

GE_GERICHTE ACJC/1152/2015 vom 30. September 2015

GE Cour de justice, 2015-09-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1152_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1152/2015 du 30 septembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1152/2015 del 30 settembre 2015

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC); dans les affaires patrimoniales, il 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

- 6/11 -

C/27276/2013 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). 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 Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le jugement querellé émane d'une autorité de première instance et le litige est de nature pécuniaire puisqu'il porte sur l'usage d'un appartement et d'une place de parc. Dans la mesure où les parties s'entendent sur la valeur litigieuse de la présente affaire, soit 54'950 fr., laquelle est conforme à la loi et à la jurisprudence, la voie de l'appel est ouverte (art. 308 ss CPC). Pour le surplus, interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, Berne 2010, n. 2314 et 2416).

E. 3.1

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 devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). En ce qui concerne 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 lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance. 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 et réf. cit.).

E. 3.2

En l'espèce, les pièces produites par l'intimée à l'appui de sa réponse datent des années 2011 et 2012. En tant qu'elles existaient déjà lors de la fixation de

- 7/11 -

C/27276/2013 l'objet du litige devant la première instance (cf. art. 229 CPC), les pièces dont il est question sont des *novas* improprement dits. L'intimée n'allègue pas qu'elle aurait été empêchée de produire en première instance ces pièces, dont la seule finalité est d'étayer et préciser les allégués contenus dans la requête en annulation de congé du 18 décembre 2013. Produites tardivement, ces pièces sont donc irrecevables.

E. 4

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu à tort que leur ancienne régie avait refusé d'entrer en matière sur les réclamations de l'intimée en 2012. De ce fait, aucune transaction extrajudiciaire n'aurait été conclue entre les parties, si bien que les résiliations du 15 novembre 2013 ne seraient pas intervenues pendant le délai de protection de trois ans découlant de l'art. 271a al. 2 CO. Dans un deuxième moyen, les appelants, qui invoquent l'art. 271a al. 3 CO, estiment que le premier juge aurait dû retenir le besoin urgent de leur fille à utiliser les locaux litigieux. Enfin, les appelants ont contesté que les congés aient consacré un abus de droit.

E. 4.1

D'après l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, le congé est notamment 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 et si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. Selon l'art. 271a al. 2 CO, la règle de la lettre e est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail. La prétention peut porter sur une opposition à hausse de loyer, une demande d'exécution de travaux ou une contestation relative aux frais de chauffage. Peu importe que le locataire soit demandeur ou défendeur (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 746, n. 5.5.2). L'annulation du congé suppose que dans les trois années qui ont précédé le congé, les parties se soient trouvées en litige et qu'elles aient abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_383/2012 du

E. 4.2

A teneur de l'art. 271a al. 3 let. a CO, le congé signifié durant la période de protection de trois ans est néanmoins valable s'il est motivé par le besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux loués. Selon la jurisprudence, 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 (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3; 118 II 50 consid. 3c et d; arrêt 4A_189/2011 du Tribunal fédéral du 4 juillet 2011 consid. 3.1). 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 (ATF 118 II 50 consid. 3d; LACHAT, op. cit., p. 778). Le juge prend en compte toutes les circonstances du cas particulier et apprécie librement, au regard des principes du droit et de l'équité déterminants selon l'art. 4 CC, si le congé répond au besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés (ATF 118 II 50 consid. 4). Le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 109 II 153 consid. 3b; arrêt 4A_383/2012 du Tribunal fédéral du 9 octobre 2012 consid. 3).

E. 4.3

En l'espèce, l'intimée a contesté le montant que la régie lui réclamait pour les charges de chauffage et d'eau chaude afférentes, à tout le moins, aux saisons 2010-2011 et 2011-2012. Sa contestation portait donc sur une prétention déclinant du droit du bail. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le Tribunal n'a pas constaté les faits de manière inexacte en retenant que les appelants ont refusé d'entrer en matière sur la contestation de l'intimée. En effet, bien que les propriétaires aient pris connaissance de divers courriers échangés au début de l'année 2012 entre leur ré-

