

GE_GERICHTE ACJC/1356/2016 vom 19. Oktober 2016

GE Cour de justice, 2016-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1356_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1356/2016 du 19 octobre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1356/2016 del 19 ottobre 2016

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 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, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [ed], 2010, n. 8 ad art. 308 CPC).

- 7/15 -

C/1129/2015

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation.

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 136 III 196 consid. 1.1; 137 III 389 consid. 4).

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 20'280 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

L'appel du 7 mai 2013 a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

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. 1.4

L'appel joint a été formé dans la réponse et dans le délai prescrit. Il est ainsi recevable (art. 313 al. 1 CPC). En tant que les intimées concluent à l'évacuation, avec mesures d'exécution directes de celle-ci, de l'appelant et la condamnation de ce dernier au paiement d'indemnités, elles sollicitent également l'annulation du ch. 6 du dispositif du jugement, en sus de celles relatives aux ch. 4 et 5.

E. 2.1

Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée, et il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient

- 8/15 -

C/1129/2015 déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

Dans les causes soumises à la procédure simplifiée, applicable en l'espèce en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la motivation de l'appel peut être brève et succincte, un simple renvoi aux actes de procédure antérieurs n'est toutefois pas suffisant. (Message CPC, FF 2006 6841, p. 6980; HOHL, Procédure civile, T. II, 2010, n. 2408). Le fait que le juge d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC) ne supprime pas pour autant l'exigence de motivation consacrée à l'art. 311 CPC, quand bien même le litige relève de la procédure simplifiée régie par la maxime inquisitoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 1).

La motivation est une condition de recevabilité de l'appel prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Si elle fait défaut, le Tribunal cantonal supérieur n'entre pas en matière sur l'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, in SJ 2012 I 232).

L'autorité de seconde instance peut impartir un délai à l'appelant pour rectifier des vices de forme tels que l'absence de signature (art. 132 al. 1 CPC); il ne saurait toutefois être remédié à un défaut de motivation par ce biais, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4, in SJ 2012 I 373; arrêt du Tribunal fédéral 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.4; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 311 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant soutient que le congé litigieux, indépendamment de la question de savoir s'il tombe sous le coup de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO, aurait de toute manière dû être annulé, en raison du fait qu'il serait contraire aux règles de la bonne foi. Il n'indique toutefois en rien en quoi le Tribunal aurait erré à ce sujet et pour quel motif le congé devrait être considéré comme contraire aux règles de la bonne foi. Ce grief, insuffisamment motivé, ne sera pas examiné.

E. 2.3

De leur côté, dans leur appel joint, les intimées concluent à l'annulation des chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris, soit de l'octroi d'une unique prolongation d'un an du bail et de l'autorisation faite à l'appelant de résilier le bail de l'appartement en tout temps avant l'échéance de la prolongation moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois. Elles concluent également à ce que l'appelant soit condamné à évacuer son logement dès la fin du mois au cours

- 9/15 -

C/1129/2015 duquel le présent arrêt sera rendu ainsi qu'à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation.

Ces conclusions ne sont toutefois pas motivées. Elles ne sont d'ailleurs pas reprises dans le développement de l'appel joint. Elles seront ainsi déclarées irrecevables.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). 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; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1); LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du

bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; LACHAT, in Commentaire Romand du code des obligations I, n. 6 ad art. 271).

Le 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 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1).

En particulier, le congé est annulable s'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 succombé dans une large mesure (art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO).

E. 3.2

Dans un premier grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir admis, en application de l'art. 271a al. 3 let. a CO, que le motif de protection tiré de

- 10/15 -

C/1129/2015 l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO n'était pas applicable, dès lors qu'il fallait admettre que les intimées avaient un besoin urgent d'utiliser elles-mêmes l'appartement.

De leur côté, dans le cadre de leur appel joint, les intimées soutiennent que les conditions de réalisation de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO ne sont pas réalisées dès lors que les avis de résiliation de bail des 18 juin 2011 et 12 avril 2012 ont été déclarés nuls par le Tribunal, puis par la Cour par arrêt du 17 décembre 2014. Selon elles, ces résiliations n'ont ainsi jamais eu d'existence juridique et les délais de protection invoqués par l'appelant ne s'appliquent pas. L'appelant, dans sa réponse sur appel joint, ne s'est pas exprimé à ce sujet.

