

# **BGer 4A\_46/2010 vom 27. April 2010**

Bundesgericht, 2010-04-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_46\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_46_2010)

FR: TF 4A\_46/2010 du 27 avril 2010

IT: TF 4A\_46/2010 del 27 aprile 2010

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Interjeté par les locataires qui ont succombé dans leurs conclusions en annulation du congé et qui ont ainsi la qualité pour recourir ( art. 76 al. 1 LTF ), dirigé contre un arrêt final ( art. 90 LTF ) rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) par une autorité cantonale de dernière instance ( art. 75 LTF ) dans une affaire pécuniaire de droit du bail dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. de l' art. 74 al. 1 let. a LTF (cf. ATF 119 II 147 consid. 1), le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai ( art. 100 al. 1 LTF ) et la forme ( art. 42 LTF ) prévus par la loi.

### **E. 1.2**

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente ( ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( ATF 135 III 397 consid. 1.4 ). Par exception à la règle selon laquelle il examine le droit d'office, il ne peut entrer en matière sur une violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante ( art. 106 al. 2 LTF ).

### **E. 1.3**

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits prouvés par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée ( ATF 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). Encore faut-il que la rectification demandée soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Aucun fait nouveau, ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente ( art. 99 al. 1 LTF ).

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties ( art. 107 al. 1 LTF ). Toute conclusion nouvelle est irrecevable ( art. 99 al. 2 LTF ).

### **E. 2.1**

La présente cause revêt un aspect international puisque l'intimé est domicilié en Israël. Il faut donc déterminer d'office le droit qui est applicable au litige, cela sur la base de la loi du for, singulièrement de la LDIP (RS 291; ATF 133 III 323 consid. 2.1).

### **E. 2.2**

A défaut d'élection de droit ( art. 119 al. 2 LDIP ), les contrats relatifs aux immeubles ou à leur usage sont régis par le droit du lieu de leur situation ( art. 119 al. 1 LDIP ). Ce rattachement vaut en particulier pour les contrats octroyant des droits relatifs sur un immeuble, tels les baux à loyer (Bernard Dutoit, Droit international privé suisse, Commentaire de la loi fédérale du 18 décembre 1987, 4e éd., n° 1 ad art. 119 LDIP ).

Le contrat de bail conclu par les recourants portant sur un appartement d'un immeuble sis à Genève, c'est assurément le droit suisse qui gouverne les relations juridiques nouées par les parties.

### **E. 3**

Invoquant tout à la fois une violation de l' art. 29 al. 2 Cst. et de l' art. 112 al. 1 LTF , les recourants font valoir que la cour cantonale a rendu un arrêt lacunaire pour ne s'être pas prononcée sur le grief de violation de l' art. 271a al. 1 let. a CO qu'ils avaient soulevé en dernière instance cantonale.

#### **E. 3.1**

Le droit d'être entendu consacré à l' art. 29 al. 2 Cst. implique notamment l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit cependant, selon la jurisprudence, que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision; il n'est toutefois pas tenu d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties. Il n'y a violation du droit d'être entendu que si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents ( ATF 134 I 83 consid. 4.1; 133 III 439 consid. 3.3).

Quant à l' art. 112 LTF , il formule des exigences quant au contenu de la décision pouvant être déférée au Tribunal fédéral, laquelle doit en particulier contenir les motifs déterminants de fait et de droit (let. b).

#### **E. 3.2**

L'arrêt attaqué comporte une motivation qui satisfait pleinement aux exigences de l' art. 29 al. 2 Cst. Les magistrats genevois ont ainsi examiné successivement, en se référant à la jurisprudence et à la doctrine, si le congé contrevenait aux règles de la bonne foi à la lumière de la clause générale de l' art. 271 al. 1 CO , puis s'il était annulable au regard de la circonstance prévue par l' art. 271a al. 1 let. e CO , avant d'examiner si les locataires pouvaient obtenir une prolongation de leur bail. Certes ils n'ont pas discuté de la circonstance d'annulation faisant l'objet de l' art. 271a al. 1 let. a CO , mais peu importe, puisque, comme on le verra ci-dessous, la cour cantonale pouvait se dispenser de traiter la question sans transgresser le droit fédéral.

