

# **GE\_GERICHTE ACJC/1365/2014 vom 30. Januar 2014**

GE Cour de justice, 2014-01-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1365\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1365_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1365/2014 du 30 janvier 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1365/2014 del 30 gennaio 2014

## **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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74; 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 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

- 9/15 -

C/29511/2010 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, 2ème édition, 2013, 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; 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, a été fixé, en dernier lieu, à 25'284 fr. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

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. 1.3**

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. 2**

novembre 2010 qui n'est que la répétition, selon les formes, pour le même motif,

- 12/15 -

C/29511/2010 de la précédente, ont été motivées par le désir des intimés d'agir en représailles contre l'appelant et qu'il y a donc un rapport de cause à effet entre les prétentions élevées et la résiliation. Le Tribunal a dès lors jugé à bon droit que les conditions d'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO n'étaient pas réunies.

### **E. 2.1**

Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). La résiliation ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 138 III 59 consid. 2.1). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid 1.1).

#### **E. 2.1.1**

Selon l'article 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

- 10/15 -

C/29511/2010 Cette disposition vise le congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis, en dehors de toute procédure, des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi. La norme vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions, sans avoir à craindre un congé. Peu importe la nature des droits dont le locataire s'est prévalu ou entend se prévaloir, pourvu qu'il ne s'agisse pas de bagatelles. Il peut s'agir de droits relatifs au loyer et aux frais accessoires, mais également de tous les autres droits garantis au locataire par le contrat, ses annexes, le code civil, le code des obligations ou l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, tel que le droit de consigner le loyer en cas de défaut de la chose louée, de demander des travaux ou de sous-louer les locaux. Les prétentions ne doivent pas nécessairement revêtir un caractère pécuniaire (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 740; CONOD, in BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer, Commentaire pratique*, 2010, n. 4 ad art. 271a CO; BARBEY, *Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, 1991, n. 55, p. 127 et ss). Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité peut, elle, résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices). Le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient rapidement après que le locataire a élevé une prétention (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_442/2011 du 25 novembre 2011 consid. 3). L'article 271a alinéa 1 lettre a CO peut toutefois aussi trouver application si un grand laps de temps s'est écoulé entre la prétention et la résiliation. La motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale (CONOD, *op. cit.*, n. 14 ad art. 271a CO). Si le bailleur, qui a un droit à la contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, mais répond à un autre motif, l'article 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (LCHAT, *op. cit.*, p. 741). Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances.

### **E. 2.1.2**

L'art. 271a al. 1 let. d CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi. Il s'agit d'une forme particulière du congé de représailles, donné en cours de procédure judiciaire (CONOD, op. cit., n. 24 ad art. 271a CO). Le législateur fédéral a toutefois permis au bailleur de renverser la présomption d'abus, instituée par l'art. 271a al. 1 let. d CO, dans les six cas mentionnés à l'art. 271a al. 3 CO. Malgré le caractère limitatif de cette liste d'exceptions, la pra-

- 11/15 -

C/29511/2010 tique admet néanmoins qu'un bailleur répète pendant une procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation nulle ou inefficace dont le motif existait déjà avant la procédure (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3; 4A\_615/2013 du 4 avril 2014 consid. 5.2; 4A\_432/2008 du 17 février 2009 consid. 2.2; HIGI, Zürcher Kommentar, 4ème éd., 1996, n. 262 ad art. 271a CO, WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5ème éd., 2011, n. 27 ad art. 271/271a CO; SVIT-Kommentar, 3ème éd., 2008, n. 31 ad art. 271a CO; LACHAT, op. cit., p. 748-750).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la résiliation litigieuse a été adressée le 2 novembre 2010 à l'appelant, soit durant la procédure qui avait été initiée par ce dernier le 30 juin 2010. Cela étant, elle ne saurait être annulable en vertu de l'art. 271a let. d CO - ce que l'appelant ne soutient d'ailleurs pas - dans la mesure où elle a été donnée pour le même motif que celle du 29 octobre 2009, quelque jours seulement après que cette dernière a été déclarée nulle pour vice de forme par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 19 octobre 2010. La seconde résiliation, selon les formes et pour le même motif, apparaît donc comme la répétition de la première, et non comme des représailles envers le locataire qui a élevé des prétentions le 30 juin 2010. Les relations entre les parties ont donné lieu à une première procédure judiciaire dans le cadre de laquelle les intimés ont succombé, qui s'est achevée le 3 avril 2006, soit plus de trois ans avant la résiliation du 29 octobre 2009. Par la suite, l'appelant a élevé diverses prétentions découlant du bail en 2008 et en 2009, ayant trait à la mauvaise réception des chaînes de télévision, au dysfonctionnement d'une serrure, ou à un problème de sonnette ou de lumière extérieure, qui ont vraisemblablement été réglés sans délai en l'absence de nouvelles plaintes de l'appelant. L'appelant s'est également plaint de problèmes d'eau chaude et de cheminée, lesquels ont également été réglés, en dernier lieu, le 2 mars 2009, pour ce qui est de la cheminée, sans qu'il soit établi qu'ils aient donné lieu à des contestations particulières des intimés, même s'ils ont fait l'objet de plusieurs courriers de l'appelant. Pour le surplus, les prétentions élevées par l'appelant le 13 novembre 2009, soit postérieurement à la résiliation du 23 octobre 2009, ne sont pas pertinentes pour apprécier les motifs de celle-ci, et donc de celle du 2 novembre 2010 qui la renouvelle. Dès lors, en définitive, compte tenu des réclamations formées par l'appelant avant la première résiliation de son bail, auxquelles les intimés ont donné suite, de la durée de plus de sept mois entre le moment où les problèmes ont été réglés en dernier lieu et la résiliation du 23 octobre 2009, il ne peut être retenu avec une suffisamment grande vraisemblance que celle-ci, et par conséquent celle du

### **E. 3**

Il convient encore d'examiner si le congé est annulable en vertu de l'art. 271 CO parce que le motif invoqué ne serait qu'un prétexte, comme le soutient l'appelant.

