

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15308/2012

ACJC/744/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 JUIN 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 janvier 2015, comparant par Me Philippe Cottier, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Madame B_____, domiciliée _____ (GE), 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.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.06.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/115/2015 du 26 janvier 2015, reçu par les parties le 27 janvier 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a annulé le congé notifié par A_____ (ci-après : le bailleur) à B_____ (ci-après : la locataire) par avis officiel du 26 juin 2012 pour le 30 septembre 2012, ayant pour objet l'appartement de trois pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ci-après : l'appartement) et débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal a retenu que le bailleur n'avait pas établi que la locataire et son ex-époux n'occuperaient plus l'appartement. La volonté du bailleur d'attribuer ce logement de trois pièces à une famille ne convainquait pas, étant donné qu'il n'avait pas prouvé appliquer une politique de location particulière pour lutter contre la pénurie de logements à Genève et que l'ex-époux de la locataire avait vécu seul dans l'appartement durant près de 28 ans.

Le congé litigieux étant annulé, les premiers juges ont débouté le bailleur de sa demande reconventionnelle en évacuation.

- B. a.** Par acte déposé le 26 février 2015 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ appelle de ce jugement. Il conclut, principalement, à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce que le congé litigieux soit déclaré valable et à ce que les mesures d'exécution directe nécessaires à l'évacuation immédiate de la locataire, de ses biens et de tous autres occupants, soient ordonnées, avec suite de frais et dépens, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.
- b.** Dans sa réponse du 8 avril 2015, la locataire conclut, principalement, à la confirmation du jugement querellé, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.
- c.** Par avis du 28 avril 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, le bailleur n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. En date du 12 mai 1981, C_____ a pris à bail un appartement de trois pièces (composé d'une cuisine, d'une chambre et d'un salon) situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ci-après : l'immeuble), pour un loyer mensuel fixé en dernier lieu à 558 fr., charges non comprises.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale d'une année et un mois, soit du 1^{er} septembre 1981 au 30 septembre 1982, puis renouvelé tous les six mois; il prévoyait un préavis de résiliation de trois mois avant l'échéance du bail.

b. Le 9 avril 2002, C_____ a épousé B_____, née _____.

c. Par avenant au contrat de bail précité du 17 novembre 2009, cette dernière est devenue conjointement et solidairement titulaire de ce bail aux côtés de son époux.

d. De juin à septembre 2010, B_____ a été engagée par la société genevoise de nettoyage D_____ SA pour effectuer des remplacements. Ces contrats de travail successifs indiquaient qu'elle était domiciliée _____.

e. Par courriers des 22 février et 24 mai 2012, l'Office cantonal de la population a informé le bailleur de ce que C_____ n'était plus domicilié dans le canton de Genève et que son épouse n'y avait pas de domicile.

f. Par courriers et avis officiel du 26 juin 2012, le bailleur a résilié le bail des époux B_____ et C_____ avec effet au 30 septembre 2012.

Il n'a pas motivé le congé.

g. Par requête déposée le 25 juillet 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B_____ et C_____ ont conclu, principalement, à l'annulation du congé précité et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

h. Par courrier du 25 juillet 2012, ils ont requis le motif du congé au bailleur.

Ce dernier a répondu, par courrier du 13 septembre 2012, que le congé reposait sur sa volonté d'attribuer l'appartement à une famille en raison de sa sous-occupation, B_____ et C_____ n'étant pas domiciliés à Genève.

i. Non conciliée, la cause a été portée devant le Tribunal le 16 novembre 2012 par une requête de B_____ et C_____, dont les conclusions au fond étaient identiques à celles du 25 juillet 2012. En outre, B_____ et C_____ ont conclu, subsidiairement, à ce que le bail puisse être résilié moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois.

Ils ont fait valoir que l'appartement était actuellement occupé par B_____, qui s'y était installée avant son mariage en 2002. C_____ ne pouvait plus loger dans l'appartement pour des raisons de santé. A l'appui de leurs allégués, ils ont notamment produit plusieurs attestations écrites de voisins de l'immeuble et du quartier selon lesquelles B_____ habitait dans l'appartement depuis de nombreuses années, des abonnements mensuels et hebdomadaires des Transports publics genevois (ci-après : TPG) en 2007, 2008, 2011 et 2012, ainsi que des postulations ou demandes d'emploi spontanées de B_____ à Genève en 2009 et 2011, mentionnant comme domicile celui de l'appartement.

j. Le 4 septembre 2012, C_____ a été hospitalisé à l'hôpital de Beau-Séjour.

k. Par courrier du 19 octobre 2012, ce dernier a confirmé au bailleur son hospitalisation, ne pas pouvoir réintégrer l'appartement et être à la recherche d'un logement avec encadrement médico-social. Son épouse, dont il était actuellement séparé, continuait d'occuper l'appartement.

l. Dans son mémoire réponse du 24 janvier 2013, le bailleur a conclu à la validation du congé litigieux et au refus de toute prolongation de bail, avec suite de frais et dépens. Reconventionnellement, il a conclu à l'évacuation de B_____ et C_____ avec exécution directe du jugement.

