

# **GE\_GERICHTE ACJC/925/2017 vom 2. August 2017**

GE Cour de justice, 2017-08-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_925\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_925_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/925/2017 du 2 août 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/925/2017 del 2 agosto 2017

## **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 aux loyers 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. 271ss 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\_396/2016 du 22 septembre 2016 consid. 4).

### **E. 1.2**

En l'espèce, compte tenu du loyer annuel qui s'élève à 42'000 fr., charges non comprises, et de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (42'000 fr. x 3 = 126'000 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

### **E. 1.3**

Interjeté en temps utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable, les conclusions de l'appelant, en constatation de la nullité du congé, devant être interprétées comme des conclusions en annulation dudit congé, tel que cela ressort du raisonnement du mémoire d'appel.

### **E. 1.4**

Les appelantes et l'intimé allèguent des faits nouveaux et produisent des pièces nouvelles en appel.

#### **E. 1.4.1**

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 faits et les moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad. art. 317 CPC).

- 8/13 -

C/8008/2015

#### **E. 1.4.2**

En l'espèce, les pièces produites par les appelantes sont soit postérieures au jugement querellé soit accessibles sur Internet, de sorte qu'elles sont recevables, de même que les faits s'y rapportant. Les pièces produites par l'intimé, à l'exception d'une seule, sont postérieures au jugement querellé. Ces pièces sont recevables, de même que les faits s'y rapportant. Au sujet de la pièce n° 35, antérieure au jugement entrepris, l'intimé expose qu'elle est produite en lien avec des allégués nouveaux des appelantes au sujet du rôle de H\_\_\_\_\_. Cette pièce doit donc être admise. Elle n'est, au demeurant, pas pertinente pour l'issue du litige.

#### **E. 1.5**

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

#### **E. 2**

Les appelantes reprochent au Tribunal une mauvaise application de l'art. 271 CO.

#### **E. 2.1**

Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat 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). La résiliation ordinaire du bail ne suppose donc 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). 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 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). La protection conférée par les art. 271 s. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2). 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 ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). 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).

- 9/13 -

C/8008/2015 Le but de la réglementation des art. 271 s. 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\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2 et 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien 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\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2 et 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2). Le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même l'habitation ou les locaux commerciaux n'est donc annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 s. CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3). Pour juger de la validité de la résiliation, le juge doit se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Il convient ainsi, pour décider si le nouveau propriétaire a un besoin propre, de tenir compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier au moment de la résiliation (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2.3). Si le motif du congé cesse d'exister par la suite, la résiliation reste valable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 3.2.3 et les références citées). 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3). L'article 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6). De l'article 8 CC est également déduit un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 126 III 315 consid. 4a). Cette disposition est violée si le juge refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents pour trancher le litige (ATF 130 III 591 consid. 5.4). L'article 8 CC n'exclut toutefois pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 127 III 520 consid. 2a). Un justiciable ne saurait reprocher à une autorité d'avoir omis d'administrer une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé, le cas

- 10/13 -

C/8008/2015 échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_272/2015 du 7 juillet 2015, consid. 2.2.1).

## **E. 2.2**

En l'espèce, les appelantes soutiennent que le Tribunal a retenu à tort que le motif de la résiliation, à savoir le besoin ou la volonté de l'intimé de loger son personnel médical pour ses soins dans le logement litigieux, n'existait pas au jour de la notification de la résiliation. Il est pourtant établi qu'au moment de la résiliation, l'intimé, âgé de 95 ans, était atteint dans sa santé, puisqu'il était sous médication et avait subi plusieurs opérations de la hanche (cela ressort de l'audition de l'intimé et n'a pas été contesté par les appelantes en cours de procédure). La Cour retient que le motif du congé existait au jour de l'envoi de la résiliation. Le fait qu'ultérieurement seulement, l'état de santé de l'intimé se soit péjoré et qu'il ait dû être hospitalisé ne constitue pas un indice, que le motif de résiliation n'existait pas au moment de la résiliation, tel que l'indiquent les appelantes. Dans un second argument, les appelantes soutiennent qu'il n'est pas établi que la maison de E\_\_\_\_\_ de l'intimé serait

