



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17946/2017

ACJC/1072/2019

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 15 JUILLET 2019**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_**, domicilié \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er octobre 2018, comparant en personne,

et

**Madame B\_\_\_\_\_ et Madame C\_\_\_\_\_**, domiciliées aux USA, intimées, comparant toutes deux par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.07.2019.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/888/2018 du 1er octobre 2018, expédié pour notification aux parties le 4 octobre 2018, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé notifié par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ le 14 juillet 2017 pour le 31 août 2018, concernant la villa sise [no.] \_\_\_\_\_, chemin 1\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), a accordé à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 31 août 2020 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 5 novembre 2018 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement. Il conclut à son annulation, à ce qu'il soit procédé à l'audition de quatre témoins, subsidiairement à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour qu'il procède à ces auditions et, cela fait, à l'annulation de la résiliation de bail du 14 juillet 2017, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans lui soit accordée ou, plus subsidiairement, à ce qu'une première prolongation de deux ans lui soit octroyée, puis une seconde.
- b.** Dans leur réponse du 6 décembre 2018, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu à l'irrecevabilité des conclusions préalables prises par A\_\_\_\_\_, au déboutement de celui-ci de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- d.** Les parties été informées par avis du greffe de la Cour du 14 février 2019 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 17 août 2011, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, propriétaires représentées par la régie E\_\_\_\_\_ (ci-après : "la Régie" ou "E\_\_\_\_\_"), et A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une villa sise [no.] \_\_\_\_\_, chemin 1\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_.
- Le contrat a été conclu pour une durée initiale de trois ans dès le 1<sup>er</sup> septembre 2011, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.
- Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 14'500 fr.
- L'article 62 des clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail indiquait que le locataire devait notamment supporter les frais d'entretien des installations de chauffage.
- b.** La villa comprend une annexe, composée de trois chambres à coucher, d'une salle-de-bain et d'un salon-cuisine, dont le locataire jouit de la moitié, l'autre

moitié servant de dépôt aux propriétaires. Celles-ci ont souhaité en reprendre la jouissance en 2011 et ont proposé en 2013 de créer un accès séparé, ce à quoi A\_\_\_\_\_ s'est opposé.

**c.** En septembre et octobre 2011, le locataire a procédé à des travaux de peinture intérieure et extérieure. Il allègue en outre avoir entièrement remis en état le jardin, ce qui ressort des photos produites.

**d.** Entre 2012 et 2017, les bailleuses ou d'autres membres de la famille ont accédé plusieurs fois au dépôt.

**e.** Par courrier du 12 avril 2016, le locataire a interpellé la Régie au sujet d'une facture de la société F\_\_\_\_\_ SA en 747 fr. 35 que la Régie lui avait communiquée par courrier du 29 février 2016 et pour laquelle elle lui avait adressé un rappel le 5 avril 2016. Le locataire relevait que les frais d'entretien de la chose louée étaient à la charge du propriétaire au sens de l'article 256 CO. Ainsi, la facture précitée devait être prise en charge par les propriétaires de la villa.

**f.** Par courrier du 15 avril 2016, la Régie a répondu au locataire que l'entretien des canalisations demeurait à la charge du locataire en vertu de l'article 62 des clauses complémentaires du contrat de bail. Par conséquent, il était prié de s'acquitter de cette facture, ce qu'il a fait.

**g.** Le 3 septembre 2016, A\_\_\_\_\_ s'est marié avec G\_\_\_\_\_. Les quatre enfants de cette dernière et les trois enfants de A\_\_\_\_\_ sont tous officiellement domiciliés dans la villa litigieuse. Les trois aînés étudient à l'étranger mais viennent très régulièrement dans la villa où ils ont conservé leurs chambres.

**h.** Par avis de résiliation du 3 mars 2017, adressé uniquement à A\_\_\_\_\_, les bailleuses ont résilié le bail pour le 31 août 2017, le motif invoqué étant leur volonté de mettre en vente la villa.

Le congé a été contesté en temps utile (C/3\_\_\_\_\_/2017).

**i.** Par courriel du 21 mars 2017, A\_\_\_\_\_, faisant référence à la résiliation de son bail, a demandé à la Régie de bien vouloir lui communiquer le prix souhaité par les bailleuses pour l'achat de la villa.