Il a exposé que l'appartement était sous-occupé, C_____ ne pouvant plus le réintégrer et B_____ n'étant pas domiciliée et n'exerçant aucune activité lucrative à Genève. Au regard de la pénurie de logements dans ce canton, il souhaitait louer son bien à une famille avec un enfant en bas-âge.

m. Le 18 janvier 2013, B_____ a notamment produit deux attestations de médecins genevois confirmant qu'elle était régulièrement suivie par eux depuis 2004.

n. Par ordonnance du 25 janvier 2013, le Tribunal a limité la procédure aux conclusions reconventionnelles du bailleur.

Dans leur réponse sur demande reconventionnelle du 28 février 2013, B_____ et C_____ ont conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de celle-ci, au fond, à son rejet et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis à l'évacuation de six mois.

o. Par jugement du 22 avril 2013, le Tribunal de première instance a prononcé le divorce de B_____ et C_____ et attribué la jouissance exclusive de l'appartement à B_____, avec les droits et obligations qui s'y rattachaient.

p. Par jugement du 5 juillet 2013, le Tribunal a constaté le défaut de légitimation passive de C_____ dans le cadre de la présente procédure, son ex-épouse étant devenue seule titulaire du bail de l'appartement.

q. Lors de l'audience de débats principaux du 4 décembre 2013, la locataire a déclaré avoir toujours habité l'appartement depuis son mariage avec C_____, bien qu'elle fût officiellement domiciliée en Valais jusqu'en juillet 2012. Ce dernier avait constitué son domicile en Valais en vue du remboursement d'une hypothèque, suite à l'achat d'un bien immobilier à Verbier. Par la suite, il n'avait pas fait le nécessaire pour redéposer ses papiers à Genève, raison pour laquelle, elle aussi avait été domiciliée en Valais. Ils avaient toujours habité à Genève et passaient les week-ends et les vacances à Verbier.

Le bailleur a réitéré que le motif du congé résidait dans la sous-occupation de l'appartement et son désir d'attribuer celui-ci à une famille avec un enfant en bas âge. Il recevait régulièrement des demandes de logement et veillait à ce que ses appartements soient correctement occupés.

r. Lors de l'audience de débats principaux du 4 juin 2014, deux témoins, retraitées et habitant depuis les années 1970 dans l'immeuble, ont déclaré y voir la locataire depuis de nombreuses années. E_____ a précisé qu'elle avait connu B_____ au début des années 2000, qu'elle vivait dans l'appartement et que B_____ et C_____ séjournèrent quelquefois à Verbier dans l'appartement de C_____, qu'il avait depuis cédé à ses filles, et qu'ils revenaient toujours à Genève, car il s'agissait de leur domicile.

La locataire a déclaré qu'à l'époque son ex-époux vivait seul dans l'appartement et que des logements de cinq pièces dans l'immeuble étaient occupés par des personnes seules ou des couples sans enfant. Elle souhaitait donc savoir si ces baux avaient également été résiliés.

Le bailleur a déclaré qu'il vérifierait cette allégation et informerait le Tribunal de ce qu'il en était.

s. Lors de l'audience de débats principaux du 1^{er} octobre 2014, l'employée d'un kiosque, de 1999 à 2014, situé à proximité de l'immeuble a déclaré que la locataire était une cliente régulière, qui venait fréquemment acheter son abonnement des TPG.

Le mari de la concierge de l'immeuble a déclaré ne pas savoir qui habitait dans l'appartement. Il connaissait de vue B_____, pour l'avoir croisée quelques fois lorsqu'elle habitait avec son ex-époux. Depuis un an et demi, il ne la voyait plus.

t. Lors de l'audience de débats principaux du 7 janvier 2015, un employé de magasin de cycles à Meyrin a déclaré connaître la locataire depuis huit ans et lui avoir livré un vélo à l'adresse de l'appartement.

A l'issue de l'audience, selon le procès-verbal, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, puis la cause a été gardée à juger.

