

GE_GERICHTE C/18016/2016 vom 1. Oktober 2018

GE Cour de justice, 2018-10-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18016_2016

FR: GE_GERICHTE C/18016/2016 du 1 octobre 2018

IT: GE_GERICHTE C/18016/2016 del 1 ottobre 2018

Regeste

LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE ; RÉSILIATION ABUSIVE ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI | CO.271.a1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 01.10.2018 C/18016/2016
LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE ; RÉSILIATION ABUSIVE ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI | CO.271.a1

C/18016/2016 ACJC/1313/2018 du 01.10.2018 sur JTBL/1121/2017 (OBL) , RENVOYE
Descripteurs : LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE ; RÉSILIATION ABUSIVE ;
PRINCIPE DE LA BONNE FOI Normes : CO.271.a1 En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/18016/2016
ACJC/1313/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du
LUNDI 1ER OCTOBRE 2018 Entre 1) Monsieur A _____ , 2) Monsieur B _____ ,
appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 décembre 2017,
comparant tous deux par Me Nathalie THÜRLER, avocate, case postale 5455, 1211 Genève
11, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile, et 1) Madame C _____ , domiciliée
_____ Genève, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150,
1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile, 2) Monsieur
D _____ , domicilié _____ (VD), autre intimé, comparant en personne. EN FAIT A. Par
jugement JTBL/1121/2017 du 6 décembre 2017, expédié pour notification aux parties le
11 décembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à C _____ et
D _____ le 18 août 2016 pour l'appartement de 4 pièces n° 1 _____ situé au 8 ème étage
de l'immeuble sis _____ à Genève, ainsi que le box (ch. 1 du dispositif), a débouté
A _____ des fins de sa demande reconventionnelle en évacuation (ch. 2), a débouté les
parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). B.
a. Par acte déposé le 26 janvier 2018 au greffe de la Cour de justice, A _____ et B _____
ont formé appel contre ce jugement. Il ont conclu à son annulation et, cela fait, à ce que
B _____ soit mis hors de cause, que la résiliation de bail du 18 août 2016 pour
l'appartement situé au 8 ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève ainsi que le box n°
2 _____ soit déclarée valable et à ce que C _____ et D _____ soient condamnés à évacuer
de leur personne, de l'intégralité de leurs biens ainsi que de tout tiers dont ils seraient
responsables l'appartement précité. Ils ont déposé deux pièces nouvelles, à savoir des
courriers de janvier 2017 relatifs à la radiation du rôle du Tribunal de la cause C/3 _____
relative à la résiliation du box. b. Dans sa réponse du 2 mars 2018, C _____ a conclu au
rejet de l'appel, à la confirmation du jugement attaqué, à l'annulation de la résiliation de bail
du 18 août 2016 pour l'appartement et au déboutement des appelants de toute autre
conclusion. Subsidiairement, elle a conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre

