

GE_GERICHTE ACJC/1442/2015 vom 25. November 2015

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1442_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1442/2015 du 25 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1442/2015 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).

- 11/17 -

C/12057/2013 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_447/2013 du 20 novembre 2013 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

E. 2

L'appelant fait valoir que le congé contrevient aux règles de la bonne foi car le motif allégué par l'intimée, à savoir obtenir un meilleur rendement de son bien immobilier, n'est qu'un prétexte, ce qui est attesté, selon lui, par le fait que l'intimée n'est pas entrée en matière sur sa proposition d'augmenter le loyer.

E. 2.1

Selon l'art. 266 al. 1 CO, lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 al. 2 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 p. 62). 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).

- 12/17 -

C/12057/2013 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 p. 192). 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 p. 108). 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 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192). A l'inverse, tout motif de congé est admissible lorsqu'il correspond à un intérêt légitime de celui qui résilie de mettre un terme au bail (BURKHALTER/MARTINEZ- FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 26 ad art. 271 CO). En règle générale, le congé donné pour un motif d'ordre économique est conciliable avec les règles de la bonne foi, et le locataire n'est pas autorisé à réclamer l'annulation du congé que le bailleur lui signifie parce qu'il espère obtenir, d'un nouveau locataire, un loyer plus élevé mais néanmoins compatible avec l'art. 269 CO qui réprime les loyers abusifs (ATF 120 II 105 consid. 3b; ATF 136 III 190; CONOD, in CPra Bail, 2010, n. 9 ad art. 271 CO). Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant (ATF 120 II 105 consid. 3b). Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2). Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit toutefois 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). 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

- 13/17 -

C/12057/2013 (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). 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).

E. 2.2

En l'espèce, aucun élément du dossier ne permet de retenir que le motif allégué par l'intimée pour le congé, à savoir obtenir un meilleur rendement de l'immeuble, ne serait qu'un prétexte. Le fait que l'intimée ne soit pas entrée en matière sur la proposition de l'appelant d'augmenter le loyer ne saurait être interprété en ce sens. A cet égard, l'appelant perd de vue qu'il faut se placer au moment de la résiliation pour évaluer le caractère éventuellement abusif du motif de congé. Or, le 6 mai 2013, au moment de la résiliation du bail, l'intimée ignorait quel était le montant de la sous-location perçue par l'appelant. Ses curateurs, qui venaient d'apprendre l'existence d'une sous-location, n'avaient aucun moyen de savoir que le sous-loyer était majoré de plus de 50% par rapport au loyer, étant rappelé que ce dernier était de 50'400 fr. par an, alors que le sous-loyer était de plus de 98'000 fr. L'appelant n'avait d'ailleurs à l'époque fait aucune proposition portant sur une augmentation du loyer. En tout état de cause, l'intimée est libre de décider elle-même, dans les limites posées par la loi, de quelle manière son bien immobilier peut être valorisé au mieux et rien ne l'oblige dans ce cadre à tenir compte de l'avis de l'appelant. Il tombe d'ailleurs sous le sens que l'intimée obtiendra un meilleur rendement de son immeuble en le louant directement à la personne qui l'occupe, plutôt qu'en le faisant par le biais de l'appelant qui prélève, depuis plusieurs années, ce qui s'apparente à une commission. Le fait que l'appelant ait proposé pour la première fois en appel de faire correspondre le loyer au montant du sous-loyer est à cet égard dénué de pertinence. Par ailleurs, l'intimée, dont l'état de santé requiert des soins qu'elle n'est actuellement pas à même de financer entièrement, a un intérêt objectif et digne de protection à la résiliation du bail, laquelle lui permettra soit de toucher directement le montant actuellement versé par le sous-locataire soit de louer directement les locaux à un tiers. A cet égard, il n'est pas établi que le loyer qu'elle entend exiger à l'avenir soit différent de celui actuellement payé par le sous-locataire ou qu'une éventuelle

- 14/17 -

C/12057/2013 augmentation future de loyer serait abusive. Le cas échéant, le futur locataire aura la possibilité d'utiliser les voies légales pour contester le moment venu cette augmentation. Le locataire admet d'ailleurs lui-même que le loyer actuel ne correspond pas aux prix du marché puisqu'il a estimé à 76'200 fr. par an la valeur locative du bien en question, alors que le loyer actuel est de 50'400 fr. par an. C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a déclaré valable le congé litigieux.

