

# **GE\_GERICHTE C/826/2012 vom 13. November 2012**

GE Cour de justice, 2012-11-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_826\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_826_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/826/2012 du 13 novembre 2012

IT: GE\_GERICHTE C/826/2012 del 13 novembre 2012

## **Regeste**

BAIL À LOYER; CONGÉ-VENTE; RÉSILIATION; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.271; CO.271a; CO.272; CO.272b; CC.560.1

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et 308 al. 2 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation du bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste, si la résiliation n'est pas valable, période qui comprend la protection de trois ans prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1; 4A\_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 1). En l'occurrence, eu égard au montant mensuel du loyer s'élevant à 900 fr., charges non comprises, la valeur minimale de 10'000 fr. ouvrant la voie de l'appel est atteinte.

### **E. 2**

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. Dans le cas présent, le jugement entrepris a été communiqué pour notification le 14 novembre 2012 et reçu au plus tôt le lendemain. Le délai de 30 jours a commencé à courir le 16 novembre pour échoir le 15 décembre 2012, un samedi, prolongeant le délai jusqu'au lundi 17 décembre 2012, date à laquelle l'appel a été expédié. L'acte a dès lors été accompli dans le délai utile. Il répond par ailleurs aux exigences de forme de l'art. 311 CPC de sorte qu'il est recevable.

### **E. 3**

Au décès du bailleur, l'ouverture de sa succession fait passer les droits et obligations en découlant à ses héritiers formant l'hoirie avant partage, au sens de l'art. 560 al. 1 CC. En l'espèce, à la suite du décès de l'intimée, sa seule héritière, C\_\_\_\_\_, s'est substituée aux droits et obligations découlant du contrat de bail. La substitution de partie sera dès lors effectuée en conséquence.

### **E. 4**

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 271 et 271a al. 1 let. c CO, en considérant que la bailleresse avait démontré la véracité du motif invoqué et en ne retenant pas qu'il s'agissait d'un congé vente.

#### **E. 4.1**

A côté d'une liste d'exemples (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1) où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 31 consid. 4a), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I p. 69, et 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Le congé donné pour un motif d'ordre économique se concilie, en règle générale, avec les règles de la bonne foi (ATF 136 III 190 consid. 2). Il en va ainsi du congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2, 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34, 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.1, in SJ 2005 I p. 397, et 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.3, in SJ 2003 I p. 261). En effet, selon l'expérience générale, la présence d'un locataire est de nature à rendre la vente plus difficile, soit en réduisant le nombre d'amateurs, soit en exerçant une influence négative sur le prix (arrêts du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.1, in SJ 2005 I p. 397, et 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.2). Toutefois, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué (art. 271a al. 1 let. c CO). Pour que cette disposition s'applique, il doit exister un rapport de cause à effet entre la résiliation du bail et le désir du bailleur de vendre le logement loué au locataire congédié. Il doit y avoir un lien de causalité naturelle entre le congé et la pression tendant à entraîner le locataire à acheter le logement; pour que cette relation de causalité soit adéquate, le congé doit être l'expression reconnaissable du motif déloyal du bailleur consistant uniquement à conduire le locataire à acheter. La relation de causalité adéquate entre le congé et le désir d'amener le locataire à acheter fait défaut lorsque le motif du congé ne consiste pas uniquement à entraîner le locataire à acheter, mais trouve sa source dans le souhait de vendre la chose à n'importe qui, ou de l'offrir au même prix au locataire et à des tiers avec priorité au premier. La question de savoir si la simultanéité de l'offre de vente et la menace de résiliation est de nature à établir l'existence du lien de causalité adéquate peut rester indéterminée lorsqu'au moment de la résiliation, le bailleur avait l'intention de vendre l'appartement quel que soit l'acheteur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.2.1 et 1.2.4, in SJ 2005 I p. 397). En d'autres termes, l'art. 271a al. 1 let. c CO s'applique uniquement lorsque le bailleur souhaite amener le locataire à acheter la chose louée parce qu'il ne dispose d'aucune autre alternative pour vendre son bien (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n° 25 ad art. 271a CO).

