

GE_GERICHTE ACJC/1053/2013 vom 30. August 2013

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1053_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1053/2013 du 30 août 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1053/2013 del 30 agosto 2013

Erwägungen

E. 1.1

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 recours dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est donc régie par le nouveau Code de procédure civile.

E. 2.1

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). La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). 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 (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1).

- 9/14 -

C/5859/2010

E. 2.2

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 32'652 fr., soit 97'956 fr. sur une période de 3 ans, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 3.1

Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, Lausanne 2011, p. 186).

E. 3.2

La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Il est soumis au délai de 30 jours prévu par l'art. 312 al. 2 CPC pour la réponse. Les conditions de recevabilité de l'appel joint doivent remplir mutatis mutandis les exigences prévalant quant à l'appel principal (art. 311 al. 1er CPC), ce qui vaut en particulier pour ce qui concerne la forme écrite, la motivation et les conclusions (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/ HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 13 ad art. 308 CPC, n. 4 ad art. 313 CPC, p. 1256). Un simple renvoi aux conclusions de première instance ne saurait suffire (FF 2006 6980; HALDY, La nouvelle procédure civile suisse, 2009, Bâle, p. 82). Le mémoire de réponse doit ainsi être articulé en deux parties, la première consacrée à la réponse proprement dite, la seconde constituant l'appel joint (JEANDIN, op. cit., p. 1256, n. 4). La maxime inquisitoire et la maxime d'office ne dispensent pas l'appelant de motiver correctement (JEANDIN, op. cit., p. 1251, n. 3). La locataire n'a pas formé d'appel joint; elle a à titre subsidiaire, repris ses conclusions de première instance, si la Cour devait admettre la validité du congé.

E. 3.3

En l'occurrence, le mémoire d'appel, ainsi que le mémoire de réponse ont été déposés dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Ces écritures sont dès lors recevables. Il en va autrement de l'appel joint, qui ne répond pas aux exigences de forme et de motivation par le renvoi de l'art. 313 CPC à la forme de l'appel (art. 311 al. 1er CPC).

E. 3.4

La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

E. 4.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Pour les novae improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour

- 10/14 -

C/5859/2010 lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (JEANDIN, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC). Dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012, consid. 3.1).

E. 4.2

En l'occurrence, la pièce produite par l'intimée, relative à un immeuble sis 34, rue F_____, à Genève, a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et Canton de Genève du 13 novembre 2012, soit près d'un mois après le jugement du Tribunal des baux et loyers. Dès lors, il ne lui était pas possible de la produire devant la première instance. La pièce ayant été produite sans retard, elle est recevable au sens de l'art. 317 let. a et b CPC et doit être admise. Par souci d'égalité des armes, l'extrait du Registre foncier produit par l'appelante doit être admis, dès lors qu'il vise à répondre au nouvel allégué de l'intimée, à l'appui duquel celle-ci a produit la pièce nouvelle précitée, d'une part, et que l'appelante

n'avait aucune raison de le produire en première instance, la propriété de l'immeuble sis 34, rue F_____, n'étant alors pas litigieuse, d'autre part. L'extrait de la FAO produit par B_____, indiquant que D_____ est propriétaire de l'immeuble sis 34, rue F_____, est contredit par l'extrait du Registre foncier de l'immeuble, qui mentionne en qualité de propriétaire A_____. Cela étant, la question de la propriété de l'immeuble précité peut demeurer ouverte, car dénuée de toute pertinence, sans qu'il faille instruire plus avant la force probante d'une autorisation de construire, quant à la propriété du bien concerné.

E. 5.1

L'article 271 al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le congé est notamment annulable, selon l'art. 271a al. 1 let. e ch. 2 et 4 CO, s'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 abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions, ou si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. En l'espèce, la bailleuse a renoncé à ses prétentions en majoration de loyer lors de la procédure devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers qui s'est achevée le 6 mai 2009 par la signature d'un accord. Il y a donc déjà eu précédemment une procédure judiciaire entre les parties au sujet du bail, à laquelle une convention transactionnelle a mis un terme. Le délai de protection de trois ans prévu par l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO a commencé à courir dès la date de transaction (LCHAT, op. cit. p. 751, N 5.6.5) survenue devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 6 mai 2009.

- 11/14 -

C/5859/2010 Les congés actuellement litigieux donnés sur formule officielle des 17 février et 1er mars 2010, soit moins de trois ans après la fin de la procédure, sont par conséquent présumés abusifs et en principe annulables en vertu de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO.

E. 5.2

Toutefois, l'art. 271a al. 1 lit. e CO 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 besoin d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 lit. a CO). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/44/2012 du 16 janvier 2012, consid. 2.1; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LCHAT, in Commentaire Romand du Code des obligations I, no 6 ad art. 271). Le besoin urgent au sens de l'art. 271a al. 3 lit. a CO ne présuppose pas que le bailleur se trouve dans une situation de contrainte, voire un état de nécessité résultant exclusivement de son problème de logement. 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. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel; il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 118 II 50, consid. 3c et d). Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier. En outre, il faut considérer que

l'exigence de l'urgence doit être comprise non seulement en relation avec le temps, mais aussi matériellement. C'est pourquoi il faut qu'il existe des motifs auxquels on accorde une certaine importance selon un jugement objectif. En revanche, le bailleur qui ne fait valoir que des motifs de confort ne peut pas prétendre à l'urgence de son besoin des locaux (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 778; ATF 118 II 50 consid. 3d). Il appartient au bailleur de démontrer, d'une part, l'existence d'un besoin qui soit sérieux, concret et actuel et, d'autre part, le caractère d'urgence que revêt ce besoin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_17/2006 du 27 mars 2006, in MP 2006 p. 212, consid. 3.1, et les références citées). Le besoin à prendre en considération est celui du bailleur pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés. Ces derniers sont le conjoint, le partenaire enregistré, le concubin, les enfants et autres descendants, les frères et sœurs, ainsi que

