

GE_GERICHTE ACJC/132/2024 vom 12. Februar 2024

GE Cour de justice, 2024-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_132_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/132/2024 du 12 février 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/132/2024 del 12 febbraio 2024

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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème édition, 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

- 7/11 -

C/7329/2021 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_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, de l'appartement loué à D_____ s'élève à 11'580 fr. et celui des appartements de 3,5 pièces et 2 pièces loués à C_____ s'élève à 7'200 fr. En prenant en compte une période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (11'580 fr. x 3 ans = 34'740 fr. / 7'200 fr. x 3 ans = 21'600 fr.).

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

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 ; en particulier, le juge d'appel contrôle librement

l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelante a produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits dans son écriture de réplique du 5 mai 2023. Elle a allégué que le Département avait prolongé la validité de l'autorisation de construire DD 1 _____ jusqu'au 26 février 2024 et qu'après cette seconde et dernière prolongation, l'autorisation de construire concernée deviendrait caduque si les travaux n'étaient pas entrepris dans l'intervalle. Elle a produit, à l'appui de ses allégations, un avis du Département du 22 février 2023. Les intimées ont conclu pour la première fois en appel à la condamnation de l'appelante à leur verser une indemnité de 1'347'760 fr. plus intérêts pour le cas où les congés seraient validés.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 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 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

- 8/11 -

C/7329/2021 Au terme de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou que la partie adverse consent à la modification de la demande (let. a) et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b).

E. 2.2

En l'espèce, les allégations et pièces nouvelles sont invoquées et produites par l'appelante sans retard et ne pouvaient l'être devant le Tribunal, même en faisant preuve de toute la diligence requise. Elles sont donc recevables. En revanche, la nouvelle conclusion des intimées ne repose sur aucun fait ou moyens de preuve nouveaux. Elle sera donc déclarée irrecevable.

E. 3

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé le droit en retenant que le motif invoqué à l'appui des congés extraordinaires contestés n'était pas constitutif de justes motifs au sens de la loi, permettant une résiliation extraordinaire. Elle se prévaut de circonstances qui ne lui sont pas imputables et du caractère intolérable du maintien des contrats.

E. 3.1

L'art. 266g al. 1 CO prévoit que si, pour de justes motifs, l'exécution du bail à loyer devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier ce contrat à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal.

Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262

consid. 2a/aa, JdT 1997 I 13; arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1).

Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 3.1; 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

La gravité des circonstances doit s'inscrire dans la durée ; des événements passagers, fussent-ils graves, ne sauraient fonder une résiliation anticipée (WESSNER, in Droit du bail à loyer - Commentaire pratique, BOHNET/MONTINI, éd. 2017, n. 23 ad art. 266g CO ; LACHAT, Le droit du bail, 2019, n. 5.4 p. 913).

- 9/11 -

C/7329/2021

Les justes motifs peuvent notamment résider dans l'état de l'immeuble, par exemple en cas d'ordre officiel d'évacuation des lieux, en raison d'un danger pour les occupants (LACHAT, op. cit., p. 914). L'occasion pour le bailleur de rénover son immeuble ou de le vendre à un prix favorable ne constitue en principe pas un juste motif et une autorisation de démolir l'immeuble n'est pas forcément suffisante (LACHAT, op. cit., note 301, p. 914 et ses références).

Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

E. 3.2

En l'espèce, en invoquant son projet de surélévation, l'appelante se prévaut de circonstances qui n'étaient pas connues lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de sa part. En effet, les baux de durée déterminée, échéant aux décès des locataires, ont été conclus en 2005, soit avant la modification de 2006 de la LCI. En revanche, ces circonstances ne sont pas d'une gravité exceptionnelle et ne peuvent dès lors être considérées comme de justes motifs rendant la continuation du bail intolérable. Le projet de surélévation n'a en effet rien d'urgent. L'appelante ne l'allègue d'ailleurs pas, y compris dans le cadre de la procédure d'appel. Le fait que l'appelante n'ait résilié les contrats qu'en 2021, soit près de deux ans après la délivrance de l'autorisation de construire du _____ 2019, doit en outre être pris en considération puisque, ce faisant, l'appelante ne saurait être considérée comme ayant résilié les baux immédiatement après la survenance

d'un juste motif et montre ainsi par son attitude que le juste motif invoqué ne lui a pas rendu insupportable la poursuite des contrats. En ce qui concerne les travaux d'assainissement, la question de savoir s'ils étaient prévisibles lors de la conclusion des contrats ou lorsque l'appelante est devenue usufruitière peut rester indécise. En effet, ils ne nécessitent pas le départ des intimées et ne rendent ainsi pas la poursuite des baux objectivement insupportable. Le fait que l'appelante ait proposé des solutions de relogement aux intimées, avant et après la notification des congés, n'y change rien puisque cela ne rend pas graves les circonstances invoquées au point de rendre la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable. En prenant également en considération l'intérêt des intimées au maintien des contrats, dont elles ont spécifiquement négocié la durée afin de pouvoir bénéficier jusqu'à leur décès de logements qui appartenaient auparavant à leur père, moyennant un prix de vente avantageux pour l'acheteur, le motif des congés ne saurait être considéré comme permettant une résiliation extraordinaire. Le jugement entrepris sera donc confirmé.

- 10/11 -

C/7329/2021

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/7329/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er février 2023 par A_____ SA contre le jugement JTBL/985/2022 rendu le 20 décembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7329/2021. Déclare irrecevable la conclusion subsidiaire de C_____ et D_____ tendant à la condamnation de A_____ SA à leur verser une indemnité de 1'347'760 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 31 mars 2021. Au fond : Confirme le 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 ; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean- Philippe FERRERO, juges assesseurs ; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.