

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17381/2014

ACJC/579/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 AVRIL 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juin 2015, comparant d'abord en personne, puis par Me Andrea VON FLÜE, avocat, rue de la Terrassière 9, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, (GE), intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 avril 2016.

EN FAIT

A. Par jugement du 24 juin 2015, reçu par A_____ le 22 août 2015, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé du 29 juillet 2014 notifié par celui-ci à B_____ pour le 30 octobre 2014, portant sur l'appartement de quatre pièces, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 18 septembre 2015, A_____ a formé un "recours" contre le jugement précité. Il a conclu à ce que sa "requête de résiliation du bail avec Monsieur B_____ soit acceptée et que le caractère de besoin familial urgent soit reconnu en [s]a faveur".

Il a déposé des pièces nouvelles, à savoir un échange de correspondance qu'il a eu en juillet 2015 avec C_____, à qui B_____ avait sous-loué une chambre de l'appartement litigieux de mars à juin 2015, moyennant un loyer mensuel de 800 fr. et le versement d'une garantie de 1'600 fr.

b. Dans sa réponse du 26 octobre 2015, B_____ a conclu à la confirmation du jugement attaqué.

c. Dans sa réplique du 17 novembre 2015, A_____ a conclu à l'annulation du jugement du 24 juin 2015, à la constatation de ce qu'il avait un besoin familial urgent de récupérer son logement et à la constatation de la validité de la résiliation du bail.

Il a produit un message électronique du 13 juillet 2015 de C_____, déjà annexé à l'écriture expédiée à la Cour le 18 septembre 2015.

d. Dans sa duplique du 10 décembre 2015, B_____ a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été informées le 18 décembre 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. a. Par contrat du 30 janvier 2013, A_____, bailleur, a remis à bail à B_____, locataire, un appartement de quatre pièces au rez supérieur de l'immeuble sis 1_____ (GE) ainsi qu'une place de parking, moyennant un loyer mensuel de 2'100 fr., dont 100 fr. pour le parking. Le bail a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} février 2013 au 1^{er} février 2014, renouvelable.

b. Le 12 septembre 2013, le locataire a contesté le loyer initial devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission).

Les parties sont parvenues à un accord consigné dans un procès-verbal de conciliation de la Commission du 4 février 2014, selon lequel le loyer de l'appartement était fixé à 1'635 fr. par mois, charges comprises, à savoir 1'500 fr. de loyer, 35 fr. de téléseuil et 100 fr. pour le parking, à compter du 1er février 2013, la garantie bancaire étant réduite à trois mois de ce nouveau loyer.

c. Par avis officiel du 29 juillet 2014, A_____ a résilié le bail de B_____ avec effet au 30 octobre 2014. Dans la lettre d'accompagnement du même jour, le bailleur a exposé que la résiliation était motivée par un besoin familial, en précisant que sa fille souhaitait se mettre en ménage avec son ami.

d. Par acte déposé le 26 août 2014 devant la Commission, le locataire a contesté le congé.

Par lettre du 24 octobre 2014, le bailleur a indiqué à la Commission que la demande de sa fille était "arrivée de façon impromptue". Il souhaitait que l'appartement soit libéré pour le 1^{er} janvier 2015. Il précisait que le locataire payait régulièrement son loyer en retard.

Par lettre du 28 octobre 2014, D_____, fille du bailleur, a écrit à la Commission qu'elle se mettait en ménage avec son "futur mari, E_____", et qu'elle avait demandé à son père s'il pouvait lui laisser l'appartement en question, puisqu'après de multiples recherches, elle n'avait pas trouvé de logement. Elle habitait provisoirement chez sa grand-mère et cette situation ne pouvait plus durer, car celle-ci aurait aimé "bien disposer de son appartement". D_____ souhaitait louer l'appartement de son père à compter du 1^{er} janvier 2015.

e. Ayant obtenu l'autorisation de procéder le 4 novembre 2014, le locataire a porté la cause devant le Tribunal le 28 novembre 2014. Il a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, au report des effets de celui-ci au 31 janvier 2015 et à une prolongation du bail d'une durée de 4 ans, échéant le 31 janvier 2019, avec l'autorisation de pouvoir quitter les lieux en tous temps, moyennant un préavis de 15 jours.

f. Dans le délai qui lui a été imparti pour répondre à la demande, le bailleur a exposé notamment que sa fille et l'ami de celle-ci n'étaient pas encore inscrits en tant que propriétaires du bien immobilier en question, mais que celui-ci constituerait "l'héritage de [sa] fille à [s]on décès".

