

BGer 4A 195/2016 vom 9. September 2016

Bundesgericht, 2016-09-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_195_2016

FR: TF 4A 195/2016 du 9 septembre 2016

IT: TF 4A 195/2016 del 9 settembre 2016

Regeste

résiliation anticipée du bail (art. 261 al. 2 let. a CO) et congé contraire aux règles de la bonne foi (art. 271-271a CO); | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

L'arrêt cantonal ayant été notifié au mandataire des recourants le 18 février 2016, le délai de 30 jours (art. 100 al. 1 LTF) est venu à échéance le samedi 19 mars 2016 et il a été reporté au lundi 21 mars en vertu de l' art. 45 al. 1 LTF , premier jour des fêtes de Pâques, de sorte que le délai a expiré le jour après celles-ci, soit le 4 avril (art. 46 al. 1 let. a LTF ; arrêts 5A_144/2007 du 18 octobre 2007 consid. 1; 4A_434/2007 du 20 mai 2008 consid. 1.1, non publié in ATF 134 III 337). Interjeté le 4 avril 2016 et donc en temps utile par les bailleurs, qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu par un tribunal cantonal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF) dans une affaire de bail (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse excède 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.

E. 1.2

La cour cantonale a constaté que seuls le père et son fils B.Z._____ occupent les locaux. Il s'ensuit que C.Z._____, même s'il est aussi titulaire du bail à la suite du décès de sa mère, n'a pas d'intérêt propre à l'action en annulation du congé, action qui concerne exclusivement l'usage des locaux loués. En effet, seul celui qui utilise effectivement les locaux a un intérêt digne de protection à l'annulation du congé (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC). Même si B.Z._____, auquel la cour cantonale a dénié tout droit à s'opposer à la résiliation, n'a pas interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral et a donc perdu tout droit en relation avec la disproportion entre les intérêts respectifs des parties, il conserve la qualité de partie à l'action en contestation du besoin propre et urgent des nouveaux propriétaires.

E. 2

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 CPC). Toutefois, il n'examine en principe que les questions soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (arrêts 4A_357/2015 du 4 décembre 2015 consid. 1.4; 4A_285/2015 du 22 septembre 2015 consid. 1.3; 4A_653/2014 du 11 août 2015 consid. 1.4 non publié in ATF 141 III 407). Les parties ne peuvent s'en prendre qu'à elles-mêmes si elles abandonnent un grief ou y renoncent (arrêt 4A_447/2015 du 31 mars 2016 consid. 2.1, non contenu dans les considérants destinés à la publication; ATF 140 III 86 consid. 2; arrêts 5A_621/1013 du 20 novembre 2014 consid. 2, non publié aux ATF 141 III 53 ; 5F_1/2014 du 18 février 2014 consid. 3.3). Toutefois, même

lorsqu'une question est discutée par les parties, le Tribunal fédéral n'est pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 140 III 86 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1 p. 104; 133 III 545 consid. 2.2). Pour satisfaire à son obligation de motiver, le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit; il n'est pas indispensable qu'il indique expressément les dispositions légales - le numéro des articles de loi - ou qu'il désigne expressément les principes non écrits de droit qui auraient été violés; il suffit qu'à la lecture de son exposé, on comprenne clairement quelles règles de droit auraient été, selon lui, transgressées par l'autorité cantonale (ATF 140 III 86 consid. 2 et les arrêts cités). Les mêmes exigences de motivation pèsent sur l'intimé, qui doit reprendre les motifs qu'il avait invoqués précédemment et qui ont été écartés, pour le cas où les motifs retenus par l'autorité précédente ne devraient pas être suivis par le Tribunal fédéral (ATF 140 III 86 consid. 2 et les arrêts cités).

