

GE_GERICHTE C/7445/2012 vom 6. Oktober 2014

GE Cour de justice, 2014-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7445_2012

FR: GE_GERICHTE C/7445/2012 du 6 octobre 2014

IT: GE_GERICHTE C/7445/2012 del 6 ottobre 2014

Regeste

BAIL À LOYER; LOGEMENT; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; DISPROPORTION | CO.271.1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 06.10.2014 C/7445/2012

BAIL À LOYER; LOGEMENT; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; DISPROPORTION | CO.271.1

C/7445/2012 ACJC/1185/2014 du 06.10.2014 sur JTBL/197/2014 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; LOGEMENT; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION;
DISPROPORTION Normes : CO.271.1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/7445/2012 ACJC/1185/2014 ARRÊT
DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 6 OCTOBRE 2014
Entre Madame A _____ , _____ , appelante d'un jugement rendu le 27 février 2014 par le
Tribunal des baux et loyers, comparant par Me Bertrand Reich, avocat, rue de Candolle 24,
1205 Genève, en l'étude duquel elle a fait élection de domicile, et Monsieur B _____ ,
domicilié _____ , intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 1207 Genève, en les
bureaux de laquelle il a fait élection de domicile. EN FAIT A. a. Par mémoire déposé le 18
mars 2014 au greffe de la Cour de justice, A _____ a formé appel contre le jugement
JTBL/197/2014 , rendu le 27 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le
Tribunal), dans la présente cause. Ce jugement a été communiqué aux parties par plis
recommandés du greffe du 3 mars 2014. Dans ce jugement, le Tribunal a annulé le congé
notifié le 19 mars 2012 à B _____ pour le 31 juillet 2012, relatif à l'appartement de trois
pièces situé au 5 ème étage de l'immeuble sis _____ et débouté les parties de toutes autres
conclusions. En substance, les premiers juges ont considéré que le motif invoqué par la
bailleresse à l'appui du congé, à savoir sa volonté de placer dans l'appartement litigieux
l'une de ses deux petites-filles, C _____ et D _____ , qui étaient logées et occupaient un
emploi en dehors du canton, voire du pays, n'avait pas été suffisamment établi. Dans ces
circonstances, la résiliation consacrait en outre une disproportion manifeste des intérêts en
présence, le locataire étant âgé de 80 ans et atteint dans sa santé, de même qu'au bénéfice
d'un bail depuis 1988 et disposant de ressources limitées. L'appelante conclut à l'annulation
du jugement entrepris et à ce que, cela fait et statuant à nouveau, la Cour confirme la
validité de la résiliation et déboute B _____ de toutes ses conclusions. A l'appui de ses
conclusions, l'appelante a produit une pièce nouvelle, à savoir un courrier adressé par son
conseil au Tribunal le 13 février 2014. b. Par mémoire de réponse du 5 mai 2014, l'intimé a
conclu, principalement, à la confirmation du jugement attaqué, subsidiairement, à ce que lui
soit octroyé une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 31 juillet 2016 et à ce que
l'appelante soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions. c. Les parties ont été

