

BGer 4A_134/2023 vom 6. März 2024

Bundesgericht, 2024-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_134_2023

FR: TF 4A_134/2023 du 6 mars 2024

IT: TF 4A_134/2023 del 6 marzo 2024

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par le locataire demandeur qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le Tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF), dans une affaire de résiliation de bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr., le recours en matière civile est recevable.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoires sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

Sous réserve de la violation des droits constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF), le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

E. 3

Seule est litigieuse la question de la validité du congé ordinaire que les bailleurs ont notifié au locataire, la question de la prolongation du bail et de sa durée n'étant pas remise en cause.

E. 3.1

Chaque partie est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée, ce que celui-ci est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu (résiliation ordinaire du bail; cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1; 145 III 143 consid. 3.1 et les arrêts cités). 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 chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 et les arrêts cités).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 148 III 215 consid. 3.2; 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts 4A_19/2016 précité consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts 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).

E. 3.2

La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

E. 3.2.1

En principe, le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même l'habitation n'est pas contraire à la bonne foi (arrêt 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3; arrêt 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 5). Il ne l'est pas 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 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). La pesée de leurs intérêts respectifs n'intervient qu'au stade de l'examen de la prolongation du bail, à accorder par le juge, s'il y a lieu, en application de l' art. 272 CO (arrêts 4A_128/2019 précité consid. 2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.2 i.f et 4.4 i.f.).

En revanche, un congé ordinaire est en général contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier, lorsque le motif invoqué ne constitue manifestement qu'un prétexte, lorsque la motivation du congé est lacunaire ou fausse ou encore lorsqu'il consacre une disproportion grossière (ein krasses Missverhältnis) entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

E. 3.2.2

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur, soit dans l'avis de résiliation, soit ultérieurement au cours de la procédure devant le tribunal de première instance (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

Pour apprécier si le congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer

a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

E. 3.3

Déterminer quel est le motif du congé relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 136 III 190 consid. 2). Le Tribunal fédéral est en principe lié par les constatations de fait de l'arrêt cantonal (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si le recourant démontre, en soulevant expressément le grief de violation des art. 97 al. 1 LTF et 9 Cst. et en exposant celui-ci de façon claire et détaillée (art. 106 al. 2 LTF), que l'autorité cantonale a constaté arbitrairement les faits et apprécié arbitrairement les preuves (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4).

En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC). Le TF ne revoit qu'avec retenue la décision prise en dernière instance cantonale. Il n'intervient que lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; il sanctionne en outre les décisions rendues en vertu du pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (cf. ATF 138 III 669 consid. 3.1; 136 III 278 consid. 2.2.1, arrêts 4A_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1; 4A_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1).

E. 4

Il faut examiner en premier lieu la question (de fait) de savoir si l'intention de la cobaillesse d'occuper elle-même l'appartement est réelle ou si, comme le recourant le soutient, le motif réel des cobailleurs est leur volonté d'obtenir un rendement supérieur de l'appartement litigieux.

La cour cantonale n'ayant traité que les griefs du locataire appelant, il s'impose, pour avoir une meilleure vue de la situation, de rappeler la motivation des juges de première instance.

E. 4.1

Le Tribunal des baux a estimé que les intentions de la cobaillesse d'utiliser elle-même l'appartement litigieux, parce qu'il est proche de la gare et idéalement situé au 6e étage et dans un immeuble où elle connaît d'autres locataires, étaient conformes à la réalité. Même si la cobaillesse n'avait pas exploré la possibilité d'occuper un autre appartement et qu'elle

entendait faire un usage ponctuel du logement litigieux, cela ne suffisait pas pour retenir une disproportion grossière des intérêts en présence. Elle était libre de choisir l'appartement qu'elle entendait occuper parmi ceux dont elle était propriétaire. Le congé ne contrevenait donc pas aux règles de la bonne foi et devait être validé.

