

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25611/2013

ACJC/745/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 JUIN 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (Ile Maurice), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 novembre 2014, comparant par Me Alain Maunoir, avocat, rue de l'Athénée 4, case postale 330, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____ (Genève), intimée, comparant par Me Mike Hornung, avocat, place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève, en l'étude duquel 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/1305/2014 du 14 novembre 2014, reçu par les parties le 18 novembre 2014, 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 30 octobre 2014 [recte : 2013] pour le 31 janvier 2015 [recte : 2014], ayant pour objet l'appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève et débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, les premiers juges ont considéré que le délai de protection de trois ans visé à l'art. 271a al. 1 let. e CO avait été respecté par le bailleur. Toutefois, ce dernier n'avait pas démontré la véracité du motif du congé, soit son intention de vendre l'appartement libre de tout occupant, de sorte que celui-ci ne reposait sur aucun intérêt digne de protection et était contraire à la bonne foi. Le bailleur n'avait pas non plus démontré qu'il pourrait obtenir un profit en vendant son appartement libre de tout occupant ou encore que cette vente répondrait à une nécessité économique.

- B. a.** Par acte déposé le 5 janvier 2015 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ appelle de ce jugement. Il conclut à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce que le congé du 30 octobre 2013 soit déclaré valable pour le 31 janvier 2014 ou la plus proche échéance utile.

b. Dans sa réponse du 6 février 2015, la locataire conclut à la confirmation du jugement querellé et au déboutement du bailleur de toutes ses conclusions.

c. Par réplique du 2 mars 2015, A_____ a persisté dans ses conclusions.

La locataire n'a pas fait usage de son droit à la duplique.

d. Par avis du 30 mars 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants ressortent du dossier :

a. En date du 1^{er} décembre 1999, B_____ a pris à bail un appartement de quatre pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, pour un loyer mensuel de 2'400 fr., charges non comprises.

Le contrat de bail prévoyait un préavis de résiliation de trois mois et a été renouvelé le 1^{er} novembre 2003 à des conditions identiques, pour une durée indéterminée.

La locataire exploite dans cet appartement un salon de massages érotiques. Elle est domiciliée à une autre adresse.

b. Par arrêté du 31 janvier 2007, le Département des constructions et des technologies de l'information (devenu depuis le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie ci-après : le DALE) a autorisé l'aliénation de cet appartement en faveur de A_____.

Cet arrêté précisait que les droits et obligations découlant du bail conclu au bénéfice de B_____ étaient repris par l'acquéreur et que l'appartement était destiné à l'habitation, à l'exclusion de toute activité commerciale ou administrative.

c. A_____ a été inscrit au Registre foncier comme nouveau propriétaire de l'appartement.

d. Le 30 mars 2007, il a résilié le bail conclu en faveur de B_____ pour le 30 juin 2007, au motif qu'il souhaitait utiliser l'appartement pour y vivre avec son épouse et le fils de cette dernière.

e. Par jugement JTBL/649/2009 du 27 mai 2009, le Tribunal a annulé ce congé, le bailleur n'ayant pas rendu vraisemblable le motif invoqué à l'appui de la résiliation, ce qui a été confirmé par la Cour dans son arrêt ACJC/992/2010 du 6 septembre 2010 (C/11777/2007).

f. Par arrêt du 8 novembre 2010, le Tribunal fédéral n'est pas entré en matière sur le recours interjeté le 30 septembre 2010 par le bailleur, faute de motivation. Ce dernier n'avait pas requis la suspension de l'effet exécutoire de l'arrêt précité.

g. Par courrier et avis officiel du 30 octobre 2013, A_____ a derechef résilié le bail, avec effet au 31 janvier 2014.

Il n'a pas motivé ce congé.

h. Par requête déposée le 27 novembre 2013 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la locataire a conclu, principalement, à l'annulation du congé précité et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

Préalablement, elle a requis de pouvoir compléter son écriture en fonction du motif du congé donné par le bailleur.

La locataire a fait valoir que A_____ n'avait pas respecté le délai de protection de trois ans visé à l'article 271a al. 1 let. e CO et qu'il aurait fallu attendre le 9 novembre 2013 - soit trois ans après l'arrêt du Tribunal fédéral - pour que le congé soit valablement donné. Ne connaissant pas le motif du congé litigieux, elle supposait qu'il s'agissait des besoins propres du bailleur à pouvoir vivre dans l'ap-

partement; toutefois rien ne laissait penser, selon elle, qu'il avait un tel besoin, autrement il l'aurait mentionné dans son courrier de résiliation du 30 octobre 2013.

i. Non conciliée, la cause a été portée devant le Tribunal le 2 mai 2014 par une requête de la locataire identique à celle du 27 novembre 2013.

j. Dans sa réponse du 8 juillet 2014, le bailleur a conclu à la validation du congé litigieux, à l'octroi d'une unique prolongation de bail jusqu'au 31 janvier 2017 au maximum et au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

