

GE_GERICHTE ACJC/1027/2013 vom 30. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1027_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1027/2013 du 30 août 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1027/2013 del 30 agosto 2013

Erwägungen

E. 1

Contre une décision finale rendue en matière de contestation du congé ordinaire par le locataire dans une cause où le loyer afférent à la période de trois ans consacrée par l'art. 271 al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 4A_668/2012 du 11 mars 2013 consid. 1) est au moins égale à 10'000 fr., seul l'appel motivé, formé par écrit, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la décision est recevable (art. 308 al. 1 et 311 al. 1 CPC). En l'espèce, le dernier loyer, charges comprises, s'élevant à 8'568 fr. par an, c'est la voie de l'appel qui est ouverte.

E. 2

L'intimé soutient que l'appel formé le 11 mars 2013 par les appelants n'est pas suffisamment motivé.

E. 2.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision.

C/8876/2011 - 5/11 - L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et motiver son appel, c'est-à-dire démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 = RSPC 5/2012 p. 414 n° 1207; arrêt du Tribunal fédéral 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2 = RSPC 1/2013 p. 29 n 1259).

E. 2.2

En l'occurrence, les actes d'appel formés, par écrit, par les parties ont été adressés au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours. Certes, les appelants n'ont pas formellement détaillé les griefs invoqués à l'appui de leur appel. Toutefois, il ressort clairement de leurs écritures que ces derniers reprochent aux premiers juges d'avoir retenu à tort l'urgence du besoin invoqué par l'intimé à l'appui de sa résiliation. Leur motivation est dès lors parfaitement compréhensible. D'ailleurs, l'intimé n'a jamais allégué une absence de compréhension des écritures des appelants et, dès lors, une impossibilité de se prononcer sur leurs arguments. Il a, au contraire, parfaitement pu discuter leurs arguments et s'y opposer dans son mémoire de réponse. Les appels sont par conséquent recevables.

E. 3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus.

E. 4.1

Les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Les actes de procédure accomplis en temps utile par l'un des consorts valent pour ceux qui n'ont pas agi, à l'exception des déclarations de recours (art. 70 al. 1 et 2 CPC). A supposer que les consorts nécessaires n'agissent pas ou ne soient pas assignés tous ensemble, il en résulterait un défaut de légitimation (active ou passive) ayant pour conséquence le rejet de la demande (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, ad art. 70 CPC, n° 18 p. 232). S'agissant d'une question touchant au droit matériel, le juge examine d'office si la consorité nécessaire est donnée, indépendamment des conclusions prises par les parties sur ce point. Il s'agit d'un jugement au fond, par lequel la partie demanderesse sera, cas échéant, déboutée des fins de son action (JEANDIN, op. cit., ad art. 70 CPC, n° 18 p. 232). L'art. 70 al. 2 CPC vise tout autant la déclaration d'appel (art. 311) que la déclaration de recours (art. 321) touchant à l'objet du litige; ainsi toute remise en cause d'une décision

C/8876/2011 - 6/11 - finale ou incidente déployant autorité de chose jugée sous l'angle du droit matériel ne peut être valablement opérée si les consorts n'agissent pas (séparément ou non) tous en temps utile (JEANDIN, op. cit., ad art. 70 CPC, n° 14 p. 232). Une action commune des consorts nécessaires est impérativement nécessaire pour la saisie des voies de recours. Il faut considérer dans ce cas que la réserve de l'art. 70 al. 2 phrase 1 n'est pas applicable, c'est-à-dire que le défaut d'un consort nécessaire nuit à tous (GROSS/ZUBER, in Berner Kommentar, 2012, n° 43 ad art. 70 CPC). Tant pour le dépôt de la demande que pour l'exercice des recours, tous les consorts doivent procéder ensemble. (...) Ces exceptions se justifient, car il s'agit d'actes de procédure formateurs, lesquels touchent au fondement du droit matériel qui doit être exercé en commun par tous les consorts à l'action, les autres actes de procédure n'ayant qu'un caractère incident sur le déroulement de la procédure (JACQUEMOUD-ROSSARI, in HALDY/REYMOND/JACQUEMOUD-ROSSARI/TAPPY/POUDRET/BOHNET/JEANDIN, Le Projet de Code de procédure civile fédérale : travaux de la journée d'étude organisée à l'Université de Lausanne le 8 mars 2007, Lausanne 2008, p. 89). Le Tribunal fédéral a confirmé, dans sa jurisprudence récente, que le droit matériel détermine les cas dans lesquels il est nécessaire de procéder en commun, activement ou passivement. Lorsque l'action n'est pas introduite par ou dirigée contre les parties tenues de procéder en commun, la légitimation active ou passive fait défaut et la demande, non fondée, doit être rejetée. Certes, l'acte de procédure accompli en temps utile par l'un des consorts vaut également pour ceux qui n'ont pas agi, les défaillants sont en quelque sorte représentés par lui. Ce tempérament ne vaut toutefois ni pour le dépôt de la demande ni pour l'exercice du recours; tous les consorts doivent procéder (ATF 138 III 737 consid. 2).