Il suit de là que l'arrêt critiqué, qui indique clairement le raisonnement juridique sous-tendant le dispositif adopté, respecte également l' art. 112 LTF .

Le moyen est privé de tout fondement.

#### **E. 4**

Les recourants prétendent que la cour cantonale a violé les art. 271a al. 1 let . e ch. 4 CO et 271a al. 2 CO. Ils font valoir que l'intimé a dû être menacé d'une consignation de loyer, par courrier du 2 novembre 2005, avant d'accéder partiellement à leur demande de travaux de réfection importants de leur appartement et de réduction temporaire de loyers, laquelle a porté sur plus de 2'000 fr., montant que la Chambre d'appel aurait arbitrairement passé sous silence. Ils en déduisent qu'il y a bien eu désaccord entre parties comme le veut l'application des normes susrappelées. Comme le bailleur n'a pas apporté la preuve d'un besoin urgent de la chose louée, le congé, à en croire les locataires, aurait dû être annulé.

##### **E. 4.1**

L' art. 271a al. 1 let . e ch. 4 CO dispose que le congé est annulable s'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. D'après l' art. 271a al. 2 CO , cette disposition est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail.

##### **E. 4.2**

In casu, il a été retenu ( art. 105 al. 1 LTF ) que, par lettre du 12 mai 2005 adressée à la régie du bailleur, les locataires ont demandé que leur logement soit en partie repeint et que la moquette couvrant les sols soit remplacée par du parquet. La régie leur a répondu une semaine plus tard qu'une entreprise allait établir un devis estimatif des travaux requis. Sans nouvelle de la régie depuis lors, les locataires, par un nouveau courrier du 2 novembre 2005, ont mis en demeure celle-ci de réaliser lesdits travaux dans le mois et de leur accorder en sus une baisse temporaire de loyer de 15% jusqu'à leur achèvement, à défaut de quoi les loyers dus seraient consignés. La régie a fait exécuter les travaux sollicités dans le délai imparti et a octroyé la réduction de loyer demandée jusqu'au terme de ceux-ci, si ce n'est que la moquette a été remplacée par un nouveau revêtement, et non par du parquet.

On voit d'emblée que ces événements se sont déroulés en dehors de toute procédure, qu'elle soit conciliatoire ou judiciaire. C'est donc en vain que les recourants se réfèrent à l' art. 271a al. 1 let . e ch. 4 CO pour bénéficier de la protection légale contre les congés. Celle-ci ne pourrait donc résulter pour eux que de l' art. 271a al. 2 CO , qui suppose que le bailleur et le locataire ont passé une transaction écrite concernant une prétention relevant du bail mettant fin à un différend.

Or il est de jurisprudence que l' art. 271a al. 2 CO ne peut être invoqué lorsqu'il n'y a pas eu de litige, parce que l'une ou l'autre des parties a donné directement suite à la requête de son cocontractant ( ATF 130 III 563 consid. 2.1; DAVID LACHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, n° 18 ad art. 271a CO ).

Quoi qu'en disent les recourants, les parties n'ont pas transigé en automne 2005 un litige portant sur l'accomplissement de travaux dans leur appartement.

La cour cantonale a constaté souverainement que les locataires ont obtenu la réalisation de tous les travaux qu'ils souhaitaient. Certes un autre revêtement que du parquet a été posé dans la chose louée, mais les locataires s'en sont accommodés. De plus, la baisse temporaire de loyer requise de 15% leur a été octroyée en totalité sans discussion, cela jusqu'au terme demandé. Le montant total en valeur de la réduction de loyer obtenue n'a ainsi aucune incidence sur la querelle, de sorte que ce montant pouvait être ignoré dans l'arrêt critiqué sans le moindre arbitraire (art. 97 al. 1 in fine LTF).

Que le bailleur, sans jamais s'opposer à l'exécution des travaux de peinture et de pose de sols, ait souhaité préalablement en connaître le coût, ne permet aucunement d'inférer qu'il y avait alors un litige entre parties quant à l'ampleur des travaux de réfection qui allaient être ordonnés.

C'est donc en parfaite conformité avec le droit fédéral que les magistrats genevois ont admis que les locataires ne pouvaient se prévaloir de l' art. 271a al. 2 CO .

Le moyen, sous toutes ses facettes, est infondé.

