

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24360/2014

ACJC/91/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 30 JANVIER 2017**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, p.a. **B**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 juin 2016, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Madame C**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, France, 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 1<sup>er</sup> février 2017.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 3 juin 2016, expédié pour notification aux parties le 7 juin 2016, le Tribunal des baux et loyers a annulé les congés notifiés le 24 octobre 2014 pour le 31 mai 2015 par A\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, concernant les appartements de 3 pièces et 3,5 pièces réunis, soit 6,5 pièces, au 4<sup>ème</sup> étage ainsi que le parking à l'extérieur de l'immeuble sis D\_\_\_\_\_ (ch. 1), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.** Par acte du 8 juillet 2016, A\_\_\_\_\_ a formé appel du jugement précité, concluant à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce qu'il soit dit que les congés qu'il avait signifiés à C\_\_\_\_\_ étaient valables.

C\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation de la décision attaquée, subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance pour instruction complémentaire, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. Elle a encore requis, dans le corps de son écriture, qu'il soit procédé à l'audition du fils de A\_\_\_\_\_ dont elle avait appris que celui-ci ne résidait plus dans l'appartement situé sur le même palier que les locaux loués par elle.

Les parties ont encore répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. Il résulte notamment de la réplique que A\_\_\_\_\_ admet que son fils ne réside plus dans l'appartement sis sur le même palier que les locaux loués à C\_\_\_\_\_, où demeurerait toujours son "ex-belle-fille", mais dans un immeuble situé à moins de cent mètres.

Par avis du 1<sup>er</sup> novembre 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :
- a.** Le 23 mai 1980, les appartements de trois pièces et trois pièces et demie réunis soit six pièces et demi, situés au 4<sup>ème</sup> étage ainsi qu'un parking à l'extérieur, alors propriété des consorts E\_\_\_\_\_, ont été remis à bail à F\_\_\_\_\_ à usage d'un cabinet médical.

Le bail portant sur le cabinet médical a été conclu pour une durée de cinq ans du 1<sup>er</sup> juin 1980 au 31 mai 1985, celui portant sur le parking extérieur pour une durée d'une année, renouvelables ensuite tacitement d'année en année. Le préavis était de trois mois.

En 1995, un nouveau bail portant sur le cabinet médical a été conclu, d'une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> juin 1995 au 31 mai 2000, renouvelable de cinq ans en cinq ans, avec préavis de résiliation de six mois.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 20'316 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour le logement, et à 180 fr. pour le parking.

La propriété de l'immeuble précité a passé en 2012 à G\_\_\_\_\_, son père A\_\_\_\_\_ étant au bénéfice d'un droit d'usufruit.

**b. b.a** Par lettre du 8 novembre 2012, F\_\_\_\_\_ a annoncé qu'il entendait prendre une retraite partielle à compter d'octobre 2013, date à laquelle il se proposait de remettre une partie de sa clientèle à C\_\_\_\_\_, de telle sorte qu'il continuerait à travailler une journée au cabinet médical. Il demandait dès lors l'accord des bailleurs pour que la précitée "puisse [l]e remplacer en grande partie depuis octobre 2013".

Il lui a été répondu dans les termes suivants : "En temps voulu, nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir le dossier de Madame H\_\_\_\_\_. Dès réception de ce dernier, nous ne manquerons pas de le transmettre à notre propriétaire pour décision ainsi que pour les nouvelles conditions du contrat de bail".

**b.b** Le 19 juin 2013, F\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, d'une part, et une représentante de la régie en charge de l'immeuble, d'autre part, se sont rencontrés. F\_\_\_\_\_ a remis un courrier requérant le transfert du bail au profit de sa consoeur, dont il indiquait qu'elle reprendrait son cabinet médical le 1<sup>er</sup> octobre 2013.

Selon les déclarations au Tribunal de C\_\_\_\_\_, la régie avait indiqué que le propriétaire n'était pas favorable à un transfert de bail mais pourrait proposer un nouveau bail. Elle-même souhaitait réaliser des travaux et avait obtenu un devis dans ce but; elle ne voulait cependant pas investir si le bail ne lui était pas transféré.

