefois été complétés dans la mesure utile.

E. 3.1

Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier 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). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue. Au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune des parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose 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). En principe, 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 (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3 non publié in ATF 143 III 15; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4). 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 et 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient

- 14/19 -

C/6771/2021 aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. 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 fautive (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 et 271a 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_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur 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_18/2016 consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités). Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation (pour le cas où l'avis de résiliation n'est pas motivé, cf. l'arrêt 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2) et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2). En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, le congé ne doit être motivé que si l'autre partie le demande. La motivation du congé revêt toutefois une importance décisive lorsqu'il s'agit de décider si le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La motivation peut en principe encore être indiquée devant le Tribunal de première instance, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 138 III 59 consid. 2.3). La détermination du sens et de la portée du motif s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (ATF 127 III 444 consid. 1a p. 445). Il ne faut donc pas s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont le bailleur a pu se servir (art. 18 al. 1 CO). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation. Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la

- 15/19 -

C/6771/2021 résiliation a été notifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 précité consid. 4.4.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification : si le motif pour lequel le congé a été donné tombe par la suite, le congé ne devient pas abusif a posteriori. En revanche, des faits ultérieurs peuvent fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.1). L'auteur de la motivation est lié par les motifs qu'il a donnés. Certes, il peut les compléter en cours de procédure, les expliciter, s'il a de bonnes raisons de le faire, par exemple pour répondre aux questions du juge ou aux arguments de sa partie adverse, mais il ne peut pas en donner d'autres (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 956). Le bailleur qui a donné plusieurs motifs de congé doit prouver la réalisation de l'un d'entre eux, au moins. S'il n'est pas abusif, cela suffit à la validation du congé (LCHAT, *op. cit.*, p. 957). Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée – cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur

–, il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 précité consid. 4.4.2). Déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1). En revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1).

E. 3.2

En l'espèce, les premiers juges ont retenu que le motif du congé n'était pas contraire à la bonne foi, ce que conteste l'appelant. S'agissant dudit motif, l'intimée a tout d'abord indiqué, par courrier du 8 juin 2021, avoir « été contrainte de résilier le bail portant sur l'objet visé pour remettre celui-ci à un nouveau locataire de son choix. Monsieur A_____, profitant de sa relation particulière avec un ancien administrateur de la société propriétaire, s'est arrogé un statut privilégié (loyer préférentiel, utilisation d'une place de parc sans droit, réalisation de travaux multiples au sein de son appartement aux frais de la propriétaire, entrave à la remise en location d'un appartement, etc.). Il a en outre adopté un comportement, pour le moins inadéquat, envers les locataires de l'immeuble et autres usagers ainsi que lors de

- 16/19 -

C/6771/2021 la relocation des appartements. La bailleuse souhaitait mettre un terme à tout privilège et rétablir quiétude ainsi qu'égalité de traitement pour ses locataires ». Elle a précisé ce motif dans son écriture du 21 octobre 2021, exposant que l'appelant avait bénéficié, à ses dépens, d'un loyer de faveur et des avantages liés à sa relation privilégiée avec C_____. En particulier, il avait bénéficié d'une place de stationnement double au sous-sol de l'immeuble, mise à sa disposition gracieusement depuis la conclusion du bail et restituée à première demande en 2021, de l'usage à titre gracieux d'un appartement de 3 pièces au 6ème étage de l'immeuble litigieux, depuis le 1er mars 2018, l'appartement ayant été restitué et loué à partir du 1er mai 2021, et de travaux somptuaires exécutés dans l'appartement litigieux aux frais de la bailleuse. Elle a également allégué que l'appelant intervenait de manière inappropriée dans la gestion de l'immeuble, notamment dans le choix des locataires. Lors de son audition du 9 janvier 2024, F_____, administrateur de l'intimée, a déclaré que le bail avait été résilié car les administrateurs avaient appris que le loyer était nettement inférieur aux loyers de l'immeuble et du quartier, pratiquement du simple au double. L'appelant avait utilisé un appartement gratuitement pendant une certaine période. Il s'était occupé de la location d'appartements avec C_____ mais pas avec les autres administrateurs. Il avait réalisé des travaux dispendieux dans l'appartement qu'il occupait. Le bail avait été résilié pour tous ces motifs, étant précisé que le faible loyer était un motif déjà suffisant pour résilier le bail. Il sied donc d'examiner si ces motifs permettent de valider la résiliation de bail litigieuse. Il ressort de l'instruction que l'appelant a effectivement occupé un rôle dans la gestion de l'immeuble, sans rémunération, agissant comme représentant de l'un des administrateurs de l'intimée, soit C_____, avec qui il entretenait une relation étroite et qui était son débiteur. A ce titre, il a bénéficié d'un loyer de faveur, d'une place de parking à titre gratuit, de travaux de rénovation dans son

