

GE_GERICHTE ACJC/1011/2018 vom 6. August 2018

GE Cour de justice, 2018-08-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1011_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1011/2018 du 6 août 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1011/2018 del 6 agosto 2018

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Lorsque le locataire demande l'annulation du congé, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers dus pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, c'est-à-dire jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le bail ou à l'échéance de la durée déterminée du contrat (BOHNET, Actions civiles, p. 928).

Il convient donc de tenir compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO; le dies a quo de ce délai est la date de la décision cantonale attaquée. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 consid 1.1; 136 III 196 consid.1).

- 9/14 -

C/27480/2015

En l'occurrence, la valeur litigieuse s'élève à 61'200 fr., correspondant à un loyer charges incluses de 1'700 fr. par mois x 12 x 3.

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

E. 1.2

Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC.

Il s'agit d'une décision finale de première instance.

E. 1.3

L'appel et la réponse y relative ont été interjetées dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands

thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

E. 2

L'intimé a produit des pièces.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n° 6 ad. art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant a contesté la recevabilité de la pièce n° 103 produite devant la Cour de céans par l'intimé. Il ressort toutefois du dossier de première instance que cette pièce, qui consiste d'une part en une correspondance du 19 juin 2017 de C_____ et d'autre part d'un courriel du 21 septembre 2017 de cette même association, a déjà été produite par devant le Tribunal, la première le 26 juin 2017 et la seconde le 22 septembre 2017. La production de ces deux documents en première instance était admissible puisque, s'agissant d'une contestation en matière de baux et loyers soumise à la procédure simplifiée, le Tribunal doit admettre les faits et moyens de preuves nouveaux, jusqu'aux délibérations. En outre, chacune de ces pièces a été produite sans retard, à savoir presque aussitôt après avoir été reçue par l'intimé.

Dans ces conditions, lesdites pièces font partie du dossier.

E. 3

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir fait une mauvaise application de l'art. 271 CO. Il soutient qu'après le décès de son père, il n'avait jamais garanti à l'intimé qu'il pourrait continuer à occuper l'appartement litigieux. Après un temps

- 10/14 -

C/27480/2015 de réflexion, et suite au refus de E_____ de prendre en charge la gérance de la villa, il avait décidé de vendre ce bien immobilier libre de tout occupant. Selon lui, la villa pourrait être vendue à de meilleures conditions si elle était au préalable entièrement libérée. Par ailleurs, la situation de ce bien-fonds en zone réservée n'interdirait pas sa vente, qui pourrait par exemple intéresser un promoteur immobilier. Le motif invoqué était donc suffisant au regard de l'art. 271 CO.

E. 3.1

La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation importants qui entravent considérablement l'usage de la chose louée (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1), pour optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi (ATF 136 III 190 consid. 2), ou pour utiliser les locaux lui-même ou les céder à ses proches (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du

26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi; lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO); une motivation lacunaire ou fautive peut être l'indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3).

Le congé est ainsi annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). Un congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3). Le juge doit notamment examiner s'il existe une disproportion évidente entre les intérêts en présence, soit ceux purement financiers du bailleur et le problème particulièrement pénible sur le plan humain causé au locataire par la résiliation, puisqu'il s'agit là d'un cas d'abus de droit pouvant entrer en ligne de compte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.4).

Dans un arrêt rendu le 2 septembre 2010 dans la cause 4A_300/2010, le Tribunal fédéral a admis l'existence d'une disproportion manifeste des intérêts en présence dans la situation de deux locataires âgés de 77 ans. Ceux-ci vivaient depuis 36 ans dans l'appartement avec leur fils handicapé, né en 1961, qui souffrait d'importants problèmes neurologiques. De plus, un des locataires connaissait de graves

- 11/14 -

C/27480/2015 problèmes de santé, étant atteint tout à la fois d'un cancer du foie et d'un cancer du côlon. De son côté, le bailleur avait motivé le congé par sa volonté de vendre un appartement libre de tout occupant, tout en reconnaissant que la vente de l'appartement loué lui permettrait d'obtenir un bénéfice atteignant environ deux fois le prix d'acquisition. Selon notre Haute Cour, la notification du congé répondait à un but purement spéculatif, le bailleur n'ayant pas allégué devoir faire face à des difficultés financières. L'intéressé n'avait pas davantage prétendu se trouver dans l'incapacité de vendre, avec bénéfice, l'appartement avec les locataires en place. Dans cette cause, les juges fédéraux ont considéré que les locataires se trouvaient dans une situation particulièrement difficile, ce qui les a conduit à confirmer l'annulation du congé.