La cour cantonale a constaté que la cobaiïeresse est âgée de 75 ans, qu'elle a exposé qu'elle habite en Valais et séjourne dans sa villa de Chêne-Bourg lorsqu'elle se rend à Genève deux à trois fois par semaine. Cette villa, dont elle est propriétaire, devenant difficile à entretenir vu son âge, elle souhaite pouvoir occuper l'appartement litigieux lorsqu'elle se rend à Genève pour s'occuper de sa petite-fille et elle veut s'y installer à long terme. Cet appartement se trouve dans un immeuble où elle connaît de nombreux locataires; elle apprécie le calme du 6^e étage, ainsi que la proximité avec la gare ferroviaire. La cour cantonale relève que, même s'il peut sembler étonnant que la cobaiïeresse souhaite s'installer dans un appartement qualifié de minuscule, elle a détaillé de façon constante les raisons pour lesquelles cet appartement correspond à ses besoins actuels. Elle souhaite occuper un petit appartement et, dans l'immeuble en question, seul l'appartement litigieux dispose de deux pièces et se trouve au calme au 6^e étage. Elle n'a pas d'attaches avec son immeuble de Monthoux et les appartements de l'immeuble de Carouge sont de grands logements familiaux. Sur ce point, en conclusion, la cour cantonale a estimé que la cobaiïeresse est en droit de disposer comme elle le souhaite de son bien immobilier. Elle a été convaincue que la cobaiïeresse voulait récupérer l'appartement en question pour son propre usage, lors de ses séjours à Genève, estimant que cette déclaration était constante, même si elle avait varié dans l'intensité de l'utilisation qu'elle en ferait; en effet, dans sa réponse à la demande, elle a indiqué vouloir occuper l'appartement un ou deux soirs par semaine, alors que, lors de son audition, elle a déclaré qu'elle se rendait à Genève du lundi au mercredi, soit trois nuits par semaine et qu'elle envisageait de s'installer à long terme à Genève dans cet appartement, avec lequel elle avait des attaches. Ce faisant, elle a écarté les arguments soulevés en appel par le locataire, soit que la cobaiïeresse avait varié dans les modalités de son utilisation de l'appartement et, vu l'exiguïté de celui-ci par rapport au niveau de vie confortable de celle-ci, qui disposait d'une maison individuelle et de trois immeubles à Genève, qu'il n'était pas crédible, selon l'expérience générale de la vie, qu'elle veuille s'y installer "sur le long terme" (art. 105 al. 2 LTF).

Enfin, la cour cantonale a écarté l'appréciation du locataire selon laquelle la cobaiïeresse était motivée par le souhait des cobaiïeurs d'obtenir un rendement supérieur, considérant qu'elle n'était étayée par aucun élément du dossier. Elle a donc conclu que le motif invoqué par les cobaiïeurs était réel, sérieux et digne de protection.

E. 4.2.1

Le locataire recourant ne fait qu'affirmer que la cour cantonale est passée à côté des réelles intentions des cobaiïeurs, que leur motif est purement pécuniaire, soit obtenir un rendement supérieur, que le bailleur aurait reconnu l'existence de plans d'architecte pour un projet et que la cobaiïeresse l'aurait reconnu à demi-mots.

Ce faisant, le recourant se limite à de pures affirmations, sans aucune démonstration d'un quelconque arbitraire. Son grief est donc irrecevable.

E. 4.2.2

Lorsqu'il soutient que la cobaiïeresse a varié dans ses déclarations à propos de l'intensité de l'utilisation qu'elle entend faire de l'appartement litigieux, qu'elle n'est pas crédible

lorsqu'elle déclare vouloir emménager dans cet appartement minuscule, vu qu'elle est habituée à un certain confort, ce d'autant qu'elle voudrait y vivre à plein temps à long terme, que ses attaches avec l'immeuble ne sont plus si étroites depuis le départ de sa fille et qu'elle n'est pas crédible lorsqu'elle déclare vouloir accueillir sa petite-fille dans ce minuscule appartement, le recourant méconnaît qu'il s'en prend à l'appréciation des preuves de la cour cantonale. Dès lors qu'il ne s'agit pas d'une violation de l' art. 271 al. 1 CO , il lui incombait de démontrer l'arbitraire de cette appréciation de la cour cantonale, qui, à l'instar du Tribunal des baux, a considéré que l'intention d'occuper l'appartement était établie. Or, sa critique ne contient pas même le début d'une telle démonstration, mais se limite à une suite d'affirmations péremptoires.

E. 5

En second lieu, il s'agit d'examiner si le congé est contraire à la bonne foi au sens de l' art. 271 al. 1 CO , parce qu'il existerait une disproportion grossière entre les intérêts respectifs de la cobaiïeresse et du locataire, à savoir entre l'intérêt de la cobaiïeresse à récupérer son appartement et l'intérêt du locataire à y rester.

