

GE_GERICHTE ACJC/1278/2018 vom 28. November 2017

GE Cour de justice, 2017-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1278_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1278/2018 du 28 novembre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1278/2018 del 28 novembre 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 constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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 édition, 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 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 49'800 fr.

De la sorte et compte tenu du délai de protection de trois ans précité, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr. (49'800 fr. x 3 ans = 149'400 fr.).

- 9/13 -

C/9688/2013

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).

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 devant la 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, l'appelante a produit une pièce n° 2 à l'appui de son mémoire, qui consiste dans les demandes d'information faites à des tiers par courrier électronique du 7 décembre 2016. Ces courriers auraient ainsi manifestement pu être produits devant l'autorité de première instance, avant la clôture de l'instruction survenue le 6 avril 2017, ce d'autant qu'elle a encore produit des pièces le 12 décembre 2016, de sorte que rien ne l'empêchait de verser à cette occasion les courriers électroniques envoyés plusieurs jours auparavant.

La pièce n° 2 produite par l'appelante à l'appui de son appel sera ainsi écartée de la procédure.

Elle a également produit de nouvelles pièces numérotées 3 à 6 à l'appui de sa réplique du 13 mars 2018, soit des annonces immobilières.

Dès lors que l'on ignore à quelle date lesdites annonces ont été publiées et que l'appelante ne s'exprime pas sur leur recevabilité, il convient d'écarter également lesdites pièces de la procédure.

E. 3.1

En principe, les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel; un motif particulier n'est pas exigé (art. 266a al. 1 CO). Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). 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 p. 61 s. et les arrêts cités).

S'agissant d'une résiliation du bail motivée par la volonté de relouer la chose moyennant un loyer plus élevé, la jurisprudence distingue selon que la chose soit relouée au locataire actuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_547/2015 du 14 avril 2016 consid. 2.1.1) ou à un nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1).

- 10/13 -

C/9688/2013

E. 3.2

L'art. 271a al. 1 let. b CO prohibe le congé-pression, soit le fait de placer le locataire face à l'alternative d'accepter une modification défavorable ou de quitter les locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_625/2014 du 25 juin 2015 consid. 2 i.f.; sous l'ancien droit, ATF 115 II 484 consid. 3c). Il importe peu que la modification recherchée soit licite ou non; c'est le moyen utilisé qui est en soi répréhensible (LACHAT, Le bail à loyer, 2005, p. 742 n. 5.3.2; cf. ATF 115 II 83 consid. 4c). Il doit exister un lien de causalité entre la résiliation et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention en modification du contrat. L'ordre dans lequel ont lieu la résiliation et la manifestation de volonté du bailleur n'est pas déterminant : la

hausse de loyer exigée peut donc être antérieure, concomitante ou postérieure au congé (arrêt du Tribunal fédéral 4C_343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 2.1, in CdB 2005 p. 33; ATF 115 II 83).

Le locataire qui veut faire annuler la résiliation doit alors prouver les faits permettant de conclure qu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 135 III 112 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3). Il doit en particulier établir le lien entre le congé et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention. Cette preuve, qui se rapporte à un fait relevant du for intérieur, peut résulter d'indices (arrêt du Tribunal fédéral précité 4C_343/2004 consid. 2.1).

Cela étant, le bailleur doit motiver la résiliation si le locataire congédié le demande (art. 271 al. 2 CO), et doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (ATF 135 III 112 ibidem; 120 II 105 consid. 3c). S'il ne collabore pas ou ne fournit aucun motif, le juge peut en déduire dans le cadre de l'appréciation des preuves que le congé ne repose sur aucun motif valable (arrêt du Tribunal fédéral précité 4A_345/2007 consid. 2.4.3; ATF 125 III 231 consid. 4b). Dans la mesure où il invoque dans la discussion un fait favorable à sa thèse, le bailleur doit en prouver la véracité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.2).

