

GE_GERICHTE ACJC/1477/2017 vom 20. November 2017

GE Cour de justice, 2017-11-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1477_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1477/2017 du 20 novembre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1477/2017 del 20 novembre 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). 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. 2.1

Le Tribunal a considéré que le besoin propre allégué par les bailleurs n'était manifestement qu'un prétexte, le véritable motif du congé étant la volonté des bailleurs de relouer l'appartement à un prix plus élevé. J_____ n'avait pas concrètement besoin de ce logement puisqu'elle passait la majeure partie de son temps au Brésil depuis sa retraite. Il n'était pas établi qu'elle était obligée de louer sa villa de _____ (GE) pour des raisons financières, notamment au regard du fait qu'elle avait touché 800'000 fr. pour la vente de son chalet et 1'000'000 fr. pour la vente de sa pharmacie en Valais. Les pièces produites établissaient que les loyers ne couvraient pas les frais d'exploitation. Plusieurs autres baux de l'immeuble avaient été résiliés au motif du besoin propre du bailleur sans que les appartements concernés ne soient par la suite attribués à ceux-ci. J_____ avait

- 7/14 -

C/25388/2015 d'ailleurs indiqué à F_____ qu'elle voulait récupérer l'appartement car le fait d'être propriétaire lui coûtait.

Même à supposer que le motif du congé était réel, il y avait une disproportion manifeste des intérêts en présence puisque J_____ n'était pas dans une situation financière difficile, contrairement au locataire.

E. 2.1.1

Les appelants font valoir que, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, J_____ passe la majeure partie de son temps en Suisse, où elle est domiciliée, et non au Brésil. Ce n'était qu'en 2016 qu'elle y avait passé plus de temps, en raison du fait qu'elle n'avait plus de logement à Genève. Elle entendait réduire ses déplacements pour des raisons médicales. Sa fortune n'atteignait pas le montant retenu par le Tribunal. Son souci d'occuper personnellement un appartement qui ne lui rapportait rien n'avait rien d'abusif. Il ne ressortait pas de la procédure que d'autres baux avaient été résiliés pour les besoins propres des bailleurs, sans que l'intéressé occupe ensuite l'appartement. Enfin, il n'existait aucune disproportion des intérêts entre le besoin de J_____ et celui du locataire, une telle pesée des intérêts n'ayant au demeurant pas sa place dans le cadre de l'examen de la validité du congé.

E. 2.2

Selon l'art. 266 al. 1 CO, lorsque les parties sont convenues expressément d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. S'il est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO). Une partie peut résilier le bail d'une habitation en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail (art. 266d CO). En l'espèce, le bail était conclu pour une durée déterminée, mais a été reconduit tacitement, de sorte qu'il est devenu un contrat de durée indéterminée. Il n'est pas contesté que le délai de congé applicable a été respecté. Il convient par conséquent d'examiner si c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le congé contrevenait aux règles de la bonne foi.

E. 2.3

Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier et ce même si elle entraîne des conséquences

- 8/14 -

C/25388/2015 pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3

et 4). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a 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). Les cas typiques d'abus de droit, à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Pour statuer sur la validité d'un congé, il faut examiner l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

- 9/14 -

C/25388/2015 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation. Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016, consid. 4.4.1). Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée - cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur, il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016, consid. 4.4.2).

E. 2.3.1

Le besoin du bailleur ou de ses proches d'occuper eux-mêmes les locaux se rapproche beaucoup de la notion de besoin propre et urgent du bailleur lui-même ou de l'un de ses proches parents ou alliés que l'on trouve aux art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO. Lorsqu'il s'agit d'examiner si la résiliation ordinaire signifiée par le bailleur viole les règles de la bonne foi, on peut appliquer les principes dégagés par la jurisprudence dans ces trois contextes sur la notion de besoin propre et urgent. Il sied toutefois de rappeler que

cette notion ne joue pas le même rôle dans les trois dispositions légales. Aux art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO, le besoin propre et urgent influe sur la validité de la résiliation, alors qu'à l'art. 272 al. 2 let. d CO, il n'est qu'un intérêt parmi d'autres - du bailleur - que le juge doit mettre en balance (pesée des intérêts) avec celui du locataire pour statuer sur la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016, consid. 4.3.1). Le besoin du bailleur doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés. Lorsque le bailleur est une personne morale, le besoin propre est celui qui la concerne elle-même et ne se confond pas avec celui de l'un de ses actionnaires, puisque la personne morale est une personne juridique distincte; toutefois, lorsqu'un actionnaire domine économiquement la société bailleuse, le besoin de celui-ci peut avoir une incidence sur l'admissibilité de la résiliation. Le juge décide si le propriétaire a un besoin propre en tenant compte de toutes les