#### **E. 4.2**

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1, 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 3.1 et 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). En principe, 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 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, page 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n os 290 et 319; Commentaire USPI, n° 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2). C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (ATF 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; 120 II 105 consid. 3c). Il lui incombe le cas échéant de prouver le rapport de causalité entre l'offre d'achat et le congé (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 26 ad art. 271a CO), alors que la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la manifestation de la vérité (ATF 135 III 112 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.3.1, in SJ 2006 I p. 349). Il n'appartient toutefois pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve ( ACJC/334/2002 du 18.03.2002; BARBEY, op. cit. , n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, l'intimée a justifié le congé notifié à l'appelante par avis du 23 décembre 2011 par la " vente du bien ". Il est ressorti de la procédure que la vente de l'immeuble concerné avait été discutée par la fille de l'intimée avec un employé de F\_\_\_\_\_ SA, chargée à l'époque de la gestion de la PPE de l'immeuble, qui lui avait expliqué que le bail en cours rendait cette opération difficile. Il a alors été décidé de résilier le bail afin de faciliter cette vente. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le seul fait que l'appartement ait été mis en vente avec le bail en cours ne saurait constituer un indice que le motif de résiliation invoqué serait un pur prétexte et qu'il ne correspondrait pas à la réelle volonté de l'intimée. En effet, la mise en vente d'un appartement avec un bail résilié, respectivement en cours de procédure de contestation de la résiliation du bail, permet selon toute vraisemblance au vendeur d'offrir à la vente un bien prochainement libre de tout occupant et d'augmenter ainsi le nombre d'amateurs. C'est d'ailleurs ce que l'intimée a soutenu dans sa réponse à la requête en contestation de la résiliation (réponse du 22 juin 2012, ad ch. 8 p. 2 et 3). Par ailleurs, le besoin de l'intimée de régler des arriérés d'impôts successoraux, tel qu'évoqué par la fille de cette dernière lors de son audition, besoin qui est contesté par l'appelante, ne saurait constituer un indice que le motif réel du congé serait abusif. Partant, aucun élément ne permet de douter de la véracité des allégués de la fille de l'intimée et de la volonté de cette dernière de vendre le logement litigieux. Dans cette perspective, il était légitime pour l'intimée de résilier le bail pour vendre dans de meilleures conditions, étant rappelé qu'en principe un appartement se vend mieux lorsqu'il n'est pas loué. A cet égard, il est ressorti des enquêtes que l'appartement n'avait pour l'heure pas trouvé acquéreur, ce qui tendrait à démontrer de la difficulté de vendre en l'état ce bien immobilier, les acheteurs potentiels

désirant selon toute vraisemblance acquérir l'appartement libéré de tout occupant. Pour le surplus, il ne saurait être retenu que le motif du congé a été modifié - contrairement à ce que l'appelante semble soutenir - il a tout au plus été précisé en cours de procédure. Ainsi, contrairement à ce que prétend l'appelante, rien ne permet de conclure que le motif du congé ne constituait qu'un prétexte et que la résiliation du bail poursuivait en réalité un autre but. En outre, l'appelante, qui en avait le fardeau de la preuve, ne l'a pas rapportée. Par ailleurs, il ne ressort pas davantage des enquêtes que la résiliation du bail serait constitutive d'un congé vente. En effet, les témoins ont clairement indiqué n'avoir fait aucune proposition à l'appelante pour l'achat de l'appartement concerné. L'appelante estime que les témoignages seraient contradictoires, ce qui les rendraient peu crédibles. Or, contrairement à l'opinion de l'appelante, le fait que l'un des témoins ne se souvienne pas exactement du prix, ne permet pas de remettre en doute la véracité de ses dires. En outre, le fait que la fille de l'intimée n'avait eu aucune connaissance d'une offre faite, alors que selon le témoin G\_\_\_\_\_ de nombreuses personnes avaient été intéressées par ledit bien début 2012, n'est en rien invraisemblable. En effet, G\_\_\_\_\_ n'avait lui-même fait aucune visite à cette époque, avant de quitter F\_\_\_\_\_ SA en mars 2012, et l'objet étant encore en vente; il n'est pas avéré ni même rendu vraisemblable que ces personnes intéressées aient fait une quelconque offre. L'on saisit dès lors mal en quoi le fait que la fille de l'intimée n'ait pas eu connaissance d'une offre de potentiels acquéreurs serait douteux. Par conséquent, l'appelante n'établit pas que la résiliation du bail serait constitutive d'un congé vente. Les premiers juges ont donc à juste titre constaté la validé du congé du 23 décembre 2011. Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

