

# **GE\_GERICHTE ACJC/105/2016 vom 13. April 2015**

GE Cour de justice, 2015-04-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_105\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_105_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/105/2016 du 13 avril 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/105/2016 del 13 aprile 2015

## **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, 2ème éd., n. 9 ad art. 308 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; arrêts du - 7/11 -

C/11858/2014 Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 37'440 fr.

En prenant en compte une période de protection de trois ans, dès la fin de la procédure cantonale, le bail ne pourrait être résilié à nouveau que pour le 31 mai 2019. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. (37'440 fr. x

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai 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). 2.

## **E. 2**

juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

### **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 en 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, les locataires ont produit des pièces faisant état de ce que l'affirmation de la bailleuse, à l'occasion de l'audience du 2 février 2015, quant au fait qu'elle n'a pas résilié les baux des autres logements qu'elle détient dans le même immeuble, ne serait pas exacte.

Certes, les pièces produites sont datées du 16 mai 2014, respectivement du 1er décembre 2014.

Toutefois, ce n'est qu'après l'audience du 2 février 2015 que la question de la véracité de l'affirmation de la bailleuse, selon laquelle les autres baux de l'immeuble n'avaient pas été résiliés, est devenue pertinente.

Par ailleurs, dès lors que la pièce nouvelle n° 23, est adressée à un autre avocat de l'ASLOCA que ceux s'étant occupés du présent dossier, il est probable que les locataires n'en ont eu connaissance qu'ultérieurement, soit au moment de sa production.

De ce fait, la production en appel est la première occasion utile.

Ces pièces seront ainsi admises au stade de l'appel, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

- 8/11 -

C/11858/2014

La pièce nouvelle produite par l'intimée est également recevable car établie postérieurement au jugement entrepris.

## **E. 3**

ans = 118'320 fr.).

### **E. 3.1**

Le congé doit être annulé parce qu'il est contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO, s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore s'il repose sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a).

La jurisprudence et la doctrine admettent ainsi que si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; arrêts du

Tribunal fédéral 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3; 4A\_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3; HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n. 115 ad art. 271 CO; WEBER, Basler Kommentar, OR I, 4e éd. 2007, n. 33 ad art. 271/271a CO; LACHAT, Commentaire romand, CO I, 2003, n° 11 ad art. 271 CO; du même auteur, Le bail à loyer, Nouvelle éd. 2008, p. 732; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, 9e Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 22; RONCORONI, Le nouveau droit du bail à loyer, 6e Séminaire sur le droit du bail, 1990, p. 9 s.).

Même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, la partie qui résilie doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments qui sont nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque (ATF 120 II 105 consid. 3c). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblables les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1 et 4A\_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.333/1997 du 8 mai 1998 consid. 3b; HIGI, op. cit., n° 119 ad art. 271 CO; LACHAT, Commentaire romand, CO I, 2003, n° 12 ad art. 271 CO). Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6).

### **E. 3.2**

En l'espèce, la bailleuse a motivé la résiliation du bail par son souhait de vendre l'appartement, de manière à se procurer les moyens financiers nécessaires à l'acquisition d'un bien qu'elle souhaite occuper à Munich, soit sur son lieu de vie actuel. Elle a expliqué qu'il s'agissait d'une nécessité vu son âge et son état de santé.

- 9/11 -

C/11858/2014

C'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que la période de protection de trois ans, consécutive à l'accord intervenu en conciliation le 8 février 2011, était échue au moment de la notification du congé faisant l'objet de la présente procédure.

Par ailleurs, il n'est pas douteux que le motif invoqué, s'il devait être vrai, serait digne de protection.

Le dossier ne contient aucun élément corroborant les affirmations de la bailleuse quant à son lieu de vie actuel et quant à la réalité d'un projet d'acquisition immobilière. L'intimée n'a pas allégué et encore moins prouvé sa situation financière ni n'a produit d'indice lié à la nécessité de devoir vendre le logement litigieux pour l'acquisition qu'elle dit vouloir effectuer à Munich. Elle n'a procédé à aucun acte préparatoire à la vente du bien immobilier. Elle a refusé de renseigner les premiers juges sur sa situation.

A propos du congé donné en vue de travaux de transformation ou de rénovation, motif également digne de protection, le Tribunal fédéral a considéré qu'un tel congé était abusif lorsque le projet du bailleur ne présentait pas de réalité tangible. Selon le Tribunal fédéral, la validité du congé suppose qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour constater concrètement que la présence des locataires entraverait les travaux (ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.2). En l'espèce,

l'intimée n'a fait état d'aucun projet concret de rénovation du logement qu'elle allègue vouloir entreprendre. Elle n'a fourni aucune indication précise, ni chiffré le coût desdits travaux, de sorte que ce projet n'est ni concret, ni tangible.

La Chambre des baux et loyers retient ainsi que rien ne commande de traiter différemment le congé motivé par la volonté d'un bailleur de vendre le logement litigieux libre d'occupants.

A cela s'ajoute la circonstance que la bailleuse a déclaré, à l'occasion de l'audience du 2 février 2015 devant les premiers juges, qu'elle n'avait pas résilié les baux des autres logements qu'elle possède, dont deux dans le même immeuble, seule la résiliation d'un logement suffisamment grand pour permettre l'achat de l'appartement à Munich étant utile, ce qui se révèle inexact au vu des pièces nouvellement produites en appel.

La bailleuse n'a dès lors pas rendu vraisemblable les motifs dudit congé. Le jugement attaqué sera dès lors annulé et il sera statué dans le sens de l'annulation du congé.

#### **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

- 10/11 -

C/11858/2014 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). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/11858/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 13 mai 2015 par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/407/2015 rendu le 13 avril 2105 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11858/2014-5 OSB. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Annule le congé donné le 16 mai 2014 pour le 31 mai 2015 par C\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, s'agissant du logement de 4 pièces au 5ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Genève. 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 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.