avisées le 4 juin 2014 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier : a. Par contrat de bail du 18 juillet 1988, A_____, bailleresse et B_____, locataire, se sont liés pour la location d'un appartement de trois pièces et salle de douche situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____. Cet immeuble comporte cinq appartements de trois pièces. Le bail devait débiter le 1^{er} août 1988 et durer une année, soit jusqu'au 31 juillet 1989, étant par la suite reconduit d'année en année, sauf préavis donné par l'une ou l'autre des parties trois mois au moins avant l'échéance. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 13'428 fr., charges non comprises. b. Par avis de résiliation du bail officiel et courrier accompagnateur adressés au locataire par pli recommandé le 19 mars 2012, la bailleresse a déclaré mettre un terme au contrat pour le 31 juillet 2012. A teneur du courrier précité, elle a indiqué souhaiter pouvoir récupérer le logement afin d'en attribuer la jouissance à sa petite-fille, actuellement en séjour à l'étranger mais qui revenait dans le canton pour s'y établir. c. Par formulaire adressé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 13 avril 2012, le locataire a contesté le congé. d. Le 19 mai 2012, C_____ a adressé un courrier électronique à un certain E_____, confirmant habiter en Italie, à _____, certifiant que son contrat de travail auprès de l'Université de F_____ devait prendre fin au début du mois de février 2013 et revenir à Genève de manière à honorer son nouveau contrat avec G_____. e. En date du 26 septembre 2012, le locataire a visité un appartement situé dans l'immeuble sis _____, proposé par la bailleresse, sans que les caractéristiques de cet appartement, ni son loyer, ne soient portés à la connaissance du Tribunal. f. Par attestation du 7 novembre 2012, H_____, ayant son siège _____ à Genève, a confirmé que D_____ devait effectuer un stage en son sein du 1^{er} janvier au 28 février 2013 et du 1^{er} septembre au 31 décembre 2013. g. Une audience de conciliation a eu lieu en date du 8 novembre 2012 à l'issue de laquelle, aucun accord n'ayant pu être trouvé, le locataire a obtenu l'autorisation de procéder. h. Par courrier adressé au mandataire du locataire le 9 novembre 2012, la bailleresse a informé celui-ci que deux de ses petites-filles étaient intéressées à occuper son appartement. Il s'agissait prioritairement de C_____, mais également de sa sœur, D_____, laquelle étudiait _____ à Bienne et entendait venir travailler à Genève, ayant déjà obtenu un engagement en qualité de stagiaire au sein de H_____, pour 2013. C_____ était prioritaire dès lors qu'elle vivait actuellement à l'étranger et ne disposait d'aucun point de chute en Suisse. i. Le 7 décembre 2012, le locataire a introduit au Tribunal une demande en constatation de la nullité de la résiliation, subsidiairement en annulation de la résiliation et plus subsidiairement en prolongation de bail. Il a contesté la réalité du motif du congé, invoquant en outre une disproportion manifeste des intérêts en présence et sollicité son annulation en application de l'art. 271 CO. En outre, subsidiairement, il a requis l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, compte tenu de sa situation et de la pesée des intérêts à effectuer. j. Par mémoire réponse du 31 janvier 2013, la bailleresse a sollicité la confirmation de la validité de la résiliation et conclu à ce que le demandeur soit débouté de toutes ses conclusions. k. Par courrier adressé au Tribunal le 20 mars 2013, la bailleresse a indiqué être âgée de plus de 90 ans et compte tenu de son grand âge, invitait la présidente à bien vouloir la dispenser de comparaître à l'audience de débats du 25 avril 2013. l. Le 12 avril 2013, le Dr I_____, spécialiste FMH en médecine interne et angiologie, a certifié être le médecin-traitant de A_____, née le _____ 1920, et confirmant que cette dernière se trouvait dans un état de santé précaire qui s'était encore aggravé, rendant impossible son déplacement à une audience au Tribunal à fin avril 2013. m. En date du 25 avril 2013, une audience de débats principaux a eu lieu par devant le Tribunal. A cette occasion, le locataire

