

GE_GERICHTE ACJC/1434/2016 vom 29. Januar 2016

GE Cour de justice, 2016-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1434_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1434/2016 du 29 janvier 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1434/2016 del 29 gennaio 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 (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 et 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des appartements de 4 pièces et de 2.5 pièces, charges comprises, s'élève à respectivement 13'560 fr. et 10'920 fr. En prenant en compte la période de 3 ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (13'560 fr. x 3 = 40'680 fr. et 10'920 fr. x 3 = 32'760 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

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.

- 10/14 -

C/26639/2014

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1. L'appelante soutient que les congés concernant les deux appartements sont des congés extraordinaires fondés sur l'art. 257f al. 3 CO.

Le droit du bail distingue le congé ordinaire des congés extraordinaires.

Ainsi, le congé ordinaire est celui prévu par l'art. 266a CO, aux termes duquel, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (al. 1).

Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (al. 2).

Le congé extraordinaire est celui qui est donné de manière anticipée, en particulier en application des art. 257d al. 2 ou 257f al. 3 CO. Ainsi, l'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier de façon anticipée, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois, le bail portant sur un logement ou un local commercial, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour lui ou pour les voisins et que le locataire persiste, en dépit d'une protestation écrite, à enfreindre son devoir de diligence ou manque d'égards envers ses voisins. Le congé extraordinaire donné en violation des prescriptions des art. 257d al. 2 et 257f al. 3 CO est inefficace et sa conversion en congé ordinaire est exclue, sauf, éventuellement, lorsque l'échéance contractuelle est proche de celle pour laquelle le congé anticipé a été donné. En revanche, l'art. 266a al. 2 CO s'applique aux congés extraordinaires, dans la mesure où il s'agit de corriger une simple erreur de date (ACJC/260/2006 du 6 mars 2006 et les références citées).

Celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur, ce faisant, il modifie unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie (ATF 133 III 360 consid. 8.1.1). En raison des effets qu'il entraîne pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444). Le congé doit exprimer clairement l'intention de mettre fin au bail à une date déterminée ou facilement déterminable; il doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable, faute de quoi il sera inefficace (wirkungslos).

Pour être valable, le congé anticipé doit être sommairement motivé. Le locataire doit comprendre qu'il est mis fin à son bail avant terme et saisir les motifs dont le bailleur se prévaut, même s'ils ne sont que très brièvement énoncés (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 662). La motivation doit être claire et ne pas comporter de motifs antinomiques (ATF 135 III 441 consid. 3.3; 133 III 360 consid. 8,1.1; LACHAT, *La motivation de la résiliation du bail*, CdB 2008, p. 65 ss, spéc. p. 70

- 11/14 -

C/26639/2014 n. 20 et p. 73 n. 27; HIGI, *Zürcher Kommentar*, 4ème éd., 1995, n. 35 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO).

Si les parties ne s'accordent pas sur le sens à donner à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.16/2000 du 24 janvier 2001 consid. la; cf. aussi ATF 121 III 6 consid. 3c; SVIT-Kommentar, *Das schweizerische Mietrecht*, 3ème éd., 2008, n. 48 ad art. 271 CO).

2.2. En l'espèce, l'appelante a, par avis du 2 décembre 2014, manifesté son intention de résilier les contrats de bail la liant à l'intimée, pour le 30 avril 2015 s'agissant de l'appartement de 4 pièces et pour le 30 juin 2015 s'agissant de l'appartement de 2.5 pièces.

Sur les deux formulaires officiels, l'appelante a indiqué que les résiliations étaient données pour le 30 avril 2015, respectivement pour le 30 juin 2015, en application de l'art. 266l al. 2

CO. Il n'est cependant nullement mentionné que celles-ci étaient données de manière anticipée et aucune référence à l'art. 257f al. 3 CO n'y figure. La précision sous remarques éventuelles, « selon nos divers courriers recommandés » n'apporte aucun indice supplémentaire quant à la nature anticipée du congé, dans la mesure où l'appelante n'avait pas menacé l'intimée d'une telle résiliation dans ses précédents courriers.

S'agissant de l'appartement de 2.5 pièces, la correspondance du terme donné avec l'échéance contractuelle confirme qu'il s'agit d'un congé ordinaire.

Vu l'inexistence du moindre indice permettant de conclure à un congé anticipé au sens de l'art. 257f al. 3 CO, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'intimée pouvait raisonnablement et de bonne foi, interpréter ces résiliations comme étant des congés ordinaires, mettant un terme au bail pour l'échéance contractuelle des baux litigieux.

La Cour retient dès lors que l'appelante a manifesté sa volonté de mettre un terme aux deux contrats de bail la liant à l'intimée de manière ordinaire pour leur prochain terme contractuel, de sorte que les congés du 2 décembre 2014 doivent être qualifiés d'ordinaires au sens de l'art. 266a CO et le congé relatif à l'appartement de 4 pièces devant être compris comme produisant effet le 31 octobre 2015, en application de l'art. 266a al. 2 CO. 3. 3.1 Un congé ordinaire au sens de l'art. 266a CO ne suppose pas un motif de résiliation particulier. En principe, chacune des parties est libre de résilier le contrat de bail pour son échéance en respectant le délai de congé. Pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux, une résiliation ordinaire valable à la forme est annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver (art. 271 al. 1 CO). De manière générale,

- 12/14 -

C/26639/2014 tel est le cas lorsque le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, en particulier lorsqu'il est purement chicanier, qu'il y a une disproportion manifeste entre les intérêts des parties ou encore qu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 cons. 2 et les arrêts cités). L'art. 271 al. 1 CO n'exige pas l'abus manifeste d'un droit au sens de l'art. 2 al. 1 CC (FF 1985 I, p. 1439; LACHAT, op. cit., p. 733; ACJC/171/1994 ; ATF 120 II 105 cons. 3).

Pour les baux d'habitations, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée. L'usage normal des locaux d'habitation autorise l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire (ATF 136 III 186 cons. 3.1.2).

La résiliation ordinaire est admissible lorsqu'elle vise à sanctionner les violations répétées du devoir de diligence et d'égards par le locataire même si toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réalisées (LACHAT, op. cit., p. 737).

Le motif invoqué à l'appui du congé doit exister au jour de la résiliation. Le bien-fondé de celle-ci doit en effet être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (LACHAT, op. cit., p.732, note de bas de page 50; CONOD, Droit du bail à loyer, 2010, n°31 ad art. 271 CO).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; 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. Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêt du TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010).

3.2 En l'occurrence, le contrat de bail à loyer portant sur l'appartement de

E. 4

Compte tenu des éléments qui précèdent, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si les congés sont nuls en raison du fait qu'ils n'ont pas été notifiés à tous les héritiers d'E_____.

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). * * * * *

- 14/14 -

C/26639/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 mars 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/111/2016 rendu le 29 janvier 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26639/2014-5 OBL. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente, Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière. La Présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière : Maïte 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.