

GE_GERICHTE ACJC/106/2023 vom 23. Januar 2023

GE Cour de justice, 2023-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_106_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/106/2023 du 23 janvier 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/106/2023 del 23 gennaio 2023

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).

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 consid 1.1; 136 III 196 consid 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid 1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 5'856 fr. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr. (5'856 fr. x 3 ans = 17'568 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

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 (ATF 138 III 374 consid 4.3.1).

E. 2

L'appelant a fait valoir des faits nouveaux et produit un bordereau de pièces complémentaire le 6 octobre 2022. Les intimés ont allégué des faits nouveaux le 27 octobre 2022.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 devant la première

- 8/14 -

C/21434/2019 instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les nova peuvent être présentés jusqu'au début de la phase des délibérations (ATF 142 III 413 consid. 2.2.5).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant a produit le 6 octobre 2022 un extrait du Registre du commerce à propos de la Fondation O_____, une photo de la boîte aux lettres du numéro 31 de l'avenue 5_____, [code postal] J_____ [GE], un planning de rénovation des fenêtres du 29 septembre 2022, une photo de la boîte aux lettres de Madame P_____ au no. _____, rue 1_____, [code postal] Genève.

En substance, il a allégué que Q_____, soit la fille de l'intimée, n'habitait plus dans l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, son appartement étant occupé par une certaine Madame P_____ et qu'elle avait emménagé chez l'intimée, ce qui serait démontré par le planning de rénovation précité et par la photo de la boîte aux lettres de Madame P_____. Ainsi, les allégués de l'intimée, selon lesquels celle-ci souhaitait s'établir dans cet immeuble pour se rapprocher de sa fille, seraient mensongers.

Par déterminations du 27 octobre 2022, les intimés ont conclu à l'irrecevabilité de ces pièces et faits nouveaux, admettant toutefois que Q_____ avait quitté l'immeuble no. _____, rue 1_____, [code postal] Genève, dans le courant de l'été 2022, pour s'établir chez C_____. Ces allégations et pièces nouvelles ont été communiquées après la mise en délibération de la cause par la Cour, de sorte qu'elles sont irrecevables, à l'exception de l'extrait du Registre du commerce relatif à la Fondation O_____, qui vise des faits notoires (cf. art. 151 CPC). En toute hypothèse, ces éléments ne sont pas déterminants pour la solution du litige, comme il sera vu ci-après (cf. consid. 4.4 ci-dessous).

E. 3

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit à la preuve en n'ordonnant pas aux intimés de produire les états locatifs des trois immeubles dont ils sont copropriétaires.

E. 3.1

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptées à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid 3; 124 I 241 consid 2,

- 9/14 -

C/21434/2019 JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid 3.1 et réf. citées).

E. 3.2

En l'espèce, la bailleresse a de manière constante exposé les raisons pour lesquelles elle n'avait jamais envisagé habiter dans l'un des appartements des deux autres immeubles dont elle est copropriétaire, soit à la rue 4 _____ no. _____ et à [la rue] 6 _____. Par conséquent, les pièces évoquées par l'appelant n'apparaissent pas pertinentes pour trancher le litige et, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal était en droit de clôturer l'administration des preuves. En outre, l'appelant ne prétend pas avoir persisté à conclure devant les premiers juges dans ses plaidoiries finales du 27 janvier 2022 à la production des états locatifs litigieux.

Pour les mêmes raisons, la Cour s'estime suffisamment renseignée sur les faits de la cause et dispose des éléments nécessaires pour statuer. D'ailleurs, l'appelant n'a pas conclu en appel à ce que des mesures d'instruction supplémentaires soient ordonnées.

Le droit à la preuve de l'appelant n'a ainsi pas été violé.

E. 4.1

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré que la résiliation litigieuse n'était pas contraire aux règles de la bonne foi. Selon lui, le motif du congé consiste en réalité en la volonté d'obtenir un rendement supérieur de l'appartement sis 8, rue de Zurich. En outre, il soutient que le motif du congé a varié tout au long de la procédure, l'intimée ayant d'abord prétendu souhaiter occuper l'appartement une à deux fois par semaine lorsqu'elle se rendait à Genève pour s'occuper de sa petite-fille, avant de déclarer qu'elle venait trois à quatre jours par semaine à Genève et qu'elle entendait s'installer à long terme dans l'appartement litigieux.

Par ailleurs, l'appelant fait grief au Tribunal d'avoir admis que le motif invoqué par l'intimée, soit son souhait d'occuper personnellement l'appartement litigieux, était conforme à la vérité et qu'il ne consacrait pas une disproportion manifeste des intérêts en présence. En effet, l'appelant était âgé de 82 ans, alors que la bailleresse n'avait aucun besoin de récupérer l'appartement : elle était propriétaire de plusieurs autres biens immobiliers et d'autres appartements étaient libres dans les immeubles dont elle était copropriétaire.

