

GE_GERICHTE ACJC/1021/2013 vom 12. November 2012

GE Cour de justice, 2012-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1021_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1021/2013 du 12 novembre 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/1021/2013 del 12 novembre 2012

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 2

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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). En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493,

- 7/10 -

C/29499/2009 consid. 1), de sorte que l'exigence de la valeur litigieuse trouve application in casu. En l'espèce, vu le loyer annuel de 22'476 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384, ATF 119 II 147), celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr. Les autres conditions de recevabilité rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies. Dès lors, l'appel est recevable.

E. 3

En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. Dans un arrêt récent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_228/2012 du 28 août 2012 consid. 2.1), le Tribunal fédéral a retenu que la rigueur des conditions de cette disposition ne saurait être atténuée à l'égard de la partie négligente, même lorsque la procédure est gouvernée par la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC) et/ou par la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC). Au vu des conditions rappelées ci-dessus, les pièces nouvelles produites par les intimés sous nos 22a, 22b, 22c et 23, de même que le certificat médical produit le 24 avril 2013 ainsi que les faits que ces documents sont censés étayer, constituent de faux nova, puisqu'elles auraient pu être produites en première instance, avant la clôture des

débats principaux (art. 229 CPC). Elles sont irrecevables. Les autres pièces produites sont en revanche recevables. La réplique spontanée des appelants, adressée à la Cour de céans dans un délai de trente jours à compter de la réception de la pièce complémentaire leur partie adverse, en conformité avec la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_777/2011 et 4A_648/2011; ATF 133 I 100), est recevable, de même que la pièce nouvelle produite à cette occasion.

E. 4

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/ TAPPY, n° 6 ad art. 310 CPC).

- 8/10 -

C/29499/2009

E. 5.1

En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsque aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3) Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23.09.2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a; 120 II 31 consid. 4a). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; 4C.433/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; ATF 120 II 105, consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a 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 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI,

Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que

- 9/10 -

C/29499/2009 l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 735 s.).

E. 5.2

En l'espèce, la Cour ne peut que constater la disproportion manifeste des intérêts en présence. En effet, la bailleresse fonde le congé sur le seul incident de la nuit du 17 au 18 novembre 2009, lors duquel le frère, respectivement le fils des intimés, lequel doit être considéré comme leur auxiliaire (art. 101 CO), a défoncé les portes de l'ascenseur. Il s'agit donc d'un événement isolé. Rien ne permet en outre de craindre qu'un événement de ce type risque se reproduire, ce que la bailleresse semble d'ailleurs elle-même admettre, puisqu'elle s'est contentée de notifier un congé ordinaire, dont le préavis était in casu de plus de onze mois, plutôt qu'un congé extraordinaire. Dès lors, eu égard au fait que le logement constitue un bien de première nécessité, et compte tenu de la grave pénurie sévissant à Genève, il apparaît indéniablement que le congé consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence et doit donc être annulé. Que le frère, respectivement le fils des intimés ait agi dans un état de panique, comme il le soutient, resté coincé dans l'ascenseur de l'immeuble plus d'une demi-heure sans être secouru, ou dans un état de colère incontrôlée, comme le soutient la bailleresse, résultant de son ébriété et des événements traumatiques vécus moins de trois semaines auparavant, est sans incidence, puisque même à admettre la thèse de l'appelante à ce propos, la disproportion des intérêts en présence n'en serait guère moins manifeste. Il en va de même de la question de savoir si l'intéressé aurait pu s'extirper de l'ascenseur d'une manière moins dommageable pour la bailleresse, comme le soutient cette dernière. Dès lors, le jugement du Tribunal des baux et loyers doit être confirmé.

E. 6

La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC). PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :
A la forme :

- 10/10 -

C/29499/2009 Déclare recevable l'appel interjeté par A. _____ contre le jugement JTBL/1280/2012 rendu le 12 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29499/2009-2-B. Déclare irrecevables les pièces nouvelles produites par C. _____ et D. _____ sous nos 22a, 22b, 22c et 23, de même que le certificat médical produit le 24 avril 2013. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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 à 15'000 fr.

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