

# **GE\_GERICHTE ACJC/1028/2013 vom 22. Februar 2013**

GE Cour de justice, 2013-02-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1028\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1028_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1028/2013 du 22 février 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1028/2013 del 22 febbraio 2013

## **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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, 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 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008

- 5/9 -

C/4698/2012 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 23'040 fr. En prenant en compte la durée de la procédure et le délai de protection de trois ans dès la fin de celle-ci, il faut retenir, s'agissant de la valeur litigieuse, une période courant du 1er juin 2012 au 31 mai 2016, soit une durée de quatre ans. Ainsi, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (23'040 fr. x 4 ans = 92'160 fr.).

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai (compte tenu de la suspension des délais prévue par l'art. 145 al. 1 lit. a CPC) et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2.1**

Selon l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO, 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 si le bailleur a succombé dans une large mesure. Il ne faut pas poser d'exigences trop sévères pour admettre que le bailleur a pareillement succombé. On doit comparer les conclusions du bailleur qui sont déterminantes en procédure avec la décision rendue, mais la défaite du bailleur ne doit pas être appréciée simplement en pourcentage. Il faut plutôt prendre en compte l'importance objective et subjective de l'objet du litige dans le cas d'espèce, le comportement des parties avant la procédure et leurs responsabilités d'en évaluer les chances de succès. La victoire du locataire ne doit cependant pas être seulement marginale (ATF 137 III 24, trad. in SJ 2011 I 342). Il est alors sans importance que le congé n'ait pas été donné dans un esprit de représailles à la suite de l'échec de la procédure ayant conduit au jugement du 13 juillet 2006. Il n'est en effet pas nécessaire, pour l'application de l'art. 271a al. 1 let. e CO, d'établir un lien de causalité entre la procédure précédente et le congé (CONOD, in Droit du bail à loyer, 2010, n° 33 ad art. 271a CO; LACHAT, Le bail à loyer, nouvelle éd. 2008, n. 5.6.2 p. 750). L'annulabilité résulte du seul fait qu'il s'est écoulé moins de trois ans depuis l'échec de la précédente procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2010 du 12 janvier 2011). Le délai de protection est également opposable à l'acquéreur de l'immeuble abritant les locaux loués lorsque ce dernier a repris le bail (ATF 110 II 309). L'art. 271a al. 3 CO énumère un certain nombre de cas dans lesquels le locataire ne peut pas se prévaloir du fait que le congé lui a été donné durant le délai de protection légale. Cette liste est exhaustive (ATF 131 III 33 consid. 3.4 p. 37). Dès lors que le locataire défend ses intérêts de bonne foi, sans recourir à un procédé

- 6/9 -

C/4698/2012 déloyal (art. 2 al. 2 CC), la bailleuse qui a donné congé en temps prohibé ne peut pas échapper à l'annulation de la résiliation par des arguments qui se situeraient en dehors de la liste figurant à l'art. 271a al. 3 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2010 du 12 janvier 2011). Selon cette disposition (lit. a), la règle sur le délai de protection n'est pas applicable 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Il ressort des travaux parlementaires que le besoin légitime du propriétaire doit en principe primer l'intérêt du locataire. Ce besoin doit être sérieux, concret et actuel; un possible besoin futur ne suffit pas. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré; il faut qu'existent des motifs qui revêtent objectivement une certaine importance. Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier (ATF 118 II 50 consid. 3c et d; plus récent, 132 III 737 consid. 3.4.3)

### **E. 2.2**

En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers a tout d'abord retenu que le congé n'avait pas été donné pendant la période de protection de 3 ans comptée dès l'entrée en force de la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 5 décembre 2008, aux alentours du 7 janvier 2009. Le Tribunal des baux et loyers a retenu que la saisine du Tribunal par le bailleur était sans pertinence, cette dernière étant intervenue de manière irrecevable avant d'être retirée. La Chambre des baux et loyers ne saurait toutefois partager ce point de vue. Selon l'art. 271a al. 1 lit. e CO, le délai de protection de 3 ans doit être compté dès la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail. Or, en saisissant le Tribunal des baux et loyers de l'affaire, le bailleur a fait perdre la procédure. Peu importe qu'il ait saisi le Tribunal hors délai et ainsi de manière irrecevable, la procédure n'en a pas moins perduré et ce, jusqu'à son retrait intervenu le 5 mars 2009, ceci à tout le moins sur la question de la recevabilité du recours contre la décision de l'autorité de conciliation. En effet, si le bailleur n'avait pas retiré la procédure, le Tribunal aurait du rendre une décision au sujet de la recevabilité de son recours et, en cas d'admission de cette dernière, sur le fond. Ce n'est d'ailleurs que le 5 mars 2009 que le bailleur a renoncé à saisir le juge (art. 271a al. 1 lit. e ch. 3 CO).

- 7/9 -

C/4698/2012 Il n'est pas litigieux que le bailleur a pleinement succombé tant sur le fond, soit s'agissant de la résiliation de bail, que sur la recevabilité de son recours, puisqu'il l'a retiré. Ainsi, le congé donné par avis du 3 février 2012 intervient bel et bien durant la période de protection.

### **E. 2.3**

Cette seule constatation ne scelle toutefois pas le sort du litige. Le bailleur plaide en effet, comme l'a à sa suite retenu le Tribunal des baux et loyers, que son besoin du logement serait urgent. Le caractère urgent du besoin s'apprécie non seulement sous l'angle temporel mais aussi sous l'angle factuel (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 685, n° 74 ad. art. 271a CO). Le Tribunal des baux et loyers, dans le jugement entrepris, examine l'exception tirée de l'art. 271a al. 3 lit. a CO, toutefois sous l'angle temporel uniquement, retenant que le bailleur ne savait pas encore, au moment de la notification du congé, que son contrat au Brésil serait prolongé. Cela étant, un certain nombre de questions restent non résolues sous l'angle factuel de l'urgence du besoin. Dans ces circonstances, la Chambre des baux et loyers ne s'estime pas suffisamment renseignée pour rendre une décision s'agissant de l'éventuel besoin urgent du bailleur.

### **E. 2.4**

Conformément à l'art. 247 al. 2 CPC, le Tribunal établi les faits d'office dans les litiges portant sur la protection contre les congés. Cette règle reprend celle de l'ancien art. 274d al. 3 CO établissant une maxime inquisitoriale sociale (LACHAT, procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 162; TAPPY, in Code de procédure civile commenté, n° 21, ad. art. 247 CPC). La jurisprudence rendue sous l'ancien droit à propos de l'art. 274d CO peut donc être transposée à l'art. 247 al. 2 CPC (TAPPY, op. cit., n° 22 ad. art. 247 CPC). Le juge doit en principe rechercher spontanément les faits pertinents, sans dispenser les parties d'une collaboration active. Il leur incombe de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuve disponibles (ATF 130 III 102 consid. 2.2 et ATF 107 II 233 consid. 2c). Il incombait ainsi aux premiers juges, à tout le moins d'interpeller les parties et de les inviter à fournir les preuves utiles s'agissant des éléments

factuels précités du besoin urgent. Dès lors que tel n'a pas été le cas, il convient de leur retourner le dossier pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

### **E. 2.5**

En conséquence, le jugement entrepris sera annulé et l'affaire renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour instruction au sens des considérants et nouvelle décision.

- 8/9 -

C/4698/2012

### **E. 3**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/4698/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 avril 2013 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/156/2013 rendu le 22 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4698/2012-5-OSB. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la procédure au Tribunal des baux et loyers pour instruction au sens des consi- dérants et nouveau 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 Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER 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.