Il n'a pas pris de conclusions formelles, mais a relevé qu'à son avis les arguments de sa fille et de la grand-mère de celle-ci étaient "suffisamment de bonne foi" pour que le Tribunal accorde "une solution dans un délai ne pénalisant aucune des deux parties".

g. Lors de l'audience du 5 mars 2015, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties. A_____ a déclaré que le motif de la résiliation était son besoin de

recupérer l'appartement pour le mettre à la disposition de sa fille qui souhaitait se mettre en ménage avec son ami. Sa fille, âgée de 20 ans, habitait avec sa grand-mère et effectuait un apprentissage qu'elle devait terminer au mois d'août 2015. Le bailleur ne se souvenait plus du nom de l'ami de sa fille. Ce dernier était également âgé de 20 ans et effectuait un apprentissage. A la fin de l'année, tous deux termineraient leur apprentissage et disposeraient d'un salaire afin de pouvoir payer le loyer. Cela faisait environ une année que sa fille lui demandait si elle pouvait habiter l'appartement. Il espérait pouvoir récupérer l'appartement pour fin 2015, lorsque sa fille aurait terminé son apprentissage. Le loyer serait fixé en fonction du salaire de celle-ci.

Le bailleur a également déclaré qu'il habitait en France, dans une maison lui appartenant, et qu'il essayait de vendre l'appartement loué à B_____ à un investisseur. Il l'avait déjà fait visiter à des acheteurs potentiels.

h. Dans une lettre parvenue au Tribunal le 19 mars 2015, le bailleur a précisé que le fait de proposer l'appartement en question à un investisseur, n'était pas incompatible ou en contradiction avec le souhait de laisser celui-ci à sa fille, dans la mesure où celle-ci payerait tout simplement un loyer au futur acquéreur.

Il a ajouté que le locataire était "un très mauvais payeur avec des retards de loyer entre 15 jours et 40 jours !"

i. Lors de l'audience du 4 mars 2015, le Tribunal a procédé à l'audition de deux témoins.

D_____, née en 1995, a déclaré qu'elle terminait son apprentissage et qu'elle allait prendre un emploi auprès de F_____ dès fin juillet. Depuis environ une année, elle habitait provisoirement chez sa grand-mère, dans un appartement de quatre pièces où elle disposait de sa propre chambre. Cela se passait "à peu près bien", il y avait "des hauts et des bas". Elle ne pouvait pas habiter chez sa mère, qui avait un plus petit appartement soit un trois pièces, qu'elle occupait avec son autre fille. Par ailleurs, sa grand-mère était âgée et avait besoin d'être tranquille chez elle. Sa présence la faisait souvent crier. De plus, le témoin souhaitait disposer de son propre appartement pour y vivre avec son copain. Elle avait cherché un logement, mais à Genève il était difficile d'en trouver. Elle avait évoqué avec son père la possibilité de reprendre l'appartement en question au moins un an et demi auparavant. Elle n'avait jamais visité ledit appartement. Elle n'avait pas non plus discuté concrètement du loyer. Les calculs seraient faits une fois qu'elle aurait son contrat de travail. Son ami, E_____ était âgé de 20 ans et habitait chez sa mère. Il voulait emménager avec elle. Bien qu'ils se soient disputés récemment, ce projet n'était pas modifié. Son père était propriétaire d'une villa en France, à G_____. Elle n'envisageait pas d'aller y vivre, car elle ne possédait pas de voiture et ce serait trop loin de son travail. Elle ne savait pas encore dans quelle F_____ elle allait être employée. Elle fréquentait E_____

depuis environ quatre ans et elle souhaitait emménager dans l'appartement de 1_____ le plus vite possible. Elle était au courant des démarches effectuées par son père pour essayer de vendre l'appartement.

Elle a enfin signalé que E_____, cité comme témoin pour l'audience, ne se présenterait pas car ils s'étaient disputés.

H_____, grand-mère maternelle de D_____, a déclaré que cette dernière vivait avec elle depuis environ deux ans, car elle ne pouvait plus rester chez sa mère dans la mesure où l'appartement était trop petit et où, de plus, elle se disputait avec elle. La cohabitation avec sa petite fille se passait "plus ou moins bien". Celle-ci ne voulait pas toujours l'écouter, de sorte qu'il y avait parfois des disputes. Elle ne pouvait pas héberger sa petite-fille définitivement. Celle-ci avait 20 ans et elle aurait aimé "qu'elle puisse voler de ses propres ailes". D_____ se réjouissait "dans un sens d'avoir son propre appartement, car elle pourrait habiter avec son copain". Elle ne pouvait pas dormir chez lui, car ce dernier habitait chez sa mère dans un petit appartement. Quant à H_____, cela la dérangeait de les accueillir tous les deux pour la nuit. A sa connaissance, sa petite fille fréquentait E_____ depuis près de cinq ans et ceux-ci étaient toujours ensemble. Elle trouvait que sa petite-fille était assez mûre pour vivre indépendamment dans son propre logement.

Le bailleur a renoncé à l'audition de E_____.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé, en persistant dans leurs conclusions et le Tribunal a gardé la cause à juger.