## **E. 5**

Les recourants affirment ensuite que la cour cantonale a transgressé l' art. 271 al. 1 CO et abusé de son pouvoir d'appréciation résultant de l' art. 4 CC . Concédant que c'est après l'envoi du congé litigieux qu'un appartement s'est libéré dans l'immeuble sur le même palier, ils allèguent que ce logement était en tous points identique au leur, circonstance que l'autorité cantonale a ignorée en commettant arbitraire. Pourtant, cette circonstance était déterminante pour décider si le congé était ou non contraire à la bonne foi. Les locataires affirment pour finir que le motif de congé dont s'est prévalu le bailleur n'était qu'un prétexte.

### **E. 5.1**

A teneur de l' art. 271 al. 1 CO , le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence ( ATF 120 II 31 consid. 4a), 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 est abusif s'il ne répond à aucun intérêt digne de protection, s'il est purement chicanier ou s'il conduit à une disproportion manifeste des intérêts en présence ( ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744; 120 II 31 consid. 4a p. 33).

Afin que les parties contractantes puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande ( art. 271 al. 2 CO ). Un défaut de motivation ou une motivation incorrecte peut constituer un indice de l'inexistence d'un intérêt digne d'être protégé, sérieux et objectivement reconnaissable ( ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744/745).

La motivation du congé doit reposer sur des faits réels qui sont déjà survenus au jour de la résiliation du bail (PETER HIGI, Commentaire zurichois, n° 119 ad art. 271 CO ; LACHAT, op. cit., n° 12 ad art. 271 CO ).

### **E. 5.2**

En l'espèce, requis par les locataires de motiver le congé du 13 novembre 2006, le bailleur a déclaré, par lettre du 29 novembre 2006, qu'il désirait mettre le logement à disposition de sa fille, médecin, laquelle allait venir de l'étranger pour s'installer à Genève afin de travailler au service de chirurgie plastique et reconstructive d'un établissement hospitalier. Il a encore

souligné que cette dernière est très attachée à l'appartement des locataires dans lequel elle a vécu une partie de son enfance, ce que les recourants ne contestent d'ailleurs pas. La cour cantonale a considéré, sur la base notamment des déclarations des témoins entendus, que l'intimé était parvenu à prouver le motif du congé invoqué. Les recourants n'ont pas taxé d'insoutenable cette appréciation des preuves.

L'autorité cantonale a ensuite constaté, sans que l'arbitraire soit invoqué, que la fille du bailleur a effectivement pris domicile à Genève en octobre 2008, où elle occupe un appartement de deux pièces qu'elle sous-loue à un membre de sa famille. Ces circonstances font apparaître avec netteté que le congé a été donné dans le respect des règles de la bonne foi par le bailleur, qui entend remettre l'appartement à sa fille, laquelle, depuis son retour de l'étranger, n'a trouvé qu'une solution de logement provisoire puisqu'elle n'est actuellement que sous-locataire.

La Chambre d'appel n'a pas ignoré que la voisine de palier des locataires a résilié son bail un mois et demi après que ceux-ci ont reçu notification de leur congé. Les recourants soutiennent toutefois que la cour cantonale est tombée dans l'arbitraire pour avoir passé sous silence que l'appartement de leur voisine était rigoureusement identique à celui qu'ils ont pris à bail. Mais cet élément ne saurait exercer aucune influence sur le sort de la cause, du moment que le congé donné par la voisine de palier l'a été postérieurement au jour où la résiliation litigieuse a été notifiée, lequel fixe le terme décisif pour juger de la réalité du motif invoqué.

Il apparaît ainsi que l'autorité cantonale a apprécié objectivement tous les éléments pertinents, de sorte qu'elle n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation au sens de l' art. 4 CC

Dans un tel contexte, il est exclu d'admettre que le congé du 13 novembre 2006 contrevienne aux règles de la bonne foi.

## **E. 6**

Les recourants reprochent aux magistrats genevois de n'avoir pas examiné si le congé devait être annulé parce qu'il aurait été donné pour punir les locataires d'avoir requis et obtenu des travaux dans leur logement ( art. 271a al. 1 let. a CO ). Ils allèguent que l'intimé aurait pu leur proposer de conclure un contrat portant sur l'appartement voisin, dont le bail avait été résilié le 27 décembre 2006.