Pour sa part, le bailleur a déclaré au Tribunal qu'il pensait avoir été immédiatement informé par la régie de la demande de transfert de bail formulée par F\_\_\_\_\_; il n'était pas opposé à cette demande.

Selon la représentante de la régie, l'objet du rendez-vous était de discuter d'un nouveau contrat de bail. Il n'avait pas été dit à F\_\_\_\_\_ que le bailleur serait favorable ou défavorable à un transfert de bail, car il n'était pas question de cela (témoin I\_\_\_\_\_).

Selon le témoin F\_\_\_\_\_, lors du rendez-vous, la représentante de la régie avait dit que le bailleur n'était pas favorable au transfert, et proposait un nouveau bail avec augmentation de loyer. Le témoin avait été choqué de cette proposition, car il pensait que le transfert allait de soi pour que le cabinet médical puisse continuer de fonctionner. Seul le transfert de bail intéressait C\_\_\_\_\_ et lui-même. Il y avait

ensuite eu une période de négociation portant sur la conclusion d'un nouveau bail avec augmentation de loyer moins importante.

**b.c** Sans nouvelles de la régie, C\_\_\_\_\_, aux termes de ses déclarations au Tribunal, l'a relancée au début de septembre 2013, sans obtenir de décision concrète. Elle avait alors décidé de faire effectuer des travaux d'entretien mais non de rénovation. Une fois ceux-ci réalisés, elle avait à nouveau contacté la régie qui lui avait répété que le bailleur n'était pas favorable au transfert du bail et souhaitait la conclusion d'un nouveau contrat.

Par courrier du 13 novembre 2013, la régie a proposé à C\_\_\_\_\_ de conclure un bail débutant le 1<sup>er</sup> décembre 2013, renouvelable de cinq ans en cinq ans, avec préavis de résiliation de six mois pour l'échéance, moyennant un loyer échelonné de 20'316 fr. par an jusqu'au 30 avril 2015, de 25'500 fr. par an jusqu'au 30 avril 2016, de 29'400 fr. par an ensuite, ce montant étant indexé dès le 1<sup>er</sup> mai 2017, le loyer du parking étant fixé à 110 fr. par mois. Des travaux seraient exécutés s'agissant de l'électricité dès la signature du bail, dans les douches et toilettes durant le deuxième semestre 2015, et dans la cuisine (modernisation) durant le deuxième semestre 2016.

Selon la représentante de la régie, cette proposition, avec loyer plus élevé, avait pour cause de négocier un nouveau bail avec des travaux; il s'agissait d'un bail commercial usuel. La question du transfert de bail ne se posait pas car F\_\_\_\_\_ n'avait pas fait de relances, il n'était question que de la conclusion du nouveau bail avec C\_\_\_\_\_. Le bailleur n'avait fait part de son souhait de récupérer les locaux qu'après décembre 2013 alors que les négociations au sujet du nouveau bail étaient encore en cours (témoin I\_\_\_\_\_).

Par pli de son conseil du 27 novembre 2013, C\_\_\_\_\_ s'est étonnée de ne pas se voir transférer le bail de F\_\_\_\_\_, tout en indiquant qu'elle était prête à accepter une hausse de loyer, d'un montant toutefois moindre que celui proposé. Elle a formulé une contreproposition, portant sur un loyer de 20'316 fr. par an jusqu'à exécution de travaux de réfection des douches et toilettes et de la cuisine (à réaliser durant une période de fermeture du cabinet médical), puis de 24'000 fr. par an, avec possibilité d'indexation.

Elle a déclaré au Tribunal considérer que le bail pouvait lui être transféré jusqu'à fin mai 2015, puis qu'il y aurait discussions sur un nouveau bail; elle se rendait compte que la modernisation des locaux qu'elle souhaitait avait un coût, elle n'était donc pas fermée à la négociation.