## **E. 5**

A titre subsidiaire, l'appelante conteste la durée de prolongation du bail accordée par les premiers juges et sollicite une prolongation de bail de quatre ans.

### **E. 5.1**

Le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée d'habitation de quatre ans au maximum lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO). Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (art. 272 al. 2 CO). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif (ATF 136 III 190 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_75/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473). Le juge peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_75/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473) ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_75/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473, et 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, in SJ 2005 I p. 397). Il prendra également en considération les difficultés pour le locataire de retrouver les locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de ses activités, ainsi que le

besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_75/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473). La durée du bail (art. 272 al. 2 let. b CO) ne doit être prise en compte que si elle est très courte (quelques mois) ou, au contraire, très longue (dix ans ou plus; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 3.2) pour autant que la longue durée ait entraîné un enracinement du locataire dans le quartier (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_17/2008 du 14 mars 2008 consid. 3.1).

### **E. 5.2**

En l'espèce, l'appelante réalisait en octobre 2012 un salaire de l'ordre de 4'000 fr. par mois. Ce salaire n'est pas de nature à faciliter la solution de relogement de l'appelante dans la même catégorie de logements que l'appartement litigieux, surtout en raison de la pénurie portant sur les appartements d'une à sept pièces existant à Genève (cf. arrêté du Conseil d'Etat du 20 mars 2013 entré en vigueur le 1er janvier 2013; RS I 4 45.07). En outre, le bail a duré treize ans, si l'on retient le terme pour lequel le congé du 23 décembre 2011 a été donné. Il est manifeste que dans ces circonstances le congé peut entraîner des conséquences pénibles à l'appelante. Ce nonobstant, l'appelante n'a entrepris qu'une démarche concrète en vue de trouver un appartement de la même catégorie que celui qu'elle occupe actuellement; elle n'a effectué qu'une demande de logement auprès de l'Office du logement début 2012. Elle a en outre affirmé regarder les annonces dans les journaux, mais avoir renoncé à s'inscrire auprès d'autres régies en raison de ses revenus. Elle n'a apporté aucun autre élément témoignant de ses recherches actives et effectives. Pour sa part, l'intimée n'a pas démontré un besoin urgent de recouvrer la libre disposition de son appartement. Elle n'a notamment pas prouvé avoir un besoin urgent de liquidités. Compte tenu de ce qui précède et des intérêts des deux parties, une unique prolongation du bail de quatre ans se justifie. Elle tient compte de l'intérêt de l'intimée à pouvoir vendre son bien immobilier dans les meilleures circonstances dans un délai raisonnable et de l'intérêt de l'appelante à pouvoir trouver un appartement adéquat en remplacement de celui qu'elle loue depuis plus de 13 ans. Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera donc modifié dans ce sens et le bail sera prolongé jusqu'au 31 juillet 2016.

### **E. 6**

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC), 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. \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1284/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 novembre 2012 dans la cause C/826/2012-5-OSB. Préalablement : Substitue feu E\_\_\_\_\_ par C\_\_\_\_\_. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué. Cela fait et statuant à nouveau : Accorde à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 juillet 2016. 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; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.