

GE_GERICHTE C/24709/2021 vom 18. März 2025

GE Cour de justice, 2025-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24709_2021

FR: GE_GERICHTE C/24709/2021 du 18 mars 2025

IT: GE_GERICHTE C/24709/2021 del 18 marzo 2025

Regeste

CO.271

Erwägungen

E. 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). 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC ; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux loués figurant à la procédure et fixé en dernier lieu par le contrat, s'élève à 6'300 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans et le montant de ce loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (6'300 fr. x 3 ans = 18'900 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 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, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.5

L'appelante a formé un certain nombre de critiques contre l'état de fait établi par le Tribunal. Celui-ci a été complété pour tenir compte de tous les éléments pertinents pour l'issue du litige.

E. 2

L'appelante fait griefs aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits, mal apprécié les preuves et violé l'art. 8 CC, en retenant que C_____ habitait avec sa mère avant le décès de celle-ci.

E. 2.1

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C_63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2). Selon la jurisprudence, il n'y a violation du principe de la libre appréciation des preuves que si le juge dénie d'emblée toute force probante à un moyen de preuve ou s'il retient un fait contre son intime conviction; en revanche, une appréciation des preuves fautive, voire arbitraire, ne viole pas le principe de la libre appréciation des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.2; 4A_165/2009 du 15 juin 2009 consid. 5; ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 p. 333).

E. 2.2

En l'espèce, les premiers juges ont considéré à juste titre que C_____ habitait avec sa mère avant le décès de celle-ci. Les enfants de l'intimé, l'ami d'enfance de celui-ci et la thérapeute ayant suivi feu E_____ ont en effet tous confirmé qu'il était allé habiter chez sa défunte mère suite à sa séparation avec I_____. Tant l'ami que la thérapeute ont confirmé l'avoir vu dans l'appartement souvent lorsque sa mère avait des rendez-vous de physiothérapie ou lors de repas organisés dans l'appartement. Le Tribunal a retenu à raison que le fait que C_____ était encore copropriétaire de la villa au chemin 3_____ avec son nom figurant toujours sur la boîte aux lettres, ne démontrait pas qu'il continuait à y habiter. La séparation a fait l'objet d'un jugement, ce qui n'est pas contesté par les parties, et la procédure a établi que C_____ a mal vécu celle-ci, qui a nécessité son hospitalisation à plusieurs reprises. Il est ainsi peu probable qu'il ait continué à habiter avec I_____ après leur séparation et aucun élément figurant au dossier ne peut laisser penser qu'il vivait à une autre adresse que celle des K_____. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le contenu du courriel du 30 janvier 2020 de U_____ permet pas de déduire que feu E_____ vivait seule dans son appartement au moment du remplacement des vitrages. D'ailleurs, celui-ci a déclaré au Tribunal qu'il ne se rappelait plus qu'il était présent dans l'appartement

litigieux lors de son intervention. Les témoignages de la concierge et des voisins ne suffisent pas à démontrer que C_____ n'habitait pas avec sa défunte mère avant le décès de celle-ci. Par ailleurs, la témoin S_____ a déclaré avoir vu C_____ depuis que feu E_____ était tombée malade environ trois ans avant son décès, ce qui corrobore les allégations de ce dernier selon lesquelles il était allé habiter chez sa mère en novembre 2018 consécutivement à sa séparation. Le certificat de domicile pour confédérés confirme quant à lui que C_____ était domicilié à l'avenue 1_____ no. _____ à Genève, certes après sa séparation mais à tout le moins à partir du 2 janvier 2020, soit avant le départ de feu E_____ de son appartement le 3 juin 2021. Le fait que le certificat de salaire du 17 janvier 2022 établi par la V_____ mentionne l'adresse de C_____ comme étant à la chemin 3_____ no. _____ à J_____, n'est pas déterminant. En effet, les parties ne contestent pas que celui-ci habite dans l'appartement concerné à tout le moins depuis le décès de sa mère. Contrairement à ce que soutient l'appelante, les déclarations de S_____ ne sont pas décisives au vu de l'ensemble des autres éléments figurant à la procédure. Le fait qu'elle ne voyait pas souvent l'intimé ne veut pas dire qu'il n'habitait pas sur place. Il en est de même des témoignages de R_____ et de T_____, notamment au vu de leurs horaires particuliers et de leurs liens avec l'appelante. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que les témoignages des enfants de C_____ et de son ami de longue date seraient inexacts en raison de leurs liens. Les proches de l'intimé sont au contraire les mieux placés pour connaître sa situation personnelle. Le Tribunal n'a ainsi pas constaté inexactement les faits, ni mal apprécié les preuves et il n'a pas violé non plus l'art. 8 CC, en retenant que C_____ habitait avec sa mère avant le décès de celle-ci. Partant, ces griefs de l'appelante seront rejetés.