**j.** Par courriel du 31 mars 2017, A\_\_\_\_\_ a demandé à la Régie qu'elle lui transmette une copie des contrats d'entretien inhérents aux factures des sociétés H\_\_\_\_\_ SA et F\_\_\_\_\_ SA qui lui avaient été transmises en date des 16 et 17 mars 2017.

**k.** Par courriel du 25 avril 2017, le locataire a informé la Régie qu'après examen des contrats, il lui paraissait clair que les prestations facturées excédaient

l'entretien pouvant être mis à sa charge. Il demandait donc à ce que les factures soient rectifiées.

**l.** Par courriel du 27 avril 2017, la Régie a répondu au locataire que les prestations qui lui étaient facturées ne concernaient que l'entretien conformément à l'article 62 des clauses complémentaires.

**m.** Le 9 mai 2017, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en paiement tendant à condamner les bailleuses à lui rembourser 40% des factures F\_\_\_\_\_ SA et 10% des factures H\_\_\_\_\_ SA depuis le début du bail, soit la somme de 2'095 fr., dont à déduire sa participation en 1'528 fr. 35 aux dernières factures qu'il n'avait pas encore payées, soit au total la somme de 566 fr. 65 (C/2\_\_\_\_\_/2017).

**n.** Lors de l'audience de conciliation du 6 juin 2017, les causes relatives au congé (C/3\_\_\_\_\_/2017) et aux frais d'entretien (C/2\_\_\_\_\_/2017) ont été traitées dans un seul et unique procès-verbal libellé comme suit : "Dans la mesure où il n'a pas été notifié à l'épouse de M. A\_\_\_\_\_, le congé du 3 mars 2017 pour le 31 août 2017 concernant la villa située chemin 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ est nul et sera répété. Les bailleuses acquiescent à la requête du 9 mai (C/2\_\_\_\_\_/2017)".

**o.** Par avis de résiliation du 14 juillet 2017, adressés au locataire et à son épouse, les bailleuses ont résilié le bail pour le 31 août 2018, au motif de la mise en vente de la villa.

**p.** Le congé a été contesté en temps utile par A\_\_\_\_\_ devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Non conciliée le 19 octobre 2017, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 17 novembre 2017. Le locataire a principalement conclu à l'annulation du congé au motif qu'il avait été donné dans le délai de protection de trois ans et qu'il était contraire à la bonne foi, subsidiairement, il a conclu à une prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 août 2022 et, plus subsidiairement encore, à une première prolongation de deux ans avec possibilité d'en solliciter une deuxième le 31 août 2020.

A l'appui de ses conclusions, le locataire a précisé que le congé n'était qu'un prétexte puisqu'aucun prix de vente n'avait été articulé et que le réel motif était de relouer plus cher grâce aux travaux d'entretien et à la restauration du parc effectués par ses soins. De plus, il a souligné que le locataire précédent lui avait indiqué en 2011 que les bailleuses n'avaient aucune intention de vendre la villa. Il a ensuite allégué avoir besoin de ce vaste logement afin d'y loger sa famille recomposée de sept enfants.

**q.** Dans leur réponse du 11 janvier 2018, les bailleuses ont conclu au déboulement du locataire.

Elles ont produit des rapports médicaux datant de 2017, dont il ressort qu'elles sont toutes deux atteintes de dystrophie myotonique de type 1 et qu'elles portent un pacemaker. Elles ont également indiqué que leur état de santé se dégradait, rendant leurs déplacements difficiles, et que la vente de la villa devenait une urgence.

**r.** Lors de l'audience du 6 février 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A\_\_\_\_\_ a déposé un chargé de pièces complémentaire dans lequel figurent plusieurs courriers électroniques échangés avec diverses régions pour des recherches de logements. Il a indiqué à cet égard avoir effectué plus de recherches que celles figurant dans le chargé car il avait eu des contacts téléphoniques avec plusieurs régions et qu'il consultait régulièrement des offres. Il recherchait aussi bien à la location qu'à l'achat. Son frère était régisseur.

Il a déposé une liste portant le nom de dix témoins.

**s.** Lors de l'audience du 23 mars 2018, deux témoins (dont l'un, I\_\_\_\_\_, figurait sur la liste de A\_\_\_\_\_) ont été entendus.