ans. D _____ n'a pas déposé de réponse à l'appel. c. Les parties ont persisté dans leurs conclusions au terme de leur réplique et duplique. d. Les parties ont été avisées le 2 mai 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Le 29 octobre 1981, A _____, bailleur, et D _____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un logement de 4 pièces n° 1 _____ au 8^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève. A _____ a fait don en 2011 de cet immeuble à son fils, qui en est devenu nu-propiétaire. Le contrat a été conclu pour trois ans, du 1^{er} février 1982 au 31 janvier 1985, renouvelable tacitement d'année en année, sauf préavis de congé de trois mois, pour un loyer mensuel hors charges fixé en dernier lieu à 1'442 fr. dès le 1^{er} février 2001, selon avis de majoration de loyer adressé à C _____. b. Le 29 octobre 1981, les parties ont également conclu un contrat de bail portant sur un box n° 2 _____ au premier sous-sol de l'immeuble, contrat conclu pour une durée identique à celui de l'appartement et pour un loyer fixé en dernier lieu à 140 fr. c. Le divorce de D _____ et C _____ a été prononcé le _____ 1993, sans que le juge ne se prononce quant à l'attribution des droits et obligations découlant du contrat de bail du domicile conjugal. C _____ a depuis lors continué à occuper seule l'appartement litigieux. d. Par avis de résiliation du 18 août 2016 adressés à D _____ et à C _____, le bailleur a résilié les baux de l'appartement et du box pour le 31 janvier 2017, compte tenu de ses problèmes de santé et du fait qu'il lui était nécessaire de reprendre l'appartement pour son usage personnel. e. Requis de préciser le motif du congé, le bailleur a expliqué par courrier du 13 septembre 2016 vouloir attribuer l'appartement litigieux, situé immédiatement en-dessous du sien, à un employé chargé, notamment, de prodiguer des soins à son épouse, gravement atteinte dans sa santé, et qui pourrait, par sa proximité de domicile, assurer une disponibilité immédiate en tout temps. Conscient des conséquences engendrées par cette décision pour C _____, il était prêt à entreprendre tout ce qui était en son pouvoir afin de favoriser une solution de remplacement et lui a proposé un appartement de 4 pièces à E _____ pour un loyer mensuel hors charges de 1'658 fr. f. Le 21 septembre 2016, le bailleur s'est engagé à prendre à sa charge les frais de déménagement de C _____, a insisté sur la surface et les qualités supérieures du logement situé à E _____ par rapport au sien et a ajouté qu'il réduirait à 140 fr. le montant du loyer du parking qu'il lui louerait. g. C _____ a refusé cet appartement car, selon elle, il était trop cher et trop éloigné du centre-ville où elle se rendait fréquemment pour ses rendez-vous médicaux. Ses critères de recherche étaient un 3 ou 4 pièces, avec ascenseur, dans son quartier actuel ou F _____, à proximité des transports publics, puisqu'elle était contrainte de bientôt cesser de conduire, avec un loyer équivalent au sien, ou inférieur s'agissant d'un 3 pièces. h. La résiliation du bail de l'appartement a été contestée en temps utile par C _____, qui a assigné tant A _____ que son fils, B _____, ainsi que son ex-époux D _____. Non conciliée le 28 novembre 2016, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 13 janvier 2017. C _____ a conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à une pleine prolongation de bail, alléguant que le congé était un prétexte, puisqu'un appartement était vacant au premier étage de l'immeuble. Elle a par ailleurs produit une attestation du 20 novembre 2016 de son médecin, le Dr G _____ - que celui-ci a précisé pouvoir modifier de manière à la rendre plus percutante -, indiquant qu'elle souffrait d'un trouble de l'anxiété généralisé qui nécessitait, d'autant plus vu son âge, qu'elle puisse conserver son logement. i. Dans leur réponse du 6 mars 2017, le bailleur et B _____ ont conclu à la mise hors de cause de ce dernier, expliquant que le second était nu-propiétaire de l'immeuble depuis 2011 et le premier usufruitier du bien. Sur le fond, ils ont conclu à la constatation de la validité du congé et, reconventionnellement, à l'évacuation

