

# **GE\_GERICHTE ACJC/1440/2015 vom 25. November 2015**

GE Cour de justice, 2015-11-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1440\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1440_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1440/2015 du 25 novembre 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1440/2015 del 25 novembre 2015

## **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\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 et 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 et 136 III 196 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 et 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 5'772 fr. et celui du parking, accessoire de l'appartement, à 1'200 fr. En prenant en compte la durée de trois ans mentionnée, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (5'772 fr. + 1200 fr. x 3 = 20'916 fr.).

### **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**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC), la Cour disposant d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## **E. 2**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé l'art. 271 CO. Elle fait valoir qu'elle est «en droit de résilier des baux pour les réattribuer à des nouveaux locataires qui en feront bon usage et qui sont inscrits sur de longues listes d'attente depuis plusieurs mois/années» et que c'est ce motif qui a fondé les

congés litigieux. A son avis, le fait que les locataires, de même que le fils de la locataire, ne résidaient pas dans l'appartement au moment de la résiliation, ainsi que précédemment, ne pouvait que «conforter la motivation» de A\_\_\_\_\_. Par ailleurs, les titres produits démontreraient une

- 7/10 -

C/10688/2013 domiciliation du fils de la locataire dans le logement concerné, pour les besoins de la cause, suite à la réception des résiliations.

### **E. 2.1**

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour résoudre cette question de droit, il faut connaître le motif réel de la résiliation, question qui relève du fait (ATF 136 III 190 consid. 2). Selon la jurisprudence, est contraire à la bonne foi le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qui est purement chicanier ou qui est fondé sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 ibidem; 135 III 112 consid. 4.1). Pour décider si un congé est contraire à la bonne foi, le juge doit se fonder sur l'ensemble des circonstances de la cause : d'abord, la motivation du congé et les preuves rapportées à son sujet par les deux parties, un éventuel refus de motiver la résiliation, mais aussi l'historique des relations contractuelles, les propos tenus en audience par les plaideurs, les écrits échangés, etc. (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 738). L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1, 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 3.1 et 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). La partie qui résilie est en outre liée par les motifs qu'elle a donnés et peut les compléter et les expliciter en cours de procédure si elle a de bonnes raisons de le faire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1).

### **E. 2.2**

Il sied en premier lieu de déterminer la volonté réelle de l'appelante, notamment au regard de la motivation communiquée aux locataires, mais également des circonstances qui ont précédé les résiliations et des éléments mis en évidence par la procédure.

- 8/10 -

C/10688/2013 Il est établi que début 2013, la bailleuse a chargé la régie de vérifier s'il y avait des sous-locations dans ses immeubles. Informée par le concierge de l'immeuble de ce qu'il avait un doute quant à l'appartement des locataires, la régie a procédé à des vérifications et a eu confirmation de ce que le locataire n'était plus domicilié à l'adresse

dudit appartement. Elle a dit au concierge qu'elle avait l'intention de résilier le bail pour sous-location. Par ailleurs, la bailleuse a indiqué à la régie qu'ayant réalisé que le locataire n'habitait pas dans le logement, elle souhaitait l'attribuer à un candidat figurant sur sa liste d'attente. Ainsi, la régie a écrit aux locataires que A\_\_\_\_\_ entendait attribuer le logement à un nouveau locataire, notamment au motif qu'ils ne résidaient pas dans le logement. Il apparaît dès lors que la bailleuse a décidé de résilier le bail du logement - et donc de l'attribuer à un autre locataire - parce que ni les locataires ni un membre de leur famille n'occupaient le logement et non pas indépendamment de ce fait, comme l'appelante l'expose en appel. C'est d'ailleurs ainsi qu'elle a explicité les motifs du congé en première instance, puisqu'elle a allégué, dans sa réponse au Tribunal, qu'une sous-location du logement en question était probable, qu'en tout état le logement était considéré comme un «lit froid» et qu'elle ne tolérait pas la «sous-location non annoncée illicite ainsi que les lits froids dans ses immeubles communaux», vu les nombreuses demandes de location qu'elle recevait. Reste à déterminer si le motif des congés est abusif, l'application des dispositions sur la protection contre les congés abusifs au parking (cf. art. 253a al. 1 CO) n'étant pas contestée.

L'appelante n'a pas établi que le logement était sous-loué. Elle soutient par ailleurs que, lorsqu'elle a manifesté sa volonté de mettre un terme au contrat, le beau-fils de l'intimé n'occupait pas le logement et que le changement de domicile de celui-ci ne s'est fait que suite à la réception des résiliations. Ce dernier fait n'est cependant pas établi : les plis recommandés contenant les avis de résiliation sont datés du 18 avril 2013, alors que l'annonce du changement de domicile a été effectuée le lendemain, et aucun titre ne permet de déterminer à quelle date le congé a été porté à la connaissance des locataires. Par ailleurs, le concierge de l'immeuble a déclaré le 7 octobre 2014 au Tribunal que le beau-fils du locataire habitait dans le logement depuis environ deux ans, en précisant par la suite que des "filles" occupaient l'appartement durant l'hiver 2012-2013. Ces déclarations corroborent celles du beau-fils du locataire, qui a déclaré, en qualité de témoin, qu'après avoir occupé le logement occasionnellement avec des amies, il s'y était installé quelques mois avant d'annoncer son changement d'adresse à l'OCP. Le fait que, selon le collaborateur de la régie entendu comme témoin, le concierge a indiqué à celle-ci, avant la résiliation, qu'il y avait eu des "filles" dans le logement, sans mentionner l'occupation par le beau-fils du locataire, n'est pas déterminant. Cet entretien ne peut pas être situé chronologiquement et à cette époque le concierge ne connaissait pas encore le beau-fils du locataire, qui venait de

- 9/10 -

C/10688/2013 s'installer dans l'immeuble. En tout état, comme l'a relevé le Tribunal dans le jugement attaqué, si ce dernier n'était pas encore dans l'appartement durant l'hiver 2012-2013 (comme semble l'avoir déclaré le concierge au Tribunal, le procès-verbal d'audition du témoin étant incomplet sur ce point), il a pu s'y installer de façon permanente peu après et en particulier avant le 18 avril 2013. Il résulte de ce qui précède que le motif des congés n'est pas avéré, puisqu'au moment de la résiliation, le logement n'était ni sous-loué, ni inoccupé, mais mis gratuitement à la disposition du beau-fils du locataire. Ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal a annulé les deux résiliations. Le jugement sera donc confirmé.

### **E. 3**

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

- 10/10 -

C/10688/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 20 février 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/95/2015 rendu le 22 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10688/2013-9 OSB. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maité 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. 1.1)

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