I\_\_\_\_\_, gérante administrative auprès de E\_\_\_\_\_ et en charge de la gestion de la villa depuis juillet 2016, a déclaré, concernant la requête du 9 mai 2017, qu'il s'agissait d'une demande du locataire de réviser certains frais qui lui étaient imputables. Les bailleuses ne souhaitant pas entrer dans un conflit, elles avaient accepté dans leur intégralité les conclusions du locataire dans ce contexte. D'ailleurs, si A\_\_\_\_\_ les avait approchées avant de déposer sa requête, elles auraient accepté sa demande et il n'aurait pas été nécessaire de saisir la Commission de conciliation. S'agissant de la résiliation, les propriétaires avaient approché la Région début 2017 pour les informer qu'elles souhaitaient mettre en vente la maison car elles étaient malades. Il y avait d'abord eu une première résiliation qui avait été annulée, faute d'avoir été notifiée à l'épouse du locataire. Le motif de la seconde résiliation était toujours le même. Les propriétaires étaient domiciliées aux Etats-Unis et n'avaient plus aucun contact avec la Suisse. Au mois de mars 2017, elles leur avaient demandé une estimation en vue de la vente. Ils avaient donc transmis le dossier à leur courtier, J\_\_\_\_\_.

J\_\_\_\_\_ a déclaré être courtier auprès de E\_\_\_\_\_ pour l'immobilier haut de gamme depuis vingt et un mois. En mars 2017, son équipe avait été sollicitée par leurs collègues de la location résidentielle en vue de faire une estimation de la maison. Ils avaient immédiatement fait les demandes pour obtenir différents documents et ils avaient demandé à leurs collègues de la location d'organiser une

visite des lieux. Pendant une certaine période, qu'il estimait de mars 2017 à février 2018, la visite n'avait pas pu être organisée car le locataire n'autorisait pas l'accès au lieu. Ils avaient finalement pu entreprendre cette visite une semaine auparavant, lors de laquelle il avait pu constater que la maison était dans un état remarquable et le jardin somptueux. Il y avait semble-t-il la possibilité que le locataire fasse une offre d'acquisition, raison pour laquelle la situation relative à la visite s'était débloquée. Ils étaient actuellement en train d'établir leur estimation et n'avaient pour le moment pas pu entreprendre d'autres démarches en vue de la vente. Il n'avait pas signé de mandat de vente à ce stade.

A\_\_\_\_\_ a renoncé à l'audition de K\_\_\_\_\_, mais pas aux autres témoins figurant sur sa liste.

Sur quoi, le Tribunal a clos la phase d'administration des preuves et ordonnée les plaidoiries finales.

**t.** Lors de l'audience du 5 juin 2018, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

**u.** Dans son jugement du 1<sup>er</sup> octobre 2018, le Tribunal a considéré qu'il n'y avait eu aucun différend concernant les frais d'entretien du chauffage, puisque le demandeur n'avait jamais demandé directement le remboursement de la somme qu'il réclamait à la régie. Il en découlait que la protection de l'article 271a al. 1 let. e CO ne s'appliquait pas en l'espèce. Elle ne s'appliquait pas non plus pour le volet concernant le premier congé, puisque celui-ci avait été répété pour vice de forme, faute d'avoir été notifié à l'épouse du locataire. Les bailleressees étaient dès lors en droit de le réitérer.

En outre, l'intention des bailleressees de vendre leur villa avait été établie lors de la procédure. En effet, ce motif, confirmé par le témoin I\_\_\_\_\_, n'avait jamais varié ni dans le temps ni dans la procédure, et fondait déjà le premier congé répété pour vice de forme.

Il était en outre établi que les propriétaires avaient contacté la régie début 2017 afin d'entreprendre les démarches pour la vente. S'il est vrai que celles-ci avaient commencé bien plus tard, c'était uniquement en raison du refus du locataire de donner l'accès à la villa. Ce dernier échouait également à démontrer que le réel motif des propriétaires serait de relouer le bien plus cher grâce aux travaux de rénovation effectués par ses soins. En effet, outre la preuve des démarches de vente entreprises, les pièces produites et les témoignages attestaient que les défenderesses étaient toutes deux malades, restreintes dans leurs déplacements et sans aucun lien avec la Suisse. Le motif de résiliation était réel et digne de protection. Enfin, au vu des circonstances, une prolongation de deux ans, échéant le 31 août 2020, conciliait de manière équitable les intérêts opposés des parties.

---

## 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).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de 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 s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, 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; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_35/2019 du 25 février 2019 consid. 6).