a indiqué qu'un appartement de trois pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble litigieux se trouvait vacant, ce qui n'a pas été contesté par le représentant de la bailleresse. Celui-ci a toutefois indiqué que ce fait ne modifiait pas le congé qui avait été donné, le besoin invoqué par sa cliente concernant deux de ses petites-filles. En outre, compte tenu de son âge et de son état de santé, il était peu probable que la bailleresse puisse se présenter au Tribunal. Il conviendrait dès lors d'entendre un représentant de la régie, ainsi que les deux petites-filles. Le locataire a confirmé avoir effectué des recherches de solution de relogement et indiqué qu'il produirait des pièces complémentaires à ce sujet. En l'état, aucune proposition compatible avec sa situation financière ne lui avait été soumise. Il sollicitait l'audition de son médecin-traitant, le Dr J_____, comme témoin. n. Par ordonnance de preuve du 2 mai 2013, le Tribunal a ordonné l'interrogatoire de la bailleresse et l'audition du Dr J_____, de K_____, employé de L_____, ainsi que de C_____ et D_____. o. Par courrier adressé au Tribunal le 10 mai 2013, la bailleresse a indiqué que C_____ avait prolongé son contrat auprès de l'Université de F_____ jusqu'en décembre 2013, ne disposant d'aucune solution de logement à Genève et que D_____, actuellement en stage à Buenos Aires, reviendrait à la fin du mois de juillet à Genève, pour un stage dans H_____. Compte tenu du fait que C_____ se trouvait à l'étranger, elle sollicitait qu'il soit procédé à son audition par voie de commission rogatoire. p. Un certificat médical a été produit pour la bailleresse, établi le 14 août 2013 par le Dr I_____, spécialiste FMH en médecine interne et angiologie, attestant du fait que A_____, née le _____ 1920, présentait un état de santé précaire qui s'était encore aggravé, rendant impossible son déplacement à une audience au Tribunal dans les semaines suivantes. q. En date du 29 août 2013, une audience de débats a eu lieu devant le Tribunal. Le Dr J_____ a confirmé être le médecin-traitant de B_____, le suivant environ depuis trois ou quatre ans à raison de cinq à six fois par an. Ce dernier était très fragile sur le plan respiratoire et prenait quotidiennement plusieurs médicaments. Ses problèmes respiratoires l'amointrissaient considérablement d'un point de vue physique. Il ne pouvait en aucun cas se charger seul d'un déménagement car il n'en serait pas capable. Il avait subi trois ou quatre opérations abdominales durant les dernières années, la dernière quatre ou cinq semaines auparavant. Concrètement, il avait de la peine à se déplacer, par exemple sur une pente de 200 à 300 mètres, il devait s'arrêter deux ou trois fois. Il était étonnant qu'il ait encore le courage de monter les escaliers pour accéder à son appartement dans un immeuble où il n'y avait pas d'ascenseur. Du point de vue de son état de santé, il serait préférable qu'il se trouve dans un immeuble avec ascenseur ou au premier étage. Lui-même lui avait suggéré de demander si une rocade était possible. Son arythmie cardiaque affectait également grandement ses capacités. Il n'était pas possible de dire si des aménagements particuliers seraient nécessaires dans son appartement, car il n'en avait jamais discuté avec son patient. K_____, gérant de l'immeuble auprès de L_____, a indiqué travailler auprès de celle-ci depuis 2010 et s'occuper en particulier de l'immeuble litigieux. Il avait déjà la gérance des immeubles de la bailleresse depuis 1985. Il avait eu un contact visuel et téléphonique avec cette dernière qui lui avait expliqué les raisons pour lesquelles elle entendait résilier le bail. Elle souhaitait que ses petits-enfants se rapprochent d'elle sachant que l'une allait poursuivre ses études à Genève et l'autre trouver un emploi ou un stage. L'une des petites-filles habitait en Italie, l'autre en Suisse. La bailleresse habitait à _____, dans un immeuble dont elle était également propriétaire. A sa connaissance, elle n'était pas propriétaire d'autres immeubles. La seconde des petites-filles avait commencé un stage en Argentine qui devait se terminer sous peu et qu'elle avait accepté compte tenu de la durée de la procédure. Un appartement s'était effectivement libéré dans l'immeuble, soit un trois