Le bailleur a exposé que la résiliation était motivée par sa volonté de vendre l'appartement, libre de tout occupant. Il s'agissait de son seul bien immobilier; faute de fortune suffisante, dès lors qu'il avait été empêché d'y habiter, il souhaitait le revendre. Seule une prolongation de bail d'une durée réduite pouvait être accordée à la locataire.

k. Lors de l'audience de débats principaux du 29 octobre 2014 tenue devant le Tribunal, la locataire a notamment déclaré avoir entrepris des démarches afin de trouver d'autres locaux, soit avoir visité deux appartements, sans déposer de dossier, et ne pas avoir cherché de local commercial, car cela serait "compliqué" et "pas possible". Elle n'avait pas effectué d'autres démarches, étant donné la difficulté à garder sa clientèle si elle changeait de locaux. L'exploitation du salon constituait sa seule source de revenus.

Le bailleur a déclaré avoir acheté l'appartement dans le but d'y habiter, ce qu'il n'avait pas pu réaliser. Depuis 2012, il vivait à l'étranger, n'avait donc plus d'intérêt à conserver l'appartement et souhaitait le vendre. Il a ajouté avoir divorcé. Il avait contacté des notaires et requis des estimations de son appartement, précisant que celui-ci se vendrait à un meilleur prix s'il était libre de tout occupant. Il n'avait pas encore publié d'annonces pour la vente.

Il n'a été porté au procès-verbal de l'audience aucune prise de position, ni aucune question adressée au bailleur de la part de la locataire, au sujet du motif donné par le bailleur à l'appui du congé.

Les parties n'ont pas sollicité de mesures d'instruction.

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'ap-

pel 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 28'800 fr. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. prévue pour l'appel est dès lors manifestement atteinte.

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 donné au congé. Il soutient qu'il n'avait pas à faire cette démonstration puisque la motivation n'était pas contestée, ce qui résultait en particulier de l'affirmation de l'intimée, dans sa requête de première instance, selon laquelle le congé aurait été valable s'il avait été signifié à l'échéance de la période de trois ans, soit à compter du 9 novembre 2013. Le seul argument de l'intimée était donc d'ordre temporel, et fondé uniquement sur l'art. 271a al. 1 let. e CO.

Pour sa part, l'intimée relève qu'elle n'a eu connaissance du motif qu'à l'audience du Tribunal du 29 octobre 2014 et qu'elle l'a contesté dans sa plaidoirie finale, tandis qu'il résultait clairement des "questions posées à l'appelant" à l'audience, "lesquelles portaient notamment sur son lieu de domicile et sa situation familiale", qu'elle remettait en cause le motif du congé allégué.

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), respectivement 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). Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO).

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). 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).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC); la partie qui résilie a seulement 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). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs de celui-ci (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1 et 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

Pour décider si un congé est contraire à la bonne foi, le juge doit se fonder sur l'ensemble des circonstances de la cause : d'abord, la motivation du congé et les preuves rapportées à son sujet par les deux parties; un éventuel refus de motiver la résiliation; mais aussi l'historique des relations contractuelles, les propos tenus en audience par les plaideurs, les écrits échangés, etc. (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 738).

2.2 Le congé donné pour l'échéance en vue de vendre le bien immobilier dans de meilleures conditions, libre de locataire, ne contrevient pas aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO; le congé motivé par la volonté de vendre l'appartement loué, quel que soit l'acquéreur, à un meilleur prix, n'est pas abusif (SJ 2005 I 397).

Le fait que le bailleur n'entreprenne aucune démarche tant que le locataire est en place et qu'il attende de connaître la date effective de départ du locataire, pour

procéder aux démarches en vue de la vente n'a rien de surprenant et ne démontre pas l'absence de réalité du motif invoqué à l'appui du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 5.2.2).

2.3 En l'espèce, le bail a été résilié par avis officiel et courrier séparé du 30 octobre 2013 pour le 31 janvier 2014, sans indication du motif de résiliation.

La première procédure judiciaire opposant les parties (C/11777/2007), a pris fin dès la réception de l'arrêt de la Cour du 6 septembre 2010, étant donné que le recours - irrecevable au demeurant - interjeté par l'appelant au Tribunal fédéral n'avait pas d'effet suspensif, aucune conclusion n'ayant été prise dans ce sens. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu que la résiliation litigieuse, soit celle du 30 octobre 2013, respecte le délai de protection de trois ans visé à l'art. 271a al. 1 let. e CO, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté en appel.

A réception des plis du 30 octobre 2013, l'intimée n'a pas requis de l'appelant la motivation de la résiliation. Dans sa requête en contestation de congé, l'intimée a supposé qu'il s'agissait d'un besoin urgent de l'appelant de pouvoir vivre dans l'appartement et a sollicité du Tribunal la possibilité de pouvoir compléter son écriture dès la connaissance du motif.

Dans son mémoire réponse du 8 juillet 2014, l'appelant a exposé qu'il souhaitait vendre l'appartement dans les meilleures conditions, soit libre de tout occupant. La cause étant traitée en procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), le Tribunal n'a pas ordonné de second échange d'écritures et a convoqué les parties à une audience de débats principaux.