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 14'500 fr. pour la villa, la valeur litigieuse minimum de 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) est atteinte. La voie de l'appel est dès lors 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 (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2.** L'appelant invoque une violation de son droit à une décision motivée. Le Tribunal avait rejeté ses demandes tendant à l'audition de différents témoins, sans en expliquer les motifs. Il conclut par ailleurs à ce que la Cour procède à l'audition de quatre témoins.

- 2.1 2.1.1** Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 137 II 266 consid. 3.2). L'art. 53 al. 1 CPC concrétise dans la procédure civile la garantie fondamentale ancrée à l'art. 29 al. 2 Cst., mais ne contient pas une protection plus étendue (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_101/2017 du 14 décembre 2017 consid. 4.3). Le droit d'être entendu impose par ailleurs au juge de motiver sa décision, permettant ainsi au justiciable d'exercer son droit de recours en connaissance de cause et à l'autorité

---

de recours d'exercer un contrôle efficace (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2; 142 II 154 consid. 4.2).

Il n'y a pas violation du droit d'être entendu lorsque le Tribunal renonce à administrer des preuves requises car il a formé sa conviction sur la base des preuves déjà administrées et qu'il peut admettre sans arbitraire, en appréciation anticipée des preuves, que l'administration d'autres preuves ne modifierait pas sa conviction (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2 et les références). En cas d'appréciation anticipée des preuves, il doit au moins implicitement ressortir de la décision les raisons pour lesquelles le Tribunal dénie toute importance ou pertinence aux moyens de preuve qu'il n'administre pas (ATF 114 II 289 consid. 2a, JdT 1989 I 84; arrêt du Tribunal fédéral 5P\_322/2001 du 30 novembre 2001 consid. 3c, non publié in ATF 128 III 4 et réf. consid. 3.5). Le fait que le Tribunal ne s'est prononcé ni expressément, ni implicitement sur les réquisitions tendant à l'interrogatoire des parties et l'audition de témoins peut constituer une violation du droit à la preuve (ATF 114 II 289 consid. 2b, JdT 1989 I 84; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_304/2014 du 13 octobre 2014 consid. 3.3 - 3.5).

Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions qui demeurent litigieuses (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; 133 I 201 consid. 2.2; arrêt 5A\_897/2015 du 1er février 2016 consid. 3.2.2), et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 *a contrario*).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références). Le droit d'être entendu n'est toutefois pas une fin en soi; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée lorsque le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et les arrêts cités; arrêts 4A\_578/2017 du 20 juillet 2018 consid. 3.1.2; 6B\_207/2018 du 15 juin 2018 consid. 2.1).

**2.1.2** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves: elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère

---

toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC ou, dans certains cas qui n'entrent pas en considération ici, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les arrêts cités). Il s'ensuit que l'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée, si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6 et les références); elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les arrêts cités).

**2.2** En l'espèce, un des témoins figurant sur la liste déposée par l'appelant devant le Tribunal a été entendu (I\_\_\_\_\_), l'appelant a renoncé devant le Tribunal à l'audition du témoin K\_\_\_\_\_ et il ne réclame plus devant la Cour l'audition des témoins L\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_, N\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_. Seule reste donc litigieuse la question de l'audition des témoins P\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_ et R\_\_\_\_\_.

L'appelant fait valoir que leur audition devrait porter sur le fait que les intimées n'avaient pas voulu vendre leur immeuble par le passé en raison du fait qu'il était dans la famille de longue date, qu'il avait rénové la maison et valorisé le jardin, ainsi que le fait que ses enfants ainsi que ceux de son épouse vivaient dans la maison.

Concernant l'absence de volonté des intimées, en 2011 ou avant, de vendre leur maison, celle-ci n'est pas pertinente pour déterminer la volonté de ces dernières en 2017. L'audition du témoin P\_\_\_\_\_ ne paraît dès lors pas utile pour l'issue du litige.

Quant au fait que les sept enfants du couple habitaient dans la maison, même si les trois aînés étudient à l'étranger, le Tribunal l'a retenu (*cf.* jugement du 1<sup>er</sup> octobre 2018, let G, p. 2-3), de sorte que l'audition d'un témoin à cet égard n'est pas nécessaire.

Enfin, le fait que l'appelant a rénové la maison et remis en état le jardin a également été retenu par le Tribunal et cela ressort des photos produites. Le fait

que cette situation est imputable à l'appelant n'est cependant pas déterminant pour l'issue du litige. L'appelant n'explique, en tout état de cause, pas pourquoi des témoins devraient être entendus à cet égard.

