

# **GE\_GERICHTE ACJC/1367/2014 vom 10. November 2014**

GE Cour de justice, 2014-11-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1367\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1367_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1367/2014 du 10 novembre 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1367/2014 del 10 novembre 2014

## **Erwägungen**

### **E. 4.1**

Dans un contrat de bail, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Le contrat arrivé au terme de la période convenue, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, chacun est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). Cependant, ce droit ne peut pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi.

- 13/18 -

C/11503/2012 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 (art. 271a al. 1 let. a CO). Il s'agit d'un 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. Le locataire qui agit en justice est protégé par les lettres d et e de l'article 271a alinéa 1 CO (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 739). 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, d'où l'utilité de la lettre recommandée, la relation de causalité, elle, peut résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices). L'art. 271a al. 1 let. a CO peut 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. Si le bailleur, qui assume le fardeau de cette contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (LACHAT, *op. cit.*, p. 740 s).

### **E. 4.2**

Les appelants prétendent que le congé leur a été donné en raison des travaux de rénovation demandés par eux le 26 février 2012, soit moins de trois mois plus tôt, et refusés par la bailleuse. Ils soutiennent que la régie a mandaté une société d'investigation à la suite de leurs prétentions afin de déterminer si les locataires habitaient toujours personnellement dans l'appartement et que ce motif de résiliation constituait un prétexte pour échapper aux travaux. L'intimée allègue qu'elle était en droit de refuser les travaux sollicités et que le lien de causalité avec le congé fait par conséquent défaut. La découverte de la non-occupation du logement était subséquente à ce refus, fondé sur un transport sur place de deux gérants techniques, et constituait le réel motif du congé.

### **E. 4.3**

Selon les déclarations des appelants, confirmées par les témoins, ils n'occupaient plus personnellement l'appartement litigieux au moment du congé. Cet élément a été révélé à la bailleuse par une enquête privée ayant précédé la résiliation. Il n'existe pas d'élément permettant de mettre en doute la réalité du motif donné à l'appui du congé, à savoir la volonté d'attribuer le logement à une famille de quatre personnes au moins. Dans le contexte de pénurie sévère de logements que connaît le canton de Genève, le choix de favoriser une occupation optimale des appartements n'apparaît en rien abusif, de sorte que le fait de destiner à une famille de quatre personnes au moins un appartement de \_\_\_\_\_ pièces échappe en soi à la critique. Par ailleurs, à chaque demande des locataires, la bailleuse a accepté sans autre de réaliser des travaux. Ainsi, des travaux pour un montant de l'ordre de 17'000 fr. ont été réalisés en 2002; en 2011, l'appartement a été rénové pour un coût final de 38'209 fr., soit l'équivalent de plus de 2 ans de loyer. Il en résulte que les demandes légitimes des locataires ont été admises par la bailleuse. Rien ne permet de

- 14/18 -

C/11503/2012 déduire des demandes des locataires une exaspération de la bailleuse, qui aurait pu l'amener à vouloir se séparer de co-contractants qu'elle estimerait excessivement exigeants. Les locataires eux-mêmes reconnaissent que la réfection et le réaménagement de la cuisine sollicités en 2012 revêtaient une certaine ampleur. Selon le constat effectué par les gérants techniques de la régie, ces travaux n'étaient pas indispensables, mais apportaient une plus-value à l'appartement, ce qui a amené la bailleuse à en refuser la réalisation. A cela s'ajoute le fait qu'elle n'effectue en général ce genre d'interventions lourdes que lorsqu'un changement de locataire a eu lieu. La bailleuse a en revanche admis d'autres demandes, relatives à des travaux portant sur la remise en état du parquet du hall et le réglage de la porte de la salle de bains.

#### **E. 4.4**

Compte tenu de l'ensemble des circonstances, il n'existe pas d'élément qui permette de retenir un lien de causalité entre la demande formulée et le congé donné; le lien est purement temporel, celui-ci suivant celle-là. A la suite de la demande de février 2012, la bailleuse a été amenée à constater que les locataires n'occupaient plus l'appartement loué, ce qui l'a amenée à mettre un terme au bail, celui-ci n'ayant, selon elle, plus d'utilité pour les locataires. En outre, le fait que deux personnes occupent un appartement de \_\_\_\_\_ pièces est contraire à la pratique de la bailleuse. Dès lors, le congé n'est pas un congé-représailles, puisqu'il repose sur un motif autre qu'une mesure de rétorsion à une prétention formulée par le locataire.

