

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27480/2015

ACJC/1011/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 2 AOÛT 2018**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 octobre 2017, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Cyril MIZRAHI, avocat, rue des Pâquis 35, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 août 2018.

---

### **EN FAIT**

- A.**
- a.** Par jugement JTBL/958/2017 du 19 octobre 2017, communiqué pour notification aux parties par plis du 20 octobre 2017, le Tribunal des baux et loyers a notamment annulé le congé notifié à B\_\_\_\_\_ le 25 novembre 2015 pour l'appartement de 7 pièces au rez-de-chaussée et sous-sol, avec jardin d'hiver, garage et place de stationnement, situé \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_ [Genève] (ch. 1 du dispositif).
  - b.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 22 novembre 2017, A\_\_\_\_\_, (ci-après également : le bailleur) forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et à la validation du congé notifié le 25 novembre 2015 pour le 31 mars 2016.
  - c.** Par réponse du 9 janvier 2018, B\_\_\_\_\_ (ci-après également : le locataire) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans. Il produit un bordereau comportant six pièces, y compris un courrier du 19 juin 2017 et un courriel du 21 septembre 2017 de C\_\_\_\_\_ [organisation d'aide aux personnes en situation de handicap] (deux feuillets réunis sous la pièce 103, intimé).
  - d.** En date du 22 janvier 2018, le bailleur a déposé une écriture de réplique, par laquelle il a notamment contesté la recevabilité de la pièce 103 produite par le locataire, persistant, pour le surplus, dans ses précédentes conclusions.
  - e.** Le 9 février 2018 l'intimé a adressé à la Cour une duplique, persistant dans ses conclusions.
  - f.** Par avis du 12 février 2018, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.
- B.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** D\_\_\_\_\_, père de A\_\_\_\_\_, était propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de \_\_\_\_\_ [Genève], sise \_\_\_\_\_, sur laquelle est érigée une villa comprenant deux appartements indépendants. Sur environ une moitié de sa surface, du côté sud-ouest, cette parcelle est grevée d'une servitude d'interdiction de bâtir en faveur de l'Etat de Genève.
- D\_\_\_\_\_ habitait un appartement de 5 pièces sis dans la villa susmentionnée et louait selon contrat oral l'autre appartement depuis 1997 à sa fille et son beau-fils, puis à la mort de sa fille en 2000 uniquement à son beau-fils, B\_\_\_\_\_.
- Cet appartement occupé par le locataire est constitué de 7 pièces au rez-de-chaussée et sous-sol, avec jardin d'hiver, garage et place de stationnement.

**b.** Devenu tétraplégique à la suite d'un accident survenu en \_\_\_\_\_ 1997, le locataire a fait procéder dans l'appartement litigieux à de nombreux aménagements financés par l'assurance invalidité (AI), afin d'être le plus autonome possible. Selon une communication de l'AI, datée du \_\_\_\_\_ 1998, les travaux d'aménagements suivants ont été réalisés dans le logement habité par B\_\_\_\_\_ :

- élargissement de l'escalier et du perron d'entrée afin de placer un lift d'escalier;
- élargissement de la porte d'entrée ainsi que des portes intérieures;
- adaptation de la salle d'eau;
- changement et déplacement de certains radiateurs;
- déplacement d'interrupteurs électrique;
- installation d'un lift d'escalier à plateforme pour l'accès à l'entrée principale;
- installation d'un deuxième lift d'escalier entre repas et séjour;
- fourniture d'une paire de rampes télescopiques pour accès du séjour au jardin d'hiver.

Le coût des travaux susmentionnés s'est élevé à environ 57'000 fr.

**c.** Le contrat de bail a été conclu pour une durée indéterminée et le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 1'700 fr. par mois, charges comprises.

**d.** Par acte notarié du 18 septembre 2012, D\_\_\_\_\_ a fait donation à son fils, A\_\_\_\_\_, de la nue-propriété de la parcelle, se réservant un droit d'usufruit sa vie durant. Il était convenu que A\_\_\_\_\_ entre en jouissance de la parcelle lors du décès de son père.

D\_\_\_\_\_ est décédé le \_\_\_\_\_ 2015.