Par lettre de son conseil du 19 décembre 2013, A\_\_\_\_\_ a, "compte tenu de l'enchaînement des événements et notamment de la teneur [du] courrier du 27 novembre 2013", consenti au transfert du bail, sans exécution de travaux, la mise aux normes des installations électriques étant toutefois prévue pour janvier

2014. Il a ajouté que le bail ne serait vraisemblablement pas reconduit à son échéance, en raison de ce qu'il comptait utiliser les locaux pour ses propres besoins.

Le 24 janvier 2014, la régie a émis un ordre de travail pour la remise en état des installations électriques.

Le 30 janvier 2014, un projet de transfert de bail a été adressé à C\_\_\_\_\_ ; une relance lui a été adressée le 3 mars 2014. Le 6 mars 2014, par courrier de son conseil, elle s'est prévalu de l'effectivité du transfert de bail "de sorte qu'il n'est pas question d'un projet" et a fait valoir l'existence de nombreux défauts d'entretien. Le bailleur a contesté que le transfert soit déjà devenu à chef, et a rappelé demeurer dans l'attente de la transmission du contrat de remise des locaux.

**b.d** Par pli du 16 avril 2014, C\_\_\_\_\_ a pris acte du transfert du bail à son profit et relevé que les travaux de mise aux normes des installations électriques avaient été réalisés à son entière satisfaction, puis a énuméré divers défauts qui affectaient les locaux.

Entre mai et août 2014, les parties ont correspondu au sujet de l'exécution de certains des travaux destinés à remédier aux défauts, et plusieurs ordres de travail ont été émis par la régie, lesquels ont été exécutés partiellement ou en totalité.

**b.e** Par avis du 24 octobre 2014, le bailleur a résilié les baux pour la prochaine échéance du 31 mai 2015. Dans son courrier d'accompagnement, il a exposé qu'il entendait récupérer les locaux loués pour y résider après réaffectation selon une requête qu'il s'apprêtait à déposer auprès de l'autorité compétente (autorisation déposée le 1<sup>er</sup> avril 2015).

A l'audience du Tribunal du 28 août 2015, le bailleur a déclaré qu'il était propriétaire d'une villa occupée par son épouse dont il était séparé depuis environ deux ans, et usufruitier de cinq allées d'immeubles au D\_\_\_\_\_, comprenant environ dix-huit appartements par allée. Il résidait environ six ou sept mois de l'année au J\_\_\_\_\_ avec sa compagne et leur fille mineure, et séjournait régulièrement à Genève chez son fils, généralement seul; lorsqu'il était rejoint par sa compagne et leur fille, celles-ci logeaient à l'hôtel. Il souhaitait disposer de son propre logement à Genève, pour lui-même et les précitées. Il ne s'était pas intéressé à d'autres appartements libérés dans les immeubles dont il est usufruitier, visant les locaux remis à la locataire, qui se situaient sur le même palier que l'appartement occupé par son fils, qui y était présent en permanence; il était essentiel pour lui d'être sur le même palier pour des questions de sécurité car il avait des problèmes de santé. Les locaux loués à C\_\_\_\_\_ étaient les seuls à usage commercial dans les immeubles.

c. C\_\_\_\_\_ a contesté les congés qui lui avaient été signifiés, par requêtes déposées à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliées, les causes ont été portées devant le Tribunal le 11 février 2015. La locataire a requis, principalement, l'annulation des congés, subsidiairement, l'octroi d'une prolongation de baux jusqu'au 31 mai 2021. Le bailleur a conclu à la validation des congés.

A l'audience du Tribunal du 28 août 2015, C\_\_\_\_\_ a déclaré ne pas avoir entrepris de démarches concrètes pour trouver de nouveaux locaux, et s'être limitée à se renseigner sur les prix du marché, ainsi qu'à constater que les locaux à louer étaient en général trop grands. Selon elle, il n'y avait qu'une petite dizaine de médecins-généralistes à D\_\_\_\_\_.

A l'issue de l'audience de plaidoiries, le Tribunal a gardé la cause 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 constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2<sup>ème</sup> éd. ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 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, 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).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 20'316 fr.

En prenant en compte le délai de protection de trois ans dès la fin prévisible de la procédure, il faut retenir une valeur litigieuse largement supérieure à 10'000 fr.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours prévu à cet effet (art. 311 al. 1 CPC compte tenu de la suspension des délais prévue par l'art. 145 al. 1 lit. a CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

**2.** L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir considéré que les conditions de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO étaient réalisées.