Au vu de ce qui précède, l'audition, par la Cour, des témoins désignés par l'appelant ne se justifie pas. Dans ces circonstances, un renvoi de la cause au Tribunal aux fins d'auditionner ne se justifie pas davantage.

L'appel sera dès lors rejeté à cet égard.

- 3.** L'appelant soutient que le congé est annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. e CO puisqu'il avait contesté devoir payé certains frais de chauffage dès 2016, qu'il saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en 2017 et qu'une transaction avait été conclue lors de l'audience de conciliation du 6 juin 2017.

**3.1** A teneur de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire ou de conciliation relative au bail, si le bailleur a alors conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. L'art. 271a al. 2 CO étend l'application de cette règle au cas où le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure judiciaire ou de conciliation, sur une prétention relative au bail.

La protection contre les congés connaît des restrictions en ce sens que, selon l'art. 271a al. 3 CO, les lettres d et e du premier alinéa ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné pour l'un des six motifs exhaustivement énumérés sous lettres a à f. Malgré le caractère limitatif de cette liste d'exceptions, la pratique admet néanmoins qu'un bailleur répète pendant une procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation nulle ou inefficace dont le motif existait déjà avant la procédure (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3 et les références citées; 4A\_615/2013 du 4 avril 2014 consid. 5.2; 4A\_432/2008 du 17 février 2009 consid. 2.2).

Pour que l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO s'applique, il faut qu'il y ait un désaccord entre les parties (CONOD, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, 2<sup>ème</sup> éd., 2017, n. 42 ad art. 271a CO). L'annulation du congé suppose ainsi que dans les trois années qui l'ont précédé, les parties se soient trouvées en litige et qu'elles aient abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur. L'annulation est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (ATF 130 III 563 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_254/2015 du 15 juillet 2015 consid. 2.3).

**3.2** En l'espèce, il ressort du procès-verbal de conciliation du 6 juin 2017 que les intimées ont acquiescé à la requête du 9 mars 2017 de l'appelant. Ainsi, elles ont

---

accepté aussitôt et sans discussion la prétention de l'appelant, de sorte que la période de protection de l'art. l'art. 271a al. 1 let. e CO n'est pas applicable.

L'appelant a par ailleurs contesté auprès de la régie, en 2016, devoir supporter certains frais en relation avec le chauffage. Il a cependant réglé le montant réclamé au vu des explications fournies, de sorte qu'il n'y a pas eu de litige à cet égard. Enfin, la deuxième demande relative au chauffage est postérieure à la première résiliation du 3 mars 2017, de sorte qu'elle n'est pas pertinente pour une éventuelle application de l'art. 271a al. 1 let. e CO.

Le grief relatif à la violation invoquée de cette disposition n'est donc pas fondé.

**4.** L'appelant soutient que le congé contrevient aux règles de la bonne foi.

**4.1** **4.1.1** Lorsque le bail porte sur le logement de la famille, chaque époux colocataire peut contester seul le congé, l'art. 273a al. 1 CO accordant la qualité pour agir dans ce domaine même au conjoint non locataire (140 III 598 consid. 3.1; ATF 118 II 168 consid. 2b p. 170; cf. également ATF 136 III 431 consid. 3.1).

**4.1.2** Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 141 III 496 consid. 4.1). En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail du locataire pour des motifs économiques, l'ordre juridique lui permettant d'optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi, comme le locataire peut le résilier pour occuper un logement meilleur marché (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; 136 III 190 consid. 2).

**4.1.3** La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). Dans ce cadre, le motif de la résiliation revêt une importance décisive: le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO)

et une motivation lacunaire ou fausse est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités).