**e.** Par courriel du 28 octobre 2015, A\_\_\_\_\_, devenu bailleur, a indiqué ce qui suit à B\_\_\_\_\_ :

*«je voulais te dire que j'ai une réponse de E\_\_\_\_\_ [une régie]. Ils seraient d'accord de faire un mandat de gestion uniquement si l'éventuel nouveau locataire (dans la partie de papa) est une connaissance à toi, ou de la famille. Pour ma part, je ne m'y oppose pas. Par contre, si c'est un nouveau locataire que ni toi ni moi ne connaissons, la régie ne veut pas s'en occuper (trop compliqué pour eux). Il est vrai que si c'est quelqu'un de ta connaissance, il accepte beaucoup mieux les lieux et vous pouvez circuler librement entre les 2 parties si vous le souhaitez, et pas de problèmes pour le jardin etc... Par contre un nouveau locataire inconnu c'est bien plus ennuyeux.*

*E\_\_\_\_\_ ferait un bail (en bonne et due forme juridique) un pour toi et un pour le nouveau locataire, dont copies pour moi comme propriétaire. Je pense que le fait d'avoir un contrat de bail bien ficelé peut nous rendre service aussi bien à toi qu'à moi.*

*Par contre, ce qui est important à savoir, c'est que le nouveau locataire prend les lieux tels qu'ils sont. Je ne vais pas engager de grands travaux, ni modifier l'intérieur de la maison. Les peintures qui seront à faire comme rafraîchissement seront assumées par moi, dans la partie de papa (en tant que propriétaire).*

*Tout cela, nous pouvons en parler ensemble».*

**f.** Dans les jours qui ont suivi, le locataire a sollicité du bailleur qu'il lui mette à disposition les clés du second appartement pour pouvoir le faire visiter à une connaissance. Par courriel du 2 novembre 2015, A\_\_\_\_\_ lui a répondu : *«Pour la visite de l'appartement, il n'y a encore aucune décision prise par moi, d'ici la fin de l'année. Donc pas de visites pour le moment, c'est trop tôt. On verra cette problématique de la villa en début d'année 2016».*

**g.** A une date indéterminée, mais postérieure selon le bailleur au 28 octobre 2015, E\_\_\_\_\_ a refusé d'assumer un contrat de gérance pour cette villa, en raison notamment d'un problème d'absence de délimitation du jardin entre les deux appartements de la maison, ainsi que d'un chantier qui venait de démarrer à proximité.

Par ailleurs, A\_\_\_\_\_ prévoyait de déménager dans le canton de Fribourg, au début de l'année 2016.

**h.** Par avis de résiliation du 25 novembre 2015, le bailleur a résilié le bail pour le 31 mars 2016, sans indication de motif.

**i.** Le 27 novembre 2015, le bailleur a transféré au locataire un courriel daté de la veille de F\_\_\_\_\_, courtière immobilière, duquel il ressort que cette dernière avait obtenu une offre pour l'achat de la villa, offre conditionnée à la visite de la partie de la villa qui était louée. Il était précisé que ses clients étaient au courant du changement d'affectation de la parcelle et de la situation de B\_\_\_\_\_ et étaient prêts à acheter la maison et à cohabiter le temps nécessaire avec le locataire.

Les acquéreurs potentiels présentés par F\_\_\_\_\_ ont par la suite requis une baisse de prix de 100'000 fr.

**j.** Dans le cadre d'un programme de densification des quartiers de villas, le Département cantonal chargé de l'aménagement du territoire a établi une carte du canton selon laquelle la parcelle ici en cause est située dans un périmètre ne permettant aucune dérogation au rapport des surfaces ordinairement applicable

dans la zone villas. Sur cette base, les parties ont considéré que ladite parcelle ainsi que les parcelles environnantes étaient destinées à passer en zone de développement.

**k.** Par courrier du 14 décembre 2015, le conseil du bailleur a contesté que son mandant ait assuré au locataire qu'il pourrait continuer à occuper la villa après le décès de son père, ayant au contraire toujours eu l'intention de vendre la villa, si possible libre de tout occupant, *«dans la mesure où il n'entendait pas assumer plus longtemps les inévitables soucis liés à la gestion d'un bien immobilier loué»*. Plus tard, le bailleur a affirmé qu'il imaginait, au moment où la résiliation a été notifiée, que la villa serait plus facile à vendre et à de meilleures conditions si elle était libre de tout occupant.