de C_____. Ils ont expliqué que A_____ et son épouse, H_____, occupaient de longue date l'appartement au dernier étage de l'immeuble litigieux, immédiatement au-dessus de l'appartement de C_____, qui était le seul logement de 4 pièces de l'immeuble, tous les autres logements étant plus grands. En juillet 2016, H_____, âgée de 76 ans, avait été victime d'un AVC et d'une endocardite. Elle souffrait depuis lors d'importants troubles de l'équilibre, de la marche, de l'attention, du langage et de la mémoire, ainsi que de problèmes de vue. Privée d'une grande partie de son autonomie, elle ne pouvait être laissée sans surveillance. Ne pouvant assurer une présence constante auprès d'elle, A_____ souhaitait engager un assistant médical à demeure, qu'il logerait dans l'appartement sis au-dessus du sien, pour assurer une intervention immédiate à tout instant et une garde en cas de besoin. Désireux d'atténuer les conséquences du congé pour C_____, il lui avait proposé un appartement à E_____ et était intervenu auprès de I_____, de la régie éponyme, pour qu'il la favorise dans l'attribution d'un appartement de 2 ou 3 pièces dans les immeubles en construction à l'angle entre la route _____ et le chemin _____, ainsi que pour tout autre appartement dans les quartiers de J_____, K_____, route _____ ou L_____. Or, C_____ refusait de communiquer sa situation financière réelle, puisque les revenus qu'elle alléguait étaient sans proportion avec ses charges supposées. j. Le 31 mars 2017, C_____ a conclu à l'irrecevabilité des conclusions reconventionnelles en évacuation, subsidiairement à leur rejet. k. A l'audience devant le Tribunal du 10 mai 2017, à laquelle D_____ n'était ni présent ni représenté, C_____, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions. C_____ a produit plusieurs documents au sujet de sa situation financière et de ses recherches de logement. Parmi celles-ci, figurent une demande d'inscription du 3 décembre 2016 pour le projet _____, pour un appartement de 4 pièces, et la confirmation que la régie conservait ce dossier dans l'attente de l'attribution des logements, prévue pour mars 2018. Le bailleur a également produit un chargé de pièces complémentaire comprenant une lettre de sortie des HUG relative à un deuxième AVC de H_____ survenu le 7 avril 2017 et un courrier du 12 avril 2017 proposant à la locataire deux nouveaux appartements de 3,5 pièces à l'avenue _____ pour des loyers de 2'300 fr. et de 1'900 fr. Le bailleur a confirmé être usufruitier des nos 4_____, 5_____ et 6_____ du chemin _____, son fils B_____ en étant le nu-propiétaire, et n'avoir rien à voir avec les nos 7_____ à 8_____ et 9_____. Il était usufruitier à Genève de trois autres immeubles, dans d'autres quartiers. Afin d'assister son épouse, il avait décidé d'engager un couple composé d'un/e infirmier/ère et de quelqu'un pour faire le ménage, respectivement leur servir de chauffeur puisqu'il était possible qu'il ne conduise plus d'ici un à deux ans. Les deux institutions spécialisées auxquelles il s'était adressé avaient indiqué qu'il était impératif, pour trouver ce couple, de donner une date d'embauche, les conditions salariales et les conditions d'hébergement. Le profil était donc établi sans qu'il puisse avoir l'identité des personnes à ce stade. Il était essentiel que ce couple soit logé à proximité immédiate de son appartement. Une fois le logement de C_____ récupéré, le seul de l'immeuble à être occupé par une personne seule, sans enfant, il l'équiperait des alarmes nécessaires pour disposer d'une assistance en permanence jour et nuit et le relierait au sien, sis juste au-dessus. La configuration de son 6 pièces de 130 m² avec trois chambres à coucher excluait qu'il héberge chez lui le couple, d'autant plus qu'il recevait régulièrement ses petits-enfants à dormir. A l'heure actuelle, son épouse, qui devait être véhiculée pour ses divers rendez-vous médicaux, était provisoirement prise en charge par lui-même, le couple de concierge et des amis. Son épouse avait recouvré le 50% de sa parole et le 30 à 40% de sa mémoire depuis son deuxième AVC. l. A l'audience du 21 juin 2017, le bailleur a produit les mouvements des