E. 4.2

Selon l'art. 560 al. 1 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte. A teneur de l'art. 602 al. 1 CC, s'il y a plusieurs héritiers, tous les droits et obligations compris dans la succession restent indivis jusqu'au partage. Si le locataire décède, les droits et obligations résultant du contrat de bail passent à ses héritiers (GUINAND, Décès du bailleur, décès du locataire, quelles conséquences ?, in 7ème Séminaire du droit de bail, Neuchâtel 1992, p. 10).

E. 4.3

En l'espèce, au décès de I_____, titulaire du contrat de bail portant sur l'appartement concerné, sa succession n'a pas été partagée. Les droits et obligations découlant du bail précité sont passés à ses six enfants, soit A_____, B_____, C_____, D_____, E_____ et G_____. Ces derniers forment une consorité nécessaire et devaient par conséquent agir ensemble pour remettre en cause le jugement de première instance. Or, seuls les cinq premiers hoirs ont formé appel contre le jugement. Il s'ensuit leur défaut de légitimation, de sorte que l'appel sera rejeté et le jugement attaqué confirmé.

C/8876/2011 - 7/11 -

E. 5

A supposer que l'appel ait valablement été formé par l'ensemble de l'hoirie, le jugement entrepris aurait en tout état été confirmé pour les raisons qui suivent.

E. 5.1

A teneur de l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est notamment 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 si le bailleur a succombé dans une large mesure (ch. 1) ou a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (ch. 2). Le locataire peut se prévaloir de cette disposition sans avoir à démontrer un lien de causalité entre la procédure qui s'est achevée et le congé, celui-ci étant présumé abusif s'il intervient dans les trois ans qui suivent la fin du procès (LACHAT, Le bail à loyer, op. cit., p. 750). Selon la jurisprudence, la protection déduite de l'art. 271a al. 1 let. e CO est opposable au nouveau propriétaire en cas de reprise du bail par celui-ci (ATF 110 II 309 = JT 1985 I 12, consid. 3; ACJC/577/2008 du 5 mai 2008 et réf. citées). La Cour a déjà jugé que l'art. 271a al.1 let. e CO, qui prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné dans les trois ans qui suivent la fin d'une procédure, ne s'applique pas lorsque le litige a trait à la validité formelle d'une précédente résiliation. Toute autre solution aboutirait en effet à des résultats absurdes (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n° 5.5.5 p. 748; SVIT, Kommentar, n° 31 ad art. 271a; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Commentaire du droit du bail, chapitre III.1, Genève 1991, n° 106 ad art. 271-271a, p. 145-146; ACJC/67/1992 du 13 mars 1992).

E. 5.2

En l'espèce, l'art. 271a al. 1 let. e CO n'est pas applicable au congé notifié par l'intimé en date du 13 avril 2010, puisque celui-ci était nul à la forme. Le dernier litige opposant les locataires à leur bailleur est donc celui relatif à l'avis de résiliation notifié le 23 septembre 2009, qui n'était pas achevé en date du 23 octobre 2009, date de la saisine de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Or, moins de trois ans se sont écoulés entre cette date et le 9 mars 2011, date de la notification du congé litigieux. Dès lors, le congé pourrait être abusif et annulable, selon l'art. 271a al. 1 let. e CO.

E. 5.3

A teneur de l'art. 271a al. 3 let. a CO, les let. d et e de l'al. 1 ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux. Le bailleur assume le fardeau de la preuve (art. 8 CC). C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêts du Tribunal fédéral 4A_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1; 4A_85/2008 du 12 juin 2008 consid. 3.1; LACHAT, op. cit., n° 5.5.4 p. 748; HIGI, Commentaire zurichois, n° 263 ad art. 271a CO). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêts du Tribunal fédéral C/8876/2011 - 8/11 - 4A_518/2010 du 16 novembre 2010 consid. 2.4.1; 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). On ne retiendra pas un besoin personnel urgent, par exemple, lorsqu'un parent du propriétaire entend utiliser le logement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur ensoleillement (ATF 118 II 50 = SJ 1992 p. 434 = JdT 1993 I 290). En revanche, le besoin urgent au sens de l'article 271a alinéa 3 lettre a CO est notamment réalisé lorsque la fille du bailleur, qui vit seule dans un studio, a l'intention sérieuse et concrète de vivre dès que possible avec son partenaire dans le logement loué par un tiers, son logement actuel pouvant être qualifié de solution de transition. Dans ces circonstances, et en dépit de l'annulation, quelques mois plus tôt, d'un précédent congé par l'autorité de conciliation, le Tribunal fédéral a estimé qu'on ne pouvait attendre du bailleur qu'il renonce à l'usage de ce logement pour sa fille (CdB 2002 p. 87).