E. 5.1

Selon la cour cantonale, la cobaiïeresse est en droit de disposer comme elle le souhaite de son bien immobilier. Elle n'a pas à envisager d'occuper un autre appartement, ni dans le même immeuble, ni dans les deux autres immeubles dont elle est copropriétaire. En ce qui concerne ces derniers, elle n'a pas d'attachement avec eux ou les appartements sont trop grands. Dans l'immeuble litigieux, il n'y a qu'un appartement de deux pièces, et un appartement de trois pièces n'était pas libre au moment de la résiliation. Les faits postérieurs à la date de la résiliation n'ont pas à être pris en considération.

E. 5.2

Le locataire recourant fait valoir qu'il est âgé de 83 ans, que ses moyens financiers sont limités, puisque le Tribunal a retenu qu'il n'avait pas d'autres ressources que les prestations de l'AVS, et que la perte de ce logement qu'il occupe depuis de longues années et où il a d'importantes attaches, aurait pour lui des conséquences extrêmement pénibles, alors même que la cobaiïeresse dispose d'autres solutions et qu'elle ne lui a même pas proposé un appartement de remplacement.

Les bailleurs intimés font valoir qu'il ressort des faits constatés que, contrairement à ce que retient la cour cantonale, le locataire "ne vit pas" dans l'appartement depuis trente ans, qu'il l'utilisait comme bureau pour son activité professionnelle et l'a longtemps sous-loué, qu'il n'y vit pas non plus depuis 2013 comme cela a été retenu, mais tout au plus depuis 2018, qu'il aurait déclaré lors d'un téléphone de l'avocat des bailleurs en septembre 2018 ne pas y vivre et que ce n'est qu'à ce moment-là qu'il aurait résilié le bail de son sous-locataire, qu'au moment de la résiliation il vivait très certainement dans sa maison en Valais. Les bailleurs font également valoir que le locataire est usufruitier d'une grande maison à Crans-Montana, que son véhicule est immatriculé en Valais et que ses deux sociétés ont leur siège en Valais.

Dans sa réplique, le recourant persiste à affirmer qu'il vit dans l'appartement litigieux depuis 2013, qu'il n'est plus propriétaire de l'une des sociétés, que l'autre a été domiciliée en Valais pour des raisons fiscales et que les plaques de sa voiture sont valaisannes puisqu'elles sont au nom de la société. Le recourant n'a rien objecté au fait qu'il est usufruitier d'une grande maison à Crans-Montana et qu'il aurait la possibilité d'y vivre sans payer de loyer.

E. 5.3

Il n'y a pas lieu de se prononcer sur les faits nouveaux invoqués de part et d'autre, ni de statuer sur le point de savoir si le locataire vit dans l'appartement depuis la séparation d'avec son épouse en 2013 ou seulement depuis 2018.

En effet, il ressort de l'arrêt attaqué et de l'échange des écritures dans la présente procédure, que le locataire est effectivement usufruitier d'un chalet à Crans-Montana, qu'il a donné à ses enfants et qu'il peut occuper. Dans ces circonstances, on ne saurait considérer que le résultat de l'appréciation de la cour cantonale aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante. La résiliation du bail n'est donc pas contraire à la bonne foi, faute de disproportion grossière des intérêts en présence. La question de savoir si, comme l'a retenu la cour cantonale, en dépit de l'âge du locataire, la bailleresse est en droit de disposer comme elle le souhaite de ses biens immobiliers peut donc demeurer ouverte.

E. 6

Les inconvénients que la résiliation entraîne pour le locataire ont été pleinement pris en considération dans la prolongation de bail de quatre ans qui lui a été accordée. Le recourant ne la remet pas en cause.

Au vu de ce qui précède, le grief de violation de l' art. 152 CPC est infondé: la production des états locatifs des trois immeubles dont la cobaileresse est copropriétaire ne conduirait ni à faire douter des réelles intentions de la cobaileresse, ni à apprécier différemment les intérêts respectifs des parties.

Quant au grief de violation de l' art. 317 al. 1 CPC , il est infondé: les faits postérieurs à la résiliation sont sans pertinence pour l'issue du litige.

E. 7

En conséquence, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, frais et dépens à la charge de son auteur (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF). Bien que les intimés requièrent une indemnité de 3'500 fr., la Cour de céans ne voit pas de raison de déroger à sa pratique, au vu du travail nécessité par la préparation de la réponse et des observations.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.