

BGer 4A_431/2013 vom 10. Januar 2014

Bundesgericht, 2014-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_431_2013

FR: TF 4A_431/2013 du 10 janvier 2014

IT: TF 4A_431/2013 del 10 gennaio 2014

Erwägungen

E. 1

Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF).

L'autorité de céans est en principe liée par les faits retenus dans l'arrêt attaqué. A défaut de griefs valablement soulevés par la recourante, il n'y a en l'occurrence pas à tenir compte de la version des faits partiellement divergente qu'elle présente dans son mémoire (cf. art. 97 al. 1 et art. 105 LTF ; ATF 133 IV 286 consid. 6.2).

E. 2.1

La recourante invoque tout d'abord le grief d'arbitraire (art. 9 Cst.) et de violation des art. 1 et 5 al. 1 CO . La cour cantonale aurait refusé à tort de voir une offre ferme dans la proposition faite par la locataire le 2 octobre 2009; de surcroît, elle aurait apprécié les preuves de façon arbitraire en considérant que l'offre avait été refusée. En réalité, la recourante aurait accepté l'offre après avoir manifesté l'intention de s'octroyer un délai de réflexion; les parties seraient parvenues à un accord complet.

E. 2.2

Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Généralement, le contrat se forme par l'offre et l'acceptation. L'une des parties présente à l'autre une offre, c'est-à-dire la proposition ferme de conclure un contrat. Le destinataire peut alors accepter l'offre, la refuser ou formuler une contre-proposition. Le contrat est non avenu si l'acceptation n'est pas conforme à l'offre, notamment si elle en rejette certains éléments ou les modifie (cf. entre autres PIERRE ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2

e éd. 1997, p. 192 et 201). Lorsque l'offre a été faite sans fixation de délai à une personne non présente, l'auteur de l'offre reste lié jusqu'au moment où il peut s'attendre à l'arrivée d'une réponse expédiée à temps et régulièrement (art. 5 al. 1 CO).

E. 2.3

La cour cantonale a tenu en substance le raisonnement suivant: il est douteux que le courrier du 2 octobre 2009 constitue une offre ferme; la locataire a proposé un départ au 31 janvier 2014, mais entendait subordonner cet accord, devant être passé devant l'autorité de conciliation, à l'aide que lui apporterait la bailleresse dans sa quête d'un nouveau logement. Quoi qu'il en soit, même si la lettre devait être traitée comme une offre, il faudrait constater qu'elle a été refusée par la bailleresse dans son courrier du 21 octobre 2009. Il y est clairement exprimé que la date proposée du 31 janvier 2014 apparaît trop lointaine, ce qui signifie qu'elle est inacceptable en l'état. Vu ce refus portant sur un point essentiel, la locataire était libérée dès le 21 octobre 2009 de son offre, qui n'était ainsi plus en vigueur. Si les négociations se sont poursuivies jusqu'au courrier du 1er juin 2010, cela ne signifie

pas que l'offre du 2 octobre 2009 était toujours valable; ce fait peut s'expliquer par le souhait commun de trouver un accord, lequel était lié notamment à l'aide que la bailleresse apporterait à la locataire en vue de trouver un logement correspondant à ses exigences.

E. 2.4

Il est malaisé de dire si l'autorité précédente a recouru à l'interprétation subjective ou objective pour déterminer la volonté des parties (cf. ATF 132 III 626 consid. 3.1; 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette question importe peu, car dans l'un ou l'autre cas, l'on ne discerne pas de violation du droit fédéral. Plus précisément, il n'était pas arbitraire, ni contraire au principe de la confiance de constater que la réponse du 21 octobre 2009 ne concordait pas avec la proposition du 2 octobre 2009, en ce sens que la bailleresse n'acceptait pas la date d'échéance du 31 janvier 2014 proposée par la locataire. Contrairement à ce que plaide la recourante, l'on ne saurait discerner dans cette réponse la manifestation d'une volonté de se donner un temps de réflexion afin de rechercher et proposer des logements. Au demeurant, même si la bailleresse avait clairement exprimé une telle volonté, il faudrait considérer qu'après l'écoulement de sept mois, la locataire n'était plus liée par son offre. Ces considérations suffisent à constater l'inexistence d'un accord quant à une unique prolongation de bail au 31 janvier 2014, sans qu'il soit nécessaire de déterminer si la proposition du 2 octobre 2009 peut être qualifiée d'offre.