E. 3.3

L'interdiction temporaire de résilier le bail ne s'applique pas si la nullité ou l'inefficacité d'un précédent congé a été prononcée pour des motifs formels (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 750; BURKHALTER/MARTINEZ- FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 42 ad art. 271a CO; HIGI, ZÜRCHER Kommentar, n. 262 ad art. 271a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.432/2006 du 5 mai 2007= MRA 3/07, p. 85).

Ainsi, au moment de la résiliation du bail litigieuse, intervenue postérieurement à l'arrêt de la Cour ayant constaté la nullité des précédents congés, l'appelant ne pouvait pas se prévaloir du motif d'annulabilité du congé tiré de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO.

Par ailleurs, même si l'on devait admettre que le congé était annulable en application de cette dernière disposition, il faudrait admettre, avec le Tribunal, que les intimées avaient démontré avoir un besoin urgent d'occuper le logement en cause au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO. En effet, il a été établi que le logement actuel des intimées sera démoli et que C_____, titulaire du bail, a d'ores et déjà bénéficié de deux prolongations de bail de durée déterminée. Celle-ci a d'ailleurs convenu d'un départ dans les deux mois dès la réception de l'autorisation de démolir avec sa bailleuse. Par ailleurs, des photographies démontrent le commencement des travaux et confirment l'urgence dans laquelle les intimées se trouvent à récupérer le logement litigieux, dont elles sont propriétaires.

Le besoin des intimées est ainsi sérieux, concret, actuel et urgent.

E. 3.4

Au vu de ce qui précède, la validité du congé notifié le 23 décembre 2014 pour le 31 mars 2015 sera confirmée.

E. 4

L'appelant soutient qu'en application de l'art. 266a al. 2 CO, les effets du congé, donné pour le 31 mars 2015, auraient dû être repoussés au 30 avril 2015, soit la prochaine échéance trimestrielle du bail, celui-ci ayant débuté le 1er mai 2003. Les intimées allèguent, de leur côté, que les échéances trimestrielles du bail sont le 31 mars, le 30 juin, 30 septembre et le 31 décembre de chaque année.

E. 4.1

En vertu de l'art. 266c CO, une partie peut résilier le bail d'une habitation en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin de trimestre de bail.

- 11/15 -

C/1129/2015

Dès lors qu'à Genève, il n'existe aucun usage local (arrêt du Tribunal fédéral du 12 août 2005 in CdB 2007, p. 125; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 650), le congé pouvait être donné pour la fin d'un trimestre de bail. Par fin d'un trimestre de bail, il faut entendre la fin d'un trimestre à compter depuis le début du bail (ATF 131 III 556 consid. 3.3).

E. 4.2

En l'espèce, le bail ayant débuté le 1er mai, la première échéance trimestrielle utile du bail au moment où le congé a été donné, soit le 23 décembre 2014, était le 30 avril 2015.

Ce grief sera donc admis et les effets du congé repoussés au 30 avril 2015, en application de l'art. 266a al. 2 CO.

E. 5

L'appelant reproche par ailleurs au Tribunal d'avoir fait une appréciation inéquitable des critères énumérés par l'art. 272 al. 2 CO en lui octroyant une unique prolongation de bail d'une année.

E. 5.1

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne le justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 135 III 121 consid. 2; ACJC/44/2012 du 16 janvier 2012 consid. 3.1).

L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; ACJC/218/1992 du 31 août 1992 A. SA c/SI X.).

E. 5.2

Dans le cas d'espèce, la Cour retiendra, avec le Tribunal, que l'appelant occupe l'appartement concerné depuis plus de douze ans et qu'il réside avec son fils de 29 ans, lequel a repris des études. Toutefois, il convient également de tenir compte du fait que l'appelant était au courant d'une probable résiliation de son bail depuis le mois d'août 2009, soit depuis plus de six ans. Mis à part quelques recherches dans les journaux, l'inscription dans une régie et la visite d'un seul

- 12/15 -

C/1129/2015 appartement, l'on ne peut pas considérer que l'appelant ait effectué tous les efforts que l'on pouvait attendre de lui, à tout le moins depuis la résiliation de 2011, pour trouver un logement de remplacement.