E. 4.2

Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid 4.1; 138 III 59 consid 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue. Au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune des

C/21434/2019 parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid 4.1; 138 III 59 consid 2.1). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid 4.1), pour des motifs économiques (arrêts 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid 5.2.1 et 5.2.3 non publié in ATF 143 III 15; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid 3b/bb) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid 3.3 et 4). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a 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). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid 2; 135 III 112 consid 4.1; 120 II 31 consid 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid 4.1; 136 III 190 consid 2; 135 III 112 consid 4.1). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin

- 11/14 -

C/21434/2019 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux. Cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 consid 3.2; 4A_484/2012 précité consid 2.3.1 et les arrêts cités). Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation (pour le cas où l'avis de résiliation n'est pas motivé, cf. l'arrêt 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid 3.2.2) et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2

mai 2017 consid 2.2). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation. Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 précité consid 4.4.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification : si le motif pour lequel le congé a été donné tombe par la suite, le congé ne devient pas abusif a posteriori. En revanche, des faits ultérieurs peuvent fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid 2.1 in fine ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.1). Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée - cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur, - il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 précité consid 4.4.2).

E. 4.3

La jurisprudence admet que le congé n'est pas contraire à la bonne foi lorsqu'il est motivé par le besoin du bailleur d'utiliser lui-même les locaux ou de les attribuer à l'un de ses proches (arrêts du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid 3.2.2; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid 4.4.2). Le besoin invoqué par le bailleur ne doit pas être immédiat ou urgent. On ne saurait en effet lui imposer d'attendre le moment où le besoin se concrétise, au vu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un logement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement qu'une résiliation d'un contrat de bail

- 12/14 -

C/21434/2019 pour ses besoins propres ou ceux de l'un de ses proches soit contraire aux règles de la bonne foi (ACJC/1552/2014 du 17 décembre 2014). Le juge décide si le propriétaire a un besoin propre en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier au moment de la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2016 du 9 septembre 2016 consid 3.1.2).

E. 4.4

En l'espèce, les intimés n'ont, dans un premier temps, pas motivé la résiliation du bail du 21 août 2019 pour sa prochaine échéance contractuelle du 31 août 2020. Au cours de la procédure en contestation du congé, ils ont ensuite exposé que la bailleuse souhaitait occuper cet appartement lorsqu'elle se rendait à Genève, pour s'occuper de sa petite-fille, et s'y installer sur le long terme. Elle habitait en effet en Valais et, lorsqu'elle séjournait à Genève, elle occupait la villa dont elle était propriétaire à J_____ [GE]. Vu son âge, l'entretien de celle-ci devenait toutefois difficile. Elle a indiqué qu'elle était très attachée à l'immeuble sis rue 1_____. où elle connaissait de nombreux locataires, qu'elle appréciait le calme du 6ème étage où était situé l'appartement litigieux, de même que sa proximité avec la gare ferroviaire. Quand bien même il peut sembler étonnant que la bailleuse souhaite s'installer dans un appartement qualifié de minuscule, elle a détaillé de façon

constante les raisons pour lesquelles celui-ci correspondait à ses besoins actuels. L'appelant se prévaut de ce que l'intimée n'a pas envisagé d'occuper un autre appartement que le sien alors même que d'autres logements dans l'immeuble sis rue 1_____. dans les deux autres immeubles dont elle est copropriétaire se sont libérés. Les intimés ont expliqué que la bailleuse n'avait pas d'attachement avec l'immeuble sis rue 4_____ et que les appartements de l'immeuble sis à [la rue] 6_____ étaient de grands logements familiaux. Elle souhaitait occuper un petit appartement. En outre et s'agissant des appartements sis rue 1_____. seul celui de l'appelant est un deux pièces et se trouve au 6ème étage de l'immeuble. S'il est vrai qu'un appartement s'est libéré au 5ème étage, soit juste en dessous de l'appartement de l'appelant, ceci est intervenu après la résiliation de bail litigieuse et n'est donc pas pertinent, le motif du congé devant être examiné en se replaçant au moment de sa notification. Il en va de même du fait, irrecevable, que la fille de la bailleuse n'occuperait plus un logement dans l'immeuble en question. En tout état, en sa qualité de bailleuse, l'intimée est en droit de disposer comme elle le souhaite de son bien immobilier. S'il est vrai que l'intensité de l'utilisation qu'elle ferait de l'appartement litigieux a varié au cours de la procédure, elle a néanmoins systématiquement affirmé vouloir le récupérer pour son propre usage, lors de ses séjours à Genève. Les allégations de l'appelant selon lesquelles la résiliation serait motivée par le souhait des bailleurs d'obtenir un rendement supérieur ne sont quant à elles étayées par aucun élément concret.

- 13/14 -

C/21434/2019 C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que le motif avancé par les bailleurs à l'appui de la résiliation était réel, sérieux et digne de protection. C'est également à bon droit qu'il a retenu qu'il n'y avait pas de disproportion manifeste des intérêts en présence. S'il est vrai que le locataire vit depuis plus de 30 ans dans l'appartement et est âgé de 82 ans, il en a été tenu compte dans le cadre de la pesée des intérêts effectuée s'agissant de la prolongation du bail qui lui a été accordée pour une durée maximale de quatre ans. Le congé est par conséquent valable et le jugement querellé sera confirmé.

E. 5

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 (ATF 139 III 182 consid 2.6). * * * * *

- 14/14 -

C/21434/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 mai 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/280/2022 rendu le 12 avril 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21434/2019. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC, Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.

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