

# **GE\_GERICHTE ACJC/1200/2018 vom 10. September 2018**

GE Cour de justice, 2018-09-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1200\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1200_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1200/2018 du 10 septembre 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1200/2018 del 10 settembre 2018

## **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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 1; 4A\_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1).

- 5/8 -

C/14909/2016

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer, charges non comprises, a été fixé à 19'032 fr. du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016, à 19'968 fr. du 1er juillet 2016 au 30 juin 2017, à 20'904 fr. du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018, à 21'852 fr. du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019, et à 22'800 fr. dès le 1er juillet 2019. En conséquence, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.3**

Interjeté dans le délai de trente jours, écrit et motivé, l'appel est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). S'agissant d'une procédure en annulation de congé introduite dans le délai légal de trente jours (art. 273 al. 1 CO), soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 CPC).

### **E. 2.1**

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle ou légale en respectant le délai de congé (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2). 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 chacun a la faculté

de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_293/2016 précité consid. 5.2.1; 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 194), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation importants qui entravent considérablement l'usage de la chose louée (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 93; 140 III 496 consid. 4.1), pour optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192), ou pour utiliser les locaux lui-même ou les céder à ses proches (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 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 CO; cf. également art. 271a CO). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO); une motivation lacunaire ou fautive peut être l'indice d'une

- 6/8 -

C/14909/2016 absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3). Le congé est ainsi annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). Un congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3). Il s'agit d'un cas d'application de l'art. 2 al. 1 CC, selon lequel chacun est tenu d'exercer ses obligations selon les règles de la bonne foi. Sur le principe, il n'y a pas d'abus à résilier un bail pour son échéance. En effet, bailleur et locataire ne sont pas soumis à une obligation de fidélité (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 3 ad art. 271 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie le bail puisse être qualifiée d'abus "manifeste" de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (LCHAT, Commentaire romand code des obligations I, 2ème éd., n. 6 ad. art. 271). Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LCHAT, op. cit, loc. cit.). 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, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010). Les normes de protection contre les congés abusifs ne sont pas destinées à restreindre la faculté du propriétaire foncier de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts. En particulier, le législateur n'a pas voulu limiter sa liberté d'entreprendre, à l'échéance du bail, des travaux de transformation des locaux loués, pour autant que ceux-ci soient autorisés par la législation de droit public et que le projet n'apparaisse pas fictif. Le seul fait qu'un projet de construction du propriétaire se heurte à des difficultés administratives ou économiques ne suffit pas à établir qu'il s'agit d'un besoin fictif. Il

demeure tout autant excessif d'exiger qu'au moment du congé, une autorisation de construire ait déjà été délivrée ou sollicitée; compte tenu des possibilités de prolongation offertes par la loi et de la nécessité de disposer d'un immeuble vide d'occupants, le congé doit en effet la plupart du temps être notifié bien avant que ne débutent les démarches en vue de la préparation des travaux (BARBEY, Commentaire du droit du bail, n. 164, 210-211 ad art. 271-271a CO). C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (HIGI, Die Miete, Zürcher Kommentar, nn. 165ss ad art. 271 CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 738; ATF 120 II 105, 135 III 112). La

- 7/8 -

C/14909/2016 partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse, 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. Le bailleur n'a pas à démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve. Faute de preuve par le locataire de son caractère abusif, le congé est valable (ACJC/1154/2009).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les intimés ont fait part de leur souhait de reprendre le bail de l'appartement et ont clairement sollicité, dans leur courrier du 17 mai 2016, la transmission d'un avenant en ce sens. Quelques jours après, alors que rien ne l'y contraignait, l'appelante a procédé à l'établissement d'un avenant selon lequel le bail se poursuivrait désormais aux noms des intimés. Au terme de cet avenant, aucune modification ne pourrait être enregistrée tant que l'avenant ne serait pas signé par les parties. Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'avenant n'a ainsi pas uniquement été établi pour prendre acte d'une situation. Au contraire, l'établissement d'un tel document, modifiant expressément l'identité des parties après signatures respectives, a été constitutif d'une démarche active de la part de l'appelante. Celle-ci a, un mois après seulement, déclaré résilier le bail, adoptant ainsi une attitude contradictoire.

L'appelante soutient, dans un raisonnement subsidiaire, qu'à considérer que le congé ait été constitutif d'une attitude contradictoire, son changement d'intention ne contreviendrait pas aux règles de la bonne foi car elle avait le droit de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien. Cet argument ne saurait convaincre. En effet, d'une part le laps de temps s'étant écoulé entre l'établissement de l'avenant et la résiliation du bail est très court et, d'autre part l'appelante a indiqué elle-même qu'elle ne connaissait pas l'état locatif et ne savait pas si l'immeuble était occupé par de nombreuses familles.

### **E. 2.3**

Le raisonnement des premiers juges, selon lesquels le congé querellé relève d'une attitude contradictoire et ne repose sur aucun intérêt digne de protection, n'est ainsi pas critiquable. Le jugement querellé sera donc confirmé.

### **E. 3**

La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 186 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 8/8 -

C/14909/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 novembre 2017 par la A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/894/2017 rendu le 15 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14909/2016. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 Bertrand REICH et Madame Laurence MIZRAHI, 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. 2.2.

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