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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre

2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 et 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 et 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 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, est de 6'696 fr. (558 fr. x 12 mois). La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Cour de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 Celui-ci peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC), la Cour disposant d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2.** L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu qu'il n'avait pas démontré la véracité du motif du congé, alors que le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombait à l'intimée.

Pour sa part, l'intimée relève qu'elle avait démontré avoir toujours habité l'appartement depuis son mariage avec C_____, alors que l'appelant n'avait pas rendu vraisemblable qu'il appliquait une politique en matière d'attribution de logements visant à occuper au mieux ses biens.

2.1 Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). La résiliation ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 138 III 59 consid. 2.1). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respec-

tivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1).

La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés aux alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2). L'attitude de l'auteur du congé ne doit cependant pas nécessairement procéder d'un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a). Le congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il est fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, qu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il procède d'un pur esprit de chicane ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2).

2.2 L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, 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 vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1).

La partie qui demande l'annulation du congé doit donc rapporter la preuve des faits lui permettant de soutenir qu'il est contraire à la bonne foi. Ainsi, devra-t-elle par exemple fournir des indices suffisants à démontrer que le motif allégué par l'expéditeur ne constitue en réalité qu'un prétexte. Finalement, pour décider si un congé est contraire à la bonne foi, le juge doit se fonder sur l'ensemble des circonstances de la cause (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 738).

2.3 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). Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

2.4 En l'espèce, il est établi qu'au moment de la résiliation litigieuse l'intimée et son ex-époux n'étaient pas officiellement domiciliés à Genève. Toutefois, plusieurs voisins ont affirmé, par attestations écrites ou témoignages oraux, que l'intimée habitait l'appartement depuis de nombreuses années, dont deux retraitées vivant dans l'immeuble depuis plus de quarante ans. L'ancienne employée du kiosque situé dans le quartier de l'immeuble a également affirmé avoir régulièrement eu l'intimée comme cliente durant plusieurs années. La concordance de ces

attestations et de ces témoignages confirme que l'intimée occupe réellement l'appartement et non l'inverse, comme le soutient l'appelant.

Certes, le mari de la concierge de l'immeuble a déclaré ne pas savoir qui habitait dans l'appartement, cependant il a admis connaître l'intimée et l'avoir vue à l'époque quelques fois avec son ex-époux. Le fait qu'il n'ait plus revu cette dernière depuis une année et demie est sans pertinence, car postérieur à la résiliation litigieuse. Dès lors, ce témoignage n'apparaît pas en contradiction avec les autres déclarations recueillies.

D'autres éléments attestent encore de la présence de l'intimée dans l'appartement, notamment ses contrats de travail successifs auprès de la société D_____ SA en 2010, ainsi que ses postulations en 2009 et 2011, mentionnant l'adresse de l'appartement à titre de domicile. Les attestations de médecins genevois, ainsi que les divers abonnements des TPG, accréditent le fait que l'intimée réside effectivement à Genève. Des séjours en Valais de l'intimée et son ex-époux ne sont pas de nature à remettre en cause ce constat.

L'intimée a donc fourni suffisamment d'indices propres à démontrer qu'elle occupait personnellement l'appartement lors de la résiliation litigieuse en juin 2012, de sorte que le motif avancé par le bailleur apparaisse comme un prétexte et le congé comme non digne de protection.

Il incombait à l'appelant, pour sa part, de contribuer à la vérification du motif invoqué à l'appui du congé, soit sa volonté d'attribuer l'appartement à une famille. Selon lui, ce logement qui ne compte que trois pièces (salon, cuisine et chambre) pourrait être loué à un couple avec un enfant en bas-âge. Bien qu'il se soit engagé, lors de l'audience de débats principaux du 4 juin 2014, à donner des informations sur le taux d'occupation des autres appartements de l'immeuble, l'appelant n'a produit aucun élément à ce sujet.

Il n'a donc pas apporté les éléments nécessaires à vérifier qu'il pratiquait une politique locative particulière justifiant la résiliation du bail de l'appartement de trois pièces, dans lequel vit une personne seule. Il ne conteste au demeurant pas que C_____ a lui-même vécu seul dans l'appartement durant de nombreuses années avant son mariage avec l'intimée.

Au regard de l'ensemble de ces circonstances, c'est à raison que le Tribunal a retenu que le congé litigieux n'était pas digne de protection, l'a annulé et a rejeté les conclusions reconventionnelles de l'appelant en évacuation.

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

3. La résiliation litigieuse étant invalidée, il n'y a pas lieu d'analyser les conditions d'octroi d'une prolongation de bail au sens de l'art. 272 al. 1 CO.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 février 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/115/2015 rendu le 26 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15308/2012-6-OSB.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.