E. 3.1

En vertu de l' art. 261 al. 1 CO , si le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. Toutefois, le nouveau propriétaire (notamment) des locaux destinés à l'habitation peut résilier le bail de manière anticipée, à certaines conditions, conformément à l' art. 261 al. 2 CO ; s'il résilie ainsi le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail, le bailleur précédent répond de tous les dommages ainsi causés au locataire (art. 261 al. 3 CO).

E. 3.1.1

Lorsqu'une résiliation (extraordinaire) anticipée lui est notifiée par l'acquéreur de la chose louée sur la base de l' art. 261 al. 1 let. a CO , le locataire peut la contester en objectant notamment que les conditions du besoin propre et du besoin urgent du nouveau propriétaire ne sont pas remplies; la résiliation anticipée qui ne remplit pas ces conditions est en effet annulable conformément aux art. 271 s. CO et selon la procédure de l' art. 273 CO , soit conformément aux art. 243 ss CPC (art. 243 al. 2 let . c CPC) (arrêt 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.2.4). Si les conditions de l' art. 261 al. 2 let. a CO sont remplies, le locataire pourrait encore (théoriquement) invoquer les art. 271 et 271a CO et démontrer que le congé contrevient aux règles de la bonne foi, à l'exclusion des cas visés par l' art. 271a al. 1 let . d et e CO (lesquels sont exclus par l' art. 271a al. 3 let . d CO) (cf. PETER HIGI, Zürcher Kommentar, no 44 ad art. 271-271a CO ; DAVID LACHAT, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, no 8 ad art. 261 CO). Les cas de violation des règles de la bonne foi au sens de ces dispositions seront toutefois exceptionnels (LACHAT, op. cit., no 8 ad art. 261 CO). Il résulte en particulier du jeu des art. 261 al. 2 let. a, 271 al. 3 let. d et 272 al. 2 let. d CO qu'en cas de besoin propre et urgent du nouveau propriétaire (art. 261 al. 2 let. a CO), les intérêts contraires du locataire ne sont pris en considération que dans le cadre de la pesée des intérêts devant présider à la prolongation du bail (art. 272 al. 2 CO ; ATF 118 II 50 consid. 4 in fine ; arrêt 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.2.1, destiné à la publication); il n'y a ainsi pas de place pour une violation des règles de la bonne foi au sens de l' art. 271 al. 1 CO au motif que le congé entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (HIGI, op. cit., no 45 ad art. 261-261a CO).

E. 3.1.2

Selon la jurisprudence, le besoin du nouveau propriétaire doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés. Un motif simulé, invoqué abusivement, n'est évidemment pas suffisant. S'agissant en particulier d'habitations, il s'agit du besoin propre pour la personne physique de pouvoir utiliser le logement, qu'il s'agisse de l'acquéreur lui-même ou de l'un de ses proches parents ou alliés. Lorsqu'une personne morale acquiert l'habitation, le besoin propre est celui qui la concerne elle-même et ne se confond pas avec celui de l'un de ses actionnaires, puisque la personne morale est une personne juridique distincte; toutefois, lorsqu'un actionnaire domine économiquement la société acquéresse, le besoin de celui-ci peut avoir une incidence sur l'admissibilité de la résiliation. Le juge décide si le nouveau propriétaire a un besoin propre en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier au moment de la résiliation (arrêt 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.2.2, destiné à la publication, et les nombreux arrêts cités).