appartement qu'il a lui-même ordonnés et d'un pouvoir décisionnel sur les affaires courantes de l'immeuble. Il a d'ailleurs indiqué, dans le cadre d'une procédure en mainlevée l'opposant à C_____ qu'il habitait dans un immeuble propriété de la société B_____ SA et que les parties avaient trouvé un accord quant au paiement des loyers. Or, C_____ ne disposait pas formellement du pouvoir de représenter la société propriétaire. L'appelant ne pouvait l'ignorer puisqu'il se présente comme un apporteur d'affaires qui devait donc connaître le pouvoir de représentation de la société propriétaire, a fortiori s'agissant d'une information notoire, figurant au registre du commerce. Au vu de ses déclarations, il avait par ailleurs conscience du fait que B_____ SA était une personne distincte de C_____. Au demeurant, la

- 17/19 -

C/6771/2021 convention signée par la régie, l'appelant et C_____, pour régler les modalités de gestion de l'immeuble, a été signée au nom de ce dernier et non au nom de la société. Il est vrai que les états locatifs qui étaient remis à l'intimée lors des conseils d'administration pouvaient la renseigner, et cela avant la période entourant la démission de C_____ et la résiliation du bail intervenue le 11 mars 2021, sur le fait que l'appelant disposait de deux places de parking à titre gratuit (cf. supra, let. C.c), sur le montant de son loyer et son évolution, sur les autres loyers pratiqués dans l'immeuble, sur la vacance de l'un des appartements du 6ème étage ou encore sur le fait que la gestion de l'immeuble avait été confiée à une régie. Ceci étant, le représentant de l'intimée a déclaré lors de son audition que si ces informations étaient partagées avec les autres administrateurs, tel n'était pas le cas des « principales, à savoir tout ce qui n'était pas normal », soit le rôle qu'a joué l'appelant dans l'immeuble. Ce faisant, l'appelant a effectivement joui d'avantages aux dépens de l'intimée. Dans ce contexte, l'intimée était en droit de mettre fin à la convention de gestion engageant l'appelant, C_____ et la régie, de revoir la manière dont son immeuble serait administré à l'avenir et de mettre fin au contrat de bail d'un locataire ayant objectivement bénéficié d'avantages. De surcroît, ce locataire s'est présenté des années durant comme le représentant de C_____, anciennement administrateur président de l'intimée, lequel s'était rendu coupable d'une grave infraction pénale à son encontre. Le souhait de ne plus être liée contractuellement à ce locataire apparaît légitime. Le motif du congé est réel et ne contrevient pas aux règles de la bonne foi.

Par conséquent, le Tribunal n'a pas erré en validant le congé.

E. 4

L'appelant reproche enfin au Tribunal de lui avoir accordé une unique prolongation de deux ans et conclut à l'octroi d'une prolongation maximale. L'intimée, quant à elle, conclut à ce qu'aucune prolongation ne soit accordée à l'appelant.

E. 4.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit d'un logement, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). 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.

- 18/19 -

C/6771/2021 Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1; 116 II 446 consid. 3b). 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 (ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_459/2020 du 15 décembre 2020 consid. 4.1). L'octroi d'une prolongation suppose que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254 consid. 4, JT 1985 I 265; 102 II 254, JT 1977 I 558).

E. 4.2

En l'espèce, le Tribunal a octroyé à l'appelant une prolongation de bail de deux ans. Il s'est fondé pour ceci sur l'absence de démarche pour se reloger. Il a également considéré que sa situation médicale ne justifiait pas en soi une prolongation, sa santé allant s'aggravant, de sorte qu'une prolongation ne permettait pas d'alléger la pénibilité du déménagement. En plus de ces éléments, il a tenu compte de la situation de pénurie à Genève, de la durée du bail et de la situation personnelle et financière du locataire. L'appelant conteste l'appréciation du Tribunal du fait de la longue durée du bail, de son état de santé et de l'absence d'urgence pour l'intimée de récupérer son bien. Or, comme vu supra, ces éléments ont été pris en considération par le Tribunal et, en vertu du pouvoir d'appréciation dont elle dispose, la Cour conclut avec le Tribunal qu'une prolongation de deux ans apparaît appropriée eu égard à l'ensemble des circonstances du cas d'espèce. En tout état, l'appelant a bénéficié, du fait de la procédure, d'une prolongation de plus de deux ans.

E. 5

Au vu des considérations qui précèdent, le jugement attaqué sera confirmé en tous points.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 19/19 -

C/6771/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er juillet 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/566/2024 rendu le 24 mai 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6771/2021. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI,

président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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