E. 3

L'appelant fait encore valoir qu'une prolongation de bail jusqu'en 2018, date de la fin du contrat de sous-location doit lui être accordée, au motif que cela atténuerait pour le sous-locataire les inconvénients d'un déménagement immédiat.

E. 3.1

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.

Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

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 de 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 cons. 3a p. 198; ATF 102 II 254; CONOD, op. cit., n. 7 ss ad art. 272 CO). Les investissements faits par le locataire dans les locaux et autorisés par le bailleur, en cours de bail, ne sont pas un critère entrant en ligne de compte. En effet, lorsque le locataire fait procéder à des investissements en cours de bail, il le fait à ses propres risques et périls s'il n'a pas passé, avec le bailleur, un accord afin que le bail ne puisse être résilié pendant un certain temps ou si le bailleur ne lui donne pas d'assurance à ce sujet (CONOD, op. cit., n. 30 ad art. 272 CO).

- 15/17 -

C/12057/2013 Par ailleurs, selon la jurisprudence la plus récente du Tribunal fédéral, la "situation financière" de l'article 272 al. 2 CO vise en première ligne les revenus que le locataire tire de son activité dans les locaux loués et la transposition de celle-ci, sur le plan financier, dans un local de remplacement. En revanche, le locataire ne peut déduire une conséquence pénible donnant lieu à prolongation à la perte de recettes locatives issues d'une sous-location non autorisée (arrêt du Tribunal Fédéral 4A_659/2014 du 3 mars 2015 consid. 3.4 et 3.5). Enfin, dans le cadre de l'examen par l'autorité d'une éventuelle prolongation, seuls les intérêts du locataire lui-même sont à considérer et les intérêts du sous-locataire n'entrent pas en considération. Le locataire peut seulement invoquer les conséquences pénibles qui le touchent personnellement, lui ou sa famille au sens de l'article 272 al. 1 CO, mais non les conséquences pénibles qui touchent le sous-locataire (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 5 ad art. 273b CO et références; LACHAT, Le bail à loyer, p. 773).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelant se limite à faire valoir en appel que la résiliation du bail a des conséquences pénibles pour le sous-locataire. Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, et comme cela résulte des principes juridiques précités, les intérêts du sous-locataire ne doivent pas être pris en considération par le juge appelé à examiner la requête de prolongation de bail du locataire, seuls les intérêts propres de ce dernier étant pertinents sous l'angle de l'art. 272 CO. Or, l'appelant ne peut se prévaloir d'aucun intérêt prépondérant. Il ne soutient en particulier plus en appel qu'il est en droit d'amortir l'investissement qu'il a effectué en 1992, ce qui a déjà été fait depuis plusieurs années, ce qui n'est plus contesté. Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, l'on ne se trouve pas ici dans l'hypothèse dans laquelle le bailleur a autorisé son locataire à sous-louer les locaux pendant une période déterminée correspondant à un séjour à l'étranger. En effet, rien dans le dossier ne permet de retenir que l'intimée ou son époux avaient connaissance de la durée de la sous-location et qu'ils avaient approuvé celle-ci. C'est par conséquent à bon droit que le Tribunal a refusé la prolongation de bail requise à titre subsidiaire par l'appelant. L'appelant ne forme par ailleurs aucun grief à l'encontre des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, lesquelles sont en tout état de cause adéquates au regard des circonstances du cas d'espèce. Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé.

- 16/17 -

C/12057/2013

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus 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. 6.2). * * * * *

- 17/17 -

C/12057/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 mai 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/489/2015 rendu le 21 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12057/2013-3 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.

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