

## **BGer 4A\_322/2007 vom 12. November 2007**

Bundesgericht, 2007-11-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_322\\_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_322_2007)

FR: TF 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007

IT: TF 4A\_322/2007 del 12 novembre 2007

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a), de sorte qu'elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, que si elles atteignent la valeur litigieuse prescrite par la loi. En matière de droit du bail à loyer, elle doit s'élever à au moins 15'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ). C'est le montant encore litigieux devant la dernière instance cantonale qui la détermine ( art. 51 al. 1 let. a LTF ).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 2a; 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 385 consid. 1 p. 386). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. Lorsque, comme en l'espèce (cf. art. 255 al. 3 CO ), 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 trois ans prévue à l' art. 271a al. 1 let. e CO (cf. arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 2a).

En l'occurrence, le loyer annuel était de 10'164 fr. en 1995, de sorte que la valeur litigieuse, correspondant à trois ans de loyer, est supérieure à 15'000 fr. La voie du recours en matière civile est donc ouverte.

Par ailleurs exercé par le recourant qui a succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ), et dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) rendue en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) par une autorité cantonale de dernière instance ( art. 75 al. 1 LTF ), le présent recours en matière civile est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai, compte tenu des fêtes (art. 45 al. 1, 46 al. 1 let. b LTF et 100 al. 1 LTF), et la forme ( art. 42 LTF ) prévus par la loi.

#### **E. 2**

Le recourant allègue que l'immeuble a changé de propriétaire le 27 (recte: 24) juillet 2007. Le rachat de l'immeuble et la reprise du bail par la nouvelle propriétaire est un fait postérieur au prononcé de l'arrêt attaqué, c'est-à-dire un vrai novum.

A teneur de l' art. 99 al. 1 LTF , aucun fait nouveau ne peut être présenté en procédure de recours devant le Tribunal fédéral, à moins de résulter de la décision attaquée. Cette exclusion vaut non seulement pour les faits que les parties ont omis d'alléguer en instance

cantonale, mais aussi pour les faits survenus à un moment où ils ne pouvaient plus être allégués en instance cantonale, voire après le prononcé de la dernière instance cantonale; le message précise clairement que des faits postérieurs à la décision attaquée ne peuvent pas être présentés dans le cadre d'un recours au Tribunal fédéral (cf. Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4000 ss [ci-après: Message], spéc. p. 4137; arrêt 6B\_324/2007 du 5 octobre 2007, destiné à la publication aux ATF, consid. 2.1; concernant l' art. 55 al. 1 let . c aOJ, cf. ATF 98 II 365 consid. 3d/bb; Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943, vol. II, n. 1.5.3.2 ad art. 55 aOJ).

En outre, il n'a pas été procédé à une substitution de partie entre l'ancien et le nouveau propriétaire, substitution qui ne pouvait intervenir qu'avec le consentement du recourant (cf. art. 71 LTF et 17 al. 1 PCF).

Il s'ensuit que seul Y. \_\_\_\_\_, ancien propriétaire et bailleur, défendeur en instance cantonale, a qualité d'intimé dans la présente procédure. Le recours est irrecevable dans la mesure où il est dirigé contre la nouvelle propriétaire et bailleuse.

### **E. 3**

Dans un amalgame avec des griefs relatif à des dispositions de lois fédérales et à l'état de fait, le recourant se plaint d'une violation du droit de procédure cantonal, plus précisément de l'art. 307 de la loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987 (LPC/GE).

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral, du droit international, de droits constitutionnels cantonaux, de dispositions cantonales sur le droit de vote des citoyens ainsi que sur les élections et votations populaires, et du droit intercantonal ( art. 95 LTF ); sous réserve des hypothèses précitées, il ne peut pas porter sur l'application du droit cantonal (cf. Corboz, Introduction à la nouvelle loi sur le Tribunal fédéral, SJ 2006 II 319 ss, spéc. p. 331). La violation de droits fondamentaux ainsi que celle de dispositions de droit cantonal et international n'est examinée que si ce grief a été invoqué et motivé par le recourant ( art. 106 al. 2 LTF ).

Par conséquent, le grief relatif à l'application du droit de procédure cantonal est irrecevable. Il ne saurait en outre être examiné sous l'angle d'une violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire dans l'application du droit cantonal, le recourant n'ayant pas expressément soulevé un tel grief.

