

# GE\_GERICHTE ACJC/562/2025 vom 8. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_562\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_562_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/562/2025 du 8 mai 2025

IT: GE\_GERICHTE ACJC/562/2025 del 8 maggio 2025

## Erwägungen

### E. 2

septembre 2010 consid 4.3). 3.2 En l'espèce, le bailleur a justifié la résiliation du 19 janvier 2023 au motif qu'il souhaitait que le studio devienne son pied-à-terre, car il était souvent à Genève pour des raisons professionnelles et que des membres de sa famille s'y trouvaient. Interrogé par le Tribunal, l'intimé a confirmé son intention d'utiliser l'objet loué comme pied-à-terre, exposant qu'il vivait avec sa famille dans le canton de Zurich, mais qu'il était amené à se déplacer régulièrement à Genève, à une fréquence de plusieurs fois par mois ou par semaine selon les périodes - cela en lien avec son activité, d'une part, au sein de la société qu'il avait cofondée en 2022 dans le canton de Vaud, pour laquelle il prospectait de potentiels investisseurs sur territoire genevois, et, d'autre part, au sein de l'entreprise familiale de \_\_\_\_\_ basée à O\_\_\_\_\_, pour laquelle il était chargé, notamment, de lancer un projet de vente de \_\_\_\_\_ digital et de prodiguer des conseils financiers.

- 12/15 -

C/4439/2023 Ainsi que l'ont retenu les premiers juges, l'appelant ne parvient pas à remettre en cause la réalité du besoin propre dont se prévaut l'intimé. Le fait que celui-ci est propriétaire d'un autre studio et copropriétaire de six logements à Genève, et qu'il n'a pas récupéré l'usage de l'un de ces biens devenus vacants, en particulier du studio situé à F\_\_\_\_\_ qui s'était libéré en janvier 2024, ne suffit pas à infirmer l'appréciation du Tribunal sur ce point. Outre que le studio de F\_\_\_\_\_ s'est libéré postérieurement à la résiliation du bail, les explications de l'intimé - qui a déclaré que cet objet était d'un standing trop élevé pour ses besoins - apparaissent crédibles, dans la mesure où l'achat du studio de la rue 2\_\_\_\_\_ a été conclu au prix de 595'000 fr., soit 140'000 fr. de plus que le prix acquitté pour le studio litigieux. Il est par ailleurs constant que l'intimé n'a pas la libre jouissance des logements qui sont devenus vacants à H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, puisqu'il s'agit de biens acquis en copropriété avec son frère, cela à des fins d'investissement. Il paraît ainsi légitime que l'intimé souhaite récupérer l'usage d'un studio dont il est seul propriétaire et, parmi les studios lui appartenant à Genève, qu'il privilégie le moins onéreux, respectivement le moins rentable des deux. Le fait que le trajet pour se rendre en voiture à M\_\_\_\_\_ depuis l'un ou l'autre studio soit d'une durée à peu près équivalente ne change rien à ce qui précède. Il suit de là que le bailleur a suffisamment étayé son besoin, lequel apparaît réel et concret, et qu'il ne résulte pas du dossier que ce motif constituerait manifestement un prétexte destiné à masquer un congé économique. Enfin, il ne ressort pas des circonstances de l'espèce que la résiliation du bail consacrerait une disproportion grossière des intérêts en présence. Ainsi qu'on vient de le voir, le besoin de l'intimé, qui souhaite récupérer le studio pour disposer d'un pied-à-terre à Genève, n'apparaît ni futile ni trop vague. Dans ce contexte, le fait que l'appelant est sujet à des poursuites et qu'il souffre d'un état anxio-dépressif ne suffisent pas à rendre le congé contraire aux règles de la bonne

foi. Le jugement attaqué sera donc confirmé en tant qu'il a déclaré valable le congé notifié par avis du 19 janvier 2023 pour le 30 avril 2023.

#### **E. 4**

L'appelant fait ensuite grief au Tribunal de ne pas lui avoir octroyé une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans.

