

# **GE\_GERICHTE ACJC/1284/2013 vom 19. April 2013**

GE Cour de justice, 2013-04-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1284\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1284_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1284/2013 du 19 avril 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1284/2013 del 19 aprile 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 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). En l'espèce, le loyer, charges non comprises, a été fixé à 36'000 fr. par an. En conséquence, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté dans le délai de trente jours, écrit et motivé, ce dernier est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

### **E. 1.2**

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**

Les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement (art. 70 al. 1 CPC). A supposer que les Consorts nécessaires n'agissent pas ou ne soient pas assignés tous ensemble, il en résulterait un défaut de légitimation (active ou passive) ayant pour conséquence le rejet de la demande. S'agissant d'une question touchant au droit matériel, le juge examine d'office si la consorité nécessaire est donnée (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 18-19 ad art. 70 CPC). Selon l'art. 560 al. 1 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte. Tant que la succession n'est pas partagée, les droits et obligations du de cujus appartiennent en commun à l'ensemble de ses héritiers (art. 602 al. 2 CC). Seul l'ensemble des héritiers ou leur représentant est en droit de faire valoir les droits appartenant à la communauté. Les héritiers doivent ainsi agir en commun pour obtenir une prestation ou pour faire constater un droit (ATF 116 Ib 447 consid. 2).

- 8/13 -

C/19858/2011 Selon le Tribunal fédéral, est entaché de formalisme excessif le refus d'entrer en matière sur une contestation de congé, au motif que la ratification du colocataire intervient postérieurement à l'échéance du délai de contestation (arrêt du Tribunal fédéral

4C.236/2003 du 30 janvier 2004 consid. 3).

## **E. 2.2**

En l'espèce, la légitimation active des héritiers de feu F \_\_\_\_\_ n'est à juste titre plus contestée en appel. En effet, la requête en contestation du congé du 22 septembre 2011 a été déposée auprès de la Commission de conciliation au nom de l'ensemble des héritiers. Si D \_\_\_\_\_ n'a pas mandaté le même avocat que ses frères et sœur, elle a néanmoins ratifié les démarches entreprises par ces derniers à son nom, en assistant à l'audience de conciliation à leurs côtés et en saisissant avec eux le Tribunal des baux et loyers après l'échec de la conciliation. Les consorts A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ l'ont ainsi valablement représentée lors du dépôt de la demande.

## **E. 3**

Selon l'art. 317 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 le juge de première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). La rigueur des conditions de cette disposition ne saurait être atténuée à l'égard de la partie négligente, même lorsque le juge est tenu, en vertu de l'art. 247 al. 2 CPC, d'établir les faits d'office (ATF 138 III 625; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_123/2012 du 29 octobre 2012 consid. 4). En l'espèce, les appelants allèguent, pour la première fois en appel, que la bail- leresse feindrait de ne pas savoir que B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ occupent réellement l'appartement litigieux. Or, cet élément est irrecevable, dès lors qu'il aurait pu être allégué devant le Tribunal.

## **E. 4**

Les appelants invoquent tout d'abord une violation de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Ils soutiennent que leur droit de solliciter l'attribution du logement est une prétention et que, bien que le bailleur ne puisse être contraint d'y répondre favorablement, il ne peut en guise de réponse résilier purement et simplement le contrat de bail. Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO). Le locataire doit faire valoir un droit, et non un souhait (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 740). En l'espèce, ni l'hoirie, ni B \_\_\_\_\_ ne disposent d'un droit à ce que le bail soit mis au nom de ce dernier, ce qui n'est du reste pas contesté. Dans ces conditions, le congé donné par la bailleresse ne saurait constituer un congé de représailles.

- 9/13 -

C/19858/2011

## **E. 5**

Les appelants se prévalent ensuite de l'art. 271 al. 1 CO, le congé contrevenant d'une manière générale aux règles de la bonne foi.

### **E. 5.1**

Le congé qui contrevient aux règles de la bonne foi est annulable (art. 271 al. 1 CO). Cette protection 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 (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. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte. En revanche, le congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions ou d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit. Il en va de même du congé notifié en vue de la réalisation de vastes travaux d'assainissement lorsque le maintien du locataire dans les locaux est susceptible d'entraîner des retards ou des complications dans l'exécution des travaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; cf. ég. ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). 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\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2). Seule une disproportion manifeste des intérêts en présence, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_300/2010 du 2 décembre 2010 consid. 4.3; 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c).

## **E. 5.2**

5.2.1 En l'espèce, il ressort des témoignages de H \_\_\_\_\_ et de I \_\_\_\_\_ que B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ habitaient avec leur mère avant son décès, qu'ils avaient chacun leur chambre et qu'ils occupent toujours l'appartement litigieux. J \_\_\_\_\_, locataire du 2ème étage de l'immeuble concernée, a en outre confirmé rencontrer régulièrement B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ dans l'immeuble. Il résulte par ailleurs du papier à en-tête utilisé par B \_\_\_\_\_ que l'adresse à \_\_\_\_\_ correspond à celle de son Etude, soit à son adresse professionnelle (cf. courrier adressé le 23 juin 2011 par B \_\_\_\_\_ à la régie). Il n'y a dès lors pas d'élément à la procédure permettant

- 10/13 -

C/19858/2011 de retenir que B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ne vivraient ainsi pas réellement dans l'appartement litigieux.

