

GE_GERICHTE ACJC/1396/2018 vom 19. Dezember 2017

GE Cour de justice, 2017-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1396_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1396/2018 du 19 décembre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1396/2018 del 19 dicembre 2017

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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

- 8/13 -

C/10283/2017 de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 19 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, au vu du loyer annuel modique de la chambre (1'200 fr.), la valeur litigieuse est largement inférieure à 10'000 fr.

C'est dès lors la voie du recours qui est ouverte contre le jugement entrepris (art. 319 let. a et 309 let. a CPC).

E. 1.3

Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

E. 1.4

Déposé dans le délai et la forme prescrits, l'acte du 7 février 2018 est recevable en tant que recours, bien qu'il ait été intitulé erronément «appel».

E. 1.5

Dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Dès lors, la pièce produite par les recourantes pour la première fois devant la Cour est irrecevable, comme les faits qu'elle vise, en particulier ceux relatifs au début des études universitaires de deux des recourantes.

E. 2

La Cour ne peut revoir les faits retenus par le Tribunal que si ceux-ci sont manifestement inexacts, à savoir s'ils ont été établis de manière arbitraire (art. 320 let. b CPC).

Elucider le motif d'un congé relève de la constatation des faits (ATF 136 III 190 consid. 2).

En l'espèce, les parties ne se plaignent pas d'arbitraire dans l'établissement des faits par le Tribunal, de sorte que les faits retenus par les premiers juges sont définitivement établis. Les recourantes en particulier, bien que défendues par un avocat, ne reprochent pas au Tribunal d'avoir procédé à une constatation manifestement inexacte des faits.

En toute hypothèse, il est ressorti des enquêtes, de même que des pièces produites, que certes l'intention de la bailleuse était d'augmenter le loyer de la chambrette lors de la relocation, mais que l'objectif initial était que celle-ci soit occupée de manière régulière. Il apparaît ainsi que le motif originel du congé était effectivement le souhait de redonner vie à la chambrette, l'intention d'obtenir un loyer plus élevé du prochain locataire ne venant qu'au second plan.

Dans un premier moyen, les recourantes soutiennent que le motif du congé est de nature économique, le souhait que la chambrette ne demeure pas inoccupée étant un prétexte, tout comme le premier motif invoqué, soit le manque d'entretien de celle-ci.

- 9/13 -

C/10283/2017

Dans la mesure où cette allégation ne correspond pas aux faits constatés souverainement par le Tribunal, comme il a été vu précédemment, ce moyen est mal fondé.

E. 3

Les recourantes font grief au Tribunal de ne pas avoir pris en considération le fait qu'elles allaient revenir à Genève et auraient donc besoin non seulement de l'appartement dont elles sont propriétaires, mais également de la chambrette jouxtant celui-ci. Le souhait de la bailleuse de redonner vie à la chambrette sera ainsi prochainement réalisé, si bien que le congé est contraire aux règles de la bonne foi.

E. 3.1

En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsque aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3). 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. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 143 III 344 consid. 5.3.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105, consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002 consid. 5;

- 10/13 -

C/10283/2017 BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO). 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_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 735 s.). L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, n° 78 ss ad art. 271 CO). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (HIGI, op. cit., n° 114-121 ad art. 271 CO).

Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (LACHAT, op. cit., p. 732), sous réserve du fait que le véritable motif de résiliation, qui seul entre en considération, soit légitime (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 29 juillet 2006 consid. 2.1.1). Encore faut-il naturellement que ce véritable motif, tu par le bailleur, ne demeure pas inconnu (LACHAT, op. cit., p. 732).

Enfin, pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1, 138 III 59 consid. 2.1).

E. 3.2

En l'espèce, au moment de la notification du congé, la bailleresse n'avait pas connaissance du fait que les recourantes envisageaient, à terme, de réintégrer la chambrette, laquelle était vacante depuis de nombreuses années. Contrairement à ce qui prévalait du vivant du mari, respectivement père des recourantes, où la famille revenait en tous cas une fois par année à Genève pour les vacances, la chambrette n'avait plus du tout été utilisée au cours des cinq

dernières années.

Par ailleurs, bien qu'invitée à apporter des preuves de leur intention de revenir durablement à Genève, les recourantes n'ont produit aucun document, se limitant à affirmer, par la voie de leur conseil, que telle était leur volonté. On ignore même l'âge exact et le parcours scolaire des deux recourantes vraisemblablement mineures, qui, selon les dires de leur conseil, entendraient commencer l'Université à Genève, motivant le souhait de la famille de venir habiter à Genève à ce moment-là.

- 11/13 -

C/10283/2017

De son côté, la bailleuse souhaite essentiellement redonner vie à la chambrette, inoccupée depuis en tous cas cinq ans. Ce motif apparaît digne de protection et doit être distingué d'un cas où le locataire n'occuperait que de temps en temps l'objet litigieux, en utilisant par exemple celui-ci comme pied-à-terre ou en l'occupant à temps partiel, occupation qui ne serait alors pas critiquable (cf. ATF 136 III 186 consid. 3.1 et 3.2).

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que le congé n'était pas contraire aux règles de la bonne foi et l'a validé. Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

E. 4

Les recourantes font grief au Tribunal de ne leur avoir octroyé aucune prolongation de bail, exposant qu'elles auraient dû se voir accorder le temps nécessaire, une fois de retour à Genève, pour trouver un autre logement correspondant à leur besoin. Devant la Cour, elles sollicitent une première prolongation de bail d'une année à compter du prononcé de l'arrêt.

E. 4.1

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 pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient.

L'al. 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a). L'octroi d'une prolongation suppose, 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 4.1).

E. 4.2

En l'espèce, comme il a été vu précédemment, les recourantes n'ont pas démontré la réalité de leur intention de venir, à terme, s'établir à Genève. Il

- 12/13 -

C/10283/2017 semble toutefois que ce besoin ne se réalisera que dans quelques années. Il est par ailleurs établi que les locataires n'ont, au cours des cinq dernières années, pas utilisé la chambrette litigieuse. De son côté, la bailleuse pourrait rapidement mettre en œuvre son projet de relouer la chambrette à un tiers. Au vu de ce qui précède, l'appréciation des premiers juges selon laquelle aucune prolongation de bail ne se justifie, est conforme à la jurisprudence rappelée ci-dessus. Dès lors, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

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).

* * * * *

- 13/13 -

C/10283/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 7 février 2018 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/1172/2017 rendu le 19 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10283/2017. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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