E. 3.3

Un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite. Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi stricto sensu qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que

- 11/13 -

C/9688/2013 méconnaît toute résiliation ne constituant qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110; plus récemment, cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4C_343/2004 du 22 décembre 2004, traduit in *Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht* 2005 p. 100, consid. 3.2; 4C_267/2002 du 18 novembre 2002, reproduit in *SJ* 2003 I 261, consid. 2.3 p. 264).

Ainsi, le congé motivé par l'intention du bailleur d'obtenir un loyer plus élevé est abusif si une majoration légale du loyer est exclue. Il s'agit donc uniquement de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue, non pas de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée ni de fixer le loyer maximal non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4C_343/2004 du 22 décembre 2004, traduit in *Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht* 2005 p. 100, consid. 3.2).

Au cas où un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences. En effet, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire

aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (art. 8 CC), la partie qui résilie 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. Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal, et du reste conforme aux exigences de la maxime inquisitoriale sociale (désormais prévue par l'art. 247 al. 2 CPC), que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 consid. 3c). Cette jurisprudence confirme le principe, intangible, voulant qu'il appartienne au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, pour une hypothèse particulière, à savoir la volonté du bailleur de majorer le loyer, la même jurisprudence a atténué ce principe en lui opposant un autre principe, lui aussi ancré dans le droit fédéral (désormais à l'art. 247 al. 2 CPC), qui commande au bailleur de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif allégué (arrêt du Tribunal fédéral 4C_61/2005 du 27 mai 2005, reproduit in SJ 2006 I 34, consid. 4.3.2 p. 37).

E. 3.4.1

En l'espèce, le Tribunal a retenu, sans être contredit en appel, que le congé n'était pas motivé par un projet de travaux, mais par la volonté d'augmenter le loyer. Il a également retenu qu'en tout état de cause, le projet de travaux n'aurait pas été suffisamment concret pour constituer un motif sérieux au sens de la jurisprudence.

Dans la mesure où cet élément n'est pas contesté en appel, il n'y sera pas revenu.

- 12/13 -

C/9688/2013

E. 3.4.2

Le Tribunal a ensuite examiné la question du congé économique donné à un locataire pour relouer à un loyer plus élevé à un nouveau locataire.

Il ressort toutefois de l'état de fait que la réelle motivation consistait à augmenter le loyer des locataires en place et non celui d'un nouveau locataire.

Cette conclusion ressort des déclarations de l'appelante à l'audience du

E. 6

avril 2017, lors de laquelle elle a expliqué avoir proposé d'augmenter le loyer à la locataire en place, tout d'abord oralement puis par écrit. La décision de résilier le bail avait été prise pour faire «bouger les choses» et reconclure un nouveau bail avec l'intimée elle-même. Selon elle également, il s'agissait de rectifier les noms de la société locataire, qui avaient été modifiés depuis la conclusion du bail initial.

C'est donc bien avec la locataire qu'un nouveau bail prévoyant un loyer plus élevé devait être conclu.

Cette même conclusion résulte des courriers de l'appelante des 13 août 2012 et

E. 10

janvier 2013, soit avant la résiliation du bail, ainsi que du 23 avril 2013, soit après la résiliation du bail, mais pendant le délai de contestation de ladite résiliation. L'appelante y

priaient en effet l'intimée d'y accepter une augmentation du loyer.

Comme rappelé dans la jurisprudence précitée, lorsqu'il s'agit d'un congé- pression, soit du fait de placer le locataire devant l'alternative d'accepter une modification défavorable ou de quitter les locaux, au sens de l'article 271a al.1 let. a et b CO, il importe peu que la modification de loyer recherchée soit ou non licite, le moyen utilisé étant en soit répréhensible.

Il suit de là que le congé notifié contrevient à l'article 271 a al. 1 let. a et b CO, de sorte qu'il doit en conséquence être annulé, sans qu'il soit nécessaire d'examiner la justification de la hausse de loyer. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé par substitution de motifs. 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 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).

- 13/13 -

C/9688/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 janvier 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/1071/2017 rendu le 28 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9688/2013. Déclare irrecevable les pièces produites par la bailleuse en appel sous n° 2 à 6. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Nicolas DAUDIN 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.