Dans un autre arrêt du 6 octobre 2010, rendu dans la cause 4A_297/2010, le Tribunal fédéral a également reconnu une disproportion manifeste entre les intérêts en présence. Il s'agissait d'une résiliation notifiée à une locataire de 54 ans, sans emploi, en mauvaise santé et occupant son logement depuis plus de 23 ans. Elle connaissait des problèmes cardiaques et subissait un état dépressif récurrent, ainsi qu'une mobilité entravée. Ayant épuisé ses indemnités de chômage, elle percevait un revenu minimum cantonal d'aides sociales d'environ 2'400 fr. par mois. Très isolée socialement, et dans une situation économique précaire, son logement et le jardin attenants représentaient son presque unique cadre de vie. De son côté, la bailleuse avait invoqué le besoin du fils de son actionnaire unique, lequel partageait son temps entre Nyon, où son père est propriétaire d'une maison avec jardin de plus de 300 m² et Thonon, domicile des parents de son amie. Etudiant à l'Université de Genève et désirant s'installer dans cette cité, l'intéressé avait affirmé qu'il lui fallait un

appartement avec jardin pour le confort de son chien de berger, animal relativement imposant. Alors que deux logements appartenant à la bailleuse s'étaient libérés dans le même immeuble, durant la procédure, le fils de l'actionnaire unique de la société propriétaire n'avait pas voulu y emménager, au seul motif qu'ils ne disposaient pas d'un jardin dans lequel son chien de race pourrait s'ébattre. Les juges fédéraux ont considéré que l'on se trouvait en présence d'un déséquilibre patent, si l'on comparait les intérêts de la locataire à la continuation de son bail, à ceux de la bailleuse à résilier le contrat. Au regard de la situation personnelle précaire de l'intéressée, les intérêts qu'avait fait valoir la société propriétaire apparaissaient manifestement secondaires. Compte tenu de cette disproportion évidente, le congé incriminé avait été donné en violation des règles de la bonne foi et devait être annulé en application de l'art. 271 al. 1 CO (consid. 2.3).

Dans un arrêt plus récent rendu le 28 février 2013 (cause 4A_484/2012), les juges fédéraux ont considéré qu'il n'existait pas de disproportion manifeste et choquante entre les intérêts en présence, dans le cas d'une locataire exerçant la profession de médecin hospitalier, disposant d'un revenu confortable et vivant dans l'appartement avec sa mère, étant observé que celle-ci ne souffrait pas d'un

- 12/14 -

C/27480/2015 quelconque handicap, même si elle était relativement âgée. De plus, la mère de la locataire avait elle-même certains revenus et une fortune non négligeable. Ainsi, la locataire n'avait pas de difficultés financières particulières, ne se trouvait pas confrontée à un problème de santé et n'avait aucun besoin impérieux de se loger à proximité de l'endroit où elle se trouvait. Selon ce même arrêt, la bailleuse était une société active dans le domaine de l'achat et de la vente de biens immobiliers et avait, compte tenu de sa structure, besoin de vendre un ou deux objets par année pour fonctionner normalement.

L'appartement litigieux étant destiné à être vendu à une personne souhaitant l'habiter elle-même, il pouvait être considéré que la vente serait plus facile si l'appartement était libre de tout occupant. Dès lors, le Tribunal fédéral a reconnu à la bailleuse un intérêt économique certain à voir partir la locataire pour vendre l'appartement dans de meilleures conditions (consid. 2.3.3).

Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral n'a pas établi de règle abstraite pour le cas où la résiliation est donnée en vue de tirer de la chose louée un meilleur profit par une vente. Il n'a pas retenu que tout appartement sans occupant se vendrait plus cher, mais a recherché dans chaque cas particulier, si, au vu des faits constatés par l'instance cantonale, un abus de droit était réalisé ou non. Il est précisé que, dans le cadre de cet examen, il n'y a en principe pas lieu de procéder à la pesée des intérêts du bailleur et du locataire. Le juge peut toutefois examiner s'il existe une disproportion évidente entre les intérêts en présence, soit ceux purement financier du bailleur et le problème particulièrement pénible sur le plan humain causé au locataire par la résiliation, puisqu'il s'agit là d'un cas d'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2015 du 19 mai 2016, consid. 4.4).

E. 3.2

Dans le jugement attaqué, les premiers juges ont retenu que le motif du congé résidait dans le souhait du bailleur de vendre son bien «uniquement pour ne pas avoir à s'occuper de sa gestion», sans reposer sur aucun motif d'ordre économique. L'appelant a en effet expressément déclaré ne pas avoir de difficultés financières. Selon les constatations du Tribunal, le congé n'était pas non plus motivé par un empêchement de vendre la villa tout

en y maintenant le locataire, puisque l'unique offre parvenue à l'intéressé mentionnait que l'acheteur était disposé à cohabiter «le temps nécessaire» avec le locataire. Par la suite, le bailleur n'a plus effectué de recherches d'un acquéreur potentiel, sauf auprès de certaines fondations immobilières.

Dans son appel, l'appelant ne conteste pas sérieusement les éléments de fait qui précèdent. Il se contente en substance d'affirmer que sa volonté de vendre son bien «à un meilleur prix» devrait être considérée comme légitime et licite, dans le cas d'espèce. Il faut donc retenir, pour la suite du raisonnement, que la résiliation litigieuse est fondée sur les motifs mentionnés au paragraphe précédent.

- 13/14 -

C/27480/2015

Face aux motifs invoqués à l'appui du congé litigieux, il convient d'évaluer la situation concrète de l'intimé.

Agé de 59 ans, l'intéressé est tétraplégique depuis 1997. Il souffre en outre d'un problème cardiaque depuis 2015. Le logement litigieux a été aménagé spécialement pour lui permettre de conserver un maximum d'autonomie malgré son handicap. La perte de ce logement aurait des conséquences importantes, puisqu'elle impliquerait pour lui de trouver un autre logement adapté à son handicap, ou d'en aménager un, à ses frais. Or, de tels travaux d'aménagement coûteraient plusieurs milliers, voire plusieurs dizaines de milliers de francs, que l'intéressé devrait assumer au moins en grande partie. Par ailleurs, l'intimé occupe ce logement depuis 1997, soit depuis plus de 18 ans lors de la notification du congé.

Dans ce contexte, la comparaison des situations respectives conduit à retenir l'existence d'une disproportion manifeste, au sens de la jurisprudence, entre la situation personnelle particulièrement difficile de l'intimé, et le motif du congé qui ne tient en définitive qu'en un souhait de l'appelant de ne pas assumer certaines tâches minimales liées à sa situation de propriétaire-bailleur.

L'état de fait apparaît comme très similaire à celui à la base de l'arrêt 4A_300/2010 évoqué au considérant précédent. La résiliation litigieuse cause manifestement un problème particulièrement pénible sur le plan humain au locataire. Face à cela, l'intérêt du bailleur à mettre fin au bail ne relève pas de considérations financières ni économiques, mais plutôt de pure convenance personnelle.

Dans ce contexte, il convient de retenir, avec les premiers juges, que la résiliation litigieuse dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire. C'est dès lors à juste titre que le congé notifié le 25 novembre 2015 a été annulé.

E. 3.3

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 14/14 -

C/27480/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 novembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/958/2017, rendu le 19 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27480/2015-4-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Alain MAUNOIR; juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.

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