### **E. 6.1**

L' art. 271a al. 1 let. a CO prévoit que le congé est annulable lorsque le bailleur le donne parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. La disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l' art. 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (arrêt 4C.59/2007 du 25 avril 2007 consid. 3.3; HIGI, op. cit., n° 61 ad art. 271a CO ; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 5.2.4 p. 741).

### **E. 6.2**

In casu, l'intimé a établi que le motif du congé n'était pas en relation avec la requête des locataires tendant à l'exécution de travaux dans leur logement, mais qu'il reposait sur la

volonté du bailleur de remettre cet appartement à sa fille, de retour de l'étranger et logée depuis de manière provisoire.

La cour cantonale pouvait ainsi se dispenser de discuter de l' art. 271a al. 1 let. a CO , norme qui ne trouvait pas application à considérer les données de l'espèce.

## **E. 7**

Les recourants prétendent qu'en leur ayant octroyé une prolongation de leur bail de trois ans, et non celle maximale de quatre ans, la Chambre d'appel a enfreint l' art. 272 CO et mésusé en outre de son pouvoir d'appréciation, au mépris de l' art. 4 CC . Ils insistent de nouveau sur le fait que l'appartement voisin du leur avait été libéré pour la même échéance et que le bailleur a été déloyal en ne leur offrant pas à bail ce logement. Ils soulignent qu'ils ont deux enfants en bas âge, scolarisés dans le quartier, et qu'ils ont démontré avoir effectué en vain des recherches de logement.

### **E. 7.1**

Selon l' art. 272 al. 1 CO , le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

Il n'est pas contestable que la résiliation a des conséquences pénibles pour les locataires, étant donné la situation du marché du logement dans le canton de Genève, notoirement tendue. Il sied manifestement de leur accorder une prolongation de bail dans le cadre d'une pesée des intérêts prenant en compte les éléments rappelés à l' art. 272 al. 2 CO .

D'après l' art. 272b al. 1 CO , le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum, une ou deux prolongations pouvant être accordée dans cette limite.

Pour déterminer la durée de la prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation ( ATF 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il doit donc se laisser guider par les règles du droit et de l'équité ( art. 4 CC ) et prendre en compte tous les éléments du cas particulier.

Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou, au contraire, lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante ( ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123 s. et les arrêts cités).

### **E. 7.2**

Les recourants ne font pas grief à la cour cantonale de leur avoir accordé une unique prolongation, et non une première prolongation réservant la possibilité d'en obtenir une seconde aux conditions strictes de l' art. 272 al. 3 CO . Il n'y a en conséquence pas lieu d'examiner la question sous cet angle ( art. 42 al. 1 et 2 LTF ).

### **E. 7.3**

Pour fixer la durée de la prolongation de bail contestée, la cour cantonale a mis en balance, d'un côté la précarité de la solution de logement adoptée au jour de l'arrêt cantonal par la

filles du bailleur (sous-location d'un petit appartement à un membre de sa famille), de l'autre l'intégration des locataires dans le quartier, la durée du bail écoulé (six ans et demi lors du congé) et le fait qu'ils sont parents de deux enfants en bas âge. Elle a toutefois relevé d'autres facteurs moins favorables aux recourants, à savoir qu'ils disposent ensemble d'un revenu annuel non négligeable de 160'000 fr. et qu'ils n'ont entrepris des démarches pour se reloger que 19 mois après la notification du congé litigieux.

La cour cantonale a ainsi tenu compte de tous les éléments pertinents. S'agissant de l'appartement voisin des recourants, qui s'est libéré postérieurement au congé notifié le 13 novembre 2006 pour la même échéance du 31 mars 2007, ces derniers n'ont pas établi qu'ils avaient demandé au bailleur de le leur remettre à bail, lequel s'y serait refusé.

La durée de trois ans de la prolongation accordée par la Chambre d'appel représentait déjà les trois quarts de la prolongation maximale de quatre ans. A considérer les aléas de la procédure, elle est de fait maintenant de 37 mois.

Il faut en conséquence admettre que la cour cantonale a fait en la matière un usage correct de son pouvoir d'appréciation et respecté le droit fédéral, singulièrement l' art. 272 CO .

Le moyen est infondé.

#### **E. 8**

En définitive, le recours doit être rejeté.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires et les dépens seront mis solidairement à la charge des recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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