E. 3

L'appelante fait griefs aux premiers juges d'avoir violé l'art. 59 al. 1 CPC ainsi que le principe de l'interdiction de l'abus de droit.

E. 3.1

Selon l'art. 59 al. 1 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. Le demandeur ou le requérant doit notamment avoir un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

E. 3.2

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

E. 3.3

Selon l'art. 271a al. 1 let. f CO, le congé d'un bail d'habitation est notamment annulable lorsqu'il est signifié par le bailleur au locataire en raison de changements dans la situation familiale de celui-ci, sans que ces changements n'entraînent d'inconvénients majeurs pour celui-là. En cas de décès du locataire, cette protection contre le congé est conférée aux membres de sa famille qui habitaient avec lui et qui lui succèdent dans la relation contractuelle (CONOD, in Droit du bail à loyer et à ferme, BOHNET et al., éd., 2017, n° 54 ad art. 271a CO; BURKHALTER et al., Le droit suisse du bail à loyer, 2011, nos 62 à 64 ad art. 271a CO). Dans le cas d'un enfant adulte succédant au locataire décédé, le bénéfice de cette protection est donc réservé à une personne habitant le logement à titre principal, et refusé à celle qui ne séjournait que de manière intermittente avec le défunt (arrêt du

Tribunal fédéral 4A_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5).

E. 3.4

En l'espèce, les premiers juges ont considéré à raison que C_____ disposait d'un intérêt digne de protection pour s'opposer au congé, du fait qu'il habitait avec sa mère avant le décès de celle-ci, à savoir depuis sa séparation avec son épouse. L'appelante soutient que même s'il fallait retenir que C_____ habitait avec sa mère avant le décès de celle-ci, l'intensité et la durée de cette cohabitation n'a pas été suffisante pour que celui-ci puisse bénéficier d'un intérêt digne de protection lui permettant de s'opposer au congé. Selon elle, C_____ ne faisait pas un véritable ménage commun avec sa mère et la cohabitation entre eux n'avait pas été assez longue, de sorte qu'il abusait de son droit en contestant le congé. Le raisonnement de l'appelante ne saurait être suivi. Il est en effet établi que C_____ est allé habiter chez sa mère au moment de sa séparation en novembre 2018. Aucun élément figurant au dossier ne permet de soutenir qu'il serait resté au domicile conjugal, ni qu'il aurait habité à une autre adresse que celle de sa mère. Les périodes d'hospitalisation de C_____, même si les dates exactes ne sont pas toutes connues, ne sont pas suffisantes pour l'empêcher de se prévaloir d'un intérêt digne de protection à contester le congé. Il ne saurait non plus être déduit de ces périodes que celui-ci n'aurait séjourné que de manière intermittente chez sa mère, étant précisé que ces périodes d'hospitalisation étaient indépendantes de sa volonté. Enfin, la procédure a établi que si C_____ est allé habiter chez sa mère, c'est parce qu'il s'était séparé de son épouse et que sa mère avait besoin de son aide au vu de son état de santé. Partant, les premiers juges n'ayant pas violé l'art. 59 al. 1 CPC, ni le principe de l'interdiction de l'abus de droit, les griefs de l'appelante seront rejetés et le jugement sera confirmé dans son intégralité.

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. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 20 août 2024 par A_____ contre le jugement rendu le 13 juin 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24709/2021-17-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. 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.