E. 5.4

En l'espèce, l'intimé vit actuellement dans le plus petit des deux appartements dont il est propriétaire. Il ne conteste pas avoir transformé ledit appartement de trois pièces en un deux pièces. Toutefois, il souhaite emménager dans un appartement plus grand avec sa compagne, ayant l'intention de fonder une famille. Cet argument n'est pas illégitime. De son côté, l'appelant occupe seul, depuis 2005, l'appartement de quatre pièces concerné, sans pour autant justifier d'un quelconque besoin d'un appartement de cette superficie. Par ailleurs, l'intimé avait déjà tenté de mettre un terme au contrat de bail le liant aux appelants en 2010, afin de récupérer l'appartement le plus grand pour fonder une famille avec sa compagne. Son intention paraît donc sérieuse. Aucun élément du dossier ne permet en outre de retenir que le motif invoqué par l'intimé ne serait qu'un prétexte ayant pour but de dissimuler un autre dessein de l'intimé. Dans ces circonstances, le besoin invoqué par l'intimé peut être qualifié de sérieux, concret, urgent et actuel, de sorte que le congé notifié aux appelants le 9 mars 2011 n'est pas abusif. Le Tribunal a donc à raison validé le congé.

E. 6

L'appelant F_____ reproche aux premiers juges d'avoir accordé une prolongation de bail de deux ans et demie.

E. 6.1

A teneur de 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. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les

éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195 et les arrêts cités). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle

C/8876/2011 - 9/11 - devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêt 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397). Il se demandera aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195/196), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LACHAT, op. cit., n° 3.11 p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3 et les références citées). S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3; ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254). Le besoin du bailleur, même s'il est urgent, n'impose pas nécessairement le refus de la prolongation de bail (ATF 118 II 50 consid. 3b; LACHAT, op. cit., n° 3.9 p. 777) Selon l'art. 272b al. 1 CO, le bail de locaux d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées. Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre posé par la loi. Il doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement et procéder à une pesée des intérêts en présence (ATF 118 II 50 consid. 4 et les références citées). Pour fixer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123). Le Tribunal fédéral ne doit donc pas substituer sa propre appréciation à celle de la cour cantonale; il ne peut intervenir, en considérant le droit fédéral comme violé, que si le juge a excédé les limites fixées par la loi, s'il n'a pas pris en compte les critères prévus par la disposition applicable ou si, au contraire, il s'est laissé guider par des considérations étrangères à celle-ci, ou encore si le juge a fait un usage insoutenable de son pouvoir d'appréciation au point de rendre une décision d'une iniquité choquante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_37/2013 du 28 juin 2013 consid. 2.3 et les références citées).

E. 6.2

En l'espèce, l'intimé réside actuellement dans un logement, dont il est propriétaire, à la superficie certes plus petite que celle de l'appartement, mais qui dispose de deux pièces. Il permet à un couple d'y résider. L'intimé et sa compagne y passent d'ailleurs actuellement la plupart de leur temps. En outre, bien que la situation de la mère de l'intimé soit devenue moins favorable financièrement depuis son veuvage, il ne ressort aucunement de la procédure que cette

C/8876/2011 - 10/11 - dernière ferait l'objet de poursuites ou, à tout le moins, qu'elle rencontrerait des difficultés financières telles qu'il lui faudrait quitter son actuel

appartement le plus rapidement possible. Dès lors, bien que réels et urgents, les motifs de l'intimé ne nécessitent pas la restitution immédiate des locaux. En revanche, la situation financière et médicale de l'appelant qui occupe l'appartement rendent difficiles ses démarches pour se reloger. D'ailleurs, les recherches qu'il a effectuées en 2011 et 2012 n'ont pour l'heure pas abouti et la situation actuelle du marché genevois du logement ne facilitera pas ses démarches. Toutefois, ce dernier avait déjà été informé de la volonté de l'intimé de récupérer l'usage de son bien en avril 2010, de sorte qu'il a déjà bénéficié de facto d'un délai supplémentaire pour entamer ses recherches d'un nouveau logement. Au vu de ce qui précède, l'octroi d'une unique prolongation de bail de deux ans et demi aux appelants ne contrevient pas à l'art. 272 CO. Celle-ci pourra donc être confirmée.

E. 7

La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

C/8876/2011 - 11/11 - PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés par A_____, B_____, C_____, D_____, E_____ d'une part, et par F_____ d'autre part, contre le jugement JTBL/100/2013 rendu le 25 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8876/2011-1-OSB. Préalablement : Ordonne leur jonction. Au fond : Confirme ledit jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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; RS173.110), 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.

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