### **E. 4**

Le recourant se plaint d'une violation de l' art. 274d al. 3 CO . Il reproche à la cour cantonale de ne pas avoir fait porter l'instruction sur des faits dont il n'avait eu connaissance qu'après le prononcé du jugement de première instance, violant ainsi la maxime inquisitoire à caractère social prévue à l' art. 274d al. 3 CO .

Cette disposition impose la maxime d'office pour la procédure devant l'autorité de conciliation et devant le juge de première instance. En revanche, la procédure devant la seconde instance est régie par le droit cantonal, qui peut notamment interdire la production des faits nouveaux devant l'autorité supérieure ( ATF 125 III 231 consid. 4a p. 239; 118 II 50 consid. 2a). Le grief est d'emblée infondé.

### **E. 5**

Pour le même motif, le recourant se plaint également d'une violation de l' art. 8 CC .

## **E. 5.1**

A teneur de l' art. 8 CC , chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Pour toutes les prétentions relevant du droit privé fédéral, cette disposition répartit le fardeau de la preuve, auquel correspond, en principe, le fardeau de l'allégation, et, partant, les conséquences de l'absence de preuve ou d'allégation ( ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24).

Le recourant affirme sans autre démonstration qu'il y a violation du fardeau de la preuve, au motif que ce serait « au bailleur de démontrer l'exactitude du motif invoqué, et non au locataire de prouver que celui-ci est réel (recte: non réel) ».

C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; 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 120 II 105 consid. 3c; plus récemment arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005, reproduit in SJ 2006 I 34, consid. 4.3.1 p. 36 s.).

En l'espèce, la cour cantonale a retenu en fait que l'intimé avait "rendu plus que vraisemblable que le congé était motivé par le souhait de vendre l'appartement litigieux libre de tout occupant afin d'en obtenir le meilleur prix". Le grief d'une violation des règles sur le fardeau de la preuve est infondé.

## **E. 5.2**

La jurisprudence fonde également le droit à la preuve en procédure civile sur l' art. 8 CC .

### **E. 5.2.1**

Le droit à la preuve est la faculté pour une partie d'être admise à apporter la preuve de ses allégués dans les procès civils, à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, et que la mesure probatoire ait été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure applicables. Ce droit n'est pas absolu; il n'y a pas violation de l' art. 8 CC si une mesure probatoire est refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves ( ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24 s.). Une telle appréciation anticipée des preuves relève du fait; le Tribunal fédéral ne peut la revoir que sous l'angle d'une violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire ( art. 9 Cst. ; cf. ATF 131 I 153 consid. 3 p. 157). Le droit à la preuve de l' art. 8 CC correspond à celui déduit du droit constitutionnel d'être entendu ( art. 29 al. 2 Cst. ; cf. 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 429).

Si le recourant se plaint de la violation de droits fondamentaux ou de dispositions de droit cantonal ou intercantonal, il doit, comme sous l'empire de l'art. 90 al. 1 let. b aOJ, satisfaire au principe d'allégation (Message, p. 4142): il doit indiquer précisément quelle disposition constitutionnelle ou légale a été violée et démontrer par une argumentation précise en quoi consiste la violation. Le Tribunal fédéral n'examine en effet de tels griefs que s'ils ont été invoqués et motivés ( art. 106 al. 2 LTF ), c'est-à-dire s'ils ont été expressément soulevés et exposés de façon claire et détaillée (cf. ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 262; cf. également arrêt 6B\_178/2007 du 23 juillet 2007, destiné à la publication aux ATF, consid. 1.4).

L' art. 97 al. 1 LTF , qui prévoit que le recours peut critiquer les faits s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF , en particulier en violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire, ne va pas au-delà. En effet, la notion de faits établis de façon manifestement inexacte correspond à celle

d'arbitraire (Message, p. 4135). L' art. 97 LTF ne permet donc pas non plus au recourant de se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il implique aussi que soit indiqué de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires. A défaut, la critique est également irrecevable (cf. ATF 133 III 462 consid. 2.4 p. 466 s.).

### **E. 5.2.2**

La motivation du recourant, où se mélangent en plus les critiques de fait et droit, ne satisfait pas à ces exigences. Pour l'essentiel, celui-ci ne fait qu'exposer sa version des faits. Les critiques contre l'appréciation des preuves sont dès lors irrecevables.

