

# **GE\_GERICHTE C/15431/2011 vom 17. Januar 2014**

GE Cour de justice, 2014-01-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_15431\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15431_2011)

FR: GE\_GERICHTE C/15431/2011 du 17 janvier 2014

IT: GE\_GERICHTE C/15431/2011 del 17 gennaio 2014

## **Regeste**

BAIL À LOYER; NATURE JURIDIQUE; RÉSILIATION; PRINCIPE DE LA BONNE FOI; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.261.2.A; CO.271; Cst.29.2

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b). Pour les novas improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance. Dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les références citées).

### **E. 2.2**

2.2.1 En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'intimée, soit le rapport médical du 7 avril 2014 établi par le Docteur \_\_\_\_\_ relatif aux problèmes de vue de D\_\_\_\_\_, est postérieure au jugement entrepris. Toutefois, dans la mesure où D\_\_\_\_\_ a témoigné devant le Tribunal de ses problèmes visuels, l'intimée aurait pu se procurer plus tôt ce rapport médical. En l'occurrence, elle n'indique pas pourquoi elle ne l'a pas fait, ni en quoi le certificat produit attesterait de problèmes ou d'une évolution qui n'étaient pas connus lors de la procédure de première instance. Cette pièce n'est donc pas recevable.

### **E. 2.2.2**

Les appelants ont allégué qu'ils avaient récemment décidé de prendre leurs retraite et pré-retraite respectives en décembre 2015. Ce fait nouveau est recevable, dès lors que les appelants affirment avoir pris cette décision postérieurement à la mise en délibération de la cause par-devant le premier juge. Les appelants n'ont pas produit de pièces attestant de leurs dires.

### **E. 3**

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendu et leur droit à la preuve, en ne procédant pas à l'audition du témoin requis, apte à prouver les nuisances auxquelles le logement était exposé.

### **E. 3.1**

Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_423/2013 du 17 septembre 2013 consid. 3.2.1; 4P\_201/2006 du 10 décembre 2006 consid. 3). Toute partie a droit à ce que le juge administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). Ces moyens doivent toutefois être aptes à forger la conviction du magistrat sur la réalité d'un fait pertinent et contesté (art. 150 al. 1 CPC), susceptible d'avoir une incidence sur l'issue du litige (SCHWEIZER, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011, n. 8 ad art. 152 CPC). L'autorité peut en effet renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, D\_\_\_\_\_ a indiqué lors de son audition, le 13 septembre 2013, qu'elle n'était pas gênée par le bruit, ni par les odeurs provenant des établissements publics situés à proximité de l'appartement. Par conséquent, le témoignage requis par les appelants est sans pertinence pour l'issue du litige. Peu importe donc que les premiers juges n'aient pas procédé à cette audition qui n'a pas à être ordonnée.

### **E. 4**

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que les conditions prévues à l'art. 261 al. 2 let. a CO étaient réalisées et que, partant, le congé extraordinaire du 4 juillet 2011 n'était pas inefficace.

#### **E. 4.1**

4.1.1 Selon l'art. 261 al. 2 let. a CO, le nouveau propriétaire peut pour les habitations ou les locaux commerciaux résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. Dans un arrêt du 1er mai 2009 du Tribunal fédéral (ATF 4A\_89/2009 non publié in ATF 135 III 441 ), le recourant soutenait que le congé aurait dû être qualifié par l'autorité cantonale de congé ordinaire et non pas de congé anticipé du nouveau propriétaire au sens de l'art. 261 a. 2 let. a CO. Il affirmait avoir invoqué, dans sa requête en contestation de prolongation de bail par devant l'autorité cantonale, à titre principal, le congé ordinaire de l'art. 266d CO et, à titre subsidiaire, le congé extraordinaire de l'art. 261 CO. D'après les faits relatés dans l'arrêt attaqué, le bailleur avait résilié le bail en exposant être le nouveau propriétaire de l'immeuble, vouloir y habiter et avoir besoin de disposer des dépôts loués à des fins privées et professionnelles. Le bail avait été résilié pour une échéance antérieure au terme contractuel. Le Tribunal a ainsi retenu que le bailleur avait invoqué l'art. 266d CO, non pas à titre indépendant, mais dans le but de démontrer que le terme légal stipulé à l'art. 261 CO avait bien été respecté. Au surplus, le bailleur avait, en cours de procès, précisé quelle était la nature du besoin allégué, soit un besoin propre et urgent, en expliquant qu'il souhaitait récupérer les locaux le plus rapidement possible pour y aménager un local d'exposition. Il s'était même montré disposé à discuter avec la locataire d'une solution

consistant à ne prendre possession que d'une partie des locaux, ce qui démontrait sa volonté de disposer des locaux le plus rapidement possible. Au vu de ces éléments, le Tribunal fédéral a ainsi retenu que la résiliation notifiée pouvait être comprise, par le destinataire de la manifestation de volonté, comme une résiliation extraordinaire (ATF 4A\_89/2009 du 1<sup>er</sup> mai 2009 consid. 2).

#### **E. 4.1.2**

Le congé ordinaire doit respecter l'échéance contractuelle et le préavis de résiliation (art. 261a al. 1 CO). Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (art. 266 al. 2 CO).