susceptible de convenir au séjour d'une personne à mobilité réduite ni qu'il soit impossible de réaliser les travaux que l'état de santé de l'intimé exige dans le logement de la rue F\_\_\_\_\_. A ce sujet, la Cour relève qu'aucun élément au dossier ne permet de retenir que la maison de E\_\_\_\_\_ ne serait pas susceptible d'accueillir l'intimé. Au contraire, l'intimé l'a démontré, en produisant un devis estimatif pour l'adaptation de la salle de bains de la maison. Il faut donc admettre que la maison de E\_\_\_\_\_ dont l'intimé est propriétaire est adaptée à l'accueillir. L'audition de G\_\_\_\_\_, épouse de l'intimée, demandée par les appelantes, n'est pas susceptible de conduire à un autre résultat, de sorte qu'il ne saurait être retenu une violation du droit d'être entendues des appelantes. Au surplus, concernant l'appartement de la rue F\_\_\_\_\_, l'intimé a expliqué, lors de son audition, qu'il n'était pas possible d'effectuer les aménagements nécessaires en raison de sa qualité de locataire. K\_\_\_\_\_, ergothérapeute, a par ailleurs confirmé s'être rendue dans l'appartement avec l'intimé et avoir constaté qu'il était impossible pour celui-ci d'y vivre. Au contraire, les appelantes n'ont pas démontré ni rendu vraisemblable que l'appartement en question serait adapté à l'état de santé de l'intimé. Au surplus, aucun élément au dossier ne permet d'établir que l'intimé disposait d'un autre logement doté des mêmes qualités pour accueillir son personnel médical au moment de la notification de la résiliation. Rien n'indique en effet que les maisons sise rue D\_\_\_\_\_ 2\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ aient été disponibles au moment de la résiliation. Par ailleurs, les appelantes n'ont pas démontré que la maison sise rue J\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_, dont l'intimé n'a pas la possession, aurait été libre lors de la notification du congé. L'audition de H\_\_\_\_\_ n'est pas susceptible de conduire à un autre résultat.

- 11/13 -

C/8008/2015 Il découle de ce qui précède que, compte tenu de l'ensemble des circonstances, le congé repose sur un motif digne de protection et n'est pas contraire à la bonne foi. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point.

### **E. 3**

Les appelantes se plaignent également d'une mauvaise application de l'art. 272 CO.

#### **E. 3.1**

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitations 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 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, pour ce faire, procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui consiste à accorder du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou, à tout le moins, à adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1). Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, le besoin plus ou moins urgent que le bailleur peut avoir des locaux et la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; 116 II 446 consid. 3b). Peuvent aussi entrer en ligne de compte le

délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail et les efforts déployés par le locataire pour trouver une solution de relogement même lorsqu'il s'agit de se prononcer pour la première fois sur la prolongation du bail (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.2). Ne sont en revanche pas pertinents les inconvénients inhérents à la résiliation du bail, tels que ceux résultant d'un changement de locaux, ceux-ci n'étant que différés par le report du congé, et non pas supprimés (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a). Si le locataire a procédé, à ses risques et périls, à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2015 du 10 juillet 2015 consid. 2.1).

### **E. 3.2**

En l'espèce, en octroyant une unique prolongation de bail d'une année, échéant le 30 juin 2016, le Tribunal a correctement appliqué la loi. En effet, même à considérer que l'assurance donnée par S\_\_\_\_\_ valait engagement de la part du bailleur, il n'en demeure pas moins que le contrat a été conclu et signé par les parties pour une année seulement, renouvelable par la suite d'année en année. Par

- 12/13 -

C/8008/2015 ailleurs, les premiers juges ont équitablement tenu compte des circonstances du cas d'espèce, en particulier de la durée du bail, du grand nombre d'offres de solutions de relogement adressées aux locataires, de l'absence de recherches de ces dernières et du besoin relativement urgent du bailleur de récupérer son bien. Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point également.

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

- 13/13 -

C/8008/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 août 2016 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/552/2016 rendu le 13 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8008/2015-5. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, 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.