Il ne ressort pas du procès-verbal de l'audience du 29 octobre 2014 que l'intimée aurait réfuté le motif précité, dont elle avait alors connaissance depuis plusieurs mois, ni qu'elle aurait posé des questions à ce sujet ou encore fait valoir que le motif aurait été contraire à la bonne foi. Des déclarations de l'appelant relatives à sa situation personnelle et à son domicile à l'étranger ne peuvent être déduites que l'intimée aurait contesté le motif du congé. Partant, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, l'intimée n'a pas remis en cause le motif de la résiliation et encore moins démontré que celui-ci contreviendrait aux règles de la bonne foi.

La circonstance que l'intimée aurait, par hypothèse et comme elle le soutient, contesté le motif invoqué dans le cadre des plaidoiries orales finales (ce qui est au demeurant contredit par l'appelant) serait en tout état dénuée de portée, car tardive puisque postérieure à la clôture de l'instruction (cf. art 229 et 230 CPC).

Comme le bailleur n'a pas à prouver que le motif invoqué à l'appui d'un congé est conforme à la bonne foi, à plus forte raison si le locataire ne le conteste pas, le congé apparaît ainsi valable.

Au regard de la jurisprudence précitée, il n'y a pas lieu de reprocher à l'appelant de ne pas avoir entrepris des démarches plus concrètes attestant sa volonté de vendre l'appartement, ce dernier ne connaissant pas la date effective du départ de l'intimée, étant rappelé que cette dernière n'a pas non plus contesté la déclaration de l'appelant sur ce point.

Au surplus, cet appartement, voué exclusivement à l'habitation conformément à l'arrêté du 31 janvier 2007 du DALE, se vendra vraisemblablement dans de meilleures conditions, soit à un meilleur prix et de manière plus aisée, sans la présence du salon de massages érotiques exploité par l'intimée, ce que celle-ci n'a pas non plus remis en cause.

Vu ce qui précède, c'est à tort que le Tribunal a admis l'annulabilité du congé.

Le jugement entrepris sera donc annulé et la résiliation validée.

- 3. 3.1** Lorsque le tribunal supérieur annule le congé et admet la validité de la résiliation - comme en l'espèce -, il lui incombe d'examiner d'office si le bail peut être prolongé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.1 et 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 4). Il s'agit d'une exception du droit civil au principe de disposition qui prévaut normalement en matière de bail (art. 58 al. 1 CPC; HURNI, in Berner Kommentar ZPO, n° 82 ad art. 58); le juge d'appel n'est donc pas lié par les conclusions des parties sur ce point.

3.2 En l'occurrence, l'intimée n'a pas pris de conclusions subsidiaires en prolongation de bail dans le cadre de la procédure d'appel, se limitant à solliciter la confirmation du jugement querellé. Toutefois, au regard de la jurisprudence précitée, la Cour examine d'office cette question.

3.3 Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient.

A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum et celui des locaux commerciaux de six ans. Dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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 d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local

(art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b).

3.4 En l'espèce, l'intimée a pris à bail l'appartement il y a une quinzaine d'années et y exploite un salon de massages érotiques. Lors de l'acquisition de cet appartement, l'appelant ne conteste pas qu'il avait connaissance de cette exploitation. Il ne peut donc se prévaloir d'un usage non conforme à l'arrêté du DALE du 31 janvier 2007, dans le cadre de la fixation de la durée d'une prolongation de bail.

L'intimée n'allègue pas que la fin du bail aurait des conséquences pénibles pour elle, se limitant à soutenir que l'appartement serait indispensable à son activité, étant donné qu'il lui serait difficile de conserver sa clientèle si elle changeait de locaux. Elle n'a pas entrepris de sérieuses démarches pour en trouver de nouveaux, déclarant n'avoir visité que deux appartements, sans déposer de dossier, et aucun local commercial.

Dans la mesure où la résiliation du bail affecte son activité professionnelle, dont elle affirme qu'elle constitue sa seule source de revenus, il se justifie d'accorder une prolongation de bail à l'intimée, afin de lui permettre de trouver de nouveaux locaux, ce qui n'apparaît pas d'emblée aisé au vu de la nature de l'exploitation commerciale.

Pour sa part l'appelant n'allègue pas de besoin urgent de vendre son appartement.

Compte tenu de ces circonstances, et l'intimée ayant déjà pu bénéficier, par le simple écoulement de la procédure, de près d'une année et demie pour initier les démarches en vue de trouver un nouvel objet, il convient de lui accorder une unique prolongation de bail d'une durée de trois ans, arrivant à échéance le 31 janvier 2017, terme correspondant au demeurant aux conclusions de première instance de l'appelant.

- 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 5 janvier 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1305/2014 rendu le 14 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25611/2013-6-OSB.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déclare valable le congé notifié par A_____ à B_____ le 30 octobre 2013 portant sur l'appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Accorde à B_____ une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 31 janvier 2017.

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 MIZRAHI 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.