E. 3.1

Dans un second moyen, la bailleresse conteste que le congé contrevienne aux règles de la bonne foi. Elle se plaint d'une violation des art. 271 al. 1 CO et 9 Cst.

E. 3.2

La cour de céans examine librement, et non pas sous l'angle de l'arbitraire, la question de savoir si la disposition précitée du Code des obligations a été correctement appliquée. La règle en question énonce que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés aux alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192).

Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé, étant précisé que l'attitude de l'auteur du congé ne doit pas nécessairement procéder d'un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108). Ainsi, le congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il est fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, qu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il procède d'un pur esprit de chicane ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 138 II 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192).

La résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est en principe pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêt 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1, in MRA 2007 p. 45). Dans un litige portant sur la prolongation d'un bail, qui implique de procéder à une pesée des intérêts en présence, le Tribunal fédéral a souligné en

obiter dictum que l'intérêt d'une bailleresse, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, se concentre dans la réalisation de son but social; si elle invoque le désir de son actionnaire de loger lui-même dans les locaux, elle se heurte à l'objection que l'actionnaire est juridiquement une personne distincte de la société (arrêt 4C.139/2000 du 10 juillet 2000

consid. 2b, cité dans l' ATF 132 III 737 consid. 3.4.3

i.f.).

E. 3.3

En l'occurrence, la bailleresse n'a dans un premier temps fourni aucun motif, puis a justifié le congé par la volonté de mettre l'appartement à disposition d'un "proche". En audience, l'administrateur de la bailleresse a précisé qu'il était question d'installer dans l'immeuble des proches de l'actionnaire unique, celle-ci étant une holding dénommée A. _____ SA. Il a concédé que le proche appelé à reprendre l'appartement de la locataire était encore indéterminé en l'état. Tout en prétendant que deux personnes "proches" occupaient déjà des appartements dans l'immeuble, il n'a pu indiquer ni leurs noms, ni les logements concernés.

Il apparaît ainsi que la bailleresse ne peut désigner aucune personne souhaitant reprendre l'appartement de la locataire. Elle a encore évoqué en cours de procédure un projet d'importants travaux de rénovation nécessitant le départ des locataires, pour lequel une demande d'autorisation aurait été déposée en 2009 déjà. La cour cantonale relève toutefois que la bailleresse est restée évasive quant à l'objet et l'ampleur des travaux. En outre, il n'apparaît pas que ses dires aient été étayés par des éléments concrets. Ce motif n'a au demeurant pas été invoqué dans la lettre de résiliation le 31 juillet 2009, ni dans les explications données le 18 septembre 2009.

Au vu des faits retenus dans l'arrêt attaqué, qui lie l'autorité de céans, la Cour de justice n'a pas enfreint le droit fédéral en considérant que le motif invoqué à l'appui du congé n'était qu'un prétexte, ou qu'à tout le moins le congé ne répondait à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Peut dès lors rester indécise la question de la validité d'une résiliation qui serait réellement destinée à permettre l'installation d'une personne présentant par exemple des liens économiques ou d'affaires avec la société détenant l'entier du capital-actions de la bailleresse. L'on peut envisager que le congé ait été donné pour des motifs économiques, mais cela supposerait encore d'établir qu'il est possible d'augmenter le loyer selon la méthode absolue (cf. ATF 136 III 74 consid. 2.1; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110).

E. 4

La recourante succombe. En conséquence, elle supportera les frais et dépens de la présente procédure (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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