**l.** Le congé a été contesté en temps utile devant la juridiction des baux et loyers. Faute de conciliation, le locataire a saisi le Tribunal d'une demande de contestation du congé du 30 janvier 2017.

**m.** Dans sa réponse du 10 mars 2017, au Tribunal, le bailleur a conclu à la validation de la résiliation.

Il a allégué ne pas désirer s'installer dans l'appartement occupé auparavant par son père, ni souhaiter s'occuper personnellement de la gestion de la maison. Bien qu'ayant déjà l'idée de vendre la maison, il avait tout de même pris contact avec E\_\_\_\_\_ dans le courant de l'automne 2015 pour se renseigner sur la possibilité de conclure avec elle un mandat de gestion portant sur cette maison. E\_\_\_\_\_ ayant finalement refusé d'assumer la gérance de la villa compte tenu de la complexité de la situation, il avait alors décidé de vendre son bien immobilier libre de tout occupant. Il avait dans cette optique laissé vacant l'appartement précédemment occupé par son père. Cette décision de vendre résultait également de son départ pour le canton de Fribourg. Il avait pris contact avec F\_\_\_\_\_, courtière immobilière. Les discussions entre eux étaient toutefois demeurées informelles, aucun contrat de courtage n'ayant été conclu. Quant au prix proposé par le potentiel acquéreur présenté par cette dernière, il était inférieur à celui qu'il aurait pu être si la maison avait été libre de tout occupant. Le bailleur n'avait dès lors pas donné suite à cette proposition.

**n.** Lors de l'audience du 27 avril 2017, le bailleur a indiqué avoir d'abord envisagé de confier un mandat de gestion à une régie. Il a précisé que la courtière avait constaté au Registre foncier l'existence d'une servitude à charge. De ce fait, les acheteurs potentiels avaient sollicité une réduction du prix de 100'000 fr. Il avait donc renoncé à donner suite à cette affaire et décidé définitivement de vendre la villa libre de tout occupant. Le bailleur a confirmé souhaiter vendre cette villa uniquement pour ne pas avoir à s'occuper de sa gestion, précisant ne pas avoir de difficultés financières. Après avoir mis fin au mandat de F\_\_\_\_\_, il

avait encore mandaté un autre courtier, G\_\_\_\_\_, qui ne lui avait proposé aucun acheteur. En l'état, il avait cessé ses démarches dans la mesure où la villa était encore occupée. Le bailleur a affirmé que la villa en cause se situait dans une zone réservée, qui pourrait devenir une zone de développement à l'avenir, ce qui affectait les possibilités légales de construire sur cette parcelle.

Le locataire a précisé avoir 59 ans et être au bénéfice d'une rente de l'assurance invalidité depuis un accident survenu en 1997. Il souffrait en outre de problèmes cardiaques depuis 2015. Il ne pouvait pas vivre dans un appartement qui ne serait pas aménagé en fonction de son handicap. Les aménagements qui avaient été effectués dans l'appartement litigieux l'avaient été de manière spécifique et adaptée à sa situation. Au jour de l'audience, il n'avait pas véritablement cherché de solution de relogement.

**o.** Suite à l'ordonnance de preuve rendue le 2 mai 2017 par le Tribunal, le locataire a produit un extrait du Registre foncier concernant la parcelle litigieuse mentionnant la servitude de non bâtir susmentionnée, relative à une partie de la parcelle.

**p.** Par courrier du 19 juin 2017, C\_\_\_\_\_ a confirmé avoir été chargée, par le locataire, d'effectuer différentes démarches en vue de trouver une solution de relogement. Elle a précisé que, compte tenu de la pénurie de logement sévissant à Genève, trouver un appartement nécessiterait du temps et beaucoup d'énergie.