#### **E. 5.1**

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 105). 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 consid. 3a; LACHAT, op. cit., p. 733). 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 138 III 59 consid. 2.1). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'appli-

- 15/18 -

C/11503/2012 cation de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

### **E. 5.2**

Les appelants soutiennent que la bailleresse a donné le congé afin d'échapper à son obligation d'effectuer des travaux, prétention élevée de bonne foi et que le motif invoqué n'est qu'un prétexte.

### **E. 5.3**

En l'occurrence, la procédure de première instance a permis d'établir que les intimés n'étaient plus domiciliés dans le canton de Genève au moment de la résiliation et qu'ils résidaient depuis 2011 dans l'appartement dont ils sont propriétaires en France voisine. Ainsi, au moment du congé le 10 mai 2012, le fils des appelants occupait l'appartement avec son épouse et leur enfant. En conséquence, les circonstances prévalant au moment du congé constituaient un motif de résiliation valable. En l'état, rien ne permet de retenir que l'intimée avait d'autres intentions que d'attribuer l'appartement à une famille de quatre personnes. A ce stade, il ne peut s'agir que d'une déclaration d'intention, dont rien n'autorise toutefois à mettre en doute le sérieux. Quoi qu'il en soit, l'appartement, non-occupé par les locataires, sera mis sur le marché et pourra être loué à des personnes désirant s'établir à Genève, canton dans lequel la situation sur le marché du logement est notoirement difficile. L'intimée dispose, a priori, d'un intérêt à remplacer des locataires n'occupant plus l'appartement personnellement par des locataires choisis sur la liste d'attente. Le fait que la bailleresse, par le congé, poursuive un but non pas égoïste, mais socialement souhaitable ne saurait avoir pour conséquence que la résiliation soit considérée comme abusive, faute d'intérêt personnel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009, consid. 3.2). Le congé notifié aux locataires ne va pas à l'encontre des buts poursuivis par le législateur. Il ne touche pas au besoin indispensable des appelants au logement et l'on ne discerne en l'état aucun indice de mauvaise foi. La résiliation litigieuse ne révèle ainsi aucune disproportion grossière des intérêts en jeu, les appelants étant propriétaires d'un logement approprié. Dans ces circonstances, la bailleresse pouvait faire usage de son libre droit de résilier le bail pour le prochain terme contractuel. On ne saurait lui reprocher d'avoir contrevenu aux règles de la bonne foi, notamment en octroyant un délai de résiliation de plus d'une année aux locataires, de sorte que les congés signifiés le 10 mai 2012 pour le 30 juin 2013 sont valables. Le motif allégué n'est manifestement pas un prétexte, de sorte que le congé n'est pas abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

### **E. 5.4**

Par conséquent, le jugement querellé sera confirmé.

- 16/18 -

C/11503/2012

### **E. 6.1**

Aux termes de l'art. 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 (ATF 136 III 190, consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 3.2). 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 136 III 190, consid. 6; 135 III 121, consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 3.2). 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).

### **E. 6.2**

En l'occurrence, les appelants ne résidaient plus dans l'appartement au moment du congé, celui-ci étant alors occupé par leur fils. En outre, ils disposent d'une solution de relogement appropriée, étant propriétaires d'un logement qu'ils occupent lorsque le congé a été signifié. Ils n'ont démontré aucun intérêt particulier à résider dans le canton de Genève, ayant opté pour un domicile situé en France voisine, bien qu'ils allèguent vouloir réintégrer le logement de Genève en raison de leur âge. L'intimée dispose quant à elle d'un intérêt à attribuer le logement à une famille de quatre personnes au moins. Au-delà du fait que les appelants souhaiteraient pouvoir à nouveau occuper l'appartement litigieux dans lequel leur fils a vécu pendant qu'ils vivaient en France, ils n'indiquent pas quel inconvénient concret résulterait de la résiliation et qui devrait être pris en compte pour l'appréciation du principe, le cas échéant la durée, d'une prolongation de bail.

### **E. 6.3**

Compte tenu de la durée écoulée du contrat de bail, du délai de congé accordé par la bailleuse, du motif du congé donné, mais aussi de la situation particulière des appelants, lesquels disposent d'un bien en propriété dans lequel ils résident depuis 2011, aucune prolongation ne leur sera accordée.

### **E. 6.4**

Le jugement querellé sera par conséquent intégralement confirmé.

### **E. 7**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC

- 17/18 -

C/11503/2012 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). \* \* \* \* \*

- 18/18 -

C/11503/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 février 2014 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1491/2013 rendu le 18 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11503/2012-6-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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. 2.2).

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