### **E. 5.2.2**

Les appelants se plaignent de ce que la résiliation du bail est intervenue contre toute attente, alors que les parties avaient convenu de discuter de la reprise du bail par B \_\_\_\_\_. Il est vrai que la régie a proposé, dans son courrier du 8 juillet 2011, un entretien à B \_\_\_\_\_ à la suite de sa demande de reprendre le bail à son nom. Néanmoins, les appelants ne pouvaient comprendre de bonne foi que ce rendez-vous constituait une garantie de maintenir le contrat, voire un engagement de négocier la conclusion d'un nouveau bail. Le courrier précisait à cet égard que la bailleuse souhaitait cet entretien "avant d'entrer en matière" sur la demande d'attribution. En résiliant le bail le 5 septembre 2011, la bailleuse n'a ainsi adopté aucun comportement contradictoire, contraire à la bonne foi.

### **E. 5.2.3**

Les appelants soutiennent encore que la motivation du congé avancée par la bailleresse ne serait qu'un prétexte. A leurs avis, cette dernière souhaiterait pro- céder à des travaux dans l'appartement litigieux en vue de le relouer à un prix abusif. Sur ce point, l'employée de la régie en charge de la location des appartements de l'immeuble concerné a confirmé qu'elle avait reçu pour instruction de la bail- leresse de favoriser les dossiers déposés par des familles. Il ressort en outre de son témoignage que plusieurs familles ou parent seul avec enfants résident dans l'im- meuble et qu'il faut comprendre par "famille", au sens où l'entend la bailleresse, des couples avec enfants, voire avec l'intention d'en avoir, ou encore des familles monoparentales. Or, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ne répondent pas à ce critère, dès lors qu'ils ne vivent ni l'un ni l'autre, apparemment, en couple et n'ont pas d'enfant. Par ailleurs, à la première demande des héritiers, la bailleresse a précisé qu'elle résiliait le bail afin d'attribuer le logement à une famille. Tout au long de la pro- cédure, le motif invoqué n'a pas varié, de sorte qu'il apparaît réel. Enfin, aucun élément au dossier ne permet de penser que la bailleresse a déjà par le passé résilié le bail d'autres locataires en vue d'augmenter le prix du loyer. Il n'existe ainsi pas d'indices suffisants plaidant en faveur d'une volonté de la bailleresse de vider l'immeuble de ses anciens locataires pour relouer à un prix abusif. Dans ces circonstances, les appelants n'ont pas apporté la preuve que le motif invoqué constituerait un prétexte. C'est donc à juste titre que le Tribunal a admis la validité du congé donné par avis officiels des 5 septembre et 5 octobre 2011 pour le 30 septembre 2012.

- 11/13 -

C/19858/2011

## **E. 6**

Le Tribunal a octroyé une prolongation de bail de trois ans, soit jusqu'au 30 septembre 2015. Les appelants demandent qu'elle soit de quatre ans.

### **E. 6.1**

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences péni- bles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3). Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins pré- judiciaire au locataire. Celui-ci doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 110 II 249 consid. 4; 116 II 446 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3; 4A\_452/2010 du 22 novembre 2010 consid. 3). Pour déterminer la

durée de la prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation. Il doit donc se laisser guider par les règles de l'équité (art. 4 CC; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2). Pour un bail de locaux d'habitation, la prolongation maximale est de quatre ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées (art. 272 b al. 1 CO).

#### **E. 6.2**

En l'espèce, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont grandi dans l'appartement litigieux et y ont assisté leur mère jusqu'à son décès. La bailleuse n'a allégué aucun besoin pressant de récupérer l'appartement litigieux. En revanche, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_, qui occupent l'appartement depuis longtemps, se retrouvent dans la situation désagréable de devoir chercher un autre logement, déménager et s'adapter à un nouvel environnement. Ils ont effectué, d'octobre 2011 à juillet 2012, plusieurs recherches pour trouver des locaux de remplacement, en prenant contact avec des régies de la place, en s'inscrivant sur

- 12/13 -

C/19858/2011 des sites internet et en consultant des annonces. Ces dernières sont restées vaines. Au vu de l'état du marché locatif à Genève, une prolongation de trois ans, telle que prévue par le Tribunal, apparaît suffisante, les locataires, qui disposent de revenus confortables, ne faisant valoir aucune circonstance personnelle particulière justifiant une prolongation plus étendue. Le jugement sera par conséquent confirmé également sur ce point.

#### **E. 7**

La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC).

#### **E. 8**

La valeur litigieuse, déterminée au consid. 1.1 ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/19858/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_ et D \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/437/2013 rendu le 19 avril 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19858/2011-1-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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.