

# **GE\_GERICHTE ACJC/91/2017 vom 3. Juni 2016**

GE Cour de justice, 2016-06-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_91\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_91_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/91/2017 du 3 juin 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/91/2017 del 3 giugno 2016

## **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 constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2ème éd. ad art. 308 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, 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 20'316 fr. En prenant en compte le délai de protection de trois ans dès la fin prévisible de la procédure, il faut retenir une valeur litigieuse largement supérieure à 10'000 fr.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours prévu à cet effet (art. 311 al. 1 CPC compte tenu de la suspension des délais prévue par l'art. 145 al. 1 lit. a CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2**

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir considéré que les conditions de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO étaient réalisées.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, la résiliation est annulable lorsqu'elle intervient dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire ou de conciliation relative au bail, si le bailleur a alors conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. L'art. 271a al. 2 CO étend l'application de cette règle au cas où le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure judiciaire ou de conciliation, sur une prétention relative au bail. L'annulation du congé suppose que dans les trois années qui l'ont précédé, les parties se soient trouvées en litige et qu'elles aient abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur. L'annulation est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (ATF 130 III 563 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_254/2015 du 15 juillet 2015, consid. 2.3).

### **E. 2.2**

En l'espèce, il est constant que dès novembre 2012, le précédent locataire a manifesté son souhait d'un transfert de bail en faveur de l'intimée. Il a répété cette requête en juin 2013, son courrier du 19 juin en faisant clairement état. Ainsi, en dépit du témoignage contraire de la représentante de la régie, qui n'a pas contesté avoir reçu ledit courrier, la discussion du 19 juin 2013 n'était pas circonscrite à la conclusion d'un nouveau bail même si celle-ci a aussi été abordée, comme l'admet l'intimée. Près de cinq mois plus tard, le 13 novembre 2013, la proposition d'un nouveau contrat de bail a été formulée de façon concrète par l'appelant; à réception, le précédent locataire et l'intimée ont persisté à se prévaloir du droit au transfert de bail, cette dernière indiquant demeurer toutefois ouverte à une négociation portant

- 8/10 -

C/24360/2014 sur un nouveau bail et émettant une contre-proposition. Sur quoi, le bailleur a consenti au transfert du bail.

Cette chronologie démontre que le bailleur n'était en premier lieu pas d'accord avec la requête de l'intimée, puisque cette dernière refusait sa proposition, étant donné qu'il n'entrait pas en matière sur la contre-proposition de la locataire, et qu'il s'est en définitive rallié à la requête de la locataire. Il est donc établi que l'une des parties n'a pas accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie, et que le litige ainsi créé entre elles s'est résolu par une concession du bailleur, en ce sens qu'il a retiré sa proposition et accédé à la demande initiale de l'intimée.

Dès lors, et sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant si les parties ont ou non été en litige à propos de l'exécution des travaux requis par l'intimée, le Tribunal a retenu à raison que cette dernière pouvait se prévaloir de l'art. 271a al. 2 CO et que, partant, les congés étaient présumés abusifs.

### **E. 2.3**

A teneur de l'art. 271a al. 3 let. a CO, le congé signifié durant la période de protection de trois ans est néanmoins valable s'il est motivé par le besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux loués. Selon la jurisprudence, ce besoin ne suppose pas une situation de contrainte ni un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse pas exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage des locaux remis à bail. Son besoin doit être sérieux, concret et actuel. L'urgence doit être évaluée non seulement dans le temps mais encore en fonction de son

degré (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745; 118 II 50 consid. 3c et d p. 54). Un véritable état de contrainte ou de nécessité n'est pas requis, pourvu que le motif de récupérer le logement ait objectivement une certaine importance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.388/2005 du 20 février 2006 consid. 2.3.2).

La notion du besoin urgent est la même aux art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO (ATF 118 II 50 consid. 3a). Le juge apprécie librement, au regard des principes du droit et de l'équité déterminants selon l'art. 4 CC, si le congé répond au besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés (ATF 118 II 50 consid. 4). C'est au bailleur qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1).

#### **E. 2.4**

En l'occurrence, le congé a été motivé par le besoin propre de l'appelant d'occuper un logement à Genève pour y demeurer hors des périodes de six ou sept mois par an durant lesquelles il réside à l'étranger.

- 9/10 -

C/24360/2014 Selon ses déclarations au Tribunal, son projet de reprise des locaux germait à l'époque de la demande de transfert de bail, à laquelle il n'était pas opposé; il ne se souvenait pas de la date à laquelle il avait finalement pris sa décision de reprendre ces locaux. Cette attitude révèle davantage une hésitation quant à l'avenir qu'une nécessité urgente. D'ailleurs, au moment de son audition, l'appelant ne savait toujours pas s'il entendait transformer le cabinet médical en un ou deux appartements, ce qui relativise en outre considérablement le caractère concret de son projet. Enfin, ses explications relatives à la nécessité essentielle - en raison de son état de santé qualifié, sans aucun élément à l'appui, de problématique - de résider uniquement dans le logement contigu à celui occupé par son fils n'ont plus d'actualité, puisqu'il est admis que ce dernier a désormais déménagé dans un autre immeuble.

Au vu de ces différents éléments, le besoin urgent du bailleur n'est pas établi. C'est dès lors à raison que le Tribunal a retenu que les congés devaient être annulés.

La décision attaquée sera dès lors confirmée.

#### **E. 3**

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/24360/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 juillet 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/523/2016 rendu le 3 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24360/2014-2. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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. cf. consid. 1.2.

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