- 9/11 -

C/27276/2013 gie de l'époque et l'intimée et bien que cette dernière ait contesté le solde de 1'251 fr. 05 que lui réclamait la régie, les appelants ont, dans leur courrier du 31 juillet 2012, maintenu leur position initiale, refusant ainsi d'entrer en matière sur les réclamations de l'intimée. Après au moins un autre échange de courriers, les appelants ont finalement décidé le 8 novembre 2012 de mandater un expert externe pour vérifier le décompte de chauffage de l'intimée. Dans ce contexte, force est d'admettre que les parties se trouvaient en litige dans le courant de l'année 2012, ce que confirment d'ailleurs les termes employés dans les courriers des parties - l'intimée souhaitait "repartir sur une base de confiance" et les appelants "clôturer les différents litiges passés". Le courrier que les appelants ont adressé à l'intimée le 27 février 2013 constitue une solution amiable et définitive du différend survenu entre les parties, puisqu'il était conçu comme un règlement pour solde de tout compte et que l'intimée, qui l'a accepté, était invitée à le contresigner pour marquer son accord. Enfin, les appelants, qui réclamaient encore à l'intimée le paiement de 1'251 fr. 05 le 31 juillet 2012, ont finalement admis lui devoir un montant de 647 fr. 50 pour la période courant du 1er mai 2004 au 30 avril 2012. Ainsi, contrairement à ce que plaident les appelants, ces derniers ont bien fait des concessions envers l'intimée. Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les congés du 15 novembre 2013 étaient présumés abusifs conformément à l'art. 271a al. 2 CO.

E. 4.4

Il reste à vérifier si les appelants étaient légitimés à invoquer l'art. 271a al. 3 lit. a CO et à se prévaloir du besoin urgent de leur fille afin de lever l'interdiction de notifier les congés litigieux dans les trois ans suivant la conclusion du règlement à l'amiable du 27 février 2013. En l'espèce, les premiers juges ont retenu que la fille des appelants avait certes la volonté d'emménager dans l'appartement litigieux, mais que son besoin n'était pas urgent. En effet, son intention de vivre, travailler à Genève et y fonder une famille n'était qu'un projet futur et son souhait de bénéficier d'un jardin relevait du pur confort. Le caractère urgent du besoin de la fille des appelants était d'autant moins avéré qu'entre le moment où elle avait exprimé son souhait de prendre un appartement seule - en janvier 2013 - et le moment où les congés avaient été notifiés à la locataire, un appartement de quatre pièces au deuxième étage de l'immeuble concerné s'était libéré et avait été reloué. Les appelants, qui contestent cette appréciation, ne démontrent pas en quoi le raisonnement du Tribunal serait erroné. La Cour relève que l'époque pertinente pour déterminer si la fille des appelants avait un besoin urgent d'utiliser les locaux litigieux est le 15 novembre 2013, soit le jour où les congés ont été notifiés à l'intimée. A cette date, la fille des appelants séjournait en Espagne et y suivait un programme de master qui allait s'achever aux alentours du mois de juillet 2014. Elle avait alors la volonté de revenir s'établir à

- 10/11 -

C/27276/2013 Genève et d'y travailler, mais le moment de son retour et son futur professionnel étaient incertains, puisqu'elle devait encore passer des examens et n'avait pas d'emploi à Genève. Le fait qu'elle ait par la suite été suivre un stage à l'étranger - stage qu'elle suit encore à l'heure actuelle - est un élément supplémentaire démontrant que ses perspectives d'emploi à Genève étaient hypothétiques à l'époque des résiliations litigieuses. D'ailleurs les preuves produites par les appelants, qui supportent le fardeau de la preuve, ne permettent pas de conclure qu'il en irait autrement. Pour le surplus, la Cour fait siens les arguments développés par le Tribunal. Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les bailleurs n'étaient pas fondés à se prévaloir du besoin urgent de leur fille et que les congés litigieux étaient abusifs. Les considérants ci-dessus suffisent à sceller le sort de l'appel, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'examiner les griefs développés par les appelants à propos de l'art. 271 CO. Partant, le jugement entrepris sera confirmé. 5. La procédure étant gratuite dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC), il ne sera pas perçu de frais ni alloué de dépens. * * * * *

- 11/11 -

C/27276/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 janvier 2015 par AB_____ et CB_____ contre le jugement JTBL/1370/2014 rendu le 26 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27276/2013-5 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maité 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.

E. 9

octobre 2012 consid. 4). L'entente au sens de l'art. 271a al. 2 CO est un arrangement amiable par lequel les parties règlent un différend de manière définitive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_671/2012 du 6 mars 2013 consid. 3.1). Cela suppose que le bailleur et le locataire ont passé une transaction écrite concernant une prétention relevant du bail mettant fin à un différend (arrêt du Tribunal fédéral 4A_46/2010 du 27 avril 2010 consid. 4.2). L'annulation est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (ATF 130 III 563 consid. 2.1 1 = SJ 2004 I 57). Il n'y a pas de transaction au sens de l'art. 271a al. 1 lit. e CO si le locataire acquiesce à la de-

- 8/11 -

C/27276/2013 mande du bailleur et signe un procès-verbal en ce sens (LCHAT, op. cit., p. 751, n. 5.6.4).

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