pièces au 4^{ème} étage. Le congé avait été donné début avril 2013 et un candidat avait été présenté par la locataire, prêt à reprendre les locaux pour le 1^{er} mai 2013. L'échéance du bail était en 2014. Il avait communiqué cette situation à la bailleresse qui l'avait informé que ces petites-filles ne pouvait intégrer cet appartement de façon si soudaine puisqu'elles avaient pris des engagements, notamment professionnels, et pour leurs études. Par ailleurs, la bailleresse ne souhaitait pas laisser l'appartement vacant, étant précisé que le loyer s'élevait à 1'500 fr. et qu'il n'avait pas été modifié à la suite de la résiliation. L'immeuble ne disposait pas d'ascenseur. A sa connaissance, un locataire s'était plaint à quelques personnes du quartier que cette situation lui était difficile. A sa compréhension, la bailleresse avait mentionné avant la notification du congé que l'appartement litigieux était destiné à l'une ou l'autre de ses petites-filles, soit à celle qui pourrait venir le plus vite. Entre 2009 et 2012, l'état locatif des immeubles _____ n'avait pas évolué. Il y avait très peu de changement de locataires et quasiment pas d'augmentation de loyer. Sauf pour l'appartement qui s'était libéré en dernier lieu, dont il avait parlé précédemment, il n'avait pas établi de nouveau bail pour ces immeubles depuis trois ans. r. Après cette audience, sur demande du Tribunal, la bailleresse a produit les états locatifs de l'immeuble sis _____, au 1^{er} janvier 2010, 2011, 2012 et 2013. Ces états locatifs sont identiques, le loyer de l'appartement occupé par le locataire étant le plus bas, à savoir 1'119 fr. par mois, les loyers des autres appartements de trois pièces situés aux étages inférieurs au sien étant quelque peu supérieurs puisque se situant entre 1'500 fr. et 1'644 fr. 90 par mois. Quant à l'appartement de trois pièces qui s'était libéré en cours de procédure, le loyer n'avait pas été modifié. s. Le 8 novembre 2013, le greffe du Tribunal a écrit au conseil de la bailleresse pour lui demander les adresses auxquelles les convocations destinées à ses petites-filles devaient être envoyées. t. Par courrier adressé le 14 novembre 2013 au Tribunal, la bailleresse a indiqué que C _____ avait finalement prolongé son séjour à l'étranger, ne trouvant pas à se loger sur le canton de Genève. Pour le même motif, D _____ qui résidait et travaillait actuellement et provisoirement à Berne, y avait également prolongé son séjour. Dans ces circonstances, elle renonçait à l'audition de ses deux témoins. u. Dans le cadre de la procédure de première instance, ce qui suit au sujet de la situation personnelle du locataire a été établi par pièces. En 2012, les revenus mensuels du locataire se sont élevés à 3'722 fr. 25. Dès le printemps 2012, le locataire a procédé à des recherches de solution de relogement, en s'inscrivant notamment auprès de M _____, des N _____ et auprès de O _____. Il s'est également adressé par courrier à de nombreuses régies de la place, en expliquant sa situation personnelle et financière. Selon un rapport médical établi le 15 avril 2013 par le Dr J _____, spécialiste FMH en médecine interne - maladies respiratoires/apnée du sommeil - soins intensifs, le locataire nécessite un suivi médical régulier, souffrant d'insuffisance respiratoire, de troubles vasculaires, d'arythmies cardiaques et d'insuffisance rénale. Il a subi deux opérations abdominales en 2012 et reçoit un traitement lourd avec de multiples médicaments, son état de santé étant indiqué comme très fragile. Compte tenu de cet état, le médecin préconisait d'éviter tout déménagement qui ne pourrait qu'aggraver la situation médicale. v. Les parties ont sollicité de pouvoir se prononcer par plaidoiries écrites et un délai au 30 janvier 2014 leur a été accordé. w. Les conclusions du locataire en constatation de la nullité du congé ont été abandonnées dans ses écritures de plaidoiries écrites du 30 janvier 2014. x. Dans ses plaidoiries écrites, la bailleresse a fait état de pièces non encore produites à la procédure, numérotées de 12 à 15. A teneur desdites écritures, il s'agit de diverses correspondances échangées entre les conseils des parties. y. Par courrier adressé le 13 février 2014 au Tribunal, le conseil de la bailleresse a indiqué avoir omis de produire

lesdites pièces complémentaires, de sorte qu'il sollicitait qu'un délai lui soit restitué pour produire ses pièces et remédier à ce manquement. 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). 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, n. 40, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois du Code de procédure civile (BSK ZPO), 2^{ème} éd. 2013, n. 9 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. 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 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011). 1.2. En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 13'428 fr. En prenant en compte le délai de protection de trois ans dès la fin de la procédure et la prochaine échéance du bail, la valeur litigieuse est d'au minimum 40'284 fr., soit bien supérieure à 10'000 fr. 1.3. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 1.4. Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC). En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, chiffre 5.2.3.1, p. 186). En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable. 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; RETORNAZ, op. cit., n. 119 ss., p. 391/392). Relativement aux faits nouveaux et pièces produites en appel, la Cour examine, en principe, cette question d'office (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317). 1.6. 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 1.7. La pièce produite par l'appelante à