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

Selon les 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 ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne 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 procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation,

- 13/15 -

C/4439/2023 consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 et les arrêts cités). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 in initio CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments pertinents du cas particulier tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement ou des locaux (art. 272 al. 2 CO; ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 136 III 190 consid. 6; ACJC/1141/2022 du 5 septembre 2022 consid. 4.1). La capacité économique du locataire est un élément important pour apprécier s'il aura ou non des difficultés à se reloger. Par ailleurs, lorsque le bail a duré très longtemps, il sied, dans une certaine mesure, de tenir compte du fait qu'il est pénible pour le locataire de changer son cadre de vie (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_552/2009 du 1er février 2010 consid 2.5.1 et les références citées). 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; ACJC/1166/2020 du 31 août 2020 consid 3.1). Dans un arrêt rendu en 2016, dans le cadre d'une résiliation notifiée par le bailleur pour remettre un local commercial à sa fille, le bail du locataire ayant duré vingt ans, le Tribunal fédéral a retenu qu'une prolongation de bail de trois ans conciliait de manière équitable les intérêts opposés des parties, en tenant compte du fait que le besoin invoqué par le bailleur était avéré mais non urgent, et que le locataire n'avait entrepris aucune recherche pour trouver un local de remplacement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid 5.2). Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a jugé qu'une prolongation unique de trois ans était admissible dans un cas où le besoin de l'actionnaire de la bailleuse n'était pas urgent et où le locataire, ayant habité l'immeuble (dont il était initialement le concierge) pendant trente ans et le logement litigieux pendant huit ans avant la résiliation et disposant au surplus de revenus modestes, avait allégué avoir

cherché un autre logement mais sans toutefois prouver ses recherches (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_128/2019 du 3 juillet 2019 consid 3.2 et 5.2).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, le Tribunal a tenu compte à juste titre du fait que le locataire avait entrepris des démarches concrètes en vue de se reloger, demeurées infructueuses à ce jour, et que sa situation financière obérée l'entravait dans ses recherches auprès

- 14/15 -

C/4439/2023 des régies de la place, étant relevé que la pénurie de logements sévissant sur le canton de Genève est un fait notoire. Il a également considéré avec raison que le besoin du bailleur, quoique réel et concret, n'avait rien d'urgent, l'intéressé ayant la possibilité de séjourner chez son frère lors de ses déplacements à Genève. En revanche, c'est à tort que les premiers juges ont inféré du congé signifié à l'appelant le 24 janvier 2022 que celui-ci aurait "gagné une année" pour trouver un nouveau logement. En effet, l'avis officiel de résiliation n'était pas motivé et, à teneur du courrier de la régie du 21 février 2022, le congé avait été donné, "entre autres" motifs, en raison du fait que l'appelant n'avait pas donné suite aux sollicitations de la régie s'agissant de travaux d'électricité à effectuer dans le studio. Aucune référence n'était faite quant à la volonté éventuelle de l'intimé, à ce moment-là, de récupérer le studio pour son besoin propre. S'il ressort du courrier précité que la régie s'était engagée à aider l'appelant à se reloger dans le même quartier, aucun délai de départ spécifique n'a été discuté entre les parties. Le congé a de surcroît été retiré sans autre précision. Dans ces circonstances, l'on ne saurait présumer que le locataire devait s'attendre à ce que le bailleur récupère l'usage de son bien à court (ou moyen) terme. A cela s'ajoute qu'à l'époque de la résiliation, l'appelant occupait la chose louée depuis plus de vingt ans, qu'il souffre d'un trouble anxio-dépressif sévère depuis 2013 et qu'un changement de quartier, où il a son centre de vie et tous ses repères, aurait un effet négatif sur sa santé psychique. De son côté, l'intimé - qui vit à Zurich avec sa famille et qui n'a pas l'intention de s'installer en Suisse romande - souhaite utiliser le studio comme pied-à-terre, pour s'y rendre 5-6 fois par mois, en lien avec ses activités professionnelles à Genève, où son frère est domicilié et peut l'héberger s'il y a lieu. Son besoin, bien qu'avéré, ne revêt ainsi aucune urgence particulière. En conséquence, en vertu du pouvoir d'appréciation dont elle dispose et considérant le but poursuivi par la loi, à savoir de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement - située dans le quartier de E\_\_\_\_\_ ou ses environs immédiats -, respectivement d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du bail, la Cour considère qu'une prolongation de quatre ans, échéant le 30 avril 2027, tient compte équitablement des intérêts en présence. Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera par conséquent annulé et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède. Le jugement sera confirmé pour le surplus, les chiffres 3 et 4 du dispositif n'ayant pas été critiqués devant la Cour.

#### **E. 5**

Il n'est pas prélevé de frais judiciaire ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 15/15 -

C/4439/2023

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er octobre 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/833/2024 rendu le 29 août 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4439/2023. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point : Accorde à A\_\_\_\_\_ une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 30 avril 2027, s'agissant du studio situé au 2ème étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. 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 Madame Sarah ZULIAN-MEINEN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, 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.