- 10/14 -

C/25388/2015 circonstances pertinentes du cas particulier au moment de la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2016 du 9 septembre 2016, consid. 3.1.2).

E. 2.4

En l'espèce, il convient de retenir à titre préalable que le besoin propre invoqué par E_____ SA doit être examiné à la lumière du besoin propre de sa seule propriétaire économique et administratrice J_____. En effet, les éléments figurant au dossier permettent de retenir que cette dernière est devenue membre de la société simple formée par les bailleurs en acquérant E_____ SA et que celle-ci n'a pas d'activité propre qui nécessiterait d'occuper des locaux distincts du logement de sa propriétaire économique. Il n'est en particulier pas allégué que J_____, pharmacienne retraitée, serait active dans le domaine du stylisme ou du mannequinat. En tout état de cause, s'agissant d'un appartement aux fins d'habitation, le besoin propre ne peut pas être celui d'une personne morale. Il convient par conséquent d'examiner si c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que le motif pris du besoin propre de J_____ d'occuper l'appartement litigieux n'était manifestement qu'un prétexte. Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, aucun élément du dossier n'établit que J_____ a passé la majeure partie de son temps au Brésil depuis sa retraite. Après la vente de sa pharmacie en 2008, elle a continué à habiter en Valais, jusqu'en 2012, avant de s'installer à Genève. Dans ce canton, elle a résidé soit dans sa villa, lorsqu'elle était libre, soit chez son beau-fils, soit dans l'appartement de location situé à _____ (GE). Dans ce cadre, les séjours effectués par l'intéressée au Brésil auprès de son fils n'apparaissent pas déterminants, malgré leur durée, ce d'autant plus qu'elle n'y possède pas de logement propre. Elle a expliqué de manière crédible que la durée de ses séjours au Brésil a augmenté en 2016 en raison du fait qu'elle n'avait plus de logement à Genève. J_____, qui a 73 ans, a passé toute sa vie en Suisse, où elle est toujours domiciliée, et où elle doit suivre des traitements médicaux. Il n'y a ainsi aucun motif de considérer comme inexactes ses allégations selon lesquelles elle n'entend pas s'établir au Brésil. Elle n'a pas non plus de logement en Valais, ce qui étaye ses allégations selon lesquelles un logement à Genève lui est nécessaire.

Ses affirmations au sujet des raisons pour lesquelles elle ne souhaite pas habiter la villa de _____ (GE), dont elle est copropriétaire avec son fils, sont également crédibles. Une villa de huit pièces est effectivement trop grande pour une personne seule et les frais y relatifs, en

2'600 fr. par mois, sont élevés par rapport à ses revenus mensuels de 6'620 fr. A cela s'ajoute qu'il n'est pas établi que les allégations de J_____ selon lesquelles sa fortune est de 60'000 fr. seraient

- 11/14 -

C/25388/2015 fausses. Le fait qu'elle ait donné 800'000 fr. à son fils pour l'aider à s'établir au Brésil a notamment été confirmé par le témoin M_____. Les allégations de l'intimé selon lesquelles J_____ toucherait des revenus de l'entreprise au Brésil de son fils ne reposent quant à elles sur aucune pièce probante.

Quant à la vente de la pharmacie, elle est intervenue en 2008, soit il y a presque dix ans, de sorte qu'il est probable qu'une partie de ce montant a été utilisée pour subvenir aux besoins de J_____.

Par ailleurs, la constatation du Tribunal selon laquelle "la résiliation du bail du concierge s'inscrit dans un contexte général de résiliation des baux pour besoins propres des bailleurs, sans que ces motifs n'aient été démontrés" ne repose sur aucun élément factuel concret. En effet, une seule résiliation de bail pour ce motif ressort du dossier, à savoir celle de l'appartement d'O_____.