**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, 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. L'annulation du congé suppose 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).

**2.2** En l'espèce, il est constant que dès novembre 2012, le précédent locataire a manifesté son souhait d'un transfert de bail en faveur de l'intimée. Il a répété cette requête en juin 2013, son courrier du 19 juin en faisant clairement état. Ainsi, en dépit du témoignage contraire de la représentante de la régie, qui n'a pas contesté avoir reçu ledit courrier, la discussion du 19 juin 2013 n'était pas circonscrite à la conclusion d'un nouveau bail même si celle-ci a aussi été abordée, comme l'admet l'intimée.

Près de cinq mois plus tard, le 13 novembre 2013, la proposition d'un nouveau contrat de bail a été formulée de façon concrète par l'appelant; à réception, le précédent locataire et l'intimée ont persisté à se prévaloir du droit au transfert de bail, cette dernière indiquant demeurer toutefois ouverte à une négociation portant

sur un nouveau bail et émettant une contre-proposition. Sur quoi, le bailleur a consenti au transfert du bail.

Cette chronologie démontre que le bailleur n'était en premier lieu pas d'accord avec la requête de l'intimée, puisque cette dernière refusait sa proposition, étant donné qu'il n'entrait pas en matière sur la contre-proposition de la locataire, et qu'il s'est en définitive rallié à la requête de la locataire. Il est donc établi que l'une des parties n'a pas accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie, et que le litige ainsi créé entre elles s'est résolu par une concession du bailleur, en ce sens qu'il a retiré sa proposition et accédé à la demande initiale de l'intimée.

Dès lors, et sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant si les parties ont ou non été en litige à propos de l'exécution des travaux requis par l'intimée, le Tribunal a retenu à raison que cette dernière pouvait se prévaloir de l'art. 271a al. 2 CO et que, partant, les congés étaient présumés abusifs.

**2.3** 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'urgence doit être évaluée non seulement dans le temps mais encore en fonction de son degré (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745; 118 II 50 consid. 3c et d p. 54).

Un véritable état de contrainte ou de nécessité n'est pas requis, pourvu que le motif de récupérer le logement ait objectivement une certaine importance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.388/2005 du 20 février 2006 consid. 2.3.2).

La notion du besoin urgent est la même aux art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO (ATF 118 II 50 consid. 3a).

Le juge apprécie librement, au regard des principes du droit et de l'équité déterminants selon l'art. 4 CC, si le congé répond au besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés (ATF 118 II 50 consid. 4).

C'est au bailleur qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1).

**2.4** En l'occurrence, le congé a été motivé par le besoin propre de l'appelant d'occuper un logement à Genève pour y demeurer hors des périodes de six ou sept mois par an durant lesquelles il réside à l'étranger.

Selon ses déclarations au Tribunal, son projet de reprise des locaux germait à l'époque de la demande de transfert de bail, à laquelle il n'était pas opposé; il ne se souvenait pas de la date à laquelle il avait finalement pris sa décision de reprendre ces locaux. Cette attitude révèle davantage une hésitation quant à l'avenir qu'une nécessité urgente. D'ailleurs, au moment de son audition, l'appelant ne savait toujours pas s'il entendait transformer le cabinet médical en un ou deux appartements, ce qui relativise en outre considérablement le caractère concret de son projet. Enfin, ses explications relatives à la nécessité essentielle - en raison de son état de santé qualifié, sans aucun élément à l'appui, de problématique - de résider uniquement dans le logement contigu à celui occupé par son fils n'ont plus d'actualité, puisqu'il est admis que ce dernier a désormais déménagé dans un autre immeuble.

Au vu de ces différents éléments, le besoin urgent du bailleur n'est pas établi. C'est dès lors à raison que le Tribunal a retenu que les congés devaient être annulés.

La décision attaquée sera dès lors confirmée.

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 8 juillet 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/523/2016 rendu le 3 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24360/2014-2.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. cf. consid. 1.2.*