

# **GE\_GERICHTE ACJC/1092/2017 vom 11. September 2017**

GE Cour de justice, 2017-09-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1092\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1092_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1092/2017 du 11 septembre 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1092/2017 del 11 settembre 2017

## **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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208).

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\_367/2010 du 4 octobre 2010, consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer mensuel du logement s'élève, à la suite de l'arrêt de la Cour du 13 décembre 2010, à 3'385 fr., sans les charges.

En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est dès lors largement supérieure à 10'000 fr. (3'385 fr. x 36 mois = 121'860 fr.).

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

### **E. 1.2**

L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al.1 CPC) de sorte qu'il est recevable.

### **E. 1.3**

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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## **E. 2**

Les appelants se plaignent tout d'abord d'une mauvaise appréciation des faits pertinents. Ils reprochent en substance aux premiers juges d'avoir retenu que le congé était motivé par l'"inimitié" ressentie par le bailleur envers les intimés. Selon les appelants, le Tribunal ne pouvait se fonder sur les déclarations du témoin H\_\_\_\_\_ pour établir la véritable motivation du congé, dès lors que la présence de ce témoin au rendez-vous convenu avec

A\_\_\_\_\_ aurait été orchestrée par l'intimée et son avocat. Connaissant le tempérament du bailleur de

- 6/11 -

C/16711/2015 l'époque, cette dernière aurait provoqué l'agacement de ce dernier en revenant sur les anciens contentieux ayant divisé les parties, ou en lui révélant qu'elle vivait plus dans le logement avec son colocataire. D'après les appelants, les paroles formulées pendant l'entretien du mois d'août 2015 auraient été sorties de leur contexte et ne seraient pas pertinentes pour établir les motifs du congé, puisque la jurisprudence précise que la validité du congé doit s'apprécier en fonction des circonstances présentes au moment dudit congé et qu'en l'occurrence celui-ci a été notifié un mois plus tôt.

### **E. 2.1**

Contrairement à ce que les appelants allèguent, le Tribunal n'a pas retenu que le congé litigieux n'était motivé que par le sentiment d'inimitié que le bailleur éprouvait à l'encontre des intimés. Les juges ont procédé (jugement, notamment p. 7, premier paragraphe) à une appréciation de l'ensemble des déclarations recueillies en première instance, soit en particulier celles de l'intimée et du témoin entendu à l'audience du 14 septembre 2016. Ils ont également tenu compte du contenu du courriel du 18 août 2015 rédigé par ledit témoin, dont ce dernier a confirmé l'exactitude devant le Tribunal, ainsi que du motif indiqué par écrit par la partie bailleuse, en cours de procédure. Sur la base de l'ensemble de ces éléments, les premiers juges ont considéré que le bailleur avait agi, au moment de l'envoi des résiliations, par mécontentement d'avoir, par le passé, été entraîné dans une procédure judiciaire puis d'y avoir succombé, ce qui avait entraîné, selon sa perception, un manque à gagner. La volonté du bailleur était de relouer plus cher à d'autres locataires. La protection de trois ans contre le congé, déduite de l'art. 271a al. 1 let. e CO, a également provoqué son agacement et confirmé sa volonté de mettre fin au bail.

Les éléments de fait qui précèdent peuvent manifestement se fonder sur les explications, tant orales qu'écrites, fournies par le témoin entendu par le Tribunal. En effet, celui-ci a notamment indiqué qu'au cours de l'entretien du 17 août 2015, A\_\_\_\_\_ s'était emporté, en reprochant notamment à l'intimée d'avoir fait appel à l'ASLOCA pour réduire son loyer, ce qui générait pour lui un manque à gagner. Il avait exprimé, selon le témoin, son souhait de sanctionner chaque locataire qui avait pu agir ainsi, ajoutant qu'il avait attendu la fin de la période de protection de trois ans pour notifier la résiliation de bail.

Il est vrai que l'intimée avait pris l'initiative de se faire accompagner à ce rendez-vous par un ami, dans le but de pouvoir le faire témoigner devant l'autorité judiciaire compétente. Cette circonstance n'a pas été omise par le Tribunal, qui la mentionne dans son jugement (p. 4). On ne voit pas en quoi cette façon de faire, en tant que telle, devrait conduire à remettre en cause l'honnêteté et la véracité des déclarations dudit témoin. Dans leur appel, les appelants se limitent à critiquer la méthode utilisée par les intimés, mais sans sérieusement contester la teneur des propos rapportés par le témoignage. Ils reconnaissent ainsi notamment que

- 7/11 -

C/16711/2015 A\_\_\_\_\_ éprouvait, pendant l'entretien du 17 août 2015, de l'"agacement" envers les intimés, pour différentes raisons.

Même en tenant compte du fait que le bailleur de l'époque aurait un tempérament ordinairement colérique et emporté, cette caractéristique ne saurait à elle seule réduire à néant la force probante des déclarations du témoin.