Au demeurant, à la lecture de l'arrêt et du recours, on ne distingue pas d'arbitraire. La cour cantonale a constaté que les enquêtes avaient démontré que l'intimé était en proie à des difficultés financières importantes et voulait obtenir des liquidités pour faire face à ses engagements envers des banques, faits confirmés par le courtier contacté par l'intimé. Elle en a déduit que l'intimé avait rendu plus que vraisemblable que le congé était motivé par le souhait de vendre l'appartement litigieux libre de tout occupant afin d'en obtenir le meilleur prix. Contrairement à ce que soutient le recourant, la cour cantonale ne s'est pas fondée sur les déclarations du seul mandataire de l'intimé, mais d'abord sur le résultat des enquêtes dont le recourant ne dit mot; même si elle ne s'était fondée que sur les affirmations du courtier, cela n'impliquerait pas qu'il y a arbitraire, et le recourant ne démontre aucun motif qui exclurait de croire les dires de ce témoin. Le fait que l'intimé était encore actif dans la construction et actionnaire d'une entreprise de construction n'excluait bien évidemment pas un besoin de liquidités au moment où il a donné le congé.

De même, le fait que ce congé a été donné seulement six jours après l'échéance du délai de trois ans ayant couru dès la fin de la procédure judiciaire relative à la contestation du loyer (cf. art. 271a al. 1 let . e CO) peut certes indiquer que le congé était planifié depuis plus longtemps; cela n'exclut en aucune façon qu'un besoin de liquidités existait déjà avant cette date, à un moment où la résiliation n'était pas encore possible, et n'avait pas disparu au moment du congé.

Par ailleurs, le fait que l'intimé n'a pas entrepris de démarches effectives pour vendre l'appartement après la résiliation du bail n'est nullement incompatible avec le motif avancé par l'intimé pour la résiliation; dès lors qu'il voulait vendre l'appartement libéré de tout locataire afin de réaliser un prix de vente plus élevé, il n'y avait rien de surprenant qu'il attende jusqu'au moment où la date de la libération de l'appartement par le locataire était acquise pour procéder aux démarches en vue de la vente.

Enfin, le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie selon les circonstances au moment où elle est donnée (arrêt 4C.333/1997 du 8 mai 1998, reproduit in Cahiers du bail [CdB] 1998 p. 104, consid. 3b p. 108; en ce sens, cf. Lachat, Commentaire romand, n. 12 ad art. art. 271 CO ; Higi, Commentaire zurichois, n. 153 ad art. 271 CO ; contra: Weber, Commentaire bâlois, n. 33a ad art. 271/271a CO). En l'occurrence, il n'y avait donc pas utilité d'entendre comme témoin des acheteurs que le recourant aurait proposés à l'intimé après la réception du congé.

### **E. 6**

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 271 al. 1 CO , à teneur duquel un congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l' art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi ( art. 2 al. 1 CC ) et de l'interdiction de l'abus de droit ( art. 2 al. 2 CC ). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005, reproduit in SJ 2006 I p. 34. consid. 4.1); est notamment abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte ( ATF 120 II 31 consid. 4a p 32 s.). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit ( ATF 120 II 105 consid. 3b/aa p. 19), ni le congé donné pour l'échéance en vue de vendre un immeuble dans de meilleures conditions (arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005, reproduit in SJ 2006 I p. 34. consid. 4.1).

Selon l'état de fait retenu par la cour cantonale, qui lie le Tribunal fédéral ( art. 105 al. 1 LTF ), l'intimé a résilié le bail au motif que, confronté à des besoins de liquidités, il voulait vendre l'appartement et pensait en obtenir un meilleur prix s'il le vendait alors qu'il n'était pas occupé par un locataire. Un tel congé n'est, selon la jurisprudence précitée, en principe pas abusif.

Le recourant objecte d'abord que cette jurisprudence ne s'applique pas au cas particulier, au motif que pour un appartement comme celui qu'il occupe, de trois pièces et demi avec un loyer modéré sis au centre de la ville, le prix de vente ne dépendrait pas de ce qu'il soit ou non occupé par un locataire. Or, la cour cantonale n'a rien constaté de tel, et il ne s'agit pas d'un fait notoire; les précédents juges ont par contre retenu en fait que l'intimé voulait ainsi obtenir un prix plus élevé. La critique est irrecevable.

Le recourant soutient en outre que cette jurisprudence ne saurait d'une manière générale s'appliquer à de tels appartements, car l'intérêt du bailleur à obtenir un prix de vente légèrement plus élevé serait de toute façon inférieur à l'intérêt du locataire à voir maintenir son bail et à l'intérêt général de la stabilité du marché immobilier s'agissant d'appartements de ce type. Or, cela n'est pas le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO , qui est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives, et n'exclut en outre pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (cf. Lachat, op cit., n. 6 s. ad art. 271 CO ).