l'appui de ses écritures d'appel, soit un courrier adressé par son conseil au Tribunal en cours de procédure de première instance fait déjà partie de la procédure. Produite en appel, alors qu'elle faisait partie de la procédure en première instance, il ne s'agit pas d'une pièce nouvelle. Sous réserve de sa pertinence, elle doit par conséquent être admise. 2. L'appelante présente en premier lieu dans son appel une motivation relative à une demande de restitution de délai pour produire des pièces qui étaient visées dans ses écritures de plaidoiries écrites du 30 janvier 2014 mais que son conseil avait omis de joindre aux dites écritures et avait fait parvenir par la suite au Tribunal, simultanément à son courrier du 13 février 2014. Le Tribunal ne s'étant pas prononcé formellement dans le jugement sur l'admission ou le rejet de ces pièces et n'ayant partant pas donné suite à sa demande de restitution de délai, l'appelante fait état de cette situation dans son mémoire d'appel. La question de savoir si le Tribunal aurait dû statuer sur cette demande de restitution de délai peut demeurer ouverte, pour les motifs suivants. Tout d'abord, l'appelante ne tire aucune conclusion à ce sujet dans son appel. Quant à l'intimé, il s'en rapporte à justice s'agissant de la recevabilité des pièces en question, qu'il ne considère pas pertinentes. Ensuite, les pièces concernées étaient connues de la partie adverse, puisqu'à teneur des écritures qui les visent, il s'agit de correspondances échangées entre les parties, ce qui explique sa position rappelée ci-dessus. Enfin, à teneur des mêmes écritures, les faits concernés - dans la mesure de leur pertinence - ont été établis dans le cadre de la procédure. Ces pièces seront dès lors admises. 3. L'appelante soutient que les premiers juges auraient dû valider le congé, dans la mesure où le motif invoqué était prouvé. Elle-même n'avait pas pu se déplacer pour des raisons certifiées par son médecin, ses petites-filles non plus, de par leurs impératifs professionnels. Il était établi que la résiliation n'avait pas pour objectif d'augmenter le loyer. Quant à l'appartement qui s'était libéré dans l'immeuble, elle n'avait pu le mettre à disposition de ses petites-filles, lesquelles n'ayant pas été en mesure de l'intégrer à la date pour laquelle il avait été libéré. Enfin, le locataire lui-même se plaignait du fait que l'immeuble ne disposait pas d'un ascenseur, en raison de ses problèmes de santé. 3.1. Un bail de durée indéterminée, s'agissant d'un bail reconductible tacitement (cf. art. 255 al. 3 CO), peut être résilié en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). La liberté du bailleur de mettre un terme au contrat trouve toutefois une limite dans l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence, cette protection accordée au locataire 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; ATF 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3a). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Le congé est notamment abusif si le projet du bailleur (qui veut par exemple entreprendre des rénovations) ne présente pas de réalité tangible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_425/2009 du 11 novembre 2009, consid. 3.2.2). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à