#### **E. 4.1.3**

En l'espèce, l'intimée a résilié, par avis officiel du 4 juillet 2011, le bail des locataires pour le 31 décembre 2011 ou pour toute autre échéance légale, au motif qu'elle souhaitait prendre possession de l'appartement pour un membre de sa famille. Cet avis de résiliation ne mentionnait pas le caractère urgent du besoin et ne faisait pas référence au congé extraordinaire de l'art. 261 al. 1 CO. La bailleuse a indiqué avoir résilié de manière ordinaire le bail des locataires et avoir commis une erreur en fixant l'échéance au 31 décembre 2011, dès lors qu'elle aurait dû résilier le bail pour le 30 septembre 2012, date qui correspondait à la prochaine échéance contractuelle. Certes, le caractère urgent du besoin a été soulevé par la bailleuse dans ses écritures, mais uniquement dans le cadre de la pesée des intérêts afférente à la prolongation du bail - en exposant qu'en raison de l'âge avancé de sa mère, le bail devait prendre fin le 30 septembre 2012 et que toute prolongation devait être refusée - et non pas comme l'une des conditions nécessaires pour résilier le bail de manière anticipée. Au vu de ce qui précède, les locataires pouvaient ainsi comprendre de bonne foi que cette résiliation était un congé ordinaire et qu'en fixant l'échéance au 31 décembre 2011, la bailleuse avait commis une erreur de date. C'est au demeurant ces éléments que les locataires ont soulevés dans leur requête en contestation du congé du 2 août 2011 adressée au Tribunal, démontrant ainsi comment ils avaient compris la résiliation. Le congé doit ainsi être qualifié de congé ordinaire et non pas de congé extraordinaire au sens de l'art. 261 CO. Les effets du congé doivent être reportés au prochain terme pertinent, soit le 30 septembre 2012, en application de l'art. 266a al. 2 CO. Le jugement entrepris sera en conséquence annulé sur ce point.

#### **E. 5**

Dès lors que le congé daté du 4 juillet 2011 doit être considéré comme un congé ordinaire, les appelants soutiennent, dans leur argumentation subsidiaire, qu'il est contraire aux règles de la bonne foi et sollicitent son annulation.

#### **E. 5.1**

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c). Toutefois l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de la résiliation (ATF 120 II 105 consid. 3c) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_131/2008 du 25 juin 2008 consid. 4.1). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. E. b).

## **E. 5.2**

En l'espèce, la bailleuse souhaite récupérer l'appartement litigieux pour le mettre à disposition de sa mère, D\_\_\_\_\_, âgée de 87 ans. L'instruction de la cause a permis d'établir que cette dernière vit dans une villa, sise à\_\_\_\_\_, qui n'est plus adéquate pour une personne âgée souffrant de problèmes de vue et qui éprouve de la difficulté à gravir les différents étages de la maison. D\_\_\_\_\_ a également confirmé qu'il lui est nécessaire d'habiter au centre-ville, dans un appartement qu'elle connaît bien, et qui se situe à proximité des commerces, des transports publics et du domicile de sa fille. Les appelants sont d'avis que l'appartement n'est pas approprié pour une personne âgée à cause du bruit et des odeurs de cigarettes qui se dégagent des restaurants à proximité, de sorte que le motif donné ne serait qu'un prétexte. Aucun élément au dossier ne permet toutefois d'appuyer cette opinion, qui est expressément contrée par D\_\_\_\_\_ elle-même. Au vu de ce qui précède, le motif invoqué par la bailleuse étant avéré, le congé du 4 juillet 2011 donné pour le 30 septembre 2012 répond à un intérêt digne de protection, de sorte qu'il est valable.

## **E. 6**

6.1 Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient. Par circonstances pénibles, il faut entendre toute difficulté qui rend impossible ou difficile la recherche de locaux de remplacement dans le temps disponible jusqu'à la fin du bail. En effet, la prolongation de bail ne permet pas au locataire de rester dans les locaux dans le seul but de profiter le plus longtemps possible d'un appartement au loyer avantageux (CONOD, in Droit du bail à loyer, 2010, n. 8 ad art. 272 CO). Le locataire doit étendre ses recherches à tous les locaux équivalents et non les limiter à un logement idéal (CONOD, op. cit., n. 8 et 28 ad art. 272 CO). L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), 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 (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum.

## **E. 6.2**

En l'espèce, le besoin de la bailleuse de récupérer l'appartement litigieux pour y loger sa mère a été démontré. Son caractère relativement urgent a également été établi au vu de l'âge avancé et de l'état de santé de D\_\_\_\_\_. De leur côté, les locataires se sont inscrits à l'Office du logement et ont indiqué avoir effectué des recherches, sans succès. A cet égard, il y a lieu de tenir compte du marché de l'immobilier notoirement restreint à Genève. Les locataires bénéficient cependant de revenus confortables, à tout le moins jusqu'en décembre 2015, date à laquelle ceux-ci demeureront toutefois suffisants. Les locataires ne font pas valoir de particularités dans leur situation personnelle pour le surplus, sinon le régime allégué par l'appelante, dont on peine à saisir pourquoi il ne pourrait pas être respecté si les locataires logeaient ailleurs. Compte tenu des circonstances qui précèdent, une prolongation unique de deux ans, échéant le 30 septembre 2014, est suffisante et concilie de manière équitable les intérêts opposés des parties, étant, par ailleurs, rappelé que le congé a été notifié en juillet 2011, soit il y a plus de trois ans. Le jugement entrepris sera en conséquence annulé sur ce point.

## E. 7

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 février 2014 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/54/2014 rendu le 17 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15431/2011-1-OBL. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 de ce jugement. Statuant à nouveau sur ces points : Déclare valable le congé notifié le 4 juillet 2011 par C\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, dont les effets ont été reportés au 30 septembre 2012, concernant l'appartement de 3,5 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève. Octroie à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 30 septembre 2014. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, 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 à 15'000 fr.

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