E. 3.1.3

Le besoin du nouveau propriétaire est urgent lorsqu'on ne peut pas, pour des raisons économiques ou pour d'autres raisons (par exemple personnelles), exiger de lui qu'il renonce à utiliser l'habitation ou le local commercial loué, autrement dit lorsqu'on ne peut exiger de lui qu'il attende l'échéance contractuelle pour résilier le bail, tout en respectant le délai de congé contractuel. La notion d'urgence est non seulement temporelle, mais aussi matérielle en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance. Ainsi, le besoin est immédiat lorsqu'il est susceptible de se concrétiser immédiatement ou à plus ou moins brève échéance selon que l'échéance contractuelle du bail est proche ou lointaine. Le besoin doit être réel: il ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité dû au besoin de disposer d'un logement, mais il n'est pas réel lorsque le motif invoqué est simulé ou invoqué abusivement, ou encore lorsque le nouveau propriétaire ou un de ses proches entend utiliser le logement exclusivement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur ensoleillement. Enfin, le besoin doit être actuel, en ce sens qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas (arrêt 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.2.3, destiné à la publication, et les nombreux arrêts cités). La notion d'urgence est aussi relative: elle a pour corollaire que, même si le besoin urgent du nouveau propriétaire fait obstacle à l'annulation du congé, elle n'exclut pas la prolongation du bail. La validité du congé n'est pas déterminée par la pesée des intérêts respectifs du bailleur (intérêt à disposer des locaux pour lui-même ou pour ses proches) et du locataire (intérêt à demeurer dans les locaux). La comparaison entre les conséquences pénibles de la résiliation anticipée pour le locataire et le besoin propre et urgent du bailleur d'utiliser les locaux, parmi d'autres éléments (cf. art. 272 al. 2 let . c CO), n'intervient que dans le cadre de l'examen (d'office; art. 273 al. 5 CO) de la prolongation du bail (art. 272 al. 2 in initio CO; arrêt 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.2.3, destiné à la publication, et les nombreux arrêts cités). Pour décider si le besoin du nouveau propriétaire est urgent (immédiat), il faut déterminer s'il est susceptible de se concrétiser à plus ou moins brève échéance en comparaison avec l'échéance contractuelle et le délai de résiliation contractuel. Ainsi, il a été admis que lorsque le nouveau propriétaire doit payer des intérêts pour le capital emprunté pour l'achat de l'immeuble et qu'il doit aussi payer un loyer pour occuper d'autres locaux, son besoin à pouvoir emménager dans les locaux achetés doit être qualifié d'urgent. En revanche, lorsque son utilisation des locaux présuppose de grandes transformations, voire même la démolition et la reconstruction du bâtiment, l'urgence dépend de l'état d'avancement de son projet de transformation: il n'est pas nécessaire que ce projet ait déjà

été autorisé par les autorités administratives, mais il suffit qu'il soit susceptible d'obtenir leur autorisation. L' ATF 99 II 164 , qui exige que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives, a été rendu dans le cadre d'une prolongation du bail (art. 272 al. 2 let. a CO), pour laquelle le juge doit peser les intérêts respectifs du bailleur et du locataire; il n'est donc pas pertinent pour juger de la validité de la résiliation elle-même (arrêt 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.2.3, destiné à la publication, et les nombreux arrêts cités). S'agissant de l'urgence du besoin, le juge cantonal jouit d'un large pouvoir d'appréciation (art. 4 CC), que le Tribunal fédéral ne revoie qu'avec retenue (arrêt 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.2.3, destiné à la publication, et les nombreux arrêts cités). Lorsque la décision en équité (art. 4 CC) n'est pas motivée, le Tribunal fédéral exerce librement son pouvoir d'appréciation, un renvoi à la cour cantonale pour remédier au défaut n'étant pas nécessaire (ATF 131 III 26 consid. 12.2.2).

E. 3.1.4

Le nouveau propriétaire supporte le fardeau de la preuve de son besoin propre et urgent (art. 8 CC ; arrêts 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.2.4, destiné à la publication, et les arrêts cités).

E. 3.1.5

Même lorsqu'un besoin propre et urgent du nouveau propriétaire est établi et que la résiliation anticipée du bail est donc justifiée, l'autorité compétente doit encore statuer d'office sur la prolongation du bail (art. 273 al. 5 CO ; 4A_447/2015 déjà cité consid. 5.3; ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745; cf. aussi supra consid. 3.1.3).