la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3; 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, p. 34; 4C.131/2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55). La partie bailleuse, propriétaire de l'immeuble, a un lien perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire (ATF 136 III 190 consid. 5). Le propriétaire est donc en principe libre de décider de changer l'affectation de sa chose après l'expiration du contrat de bail. Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée des intérêts du bailleur (intérêt à récupérer son bien) et ceux du locataire (à rester dans les locaux loués); la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une requête en prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 2.2). Il est donc sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 consid. 2.2.). Les limites à la liberté du bailleur de résilier le contrat s'inscrivent toutefois dans le fait que le congé ne doit pas consacrer une disproportion manifeste des intérêts en présence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.2.; 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 735 ss). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010, consid. 2.1.6, repris dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1). 3.2. En l'espèce, le bail a été résilié le 19 mars 2012 pour l'échéance du 31 juillet 2012. A cette date, le locataire habitait le logement litigieux depuis vingt-quatre ans. La bailleuse avait déjà parlé à la régie de son désir de reprendre possession de l'appartement pour y loger une de ses petites-filles, qui habitaient et travaillaient en dehors de Genève pour l'une, et de la Suisse pour l'autre, afin de se rapprocher de ces dernières. Il n'a pas du tout été tenu compte de la situation du locataire avant la notification du congé et la bailleuse n'a pas indiqué la raison pour laquelle elle a choisi de résilier le bail de cet appartement plutôt que de l'un des quatre autres trois pièces de l'immeuble. Durant la procédure, il est apparu que la bailleuse - excusée par certificat médical de son absence lors de sa convocation - a pu faire témoigner son gérant d'immeuble pour répondre aux questions du Tribunal. Il est ressorti du témoignage de ce dernier que le motif du congé n'a pas varié depuis que la bailleuse lui a fait part de son intention de résilier le bail. De ce témoignage et des pièces produites au sujet des états locatifs de l'immeuble de 2010 à 2013, on peut induire que le motif du congé ne réside pas dans la volonté de percevoir un loyer plus important de la part d'un autre locataire. Toutefois, aucune précision n'a pu être apportée s'agissant de la possibilité de concrétisation du projet de la bailleuse. En effet, à teneur du courriel de C_____ du 19 mai 2012, on ne peut tenir pour établi que si elle revenait à Genève, elle aurait véritablement l'intention d'intégrer

l'appartement litigieux, dont on ne sait pas si elle le connaît. Quant à D_____, elle devait effectuer un stage à Genève en début d'année 2013, puis de septembre à décembre 2013, sans qu'il ait été allégué qu'elle n'ait pas disposé d'une solution de logement dans le canton pour ces périodes. On ne comprend pas la raison pour laquelle au moins D_____, qui se trouvait alors à Berne et non pas à Genève, n'a pas pu communiquer une adresse pour son audition en fin d'année 2013. On ne sait pas non plus si elle a jamais réellement eu l'intention d'intégrer ledit appartement. La bailleuse a renoncé aux témoignages de ses deux petites-filles en cours de procédure et partant, au moyen d'établir les intentions respectives de celles-ci. Par ailleurs, la chronologie des événements tend à faire penser que les deux petites-filles de la bailleuse n'ont pas un réel besoin d'une solution de logement actuel et concret sur Genève. En ce qui concerne D_____ en particulier, puisqu'elle devait faire un stage à Genève dès le mois de septembre 2013, si tel avait été le cas, on aurait pu attendre de sa grand-mère qu'elle renonce à la perception d'un loyer de 1'500 fr., pour l'appartement qui s'est libéré en avril 2013 durant quelques mois. Rien n'a d'ailleurs été indiqué quant aux conditions (gratuitement ou contre paiement d'un loyer) auxquelles la bailleuse avait l'intention de mettre l'appartement litigieux à disposition de ses petites-filles. Au vu de ce qui précède, même si la bailleuse a réellement eu l'intention de pouvoir proposer un logement à l'une de ses petites-filles à proximité de chez elle, il ne peut pas être tenu pour établi que ce projet aurait eu un jour une concrétisation. Dès lors, le motif du congé n'est pas avéré. Par ailleurs, le locataire est âgé de 80 ans et a établi, par certificat médical et témoignage de son médecin traitant, être considérablement atteint dans sa santé. Il vit dans son logement depuis vingt-quatre ans et dispose de ressources modestes. Même si la situation de l'appartement litigieux - lequel se trouve au 5^{ème} étage d'un immeuble sans ascenseur - n'apparaît pas la plus appropriée à l'état de santé du locataire, son médecin a préconisé d'éviter tout déménagement car cela ne pourrait qu'aggraver cet état. Il apparaît ainsi que la résiliation, qui oblige un locataire âgé et malade à perdre son logement pour favoriser le souhait de la bailleuse de le mettre à disposition de l'une de ses petites-filles, dont les intentions et les réels besoins n'ont pas été établis, consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence. C'est donc à bon droit que le congé a été annulé par le Tribunal et le jugement sera par conséquent confirmé. 4. A teneur de l'art. 22 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). 5. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.2. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 mars 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/197/2014, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 février 2014 dans la cause C/7445/2012-4-OSB. 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 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 : cf. considérant 5.

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