Il y a également lieu de retenir la disproportion économique entre les parties, les intimées se trouvant dans une situation incontestablement plus difficile que l'appelant. En effet, B_____ ne perçoit qu'une rente AI de 2'331 fr. par mois et C_____ ne perçoit pas de salaire, car elle est étudiante. De son côté, l'appelant touche un revenu d'environ 6'000 fr. par mois et vit seul avec son fils. Ce dernier, âgé de 29 ans, suit des cours du soir, ce qui lui laisse toute latitude pour exercer une activité lucrative.

Compte tenu de l'ensemble des circonstances qui précèdent, la pesée des intérêts permet de retenir qu'une unique prolongation d'une année est conforme à l'art. 272 CO.

E. 5.3

Au vu des considérants qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point, la fin de la prolongation étant repoussée au 30 avril 2016 dès lors que les effets de la résiliation du bail ont été reportés au 30 avril 2015.

E. 6

Les intimées, dans leur appel joint, réclament enfin le paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux à compter de la fin du bail ou, subsidiairement, dès la fin de la prolongation de bail. Elles prétendent, à ce titre, au paiement de la somme de 1'690 fr. par mois, soit le montant du loyer, ainsi que d'un supplément de 470 fr. par mois correspondant aux frais effectifs de leur logement actuel.

E. 6.1

Selon l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires. Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. La restitution n'intervient, au sens de l'art. 267 al. 1 CO, que lorsque le locataire a, d'une part, restitué les clés et, d'autre part, enlevé les objets qui s'y trouvent et n'appartiennent pas au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4D_128/2010 du 1er mars 2011 consid. 2.3; 4C.224/1997 du 17 février 1998 consid. 3b; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 7.1 p. 815). Si le locataire ne restitue pas

les locaux à la fin du bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite déterminée selon le loyer convenu. L'absence de restitution constitue la violation d'une obligation contractuelle (celle résultant de l'art. 267 al. 1 CO) et donne lieu à des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Pour éviter que le locataire qui se maintient sans droit dans les locaux soit mieux traité que si le bail durait encore, la jurisprudence constante, inspirée du droit allemand, a admis que l'indemnité devait correspondre au loyer convenu, sans que le bailleur n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261 et les arrêts cités).

E. 6.2

En vertu des principes rappelés ci-dessus, l'appelant sera tenu à verser une indemnité pour occupation illicite des locaux de 1'690 fr. par mois dès le 1er mai

- 13/15 -

C/1129/2015 2016. En revanche, les intimées seront déboutées de leurs prétentions en paiement d'un montant supplémentaire de 470 fr. par mois pour couvrir les frais effectifs de leur logement actuel. En effet, cette dépense ne constitue pas un dommage découlant de la violation des obligations contractuelles de l'appelant, au sens de l'art. 97 CO dès lors qu'elles réglaient d'ores et déjà un loyer avant la résiliation du bail.

E. 6.3

Le chiffre 6 du dispositif du jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

E. 7

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). * * * * *

- 14/15 -

C/1129/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 novembre 2015 par A_____ contre les chiffres 2 à 4 du dispositif du jugement JTBL/1134/2015 rendu le 21 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1129/2015-1 OSB. Déclare irrecevable l'appel joint formé le 8 décembre 2015 par B_____ et C_____ contre les chiffres 4 et 5 du dispositif dudit jugement. Le déclare recevable en tant qu'il est formé contre le chiffre 6 dudit dispositif relatif au paiement d'indemnités. Au fond : Annule les chiffres 3 et 4 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare valable le congé notifié à A_____ le 23 décembre 2014 pour le 31 mars 2015 s'agissant de l'appartement de 4 pièces au 6ème étage de l'immeuble sis __, rue D_____ au E_____. Accorde à A_____ une unique prolongation de bail d'un an, échéant le 30 avril 2016. Confirme le jugement pour le surplus. 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 Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 15/15 -

C/1129/2015

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. 1.1.).

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