E. 3.2.1

En l'espèce, la cour cantonale a considéré que les nouveaux propriétaires ont établi leur besoin propre et urgent de l'appartement qu'ils ont acheté. Contrairement à ce que croient les recourants, ce point n'est pas définitivement clos, le Tribunal fédéral n'étant pas lié par la motivation cantonale et les intimés ayant expressément remis en cause ce point dans leur réponse. En effet, les locataires demandeurs qui ont obtenu gain de cause en dernière instance cantonale ne pouvaient pas interjeter eux-mêmes un recours au Tribunal, faute d'intérêt à un tel recours (art. 76 al. 1 LTF). Ils ne sont pas privés pour autant de la possibilité de remettre en cause dans leur réponse au Tribunal fédéral des questions préjudicielles tranchées en leur défaveur par la cour cantonale, pour le cas où le Tribunal fédéral devrait s'écarter de la motivation finalement retenue par la cour cantonale pour leur donner raison. Ils doivent même le faire, sans quoi le Tribunal fédéral pourrait considérer qu'ils ont abandonné ou renoncé à un tel grief. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur l'existence ou non d'un besoin propre et urgent des nouveaux propriétaires.

E. 3.2.2

C'est en violation de l' art. 261 al. 2 let. a CO que la cour cantonale, après avoir admis le besoin propre et urgent des nouveaux propriétaires, a ensuite en quelque sorte réexaminé celui-ci en le comparant avec les intérêts divergents du père, locataire, dans le cadre de l'examen d'une possible disproportion des intérêts respectifs des parties. En effet, comme on l'a vu ci-dessus, l' art. 271 al. 1 CO n'intervient que dans des cas exceptionnels, et ne permet pas de pondérer les conséquences pénibles de la résiliation pour le locataire avec le besoin propre et urgent du nouveau propriétaire. Les intérêts du locataire, et d'ailleurs d'autres intérêts du bailleur, ne peuvent être pris en considération que dans le cadre de l'examen de la prolongation du bail (art. 273 al. 5 CO).

E. 3.2.3

Le Tribunal fédéral doit donc statuer à nouveau.

E. 3.2.3.1

A part quelques faits incontestés (figurant sous C. a, b et c p. 3), les autres éléments de la partie " En fait " de l'arrêt attaqué consistent en un exposé des allégués des parties et des déclarations faites par elles en audience, ainsi que des déclarations du témoin. La cour cantonale n'a cependant pas décidé lesquels elle retenait. Les constatations de fait admises par la cour cantonale qui ressortent de la partie " En droit " sont uniquement les suivantes: les nouveaux propriétaires ont trois enfants - dont les âges ne sont pas contestés, soit de 4 mois, 17 mois et 3 ans; ils voyagent fréquemment pour des raisons professionnelles; leur mère, respectivement belle-mère, qui habite en France, vient à Genève pour s'occuper de ses petits-enfants en leur absence, en particulier de l'aîné qui a des soucis de santé; puis, lorsque la cour examine la disproportion des intérêts, elle retient que celle-ci n'a pas sa propre chambre dans l'appartement de son fils et doit dormir dans le salon, que lorsque les deux parents sont absents elle peut dormir dans leur chambre, mais qu'elle n'a pas l'intention de venir s'établir en Suisse, ne voulant y passer que huit mois par année. Ces constatations, bien que très sommaires, ne sont pas remises en cause par les recourants dans leur grief d'"Appréciation arbitraire des preuves, violation de l' art. 9 Cst. ". Et dans leur exposé préliminaire des faits pertinents, ceux-ci déclarent expressément ne pas contester les constatations de fait de l'arrêt attaqué, alors même qu'ils le complètent allègrement. Quant aux intimés, en relation avec le besoin propre des nouveaux propriétaires, ils font une lecture biaisée des constatations de la cour cantonale. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, la cour cantonale n'a pas retenu que la grand-mère vient exclusivement lorsque les deux parents sont en voyage, puisqu'elle a constaté que celle-ci doit dormir dans le salon et que ce n'est que lorsque les deux parents sont absents qu'elle peut occuper leur chambre à coucher. Leur grief relatif à l'absence de besoin urgent repose sur la même lecture biaisée des constatations de la cour cantonale. Pour statuer sur le besoin propre et urgent des nouveaux propriétaires, le Tribunal fédéral ne peut donc se baser que sur les faits constatés dans l'arrêt attaqué.

