

BGer 4A 52/2015 vom 9. Juni 2015

Bundesgericht, 2015-06-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_52_2015

FR: TF 4A 52/2015 du 9 juin 2015

IT: TF 4A 52/2015 del 9 giugno 2015

Regeste

contrat de bail à loyer; résiliation; besoin urgent du bailleur | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

La valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise pour les affaires de bail à loyer est dépassée, compte tenu du loyer annuel de 23'040 fr. et de la période minimale de trois ans pendant laquelle le contrat devra subsister si le congé est annulé (art. 74 al. 1 let. a LTF ; ATF 137 III 389 consid. 1.1). La voie du recours en matière civile est donc ouverte.

E. 2.1

Les locataires dénoncent une violation de l' art. 271a al. 3 let. a CO , contestant que le bailleur ait un "besoin urgent" d'utiliser les locaux. La Cour de justice aurait examiné cette exigence en se plaçant indûment en décembre 2014 plutôt qu'en février 2012, au moment où le congé a été signifié. En conséquence, la Cour aurait à tort tiré argument du fait que la fille du bailleur avait acquis une indépendance à laquelle il lui serait difficile de renoncer; en réalité, elle vivait seule depuis deux mois lorsque le congé a été donné. Le bailleur chercherait à éviter une situation de cohabitation qui était pourtant la sienne avant son départ au Brésil. Aucune urgence temporelle ne pourrait être retenue, ce qui ressortirait des déclarations mêmes du bailleur, selon lesquelles il voulait récupérer "à terme" l'appartement litigieux. De surcroît, le congé consacrerait une disproportion manifeste des intérêts en présence: la cohabitation du bailleur avec sa fille dans un appartement de quatre pièces et demie ne représenterait qu'un léger inconvénient tandis que les locataires, qui occupent ce logement depuis 1985, se trouveraient placés dans une situation inextricable compte tenu de leurs faibles revenus. Le bailleur objecte qu'il est parti au Brésil non pas en décembre 2011 mais en octobre 2010, comme il l'a répété tout au long de la procédure; il n'aurait donc jamais cohabité avec sa fille. De surcroît, le congé aurait été donné en dehors de la période de protection de l' art. 271a al. 1 let . e CO.

E. 2.2

Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail, et que le bailleur a succombé dans une large mesure ou a renoncé à saisir le juge (art. 271a al. 1 let . e ch. 1 et 3 CO). Le législateur permet au bailleur de renverser la présomption d'abus instituée par cette disposition en démontrant que le congé a été donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO). Dans son premier arrêt du 30 août 2013, la Cour de justice a jugé que le congé donné le 3 février 2012 était intervenu pendant la protection de trois ans conférée par la loi. Contrairement à ce que pensait le Tribunal des baux, il

importait peu qu'en 2009, l'ancien bailleur ait déposé une demande tardive pour contester l'annulation du précédent congé par l'autorité de conciliation; en agissant ainsi, le bailleur avait fait perdurer la procédure. Pour le surplus, il n'était pas contesté que celui-ci avait pleinement succombé tant sur le fond que sur la recevabilité. Cette analyse est conforme à l'art. 271a al. 1 let . e CO. Le bailleur de l'époque a effectivement prolongé la procédure en saisissant même tardivement le Tribunal des baux et a retardé d'autant le départ du délai de protection de trois ans. Celui-ci n'a pu commencer à courir que lorsque le tribunal a rayé la cause du rôle, au début du mois de mars 2009. Le délai triennal n'était donc pas encore échu lorsque le nouveau bailleur a signifié un congé le 3 février 2012. Contrairement à ce qu'il plaide, le bailleur ne peut échapper à l'exigence d'établir un besoin urgent des locaux.