baux de l'immeuble litigieux du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016 dont il ressort que deux appartements de 6 pièces et un de 5 pièces se sont libérés les 28 février 2016, 31 juillet 2016 et 31 mars 2016 et ont été reloués, respectivement, les 16 juin 2016, 1^{er} octobre 2016 et 1^{er} avril 2016. Un appartement de 5 pièces au 7^{ème} étage venait par ailleurs de se libérer suite à un congé donné pour défaut de paiement. Cet appartement, selon le bailleur, ne convenait toutefois pas pour le couple qu'il engagerait, pour les motifs déjà indiqués. Il n'était par ailleurs pas prêt à prendre à sa charge la différence de loyer entre cet appartement (3'600 fr. plus 200 fr. pour le box) et celui de C_____ pour lui permettre d'y habiter. Il n'avait pas encore vérifié si au plan administratif, on l'autoriserait à relier son appartement et celui de C_____. Cela n'était toutefois pas déterminant, l'essentiel étant que le couple soit en-dessous de son logement, avec le cas échéant un interphone leur permettant d'intervenir immédiatement. C_____ a expliqué qu'âgée de 73 ans et vivant depuis près de 40 ans dans son logement, elle devait demeurer dans le quartier. Elle souffrait de problèmes de santé, notamment une très importante anxiété. Son seul parent et soutien, son fils, habitait F_____ et travaillait à proximité de chez elle. Puisqu'elle ne s'alimentait presque plus, il mangeait régulièrement chez elle à midi. Il l'aidait également pour plusieurs gestes de la vie quotidienne et s'occupait de toutes ses questions administratives et financières. Elle vivait de sa rente AVS, sans percevoir de pension de son ex-mari. Ses problèmes d'anxiété avaient commencé une vingtaine d'années auparavant et s'étaient fortement aggravés avec l'annonce du congé. Elle avait maigri de sept kilos et dormait mal. De ce fait, elle avait des rendez-vous presque hebdomadaires chez ses médecins. Parmi les appartements visités, un à M_____, trop éloigné, s'était avéré être dans un état épouvantable. Celui de la rue _____, trop éloigné lui aussi, l'avait oppressée. Les appartements des rues _____ et _____ s'étaient révélés être déjà loués tandis que celui de la rue _____, outre qu'il était sis trop loin, mesurait seulement 35 m², alors que le sien mesurait 84 m². Elle était prête à accepter un logement de 70 m², de 3 ou 4 pièces, pour un loyer maximum, charges comprises, de 1'600 fr., à partir du 4^{ème} étage parce qu'elle avait été cambriolée au 7^{ème} étage. Son fils s'occupait de ses recherches de logement. Elle ignorait pourquoi son inscription pour le projet _____ indiquait un appartement de 4 pièces. m. Par pli du 1^{er} septembre 2017, D_____ a prié le Tribunal d'être dispensé de comparaître vu son âge (80 ans) et sa difficulté à se déplacer. n. Le 25 septembre 2017, le bailleur a produit un nouveau chargé de pièces comprenant notamment un courrier à I_____ du 4 juillet 2017 pour appuyer la demande de location de C_____, la réponse de ce dernier en prenant note et expliquant que la mise en location des immeubles ouvrirait d'ici quelques mois et un courrier du 1^{er} septembre 2017 proposant à C_____ un appartement de 4 pièces au 4^{ème} étage à la rue _____ pour un loyer de 1'300 fr. par mois, charges non comprises, avec peinture et vitrification des parquets prévus. o. Lors des audiences des 21 juin et 27 septembre 2017, quatre témoins ont été entendus. o.a N_____, fils de C_____, a déclaré que son père ne vivait plus à Genève et qu'il était enfant unique. Sa mère était suivie depuis plusieurs années par le Dr G_____. Son état de santé avait connu une importante rechute depuis la notification du congé. Sa mère ne mangeait presque plus et il déjeunait avec elle le plus souvent possible. Depuis une année, la mobilité de sa mère était par ailleurs réduite du fait d'un problème d'épaule et de jambes. Il secondait sa mère au maximum dans son quotidien. Sa présence la rassurait beaucoup. Il la voyait trois à quatre fois par semaine, chez elle ou F_____. Il s'occupait de ses questions administratives et financières. Sachant que sa mère habitait depuis 35 ans dans un appartement de 84 m² au 8^{ème} étage, il était juste qu'elle soit relogée dans quelque chose de comparable. Il savait qu'il y avait au jour de