Le but de la réglementation des art. 271-271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

**4.1.4** Dans plusieurs arrêts non publiés, le Tribunal fédéral a jugé que la résiliation ordinaire donnée par le bailleur propriétaire en vue de vendre son bien à de meilleures conditions sans occupant (*Leerverkaufskiündigung*) ne constituait pas un abus de droit dans le cas concret. Il n'a pas établi de règle abstraite et n'a pas retenu que tout objet sans occupant se vendrait plus cher, mais a recherché dans chaque cas particulier si, au vu des faits constatés, un abus de droit était réalisé ou non, sans procéder à la pesée des intérêts du bailleur et du locataire. Le juge peut toutefois examiner s'il existe une disproportion évidente entre les intérêts en présence, soit ceux purement financiers du bailleur et le problème particulièrement pénible sur le plan humain causé au locataire par la résiliation, puisqu'il s'agit là d'un cas d'abus de droit pouvant entrer en ligne de compte (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_475/2015 du 19 mai 2016, consid. 4.4 et les références citées; 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3; 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.3). Le Tribunal fédéral n'admet pas de manière abstraite que la vente d'un bien libre d'occupant se fait toujours à de meilleures conditions, mais il examine cette question concrètement, sur la base des constatations de fait (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_485/2018 du 8 avril 2019 consid. 8; 4A\_475/2015 du 19 mai 2016, consid. 5.2.1).

S'agissant notamment d'un objet d'exception (un domaine de luxe), le Tribunal fédéral considère qu'on peut imaginer que l'acquéreur pourrait souhaiter y vivre personnellement et que le fait que le domaine soit libre de tout occupant paraît effectivement de nature à favoriser la vente (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.3, publié in SJ 2003 I, p. 261).

**4.1.5** Pour décider de la validité d'un congé ordinaire, il est déterminant de connaître le motif réel de ce congé. Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif

légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 consid. 2.3; 4A\_64/2010 consid. 2.2).

Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie et qui doit motiver le congé a seulement le devoir de collaborer 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 p. 111).

**4.2** En l'espèce, il convient de relever d'emblée que l'appelant était en droit de contester seul le congé portant sur le logement de famille.

Les intimées ont invoqué comme motif du congé, de manière constante, la vente de la villa. Elles ont fait valoir qu'elles souffraient d'une maladie génétique qui leur permettait de moins en moins de voyager puisqu'elles portaient des pacemakers et avaient de la peine à se mouvoir et qu'elles ne pouvaient que difficilement envisager de venir depuis les Etats-Unis à Genève, tous les membres de leur famille vivant dans cette ville étaient décédés de sorte qu'elles n'avaient aucun lien avec la région. Elles avaient décidé de vendre leur villa et il était plus aisé de le faire si elle était libre de tout occupant.

Tout d'abord, il doit être admis qu'il paraît conforme à l'expérience de la vie que la personne intéressée à l'achat d'une villa telle celle des intimées souhaitera l'occuper lui-même, ce qui suppose donc qu'elle soit libre de tout locataire.

Ensuite, il ne peut être considéré, contrairement à ce que soutient l'appelant, que les intimées se seraient trouvées à Genève à l'époque de la résiliation du bail, mais n'auraient pas fait part à la régie de leur intention de vendre leur villa puisque l'avis du 3 mars 2017, adressé par la régie à l'appelant, mentionne, comme cause de résiliation, ladite vente. Le témoin I\_\_\_\_\_ a par ailleurs exposé que les intimées avaient approché la régie début 2017 pour les informer qu'elles souhaitaient mettre en vente la maison car elles étaient malades. Le témoin J\_\_\_\_\_ a également déclaré qu'il avait été contacté en mars 2017 par ses collègues s'occupant de la location pour faire une estimation [de] la villa. Il a relevé disposer d'un échange de courriels du 25 mars 2017, sans qu'il puisse être déduit de cette affirmation, comme le fait l'appelant, que les intimées n'auraient pas fait part à la régie de leur volonté de vendre avant cette date. Le fait que les intimées ne disposaient pas d'une estimation de la villa avant la résiliation du bail n'est en outre pas déterminant dans la mesure où, même sans estimation par un agent immobilier, elles pouvaient avoir une idée, ne serait-ce qu'approximative, de la valeur d'une propriété telle que la leur, suffisante pour les décider à vendre.