E. 2.3

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui s'est appuyé sur les travaux législatifs, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou d'autres raisons, on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin doit être immédiat, concret et actuel. L'exigence de l'urgence contient non seulement un aspect temporel, mais aussi une composante matérielle; les motifs du bailleur doivent objectivement revêtir une certaine importance. Tel n'est pas le cas lorsque le bailleur cherche simplement à obtenir un appartement doté d'un meilleur ensoleillement ou d'une meilleure vue (ATF 118 II 50 consid. 3c et d; 132 III 737 consid. 3.4.3). Le besoin urgent du bailleur peut justifier la résiliation anticipée du bail sans pour autant exclure une prolongation de celui-ci (cf. art. 272 al. 2 let . d CO; ATF 118 II 50 consid. 4 p. 58; arrêt 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 4.1, in Praxis 2014 660). La validité d'un congé s'apprécie en fonction des circonstances présentes au moment où le cocontractant manifeste sa volonté de résilier le bail (arrêt 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.4; ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62). Le bailleur doit prouver l'existence d'un besoin urgent. Déterminer si un tel besoin peut être retenu au regard des circonstances concrètes relève du pouvoir d'appréciation du juge. Le Tribunal fédéral fait preuve de réserve lorsqu'il contrôle l'exercice de ce pouvoir. Il intervient uniquement lorsque la décision cantonale s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence, s'appuie sur des faits non pertinents ou néglige des faits pertinents, ou encore lorsqu'elle consacre une solution manifestement inéquitable (ATF 118 II 50 consid. 4 p. 55 s.). Le Tribunal fédéral a confirmé l'existence d'un besoin urgent dans les cas suivants: - la fille du bailleur, tout juste majeure, s'apprêtait à débiter un apprentissage; l'appartement concerné se situait près de son lieu de travail et à proximité immédiate du bailleur et des grands-parents de la jeune fille, qui avait vécu des événements perturbants auprès de sa mère. Il importait peu qu'un autre appartement dans l'immeuble ait été récemment attribué à un nouveau locataire, car le bailleur n'avait pas la jouissance de ce logement, selon la convention de répartition conclue avec les autres copropriétaires (arrêt 4C.388/2005 du 20 février 2006 consid. 2.3). - Le bailleur voulait permettre à sa fille, qui venait d'achever ses études universitaires, de quitter le domicile parental pour s'installer avec son compagnon. S'il était avéré, ce motif allégué par le bailleur devait l'emporter sur l'intérêt du locataire à continuer d'occuper l'appartement pris à bail (arrêt 4C.17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.4.1, trad. in MRA 2006 65; cf. aussi arrêt 4C.400/2001 du 4 mars 2002 consid. 3b et c, in Praxis 2002 635). - Le bailleur et son épouse voulaient couper tout lien avec le commerce de boucherie qu'ils venaient de remettre à un successeur; en conséquence, ils avaient cédé en location à celui-ci le grand appartement situé au-dessus du commerce. A titre de solution provisoire, les bailleurs disposaient certes d'un logement, mais celui-ci se

trouvait aussi dans l'immeuble abritant le commerce dont ils voulaient s'éloigner, comportait deux fois moins de pièces que leur ancien appartement et leur occasionnait des frais d'entreposage pour leurs meubles (arrêt 4A_363/2009 du 23 septembre 2009 consid. 1.2 et 1.3).