l'audience trois appartements libres dans les immeubles du bailleur (au n° 4_____, un 5 pièces au 7 ème , et au n° 5_____, un 6 pièces au 2 ème et un 5 pièces au 8 ème), auxquels sa mère ne pouvait prétendre étant donné leurs loyers, mais qui pouvaient convenir pour loger les aides nécessaires à l'épouse du bailleur. Par ailleurs, la régie O_____ lui avait téléphoniquement confirmé qu'après la notification du congé à sa mère, une locataire du n° 6_____, une dénommée P_____, avait libéré son logement de 4 pièces au 3 ème étage. Sa mère avait des amis de longue date à Q_____ et à K_____, qu'elle ne voyait toutefois plus beaucoup depuis que sa santé s'était fragilisée, un an auparavant environ. Il connaissait l'épouse du bailleur de vue, qu'il lui arrivait de croiser en train de se promener ou de prendre un café, sans canne ni déambulateur, la dernière fois le 9 mars 2017, et qui semblait bien se porter. o.b G_____, médecin, a confirmé les termes de son attestation du 20 novembre 2016. Il suivait sa patiente depuis 40 ans, d'abord comme médecin traitant, puis désormais pour le volet de thérapie cognitive et comportementale dans lequel il s'était spécialisé. Le trouble anxio-généralisé (TAG) faisait que les malades ne supportaient pas le changement et partaient dans des considérations infinies de "et si, et si, et si", qui augmentaient l'anxiété et créait donc un cercle vicieux. C_____ avait depuis longtemps ce TAG latent, peut-être en lien avec le risque qu'elle avait couru de perdre son fils en 1992. Une exposition à de grandes contrariétés, comme la résiliation de son bail, renforçait son syndrome. C_____ était très rassurée d'avoir son fils à proximité. Il la recevait pour sa part à la rue _____, à l'instar de son médecin traitant. Elle était rassurée du fait de cette proximité géographique. Un déménagement dans un périmètre plus éloigné engendrerait pour elle une souffrance augmentée, qu'il faudrait traiter. Le TAG comportait des cas de suicides. Il existait un risque réel que C_____ tombe en dépression sévère si elle devait déménager, que ce soit loin ou pas. Il fallait éviter à C_____, comme pour tous les gens souffrant de TAG, l'incertitude. o.c R_____, médecin, a déclaré avoir été consulté par H_____ en septembre 2016, suite à sa première attaque cérébrale le 7 juillet 2016 et avoir ordonné son hospitalisation dans le cadre de sa seconde attaque, le 7 avril 2017. H_____ connaissait depuis des troubles de mémoire et d'équilibre, ainsi qu'une faiblesse générale. Elle avait besoin d'un accompagnement en permanence qui ne nécessitait pas de compétences médicales particulières. Son mari ne pouvait y répondre 24 heures sur 24. H_____ se déplaçait sans canne ni déambulateur, mais devait être encadrée pour lui éviter une chute puisque, comme pour toute personne âgée, cela engendrait un risque de pronostic vital. Il savait que le bailleur souhaitait engager une personne ou un couple pour accompagner son épouse, recommandation que lui-même, en qualité de médecin, appuyait voire avait peut-être même suggérée. Pour lui, ces personnes devaient être logées dans le même immeuble, peu importe l'étage, pour pouvoir intervenir rapidement et surtout être présentes constamment. Ni le bailleur ni H_____ ne lui avaient indiqué qu'il leur était impératif que le personnel soit logé juste en-dessous de leur appartement. Il n'avait discuté avec eux que de la nécessité que ce soit dans le même immeuble, et pas des modalités pratiques. L'idéal eût été de loger le personnel dans l'appartement du bailleur, pour rassurer H_____, mais il n'avait pas à entrer matière sur des questions d'intimité. Hors de l'appartement, plus le personnel était proche, mieux c'était. S'agissant de la prise en charge de H_____ depuis la sortie de sa première hospitalisation, il savait, tout en ignorant les détails, qu'il y avait du personnel de ménage et que A_____ faisait beaucoup, sinon tout. L'expérience montrait que l'entourage proche pouvait être rapidement épuisé, ce qui était évidemment préjudiciable pour tous. o.d S_____, gérant d'immeuble au sein de la régie représentant le bailleur, a confirmé que le logement de C_____ était le seul 4 pièces de l'immeuble, les

autres appartements étant tous plus grands. Conformément aux instructions reçues, il lui proposerait tout appartement de 2 à 4 pièces qui se libérerait dans les immeubles _____ 5 _____ à 6 _____, quel que soit le loyer, sans toutefois que celui-ci puisse être adapté à la baisse par rapport à ses possibilités financières. L'appartement visé dans la contestation de congé était un 6 pièces au 1^{er} étage, libéré le 31 juillet 2016 par une locataire partie en EMS et qui avait été reloué le 1^{er} octobre 2016. Il a confirmé les mouvements des baux de l'immeuble litigieux du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016. Postérieurement à l'établissement de ce document, un 6 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble s'était libéré entre mars et juillet 2017. Un 5 pièces s'était également libéré au 7^{ème} étage, comme indiqué à l'audience du 21 juin 2017, suite à un congé donné pour défaut de paiement qui avait abouti à une restitution au 15 juin 2017. Quant au dossier de la dénommée P _____, locataire d'un 4 pièces au 3^{ème} étage du n°6 _____, celle-ci s'était vue notifier son congé pour l'été 2015 mais finalement une convention avait été signée prévoyant une unique prolongation de deux ans jusqu'à l'été 2017. Fin mai, mi-juin 2016, elle avait toutefois indiqué qu'elle libérerait les lieux le 31 juillet 2016, ce qui avait été accepté. L'appartement P _____ avait été reloué le 20 septembre 2016, à compter du 1^{er} octobre 2016, sans que personne au sein de la régie ne fasse le lien entre la libération de ce logement et la notification du congé à C _____. Suite à la production par le conseil de C _____ de trois offres de location de 5 pièces au _____ et _____, le témoin a confirmé ces documents et a précisé que le premier appartement venait d'être reloué pour 3'600 fr., que le deuxième était disponible à partir du 1^{er} décembre 2017 pour 3'600 fr. et que C _____ pouvait y prétendre si elle le souhaitait et que le troisième appartement serait sans doute restitué pour le 1^{er} décembre 2017 également p. Tant C _____ que le bailleur ont persisté dans leurs conclusions par plaidoiries finales du 27 octobre 2017. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. q. Dans son jugement du 6 décembre 2017, le Tribunal a considéré que cela ne changeait rien que le logement destiné à loger le personnel soignant H _____ se situe à l'étage du dessous du bailleur ou plus bas, en particulier s'agissant d'un immeuble pourvu d'un ascenseur. Or, plusieurs appartements s'étaient libérés depuis la notification du congé, certes plus grands que celui de la locataire, mais qui auraient permis au bailleur de loger ce personnel et donc de le décharger des tâches qu'il assumait à l'heure actuelle, avec l'aide du concierge et d'amies de son épouse. Hormis l'argument tiré de la proximité de l'appartement, qui n'était pas essentiel, le bailleur n'avait pas expliqué pourquoi il n'avait pas mis ces logements devenus vacants à disposition du personnel qu'il entendait recruter, ce qui lui aurait pourtant permis de remédier rapidement au soulagement des tâches qu'il assumait, mais surtout de prodiguer à son épouse le plan sécuritaire qu'il mettait en exergue. A cela s'ajoutait qu'après avoir initialement fait état d'un assistant à engager, le bailleur avait précisé qu'il optait finalement pour un couple, à même d'assurer, outre les tâches d'encadrement et de soin pour son épouse, celles ménagères et de chauffeur. Ce couple n'ayant à ce stade pas été identifié, il n'était pas exclu que celui-ci ait des enfants. L'affirmation du bailleur contenue dans son courrier du 10 février 2017 selon laquelle il ne pouvait envisager de mettre à disposition le logement de 6 pièces à disposition du personnel à engager est donc sujette à caution. Enfin, le bailleur, qui assurait le 13 septembre 2016 vouloir prendre en charge les frais de déménagement de la locataire à E _____ et une partie de son loyer, avait catégoriquement refusé d'en faire de même s'agissant de la différence de loyers entre les appartements devenus vacants au n° 4 _____ et celui de la locataire, alors même qu'il savait que pareille offre serait acceptée. En d'autres termes, quand bien même il invoquait son désir d'assister son épouse en mettant à sa disposition du personnel dans