- D.** L'argumentation des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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 de la chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité de la résiliation du 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. 271 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; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel du logement et du parking, charges comprises, s'élève à 19'620 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 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.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011 n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant sont datées de juillet 2015 ou ont été reçues par l'appelant après que la cause a été gardée à juger par le Tribunal. Elles sont recevables, même si elles ne sont pas déterminantes pour la solution du litige.

2. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir annulé le congé, en considérant qu'il ne pouvait pas se prévaloir d'un besoin urgent.

2.1 Selon l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, la résiliation est annulable lorsqu'elle intervient dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire ou de conciliation relative au bail, et si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.

A teneur de l'art. 271a al. 3 let. a CO, le congé signifié durant la période de protection de trois ans est néanmoins valable s'il est motivé par le besoin urgent

du bailleur ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux loués.

Selon la jurisprudence, ce besoin ne suppose pas une situation de contrainte ni un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse pas exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage des locaux remis à bail. Son besoin doit être sérieux, concret et actuel. L'exigence de l'urgence contient non seulement un aspect temporel, mais aussi une composante matérielle; les motifs du bailleur doivent objectivement revêtir une certaine importance. Tel n'est pas le cas lorsque le bailleur cherche simplement à obtenir un appartement doté d'un meilleur ensoleillement ou d'une meilleure vue (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3, 118 II 50 consid. 3 c et d). Le besoin urgent du bailleur peut justifier la résiliation du bail sans pour autant exclure une prolongation de celui-ci (cf. art. 272 al. 2 let. d CO). La validité d'un congé s'apprécie en fonction des circonstances présentes au moment où le cocontractant manifeste sa volonté de résilier le bail (ATF 138 III 59 consid. 2.1, arrêt du Tribunal fédéral 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.4). Le bailleur doit prouver l'existence d'un besoin urgent. Déterminer si un tel besoin peut être retenu au regard des circonstances concrètes, relève du pouvoir d'appréciation du juge (ATF 118 II 50 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_52/2015 du 9 juin 2015 consid. 2.3).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le congé a été donné dans les trois ans à compter de la fin de la procédure en contestation du loyer initial, laquelle s'est terminée par une transaction. Il sied ainsi d'examiner si le besoin dont se prévaut l'appelant est avéré et urgent.

Les enquêtes menées par le Tribunal ont permis d'établir qu'au moment où le congé a été signifié, à savoir le 29 juillet 2014, la fille du bailleur, âgée de 19 ans, effectuait un apprentissage et souhaitait occuper l'appartement en question dès l'obtention de son certificat fédéral de capacité. Le besoin invoqué par le bailleur est ainsi réel.

Dans son courrier du 28 octobre 2014 à la Commission, la fille du bailleur a expliqué qu'elle avait besoin de l'appartement afin de se mettre en ménage avec son "futur mari", E_____. Après de multiples recherches, elle n'avait pas trouvé d'appartement et, provisoirement, elle habitait chez sa grand-mère, situation qui ne pouvait durer. Entendue comme témoin par le Tribunal, la fille du bailleur a exposé ce même souhait de vivre avec son ami dans l'appartement litigieux. Cependant, comme l'a relevé le Tribunal, E_____, cité comme témoin, ne s'est pas présenté à l'audience en raison d'une dispute avec son amie, de sorte qu'il n'a pas confirmé le projet de ménage commun évoqué par celle-ci et par le locataire. De plus, D_____ n'est pas sans logement, puisqu'elle vit chez sa grand-mère, dans un appartement de quatre pièces où elle dispose de sa propre chambre et ce,

depuis juin 2014 selon elle ou depuis juin 2013, selon sa grand-mère. Même si la situation présente des inconvénients, le motif invoqué par le bailleur à l'appui du congé n'est pas la difficulté de cette cohabitation, mais la volonté de sa fille de se mettre en ménage avec la personne désignée en octobre 2014 comme son "futur mari".

En outre, au moment de la notification du congé, l'avenir professionnel de D_____ était vague, étant rappelé que le montant du loyer à verser par celle-ci à son père pour l'appartement en question devait être fixé dès qu'elle connaîtrait le montant de son salaire.

Enfin, les démarches que le bailleur a entreprises pour mettre en vente l'appartement en question, quoi qu'il en dise, apparaissent peu compatibles avec l'urgence du besoin qu'il invoque, étant souligné que dans sa réponse reçue le 14 janvier 2015 par le Tribunal, l'appelant indiquait qu'il entendait conserver le logement comme héritage pour sa fille. En tout état, il faut admettre, avec le Tribunal, qu'en cas de vente, le bailleur ne serait pas assuré de pouvoir imposer à l'acheteur le maintien d'un bail avec sa fille.

Ainsi, le besoin invoqué par le bailleur n'est urgent ni selon le critère du temps, ni selon celui du degré et ne saurait ainsi faire échec à la protection du locataire.

En définitive, le Tribunal n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le bailleur n'avait pas un besoin urgent d'utiliser le logement occupé par le locataire. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

3. 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 18 septembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/920/2015 rendu le 24 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17381/2014-4 OSB.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.