**q.** Le Tribunal a entendu H\_\_\_\_\_, architecte indépendant, comme témoin. Il a indiqué que la liste d'attente des personnes handicapées cherchant des logements adaptés ou adaptables à leur handicap était longue et que le délai d'attente pouvait être de plusieurs années. Par ailleurs, l'adaptation d'appartements existants était coûteuse et se heurtait à de grandes difficultés, notamment la présence d'amiante dans les immeubles anciens. Pour les immeubles récents, il arrivait que l'assurance invalidité refuse de prendre en charge le coût de certains aménagements. L'ensemble des processus pour adapter un appartement était long. Il fallait d'abord obtenir l'accord du bailleur, puis faire établir des devis. Le dossier était ensuite transmis à l'assurance invalidité qui le soumettait à ses experts. Ceux-ci étant surchargés, le délai pour obtenir une décision pouvait aller de trois mois à plus d'une année. L'exécution des travaux proprement dits nécessitaient environ un mois.

**r.** Egalement entendu comme témoin, G\_\_\_\_\_, courtier immobilier à temps partiel pour I\_\_\_\_\_ de 2009 à 2013 ou 2014, a déclaré avoir reçu à titre privé un mandat pour la vente de la villa du bailleur, contrat conclu le 4 janvier 2016. Le bailleur avait le souhait de vendre ce bien pour des raisons personnelles. Il lui avait précisé que la villa en cause était partiellement louée et que le locataire en question était son beau-frère avec lequel il entretenait de mauvaises relations, sans

lui donner plus de détails. Le témoin avait estimé le prix de vente entre 1,5 et 1,6 millions de francs, la présence ou non d'un locataire ne changeant pas grand-chose à la valeur du bien. Il n'avait pas visité la villa, mais l'avait vue de l'extérieur. Le prix de vente avait été estimé en tenant compte de la surface de la parcelle et de la valeur du bâtiment. Cet immeuble était situé dans une zone qui allait passer de zone villa en zone de développement 3. Ce courtier immobilier a indiqué avoir obtenu des réponses négatives de la part de plusieurs fondations immobilières. Il n'avait pas fait d'efforts particuliers pour tenter de vendre ce bien à une personne privée, dans la mesure où, selon son appréciation, la villa pourrait à terme être démolie pour permettre la construction d'immeubles, en raison d'un changement de zone d'affectation. Il a indiqué que son mandat de courtage était toujours ouvert et que, si un acheteur institutionnel était intéressé, les démarches pourraient aller de l'avant.

s. Le 29 juillet 2017, F\_\_\_\_\_, qui devait être entendue comme témoin à l'audience du 31 août 2017, a écrit au Tribunal pour être dispensée de comparution, tout en précisant s'être occupée de la vente de la maison ici en cause, de novembre au 17 décembre 2015, date à laquelle le mandat de vente lui avait été retiré. Pendant cette période, une seule visite avait été effectuée, en présence du locataire. Suite à cette visite, le bailleur lui avait demandé d'arrêter toutes ses démarches en vue de la vente de la maison. Par conséquent, toute la documentation concernant le bien appartenant à A\_\_\_\_\_ lui avait été retournée.

t. Dans ses écritures finales du 22 septembre 2017, B\_\_\_\_\_ a affirmé qu'un financement pour la mise en place de nouveaux aménagements en cas de déménagement ne pouvait lui être assuré par l'assurance invalidité. En effet, selon lui certaines adaptations ne peuvent être prises en charge que si elles permettent à l'assuré de se rendre au travail. Etant au bénéfice d'une rente AI entière, et ne travaillant plus du tout, il était probable que certains aménagements nécessaires à son handicap ne seraient pas pris en compte dans un éventuel nouveau logement. Il a fait valoir que l'installation d'un lift d'escalier, y compris la modification du carrelage, avait été prise en charge par l'AI, dans son logement actuel.

Avec cette écriture finale, le locataire a produit la copie d'un courriel reçu de C\_\_\_\_\_ en date du 21 septembre 2017 (numéroté pièce 16 en première instance). Selon le courriel, C\_\_\_\_\_ a attesté des démarches en cours pour rechercher un nouveau logement en faveur de B\_\_\_\_\_. L'association indiquait qu'il était difficile d'obtenir un logement avec le minimum d'adaptation au handicap sévère de l'intéressé, ne serait-ce que pour assurer son accessibilité en fauteuil roulant. Au vu de la situation de l'intéressé et de ses problèmes de santé actuels, les démarches prenaient plus de temps.