Par ailleurs, il faut constater que la partie appelante n'a indiqué aucun motif du congé au moment de l'envoi des résiliations, puis dans les quelques mois qui ont suivi, en dépit des demandes formulées en ce sens par les intimés. Or, selon la jurisprudence, une absence de motivation peut être interprétée comme l'indice d'un comportement contraire à la bonne foi. Pour le surplus, le motif indiqué par courrier du 18 janvier 2016, en cours de procédure devant le Tribunal, est sans aucune spécificité et, en définitive, ne remet aucunement en cause la motivation telle qu'elle a été retenue par les premiers juges.

Pour le surplus, il n'a pas échappé au Tribunal qu'il lui revenait d'établir les motifs réels du congé au moment où celui-ci a été notifié. Or cette opération (établir le véritable motif du congé au jour de sa notification) s'effectue selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances, soit y compris de déductions à opérer sur la base d'indices tels que des faits postérieurs au congé, propres à en dénoter rétrospectivement le motif (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3). En l'espèce, les propos tenus par le bailleur à l'occasion du rendez-vous du 17 août 2015 apparaissent manifestement comme le reflet de l'état d'esprit de ce dernier au jour de l'envoi des résiliations litigieuses. A nouveau, dans leur mémoire d'appel, les appelants ne prétendent pas sérieusement que le bailleur avait, à la mi-juillet 2015, des intentions sensiblement différentes de ce qu'il a exprimé un mois plus tard.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu (sous l'angle de l'établissement des faits) que le congé litigieux était fondé sur plusieurs motivations. En résumé, le motif du congé litigieux découle du sentiment de rancune et d'hostilité éprouvé par le bailleur, en été 2015, à l'encontre des intimés. Selon ce qu'il a lui-même exprimé, le bailleur entendait se "débarrasser" de locataires qui avaient agi contre lui devant la juridiction des baux et loyers et avaient obtenu une réduction de leur loyer, impliquant pour lui-même un manque à gagner. L'objectif de l'intéressé était par conséquent de relouer dès que possible à d'autres locataires, pour un loyer plus élevé, de façon à retrouver un revenu locatif plus intéressant.

### **E. 3**

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir annulé le congé ordinaire, alors que le congé n'aurait pas été donné au mépris des règles de la bonne foi. Ils soutiennent en bref qu'une fois que le délai de protection de trois ans est écoulé, le bailleur

- 8/11 -

C/16711/2015 devrait être libre de résilier le bail, faute de quoi il serait définitivement privé du droit de mettre fin au contrat.

#### **E. 3.1**

En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsqu'aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 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), tant il est vrai qu'une distinction

rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3).

Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'article 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a). L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a; HIGI, Commentaire zurichois, 4ème éd. 1996, n. 78 ss ad art. 271 CO).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 735 s.).

Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits - par exemple, réclamer la diminution d'un loyer suspect de procurer un rendement

- 9/11 -

C/16711/2015 excessif (BURKHALTER et al., Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 11 ad art. 271a CO; LCHAT, op. cit., 2008, n. 5.2.3 p. 740) - sans avoir à craindre un congé en représailles. Le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (BURKHALTER et al., op. cit., n. 13 ad art. 271a CO; LCHAT, op. cit., n. 5.2.4 p. 740/741, avec références à d'autres auteurs). Mais l'art. 271a al. 1 let. a CO peut aussi trouver application si un grand laps de temps s'est écoulé entre l'une et l'autre. Le congé donné après l'échéance des trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO peut ainsi tomber sous le coup de l'art. 271a al. 1 let. a CO ou de l'art. 271 al. 1 CO (LCHAT, op. cit., p. 741).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du

motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ n° 334 du 18 mars 2002; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

L'absence de motivation du congé peut toutefois être un indice que le bailleur ne dispose pas de motif objectif, sérieux et digne de protection pour mettre fin au bail (ATF 125 III 231 consid. 4b p. 239 s.).

Enfin, pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il a été retenu plus haut que feu A\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail dans le but de sanctionner les intimés pour avoir fait valoir leurs droits dans le cadre de procédures devant la juridiction des baux et loyers, engendrant pour lui-même une perte ou un manque à gagner. S'estimant victime des démarches des intimés, il en voulait personnellement à ces derniers, selon le témoignage recueilli. Le bailleur a indiqué avoir attendu l'échéance du délai de protection de trois ans pour notifier les congés.

Il est manifeste qu'une résiliation poursuivant un tel objectif, même après l'échéance du délai de trois ans prévu à l'art. 271a al. 1 let. e CO, n'est pas digne de protection. Comme le relève la doctrine citée plus haut, un cas de congé de représailles peut être retenu même après l'échéance du délai de trois ans, comme

- 10/11 -

C/16711/2015 c'est le cas ici. C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a annulé les congés datés du 18 juillet 2015.

### **E. 3.3**

Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

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

- 11/11 -

C/16711/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 novembre 2016 par l'hoirie de feu A\_\_\_\_\_, soit pour elle B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/923/2016 rendu le 5 octobre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16711/2015-5. Au fond : Confirme le jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité 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.