l'immeuble, le bailleur refusait de se priver des sources de revenus que constituaient les autres appartements qui s'étaient libérés dans l'immeuble, loués à un prix bien plus élevé que celui de la locataire. Or, le bailleur qui était toujours actif professionnellement, était usufruitier de six immeubles, de sorte que la perte locative d'un appartement de 5 ou 6 pièces dans l'immeuble litigieux ne semblait pas devoir remettre en question son train de vie. Le bailleur était certes libre de laisser ces considérations de rentabilité financière prendre le pas sur les solutions qui se présentaient de pouvoir trouver un logement pour le personnel d'assistance de son épouse. Cela décredibilisait toutefois le motif du congé qu'il avançait. Ce constat devait par ailleurs être mis en parallèle avec la situation personnelle difficile de la locataire. Au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, le Tribunal a dès lors retenu l'existence d'un congé prétexte, respectivement d'une disproportion manifeste des intérêts en présence, qui méritait d'annuler le congé en application de l'art. 271 al. 1 CO et de débouter le bailleur de ses conclusions reconventionnelles en évacuation.

EN DROIT

1. 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 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 consid. 1.1; 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). 1.2 En l'espèce, le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé, en dernier lieu, à 1'442 fr., de sorte qu'en prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié in ATF 139 III 249).

2. Les intimés concluent, en premier lieu, à ce que B _____ soit mis hors de cause au motif qu'en sa qualité de nu-propriétaire, il ne disposait pas de la légitimation passive.

2.1 Si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose (art. 261 al. 1 CO). Lorsque le bailleur accorde à un tiers un droit réel limité et que cette opération équivaut à un changement de propriétaire, les dispositions sur l'aliénation de la chose louée sont applicables par analogie (art. 261a CO). Lorsque le bailleur transfère uniquement la nu-propriété, alors qu'il conserve l'usufruit de la chose (art. 745-775 CC), le rapport de bail ne passe pas au nouveau propriétaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.1; 4C.235/2005 du 24 octobre 2005 consid. 3.1).