- 12/14 -

C/5859/2010 leur conjoint (HIGI, Commentaire zurichois, n. 200-203 ad. art. 271a CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 778 N. 3.9). Lorsqu'il doit déterminer le motif réel d'un congé, le juge doit procéder à une appréciation de toutes les preuves qui lui sont apportées. Des faits postérieurs au congé peuvent éclairer la volonté du bailleur au moment où il a résilié le bail. Il n'existe aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 2.4.1; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

E. 5.3

En l'occurrence, la bailleuse invoque comme motif de congé le besoin urgent de son fils, lequel souhaite occuper personnellement l'appartement litigieux. A l'appui de sa motivation, la bailleuse expose que son fils entend, d'une part, se rapprocher de son lieu de travail, d'autre part, disposer d'un appartement plus spacieux et mieux adapté que son logement actuel pour y accueillir ses enfants et exercer son droit de visite. La situation a ceci de particulier que les congés litigieux ont été donnés respectivement neuf et dix mois après la conclusion d'un accord, aux termes duquel la bailleuse renonçait à toutes ses prétentions en majoration de loyer. Cette caractéristique significative incite la Cour à une attention très soutenue quant au besoin propre invoqué. En effet, de par la volonté claire du législateur, la liberté de la bailleuse de mettre un terme au bail était en principe suspendue, et ce pour une durée résiduelle de plus de 2 années encore, lorsque les résiliations litigieuses ont été signifiées (art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO). Dans ce cadre, la locataire indique que divers appartements se sont libérés depuis la notification des congés querellés et avant la fin de l'année 2010. Ce fait n'est pas contesté par la bailleuse. Il ne saurait d'ailleurs l'être, puisque le fils de la bailleuse a emménagé en juin 2010 avec son épouse et leurs deux enfants, dans un appartement de 4 pièces appartenant à la bailleuse, à l'avenue G_____. Il s'agissait dans son esprit d'une solution provisoire, comme il l'a expliqué aux premiers juges. L'étiollement du lien conjugal a toutefois entraîné une séparation et amené D_____ à quitter l'appartement de l'avenue G_____ et à s'installer seul dans un appartement de 3,5 pièces, à la rue F_____. Ce logement ne lui permettrait pas d'accueillir correctement ses deux enfants, à raison d'un week-end sur deux, de la moitié des vacances scolaires et d'un soir par semaine, voire davantage si une garde partagée devait intervenir. L'appelante considère ainsi que le besoin propre de son fils justifie le congé donné, alors que l'intimée soutient que les circonstances démontrent que le besoin

- 13/14 -

C/5859/2010 allégué relève du prétexte et qu'il s'agit en réalité d'un congé représailles, dès lors que si ce besoin avait été réel, l'appelante aurait mis à disposition de son héritier un des appartements qui se sont libérés après la signification des congés. La Cour retient que suite à la résiliation de son contrat de travail, le fils de l'appelante a trouvé un nouvel emploi, à Chêne-Bourg (GE), dès le 1er février 2010; vivant à Saint-Cergue (VD), il a cherché à se rapprocher de son employeur et dans ces circonstances, l'appelante a souhaité que son fils puisse, avec son épouse et leurs deux enfants, disposer de l'appartement occupé par l'intimée, dont le bail a par conséquent été résilié. Au vu des circonstances de fait précitées, la Cour retient que le motif invoqué par la bailleuse, à savoir le fait que son fils souhaite disposer de l'appartement pour ses besoins personnels, était en soi légitime. Il n'y a rien d'insolite à vouloir se rapprocher de son lieu de travail et il n'est pas non plus abusif de faire bénéficier une famille comportant deux enfants d'un appartement disposant de trois chambres à coucher, pour que chaque enfant puisse bénéficier de sa propre chambre. En revanche, lorsque le congé a été donné, la situation ne présentait pas de caractère d'urgence permettant de faire obstacle à l'application de l'art. 271a al. 1 lit. e CO : le fils de la bailleuse disposait alors d'un logement à Saint-Cergue et le trajet qu'il devait accomplir pour se rendre chez son nouvel employeur était beaucoup plus court que celui qu'il avait accepté d'accomplir pendant plusieurs mois lorsqu'il travaillait à Conthey. Son souhait de se rapprocher davantage de son lieu de travail relevant ainsi du confort, il ne peut être considéré comme un besoin urgent, levant l'interdiction de notifier un congé dans les trois ans suivant la conclusion d'un accord transactionnel (art. 271a al. 1 lit e. ch. 4 CO).

E. 6

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

E. 7

Pour les litiges de bail à loyer, le recours en matière civile n'est ouvert que si la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF). En cas de recours contre une décision finale, la valeur litigieuse correspond aux conclusions restées litigieuses devant l'autorité judiciaire cantonale de dernière instance (art. 51 al. 1 LTF). En l'occurrence, compte tenu du prix de location des locaux litigieux, la valeur litigieuse s'élève à l'évidence à plus de 15'000 fr. (art. 51 LTF). * * * * *

- 14/14 -

C/5859/2010

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