De son côté, A\_\_\_\_\_ a exposé avoir décidé de vendre la villa libre de tout occupant à la suite du refus de E\_\_\_\_\_ d'en accepter la gérance. Il a soutenu que

le prix de vente serait substantiellement supérieur si la villa était vide de tout occupant. Selon lui, le Tribunal devait retenir qu'il avait toujours eu l'intention de vendre ce bien immobilier qu'il avait hérité. Dans la mesure où le congé était motivé par sa volonté d'aliéner la maison à un meilleur prix, il devait être qualifié de légitime, au vu de la jurisprudence.

**u.** Par jugement du 19 octobre 2017, les premiers juges ont retenu que le motif du congé résidait dans le souhait du bailleur de vendre son bien «uniquement pour ne pas avoir à s'occuper de sa gestion», et non pour des raisons financières. D'après un des témoins, la présence ou non d'un locataire ne changeait pas grand-chose au prix qui pouvait être obtenu en cas de vente, estimé entre 1,5 et 1,6 millions de francs, compte tenu en particulier du secteur dans lequel se trouvait la villa. D'un autre côté, la situation personnelle du locataire pouvait être qualifiée de «particulièrement difficile», dès lors que l'intéressé, âgé de cinquante-neuf ans, est tétraplégique depuis 1997 et avait fait aménager spécialement son appartement pour lui permettre de conserver son autonomie. Il souffrait par ailleurs, depuis 2015, d'un problème cardiaque. Au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, le Tribunal a retenu l'existence d'une disproportion manifeste des intérêts en présence, entre la situation personnelle particulièrement difficile du locataire, et le peu de consistance du motif du congé.

## **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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

Lorsque le locataire demande l'annulation du congé, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers dus pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, c'est-à-dire jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le bail ou à l'échéance de la durée déterminée du contrat (BOHNET, Actions civiles, p. 928).

Il convient donc de tenir compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO; le dies a quo de ce délai est la date de la décision cantonale attaquée. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 consid 1.1; 136 III 196 consid.1).

---

En l'occurrence, la valeur litigieuse s'élève à 61'200 fr., correspondant à un loyer charges incluses de 1'700 fr. par mois x 12 x 3.

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

**1.2** Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC.

Il s'agit d'une décision finale de première instance.

**1.3** L'appel et la réponse y relative ont été interjetées dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

**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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

**2.** L'intimé a produit des pièces.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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).

**2.2** En l'espèce, l'appelant a contesté la recevabilité de la pièce n° 103 produite devant la Cour de céans par l'intimé. Il ressort toutefois du dossier de première instance que cette pièce, qui consiste d'une part en une correspondance du 19 juin 2017 de C\_\_\_\_\_ et d'autre part d'un courriel du 21 septembre 2017 de cette même association, a déjà été produite par devant le Tribunal, la première le 26 juin 2017 et la seconde le 22 septembre 2017. La production de ces deux documents en première instance était admissible puisque, s'agissant d'une contestation en matière de baux et loyers soumise à la procédure simplifiée, le Tribunal doit admettre les faits et moyens de preuves nouveaux, jusqu'aux délibérations. En outre, chacune de ces pièces a été produite sans retard, à savoir presque aussitôt après avoir été reçue par l'intimé.

Dans ces conditions, lesdites pièces font partie du dossier.

**3.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir fait une mauvaise application de l'art. 271 CO. Il soutient qu'après le décès de son père, il n'avait jamais garanti à l'intimé qu'il pourrait continuer à occuper l'appartement litigieux. Après un temps

---

de réflexion, et suite au refus de E\_\_\_\_\_ de prendre en charge la gérance de la villa, il avait décidé de vendre ce bien immobilier libre de tout occupant. Selon lui, la villa pourrait être vendue à de meilleures conditions si elle était au préalable entièrement libérée. Par ailleurs, la situation de ce bien-fonds en zone réservée n'interdirait pas sa vente, qui pourrait par exemple intéresser un promoteur immobilier. Le motif invoqué était donc suffisant au regard de l'art. 271 CO.

**3.1** La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation importants qui entravent considérablement l'usage de la chose louée (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1), pour optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi (ATF 136 III 190 consid. 2), ou pour utiliser les locaux lui-même ou les céder à ses proches (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

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). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO); une motivation lacunaire ou fautive peut être l'indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3).