2.2 En l'espèce, le bailleur est usufruitier de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement litigieux depuis qu'il en a fait donation à B _____ en 2011, qui en est le nu-propriétaire. Il a donc conservé sa qualité de bailleur. Son fils ne dispose en revanche pas de la légitimation passive dans le cadre de la présente procédure. L'intimée sera dès lors déboutée, pour ce motif, de ses

conclusions en tant qu'elles sont dirigées contre B_____. 3. L'appelant conteste, d'une part, que le motif invoqué pour justifier le congé ne soit qu'un prétexte et, d'autre part, que le congé présente une disproportion manifeste des intérêts en présence. 3.1 3.1.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, 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). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose 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 p. 62). En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail du locataire pour des motifs économiques (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3b/bb). Le fait que le nouveau propriétaire ait la faculté de résilier le bail de manière anticipée s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (résiliation extraordinaire) en vertu de l'art. 261 al. 2 let. a CO ne le prive pas du droit de résilier le bail de manière ordinaire pour le même motif. 3.1.2 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). La protection conférée par les art. 271-271a 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). 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). Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a). Le but de la réglementation des art. 271-271a 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_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). 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_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités). 3.1.3 Le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même ou l'un de ses proches l'habitation ou les locaux commerciaux n'est annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 s. CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 5). Selon la jurisprudence, le besoin du bailleur doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés. Un motif simulé, invoqué abusivement, n'est évidemment pas suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.2.2 et les arrêts cités). 3.1.4 En matière de résiliation ordinaire, le motif de la résiliation revêt une importance décisive: le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fautive est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 59 et les arrêts cités). Pour décider de la validité d'un congé ordinaire, il faut donc en premier lieu connaître le motif réel de ce congé. Cette détermination est une constatation de fait (ATF 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 5.1). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3; 4A_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3). Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 61 s. et les arrêts cités). Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée - cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur (ATF 142 III 336 consid. 5.2.4) -, 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. p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). 3.1.5 Le Tribunal fédéral a, notamment, retenu qu'une disproportion manifeste des intérêts en présence existait entre, d'une part, une locataire âgée de 54 ans et logeant depuis plus de 23 ans dans l'appartement litigieux au moment de la notification du congé, sans emploi, souffrant de problèmes de santé et ayant une vie sociale très restreinte, de sorte que son logement représentait presque son unique cadre de vie et, d'autre part, le fils de l'actionnaire majoritaire de la bailleuse, qui partageait son temps entre les villes de Nyon où son père est propriétaire d'une maison avec jardin de plus de 300 m², et de Thonon, domicile des parents de son amie, et qui avait renoncé à emménager dans deux appartements du même immeuble qui s'étaient libérés au cours de la procédure au motif qu'ils ne disposaient pas de jardin, contrairement à celui de la locataire susmentionnée, dans lequel son chien de berger pourrait s'ébattre (arrêt du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3). Il a également admis une disproportion en présence d'un congé donné à un couple de 77 ans, dont l'un des époux souffrait de sérieux problèmes de santé, locataires de leur appartement depuis 38 ans et partageant le logement avec leur fils majeur victime de graves problèmes neurologiques, alors que le bailleur, qui était propriétaire de six autres appartements dans l'immeuble où habitaient les locataires n'avait pas fait état de difficultés financières l'incitant