Le recourant allègue que la résiliation du bail d'un appartement à loyer modeste, une fois acquise, permettrait au bailleur, au lieu de vendre, de louer l'appartement d'abord à un complice pour un loyer supérieur et d'obtenir ainsi par la suite d'un troisième locataire un rendement supérieur, ce qui aurait des effets considérables sur le marché du logement locatif. Certes, un tel comportement serait abusif et la résiliation du bail en conséquence annulable. Mais la possibilité théorique d'une telle manoeuvre ne suffit pas à faire obstacle à toute résiliation, à moins de considérer que tout bailleur qui résilie un bail pour un appartement à bas loyer est nécessairement malhonnête. En l'espèce, la cour cantonale a constaté que les motifs invoqués par l'intimé étaient plus que vraisemblables.

Le recourant oppose enfin concrètement l'intérêt de l'intimé à obtenir un prix de vente plus élevé avec son intérêt au maintien du bail. Il relève sa situation personnelle difficile, en raison de sa maladie et de son incapacité de travailler, et l'oppose aux motifs purement pécuniaires de l'intimé. Il s'agit là toutefois typiquement d'un motif pour une éventuelle prolongation du bail (cf. art. 272 al. 2 let . c CO). L'intérêt du bailleur de vendre son

immeuble au meilleur prix est légitime; le congé donné dans ce but ne saurait être qualifié d'abusif, même s'il entraîne des inconvénients particuliers pour le locataire.

#### **E. 7**

Le recourant se plaint enfin d'une violation des art. 272 et 272b CO , découlant de ce que la cour cantonale lui a accordé une unique prolongation de trois ans et demi; il estime devoir bénéficier en tout de quatre ans de prolongation.

Selon l' art. 272b al. 1 CO , le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées. Dans ce cadre, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée. Il doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte du but de la loi, qui est de donner plus de temps au locataire pour trouver une solution de remplacement présentant de moindres inconvénients et non pas de retarder les conséquences pénibles inhérentes à tout déménagement ou de bénéficier le plus longtemps possible d'un appartement à loyer avantageux. Si le locataire bénéficie de plus de temps que d'ordinaire pour chercher une solution de rechange, il peut se justifier d'en tenir compte dans une certaine mesure en réduisant la durée de la prolongation (cf. ATF 125 III 226 consid. 4b et c; 116 II 446 consid. 3b).

Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le large pouvoir d'appréciation que lui confère la loi; le droit fédéral n'est violé et le Tribunal fédéral n'intervient que s'il sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus de pouvoir d'appréciation ( ATF 125 III 226 consid. 4b).

En accordant une prolongation unique de trois ans et demi, la cour cantonale a privé le recourant de la possibilité de présenter une seconde demande de prolongation pour six mois supplémentaires. Après avoir procédé à une pesée des intérêts des deux parties, elle a certes admis que le recourant devait bénéficier de la prolongation légale maximale de quatre ans. Elle a toutefois constaté que le recourant avait été prévenu du souhait de l'intimé de résilier le bail huit mois avant son échéance. En tenant compte de ce temps supplémentaire à disposition pour chercher un nouvel appartement, elle a réduit la durée maximale de quatre ans à trois ans et six mois.

Le recourant objecte que ce n'est pas huit mois, mais seulement sept mois et six jours avant l'échéance qu'il a été prévenu, à réception de la résiliation du 21 novembre 2003 adressée à feu sa mère; cette petite imprécision de la cour cantonale n'est toutefois pas déterminante. Le recourant relève ensuite que la résiliation en question était adressée à feu sa mère; cela n'est pas déterminant non plus, dès lors qu'il en a pris connaissance et qu'il y a réagi en engageant une procédure, montrant ainsi qu'il était bien au courant des intentions de l'intimé.

Pour le surplus, le fait que le locataire a été informé de la résiliation avant l'échéance et a, de la sorte, bénéficié d'un temps plus long pour chercher un nouveau logement, est un élément pertinent dont il peut être tenu compte lorsqu'il s'agit de fixer la durée de la prolongation. Les conséquences que la cour cantonale en a tirées, soit une réduction de la durée légale maximale de six mois, ne sortent pas du cadre de son large pouvoir d'appréciation. Le grief est infondé.

**E. 8**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

**E. 9**

Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires et dépens sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 65 al. 2 et 3 let. b, 66 al. 1 ainsi que 68 al. 1 et 2 LTF).

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