En outre, le fait que la maison soit dans la famille des intimées depuis plus de cent ans, motif qui a pu, à une époque, les dissuader de vendre, ne constitue pas un obstacle absolu à la vente et, les circonstances invoquées s'étant réalisées postérieurement, aucune contradiction ne peut être décelée dans le comportement des intimées. De plus, si la maladie dont souffrent ces dernières ne les empêche pas de voyager, il doit être admis qu'elle les handicape néanmoins. De plus, si comme l'appelant le relève, la location de la villa ne les oblige pas à se déplacer à Genève, il est toutefois établi qu'elles se rendaient régulièrement, avec l'accord de l'appelant, dans l'annexe de la maison et elles ont même souhaité récupérer la jouissance de celle-ci de sorte qu'elles conservaient un intérêt à garder la maison fût-elle louée. Même si cela fait par ailleurs depuis 2015 qu'elles sont malades comme l'indique l'appelant, la décision de vendre ne pouvait pas nécessairement se prendre immédiatement, mais a pu nécessiter une certaine réflexion, ce qui est compréhensible lorsqu'il s'agit de vendre un bien immobilier qui est dans la même famille depuis plus de cent ans et qu'elles n'avaient, jusque-là, pas voulu vendre.

Enfin, l'affirmation de l'appelant selon laquelle les intimées ont résilié le bail pour disposer de l'annexe et relouer la villa à des conditions avantageuses, compte tenu des travaux qu'il a effectués, ne constitue qu'une allégation de sa part qui ne repose sur aucun élément permettant de l'étayer. C'est en outre en 2011 et 2013, soit plus de quatre ans avant la résiliation, que les intimées avaient souhaité pouvoir jouir de manière plus large de l'annexe, de sorte qu'il ne peut être retenu qu'il s'agisse du réel motif de la résiliation de 2017.

En définitive, il ne peut être retenu que le motif invoqué à l'appui de la réalisation, qui n'a pas varié au fil du temps, n'est qu'un prétexte. Il paraît crédible et les éléments invoqués par l'appelant ne suffisent pas pour retenir le contraire. Aucune disproportion évidente entre les intérêts des parties ne peut en outre être retenue.

Le jugement sera dès lors confirmé en tant qu'il a admis la validité du congé.

5. L'appelant soutient que le Tribunal aurait dû lui accorder une prolongation de bail de quatre ans ou, subsidiairement, que la prolongation de deux ans ne soit qu'une première prolongation.

**5.1** Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, 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 procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences

pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c).

Lorsqu'il s'agit d'un logement, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Ce choix doit lui permettre de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral). Le juge peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_105/2009 précité consid. 3.2).

**5.2** En l'espèce, le bail a été conclu en 2011, de sorte qu'il a été d'une durée, qui sans être longue, n'était pas non plus particulièrement brève. La villa qui fait l'objet du bail sert de logement de famille à l'appelant, qui y loge avec son épouse ainsi que sept enfants. Ceux-ci ne sont certes plus en bas âge et ne logent pas tous en permanence dans la villa, puisque trois d'entre eux étudient à l'étranger, mais ils disposent encore d'une chambre. Or, il n'est pas aisé de retrouver un logement de taille comparable. L'appelant n'est d'ailleurs pas resté inactif à la suite de la résiliation du bail puisqu'il a entrepris diverses démarches afin de trouver un logement de remplacement, lesquelles sont toutefois restées infructueuses. Le fait que le frère de l'appelant soit régisseur n'est par ailleurs pas déterminant dans la mesure où cela n'implique pas encore qu'il soit nécessairement en mesure de lui proposer un logement comparable et cela n'a d'ailleurs pas été le cas jusqu'à présent.

Quant aux intimées, elles ont motivé le congé par leur désir de se séparer de leur villa en raison du fait qu'elles avaient perdu le lien qui les unissait avec la région genevoise, notamment en raison de leurs problèmes de santé et les difficultés de voyager qu'elles impliquent. Elles ne font en revanche valoir aucun besoin de se séparer rapidement de leur bien. Elles n'ont par ailleurs pas soutenu que la prolongation de bail requise leur créerait des complications ou un souci particulier. Elles n'ont pas davantage allégué déjà disposer d'un acheteur potentiel et la vente d'un bien tel que le leur prendra vraisemblablement un certain temps.

Elles n'ont en outre étayé d'aucune manière leur affirmation selon laquelle leur état de santé engendrerait des frais médicaux importants.

En définitive, la prolongation de bail de deux ans octroyée par le Tribunal paraît trop brève et une prolongation de quatre ans sera accordée. Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera dès lors attaqué et il sera statué à nouveau en ce sens.

6. 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 5 novembre 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/888/2018 rendu le 1er octobre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17946/2017.

**Au fond :**

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.

**Cela fait, statuant à nouveau :**

Accorde à A\_\_\_\_\_ une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 31 août 2022.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY 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 supérieure ou égale à 15'000 fr.*