E. 3.2.3.2

Il y a lieu d'admettre le besoin propre des nouveaux propriétaires de faire usage de l'appartement qu'ils ont acheté: en effet, comme ils travaillent tous deux à plein temps et doivent souvent voyager à l'étranger, le besoin de loger la grand-mère des trois enfants en bas âge, dont l'un a des problèmes de développement (" des soucis de santé " selon l'arrêt cantonal, p. 10), dans le même immeuble est réel. Le fait que, à titre provisoire, la grand-mère puisse dormir dans le salon ne saurait conduire à nier l'existence d'un besoin propre, ni d'ailleurs le fait que celle-ci n'entendrait pas s'établir définitivement à Genève, ni qu'elle n'occuperait l'appartement que pendant huit mois par année. Quant au grief des intimés, selon lequel les acheteurs savaient que l'appartement était occupé et auraient seulement saisi une opportunité pour faire un placement immobilier, il ne repose sur aucune constatation de fait. Quant à l'urgence, la cour cantonale, bien qu'elle l'ait admise, ne l'a pas motivée. Or, pour décider s'il y a urgence, il faut déterminer si le besoin propre est susceptible de se concrétiser à plus ou moins brève échéance en comparaison avec l'échéance contractuelle et le délai de résiliation contractuel. Au vu des constatations de fait, le bail se renouvelle de cinq ans en cinq ans depuis le 30 juin 1998, sauf résiliation donnée six mois à l'avance. L'échéance contractuelle du bail est donc au 30 juin 2018. La résiliation

anticipée ayant été communiquée pour le 30 juin 2014, on ne saurait considérer qu'il est raisonnablement possible d'exiger des nouveaux propriétaires qu'ils renoncent à l'usage du logement qu'ils ont acheté pour y loger leur mère, respectivement belle-mère, qui doit s'occuper des enfants, pendant quatre ans, et qu'ils doivent mettre à disposition leur salon comme chambre à coucher de celle-ci pendant toute cette période. A cet égard, ne sont déterminants ni le fait que la mère, respectivement belle-mère n'entend pas s'installer en Suisse, ni le fait qu'elle n'occuperait l'appartement que huit mois par année. Il s'ensuit que le besoin urgent doit être admis.

E. 3.2.4

Alors que le tribunal de première instance avait accordé aux locataires une unique prolongation de leur bail d'une année et six mois, jusqu'au 31 décembre 2015, la cour cantonale n'a pas examiné cette question, puisqu'elle a annulé le congé. Dans leur appel, les locataires n'avaient pas pris de conclusions (subsidiaries) en prolongation du bail. Ce défaut ne saurait toutefois leur porter préjudice, dès lors que le juge doit examiner d'office, en cas de rejet de la demande en annulation du bail, si le bail peut être prolongé (art. 273 al. 5 CO). Dans leur réponse au recours au Tribunal fédéral, les intimés - qui, au moment du prononcé du présent arrêt, ont déjà bénéficié, de facto, d'une prolongation de 2 ans et 2 mois - ont conclu à une prolongation de 4 ans échéant au 30 juin 2018. Il y a donc lieu de renvoyer la cause à l'autorité cantonale pour examen et décision sur la question de la prolongation, qui est désormais liée, de par l'autorité de l'arrêt de renvoi, par la durée maximale de 4 ans requise par les locataires.

E. 4

Le recours doit donc être admis, l'arrêt attaqué annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale pour examen et décision sur la prolongation du bail. Les frais de la procédure sont mis solidairement à la charge des intimés, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ceux-ci seront condamnés solidairement à verser une indemnité de dépens aux recourants, créanciers solidaires (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

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