

## **GE\_GERICHTE ACJC/744/2015 vom 22. Juni 2015**

GE Cour de justice, 2015-06-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_744\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_744_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/744/2015 du 22 juin 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/744/2015 del 22 giugno 2015

### **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\_447/2013 du 20 novembre

- 6/10 -

C/15308/2012 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 et 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, est de 6'696 fr. (558 fr. x 12 mois). La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Cour de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

#### **E. 1.3**

Celui-ci peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC), la Cour disposant d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

#### **E. 2**

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu qu'il n'avait pas démontré la véracité du motif du congé, alors que le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombait à l'intimée. Pour sa part, l'intimée relève qu'elle avait démontré avoir toujours habité l'appartement depuis son mariage avec C\_\_\_\_\_, alors que l'appelant n'avait pas rendu vraisemblable qu'il appliquait une politique en matière d'attribution de

logements visant à occuper au mieux ses biens.

### **E. 2.1**

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 (art. 266a CO). La résiliation ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 138 III 59 consid. 2.1). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annuelle lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respec-

- 7/10 -

C/15308/2012 tivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1). 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 aux alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2). L'attitude de l'auteur du congé ne doit cependant pas nécessairement procéder d'un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a). Le congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il est fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, qu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il procède d'un pur esprit de chicane ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2).

### **E. 2.2**

L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1). La partie qui demande l'annulation du congé doit donc rapporter la preuve des faits lui permettant de soutenir qu'il est contraire à la bonne foi. Ainsi, devra-t-elle par exemple fournir des indices suffisants à démontrer que le motif allégué par l'expéditeur ne constitue en réalité qu'un prétexte. Finalement, pour décider si un congé est contraire à la bonne foi, le juge doit se fonder sur l'ensemble des circonstances de la cause (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 738).

### **E. 2.3**

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1, 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 3.1 et 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. 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).

### **E. 2.4**

En l'espèce, il est établi qu'au moment de la résiliation litigieuse l'intimée et son ex-époux n'étaient pas officiellement domiciliés à Genève. Toutefois, plusieurs voisins ont affirmé,

par attestations écrites ou témoignages oraux, que l'intimée habitait l'appartement depuis de nombreuses années, dont deux retraitées vivant dans l'immeuble depuis plus de quarante ans. L'ancienne employée du kiosque situé dans le quartier de l'immeuble a également affirmé avoir régulièrement eu l'intimée comme cliente durant plusieurs années. La concordance de ces

- 8/10 -

C/15308/2012 attestations et de ces témoignages confirme que l'intimée occupe réellement l'appartement et non l'inverse, comme le soutient l'appelant. Certes, le mari de la concierge de l'immeuble a déclaré ne pas savoir qui habitait dans l'appartement, cependant il a admis connaître l'intimée et l'avoir vue à l'époque quelques fois avec son ex-époux. Le fait qu'il n'ait plus revu cette dernière depuis une année et demie est sans pertinence, car postérieur à la résiliation litigieuse. Dès lors, ce témoignage n'apparaît pas en contradiction avec les autres déclarations recueillies. D'autres éléments attestent encore de la présence de l'intimée dans l'appartement, notamment ses contrats de travail successifs auprès de la société D\_\_\_\_\_ SA en 2010, ainsi que ses postulations en 2009 et 2011, mentionnant l'adresse de l'appartement à titre de domicile. Les attestations de médecins genevois, ainsi que les divers abonnements des TPG, accréditent le fait que l'intimée réside effectivement à Genève. Des séjours en Valais de l'intimée et son ex-époux ne sont pas de nature à remettre en cause ce constat. L'intimée a donc fourni suffisamment d'indices propres à démontrer qu'elle occupe personnellement l'appartement lors de la résiliation litigieuse en juin 2012, de sorte que le motif avancé par le bailleur apparaisse comme un prétexte et le congé comme non digne de protection. Il incombait à l'appelant, pour sa part, de contribuer à la vérification du motif invoqué à l'appui du congé, soit sa volonté d'attribuer l'appartement à une famille. Selon lui, ce logement qui ne compte que trois pièces (salon, cuisine et chambre) pourrait être loué à un couple avec un enfant en bas-âge. Bien qu'il se soit engagé, lors de l'audience de débats principaux du 4 juin 2014, à donner des informations sur le taux d'occupation des autres appartements de l'immeuble, l'appelant n'a produit aucun élément à ce sujet. Il n'a donc pas apporté les éléments nécessaires à vérifier qu'il pratiquait une politique locative particulière justifiant la résiliation du bail de l'appartement de trois pièces, dans lequel vit une personne seule. Il ne conteste au demeurant pas que C\_\_\_\_\_ a lui-même vécu seul dans l'appartement durant de nombreuses années avant son mariage avec l'intimée. Au regard de l'ensemble de ces circonstances, c'est à raison que le Tribunal a retenu que le congé litigieux n'était pas digne de protection, l'a annulé et a rejeté les conclusions reconventionnelles de l'appelant en évacuation. Le jugement entrepris sera donc confirmé.

### **E. 3**

La résiliation litigieuse étant invalidée, il n'y a pas lieu d'analyser les conditions d'octroi d'une prolongation de bail au sens de l'art. 272 al. 1 CO.

- 9/10 -

C/15308/2012

### **E. 4**

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

- 10/10 -

C/15308/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 février 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/115/2015 rendu le 26 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15308/2012-6-OSB. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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