Le congé est ainsi annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). Un congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3). Le juge doit notamment 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.4).

Dans un arrêt rendu le 2 septembre 2010 dans la cause 4A\_300/2010, le Tribunal fédéral a admis l'existence d'une disproportion manifeste des intérêts en présence dans la situation de deux locataires âgés de 77 ans. Ceux-ci vivaient depuis 36 ans dans l'appartement avec leur fils handicapé, né en 1961, qui souffrait d'importants problèmes neurologiques. De plus, un des locataires connaissait de graves

problèmes de santé, étant atteint tout à la fois d'un cancer du foie et d'un cancer du côlon. De son côté, le bailleur avait motivé le congé par sa volonté de vendre un appartement libre de tout occupant, tout en reconnaissant que la vente de l'appartement loué lui permettrait d'obtenir un bénéfice atteignant environ deux fois le prix d'acquisition. Selon notre Haute Cour, la notification du congé répondait à un but purement spéculatif, le bailleur n'ayant pas allégué devoir faire face à des difficultés financières. L'intéressé n'avait pas davantage prétendu se trouver dans l'incapacité de vendre, avec bénéfice, l'appartement avec les locataires en place. Dans cette cause, les juges fédéraux ont considéré que les locataires se trouvaient dans une situation particulièrement difficile, ce qui les a conduit à confirmer l'annulation du congé.

Dans un autre arrêt du 6 octobre 2010, rendu dans la cause 4A\_297/2010, le Tribunal fédéral a également reconnu une disproportion manifeste entre les intérêts en présence. Il s'agissait d'une résiliation notifiée à une locataire de 54 ans, sans emploi, en mauvaise santé et occupant son logement depuis plus de 23 ans. Elle connaissait des problèmes cardiaques et subissait un état dépressif récurrent, ainsi qu'une mobilité entravée. Ayant épuisé ses indemnités de chômage, elle percevait un revenu minimum cantonal d'aides sociales d'environ 2'400 fr. par mois. Très isolée socialement, et dans une situation économique précaire, son logement et le jardin attenant représentaient son presque unique cadre de vie. De son côté, la bailleuse avait invoqué le besoin du fils de son actionnaire unique, lequel partageait son temps entre Nyon, où son père est propriétaire d'une maison avec jardin de plus de 300 m<sup>2</sup> et Thonon, domicile des parents de son amie. Etudiant à l'Université de Genève et désirant s'installer dans cette cité, l'intéressé avait affirmé qu'il lui fallait un appartement avec jardin pour le confort de son chien de berger, animal relativement imposant. Alors que deux logements appartenant à la bailleuse s'étaient libérés dans le même immeuble, durant la procédure, le fils de l'actionnaire unique de la société propriétaire n'avait pas voulu y emménager, au seul motif qu'ils ne disposaient pas d'un jardin dans lequel son chien de race pourrait s'ébattre. Les juges fédéraux ont considéré que l'on se trouvait en présence d'un déséquilibre patent, si l'on comparait les intérêts de la locataire à la continuation de son bail, à ceux de la bailleuse à résilier le contrat. Au regard de la situation personnelle précaire de l'intéressée, les intérêts qu'avait fait valoir la société propriétaire apparaissaient manifestement secondaires. Compte tenu de cette disproportion évidente, le congé incriminé avait été donné en violation des règles de la bonne foi et devait être annulé en application de l'art. 271 al. 1 CO (consid. 2.3).

Dans un arrêt plus récent rendu le 28 février 2013 (cause 4A\_484/2012), les juges fédéraux ont considéré qu'il n'existait pas de disproportion manifeste et choquante entre les intérêts en présence, dans le cas d'une locataire exerçant la profession de médecin hospitalier, disposant d'un revenu confortable et vivant dans l'appartement avec sa mère, étant observé que celle-ci ne souffrait pas d'un

quelconque handicap, même si elle était relativement âgée. De plus, la mère de la locataire avait elle-même certains revenus et une fortune non négligeable. Ainsi, la locataire n'avait pas de difficultés financières particulières, ne se trouvait pas confrontée à un problème de santé et n'avait aucun besoin impérieux de se loger à proximité de l'endroit où elle se trouvait. Selon ce même arrêt, la bailleuse était une société active dans le domaine de l'achat et de la vente de biens immobiliers et avait, compte tenu de sa structure, besoin de vendre un ou deux objets par année pour fonctionner normalement. L'appartement litigieux étant destiné à être vendu à une personne souhaitant l'habiter elle-même, il pouvait être considéré que la vente serait plus facile si l'appartement était libre de tout occupant. Dès lors, le Tribunal fédéral a reconnu à la bailleuse un intérêt économique certain à voir partir la locataire pour vendre l'appartement dans de meilleures conditions (consid. 2.3.3).

Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral n'a pas établi de règle abstraite pour le cas où la résiliation est donnée en vue de tirer de la chose louée un meilleur profit par une vente. Il n'a pas retenu que tout appartement sans occupant se vendrait plus cher, mais a recherché dans chaque cas particulier, si, au vu des faits constatés par l'instance cantonale, un abus de droit était réalisé ou non. Il est précisé que, dans le cadre de cet examen, il n'y a en principe pas lieu de 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 financier 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2015 du 19 mai 2016, consid. 4.4).

**3.2** Dans le jugement attaqué, les premiers juges ont retenu que le motif du congé résidait dans le souhait du bailleur de vendre son bien *«uniquement pour ne pas avoir à s'occuper de sa gestion»*, sans reposer sur aucun motif d'ordre économique. L'appelant a en effet expressément déclaré ne pas avoir de difficultés financières. Selon les constatations du Tribunal, le congé n'était pas non plus motivé par un empêchement de vendre la villa tout en y maintenant le locataire, puisque l'unique offre parvenue à l'intéressé mentionnait que l'acheteur était disposé à cohabiter *«le temps nécessaire»* avec le locataire. Par la suite, le bailleur n'a plus effectué de recherches d'un acquéreur potentiel, sauf auprès de certaines fondations immobilières.

Dans son appel, l'appelant ne conteste pas sérieusement les éléments de fait qui précèdent. Il se contente en substance d'affirmer que sa volonté de vendre son bien *«à un meilleur prix»* devrait être considérée comme légitime et licite, dans le cas d'espèce. Il faut donc retenir, pour la suite du raisonnement, que la résiliation litigieuse est fondée sur les motifs mentionnés au paragraphe précédent.

Face aux motifs invoqués à l'appui du congé litigieux, il convient d'évaluer la situation concrète de l'intimé.

Agé de 59 ans, l'intéressé est tétraplégique depuis 1997. Il souffre en outre d'un problème cardiaque depuis 2015. Le logement litigieux a été aménagé spécialement pour lui permettre de conserver un maximum d'autonomie malgré son handicap. La perte de ce logement aurait des conséquences importantes, puisqu'elle impliquerait pour lui de trouver un autre logement adapté à son handicap, ou d'en aménager un, à ses frais. Or, de tels travaux d'aménagement coûteraient plusieurs milliers, voire plusieurs dizaines de milliers de francs, que l'intéressé devrait assumer au moins en grande partie. Par ailleurs, l'intimé occupe ce logement depuis 1997, soit depuis plus de 18 ans lors de la notification du congé.

Dans ce contexte, la comparaison des situations respectives conduit à retenir l'existence d'une disproportion manifeste, au sens de la jurisprudence, entre la situation personnelle particulièrement difficile de l'intimé, et le motif du congé qui ne tient en définitive qu'en un souhait de l'appelant de ne pas assumer certaines tâches minimales liées à sa situation de propriétaire-bailleur.

L'état de fait apparaît comme très similaire à celui à la base de l'arrêt 4A\_300/2010 évoqué au considérant précédent. La résiliation litigieuse cause manifestement un problème particulièrement pénible sur le plan humain au locataire. Face à cela, l'intérêt du bailleur à mettre fin au bail ne relève pas de considérations financières ni économiques, mais plutôt de pure convenance personnelle.

Dans ce contexte, il convient de retenir, avec les premiers juges, que la résiliation litigieuse dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire. C'est dès lors à juste titre que le congé notifié le 25 novembre 2015 a été annulé.

**3.3** Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

- 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 22 novembre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/958/2017, rendu le 19 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27480/2015-4-OSB.

**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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Alain MAUNOIR; 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.*