### **E. 3.1**

Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés aux alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2). L'attitude de l'auteur du congé ne doit cependant pas nécessairement procéder d'un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a). Le congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il est fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, qu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il procède d'un pur esprit de chicane ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC); 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; 120 II 105 consid. 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3). La résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est en principe pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_431/2013 du 10 janvier 2014 consid. 3.2; 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1, in MRA 2007 p. 45).

### **E. 3.2**

En l'espèce, les intimés ont, de manière constante, invoqué, pour expliquer la résiliation du bail, que leur fille souhaitait venir habiter l'appartement, dont elle est la nue-propriétaire. La volonté de la fille des intimés d'emménager dans l'appartement a été confirmée par cette dernière, ainsi que par le compagnon avec lequel elle habite. Le motif initialement invoqué selon lequel la fille des intimés voulait se rapprocher de son lieu de travail n'est certes plus déterminant dans la mesure où elle

- 13/15 -

C/29511/2010 n'a désormais plus son emploi. Elle a toutefois également indiqué qu'elle souhaitait déménager pour fonder une famille. Si l'appartement litigieux a la même surface que celui qu'ils habitent actuellement, il dispose toutefois d'une pièce supplémentaire et d'un accès à un jardin. L'appelant relève qu'un appartement s'est libéré en 2009 dans l'immeuble et que la fille des intimés ne s'y est pas intéressée. Les intimés expliquent toutefois que cet appartement, qui se trouve dans des combles et est situé au sommet d'un escalier relativement étroit, est peu adapté à des enfants, ce qui constitue une justification objective pour ne pas souhaiter y emménager. Le seul fait que les précédents locataires avaient des enfants ou que cette configuration se retrouve dans de nombreux immeubles à Genève n'est pas, en lui-même, suffisant pour démontrer que l'appartement qui s'est libéré est bien adapté pour une famille. Il n'est pas davantage déterminant que la fille des intimés et son compagnon n'ont pas cherché à visiter l'appartement occupé par l'appelant puisqu'ils ont vu le plan de celui-ci, sur lequel figure la dimension des pièces, ce qui leur a permis de se rendre suffisamment compte de la configuration des lieux. En définitive, le motif

invoqué à l'appui de la résiliation, à savoir le souhait d'une jeune adulte d'emménager dans l'appartement dont elle est nue-proprétaire et qui présente des caractéristiques favorables pour un couple souhaitant fonder une famille, ne peut être considéré comme un simple prétexte en l'absence d'élément permettant de le démontrer. Le jugement attaqué sera ainsi confirmé en tant qu'il a déclaré valable le congé notifié à A\_\_\_\_\_ le 2 novembre 2010.

#### **E. 4**

L'appelant conclut, à titre subsidiaire, à ce qu'une prolongation de quatre ans lui soit accordée, au lieu de trois ans selon le jugement attaqué.

##### **E. 4.1**

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 les 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, 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 et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). Peut aussi être pris en

- 14/15 -

C/29511/2010 considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle. Les exigences doivent toutefois être relativisées dans la mesure où le congé est contesté (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3).

Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5). Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2).

##### **E. 4.2**

En l'espèce, il y a lieu de tenir compte, pour fixer la durée de la prolongation - dont le principe même n'est pas contesté par les intimés qui concluent à la confirmation du jugement entrepris - du fait que l'appelant occupe l'appartement depuis quinze ans. Le loyer de l'appartement qu'il occupe est cependant de 2'300 fr. et, dans la mesure où il vit seul, même s'il peut lui arriver de recevoir sa fille, il s'agit d'un montant suffisant - même si l'appelant invoque qu'il est à la retraite et dispose de moyens modestes, sans toutefois les chiffrer - pour retrouver un logement à plus ou moins brève échéance, malgré la situation sur le marché locatif. Pour sa part, l'intimée n'a pas allégué que son bail serait d'une durée déterminée ou aurait été résilié et elle cherche à déménager pour fonder une famille, sans avoir toutefois indiqué, lors de son audition devant le Tribunal le 26 avril 2012, vouloir concrétiser son projet sans délai. Au vu de ces éléments, la prolongation de trois ans

accordée par le Tribunal, désormais échue, était suffisante pour permettre à l'appelant de rechercher - à tout le moins depuis le prononcé du jugement attaqué, même s'il contestait la validité de la résiliation de son bail - et retrouver un logement adéquat. Le jugement précité sera confirmé sur ce point.

#### **E. 5**

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). \* \* \* \* \*

- 15/15 -

C/29511/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mars 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/101/2014 rendu le 30 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29511/2010-4-B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER 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.