à vendre sans délai un de ses biens immobiliers, souhait revendre l'appartement litigieux libre de tout occupant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3). 3.2 En l'espèce, l'appelant a invoqué, à titre de motif de résiliation du bail, la nécessité de loger du personnel soignant pour son épouse malade. Il est établi que cette dernière a subi des problèmes de santé puisqu'elle a été victime en été 2016 d'un accident vasculaire cérébral, ce qui ne peut être considéré comme un problème bénin. Il ressort en outre des explications de son médecin qu'elle connaît depuis des troubles de mémoire et d'équilibre, ainsi qu'une faiblesse générale, et qu'elle a besoin d'un accompagnement en permanence. Elle se déplace sans canne ni déambulateur, mais doit être encadrée pour lui éviter une chute puisque cela, comme pour toute personne âgée, engendrait un risque de pronostic vital. Selon son médecin toujours, l'encadrement de l'épouse de l'appelant ne nécessite certes pas de compétences médicales particulières, mais son mari ne peut y répondre 24 heures sur 24. Le médecin a ainsi appuyé le souhait de l'appelant d'engager une personne ou un couple pour accompagner son épouse, voire a même peut-être lui-même suggéré cette possibilité. Le besoin d'assistance de l'épouse du bailleur doit donc être considéré comme avéré. Il ne ressort pas des déclarations du médecin que ce besoin ne serait apparu qu'après le deuxième accident vasculaire cérébral dont a été victime l'épouse de l'appelant en 2017, postérieurement à la résiliation du bail. Il ne peut par ailleurs être déduit des rapports médicaux invoqués par l'intimée que les aides préconisées par le médecin de l'épouse de l'appelant seraient inutiles, étant relevé que, par exemple, le bilan de physiothérapie du 27 septembre 2016 fait précisément état des problèmes d'équilibre mentionnés par le médecin de l'épouse de l'appelant. L'intimée relève également qu'à l'époque de la résiliation du bail, un autre appartement de 4 pièces s'est libéré dans un autre immeuble proche de celui dans lequel elle habite. Le médecin traitant de l'épouse de l'appelant a cependant indiqué que pour lui, le personnel soignant cette dernière devait être logé dans le même immeuble, peu importait l'étage, pour pouvoir intervenir rapidement et surtout être présent constamment; plus le personnel était proche, mieux c'était. L'intimée relève par ailleurs qu'il aurait pu s'agir d'une solution "provisoire", reconnaissant ainsi implicitement que cette solution n'était pas appropriée à long terme. Le fait que l'appelant n'ait entrepris aucune démarche pour engager du personnel soignant s'explique par ailleurs par l'incertitude liée à l'issue de la présente procédure et ne permet pas en lui-même de mettre en doute ses réelles intentions. Le Tribunal a en outre relevé que d'autres appartements s'étaient libérés dans l'immeuble, après la résiliation du bail, sans que l'appelant ne les utilise pour loger le personnel soignant son épouse. Lesdits appartements étaient toutefois plus grands et leur loyer était plus élevé. A cet égard, il ne peut être fait reproche à l'appelant de ne pas avoir souhaité assumer la différence de loyer entre le montant actuellement payé par la locataire et celui d'un appartement plus grand, qui s'élève à plus de 2'000 fr., somme qui ne peut être considérée, contrairement à ce que l'intimée soutient, comme "pour le moins dérisoire". Imposer à l'appelant d'assumer une importante différence de loyer reviendrait en outre à limiter ses possibilités de résilier le bail. De même, l'affirmation du Tribunal selon laquelle la perte locative d'un appartement de 5 ou 6 pièces dans l'immeuble litigieux "ne semblait pas devoir remettre en question" le train de vie de l'appelant ne repose sur aucun élément financier chiffré figurant à la procédure. Enfin, si le motif invoqué n'était qu'un prétexte, on ne voit pas quel pourrait être le véritable motif de résiliation du bail. L'intimée ne soutient pas qu'elle aurait été en conflit à un titre ou à un autre avec l'appelant. Elle n'indique par ailleurs pas que l'appelant aurait pu vouloir résilier son bail dans le but de relouer son appartement plus cher et une telle hypothèse ne repose, en tout état de cause, sur aucun

élément propre à l'étayer cette hypothèse. En définitive, au vu de l'ensemble des circonstances, il ne peut être retenu que le motif invoqué pour résilier le bail ne constitue pas le véritable motif et qu'il n'était qu'un prétexte. Au surplus, une disproportion manifeste des intérêts en présence ne peut être admise en l'espèce. Tant la locataire que l'épouse du bailleur sont âgées et souffrent de problèmes de santé. En outre, même si l'intimée souffre d'un trouble anxio-généralisé, il est rappelé qu'un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour la locataire. Au vu de ce qui précède, il ne peut donc être considéré que le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. L'appel sera dès lors admis et le jugement attaqué annulé. Cela fait, le congé notifié à l'intimée le 18 août 2016 pour l'appartement de 4 pièces n° 1_____ situé au 8 ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève sera déclaré valable. 4. L'intimée a confirmé avoir restitué le box n° 2_____ et retiré la contestation y relative, de sorte que la cause a été rayée du rôle. La présente cause ne portant pas sur ledit box, la Cour ne statuera pas à cet égard. 5. Au vu de ce qui précède, la question de la prolongation du bail, respectivement, le cas échéant, de l'évacuation de l'intimée requise par l'appelant, se pose. Le Tribunal ne s'étant pas prononcé sur ces points, au vu de la solution qu'il avait adoptée, la cause lui sera renvoyée pour qu'il statue à cet égard (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC). 6. 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 janvier 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1121/2017 rendu le 6 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18016/2016. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait, statuant à nouveau : Déboute C_____ de ses conclusions en tant qu'elles sont dirigées contre B_____. Déclare valable le congé notifié à C_____ et à D_____ le 18 août 2016 pour l'appartement de 4 pièces n° 1_____ situé au 8 ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Revoie la cause pour le surplus au Tribunal pour qu'il statue dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et 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.

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