E. 2.4

Au moment où il a signifié le congé pour le 31 mai 2012, le bailleur devait terminer sa mission au Brésil le 13 octobre 2012. Les locataires ne contestent pas son intention déclarée de revenir à Genève et d'y rester durablement. Sous l'angle de la validité du congé, il importe peu que la mission à l'étranger ait été prolongée après la notification du congé. L'autorité précédente a tenu compte à juste titre de ce changement de circonstances en octroyant une prolongation de bail. En appel et devant l'autorité de céans, le débat porte sur le point de savoir si l'on peut exiger du bailleur qu'il vive dans l'autre appartement qu'il détient au n° yyy de la rue Z. _____, et qui est habité depuis octobre 2010 par sa fille. Les locataires plaident que le bailleur y a cohabité pendant un an avec sa fille avant de partir au Brésil, et que la reprise de ces modalités quelques mois après ce départ (i.e. en octobre 2012) ne constitue pas un cas d'urgence. La Cour de justice a écarté cet argument en soulignant que la fille du bailleur, âgée de 23 ans, avait acquis dans l'intervalle une certaine indépendance à laquelle il lui serait pénible de renoncer; la difficulté serait d'autant plus grande qu'elle avait formé le projet de vivre avec son compagnon. L'on peut donner acte aux recourants qu'il faut juger la validité du congé en se plaçant au moment où il a été donné, et qu'il n'est en soi pas possible de tirer argument du fait que la fille du bailleur s'est habituée à être indépendante en décembre 2014, date à laquelle la Cour de justice a statué. La Cour a semble-t-il maintenu que le départ au Brésil datait de décembre 2011, sans s'expliquer sur les motifs qui l'ont conduite à rejeter le moyen soulevé en appel par le bailleur. Quoi qu'il en soit, l'on ne saurait attribuer une importance décisive au point de savoir si le bailleur a ou non cohabité pendant un an avec sa fille avant de partir au Brésil. Même si ce fait est exact, les locataires ne sauraient tirer profit de ce que le bailleur a supporté provisoirement une telle situation en sachant qu'il allait partir en mission à l'étranger, mais avec l'intention de revenir séjourner durablement en Suisse et habiter à terme dans l'appartement acheté en 2009 pour son propre usage. Les locataires ne remettent pas en cause la réalité des intentions du bailleur telles qu'elles ressortent des explications données en audience. Ils se contentent de souligner que l'intéressé lui-même a admis n'avoir besoin de cet appartement qu'"à terme", ce qui exclurait l'urgence; ce faisant, ils méconnaissent que le bailleur parlait de ses intentions lorsqu'il a acheté l'appartement en juin 2009. Dans les circonstances d'espèce, la volonté du bailleur de disposer d'un logement propre à son retour en Suisse est légitime; elle n'est en rien comparable à l'exemple cité par la jurisprudence, où le bailleur chercherait à récupérer un appartement pour bénéficier d'un meilleur ensoleillement ou d'une meilleure vue. Les règles de protection des locataires ne sauraient aboutir à ce que le bailleur doive chasser sa fille ou supporter une cohabitation dans un espace restreint n'offrant qu'une grande chambre et une petite chambre servant de remise; une cohabitation père-fille n'est naturellement pas comparable avec celle d'un couple. Les exemples jurisprudentiels évoqués ci-dessus démontrent que le bailleur n'a pas à justifier d'une situation particulièrement contraignante, et que toute solution alternative n'exclut pas nécessairement le besoin urgent du bailleur. Il est vrai que d'aucuns reprochent à l'autorité de céans d'avoir une conception trop large de l'urgence (ROGER WEBER, in Basler Kommentar, 5e éd. 2011, n° 28 ad art. 271/271a CO); mais la cour de céans s'est fondée sur les travaux législatifs et a tenu compte du fait qu'un besoin urgent des locaux n'exclut pas

l'octroi d'une prolongation. Or, ce dernier élément conduit nécessairement à relativiser la notion d'urgence. Dans la mesure où le besoin urgent du bailleur est avéré, il l'emporte sur l'intérêt des locataires à rester dans les locaux. L'autorité précédente n'a pas enfreint le droit fédéral en tenant compte de cet intérêt au moment d'examiner la question de la prolongation du bail (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3) - qui a en l'occurrence été accordée, à la satisfaction des locataires qui ne remettent pas en cause cet aspect de la décision attaquée.

E. 2.5

En bref, l'autorité précédente n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le bailleur avait un besoin urgent, au sens de l' art. 271a al. 3 let. a CO , d'utiliser les locaux occupés par les locataires.

E. 3

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. Par conséquent, les recourants, en qualité de débiteurs solidaires, supporteront les frais de la présente procédure et verseront une indemnité de dépens au bailleur intimé (art. 66 al. 1 et 5 et 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.