Le fait que N_____, associé-gérant de A_____ SÀRL, ait déclaré dans le cadre de la procédure opposant O_____ aux appelants qu'il ignorait ce qu'il allait advenir de l'appartement du concierge n'est pas décisif. Tout d'abord, ce témoignage doit être considéré avec réserves, puisque N_____ est en conflit avec les appelants qui ont engagé des poursuites à son égard du fait du non-paiement des charges de copropriété. Ensuite, N_____ n'était visiblement pas au courant des circonstances du présent litige puisqu'il a indiqué que le loyer de H_____ était de 500 fr. ou 600 fr. alors qu'il est de 950 fr. par mois.

Le Tribunal a en outre relevé que le fait qu'un autre appartement de trois pièces allait se libérer dans l'immeuble au 31 décembre 2016 confirmait que le motif invoqué par les bailleurs était un prétexte. C'est perdre de vue le fait que, pour déterminer la réalité du motif du congé, il faut se placer au moment où celui-ci a été notifié. Or il n'est pas prouvé que, le 30 octobre 2015, les bailleurs savaient qu'un autre appartement de trois pièces allait se libérer dans l'immeuble. Le dossier ne contient au demeurant aucun renseignement sur les caractéristiques de cet appartement, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer avec certitude si J_____ abuse de son droit en n'occupant pas le logement en question.

Compte tenu de ce qui précède, la Cour retiendra que l'intimé, à qui incombait la charge de la preuve, n'a pas démontré que le motif du congé invoqué par les bailleurs, à savoir le besoin propre de J_____, n'était qu'un prétexte.

L'on ne saurait par ailleurs taxer sans autre le congé d'abusif au motif qu'au besoin de J_____, qui doit être considéré comme réel, s'ajoute la considération que son investissement dans l'immeuble de la I_____ lui coûte de l'argent au lieu de lui en rapporter.

Le fait que l'état locatif de l'immeuble ne suffise pas à couvrir les charges de celui-ci est attesté par pièces et n'est pas contesté par le locataire. Or, la résiliation

- 12/14 -

C/25388/2015 d'un bail pour des motifs économiques n'est pas en soi abusive, puisque le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter

son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts.

Au regard du fait que les moyens financiers de J_____ sont limités, son souci d'éviter des frais inutiles en occupant elle-même un appartement de l'immeuble dont elle est propriétaire et qui ne lui rapporte rien, paraît légitime.

Selon le Tribunal, le congé devrait en tout état de cause être considéré comme abusif en raison de la disproportion manifeste des intérêts en présence. L'appelant fait valoir qu'une telle pesée des intérêts n'a pas sa place dans le cadre de l'examen de la validité de la résiliation mais doit être uniquement faite au stade de la prolongation du bail.

Sur ce point, il résulte de la jurisprudence précitée que, pour statuer sur la validité d'un congé, il faut en principe examiner uniquement l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux, celle-ci n'intervenant que dans l'examen de la prolongation du bail. En l'espèce, J_____ qui est âgée, et doit suivre des traitements médicaux en Suisse a un intérêt légitime à pouvoir, pour ce faire, occuper un appartement dans l'immeuble dont elle est propriétaire. Même si la situation financière de H_____ est modeste, et que ses moyens financiers sont inférieurs à ceux de J_____, ce seul fait ne suffit pas à conclure qu'il existe une disproportion manifeste des intérêts en présence. La difficulté pour le locataire de trouver une solution de relogement est un élément dont il conviendra de tenir compte dans l'examen de la prolongation de bail requise par l'intimé.

Compte tenu des considérants qui précèdent, c'est à tort que le Tribunal a considéré que le congé devait être annulé en raison du fait que le motif allégué n'était manifestement qu'un prétexte.

Le jugement querellé sera par conséquent annulé. Le congé sera déclaré valable.

E. 3

Selon l'art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la procédure n'a pas été jugé.

En l'espèce, le Tribunal ne s'est pas prononcé sur la prolongation de bail sollicitée par l'intimé, ni sur les modalités d'exécution de l'évacuation, ni sur les conclusions en paiement des appelants.

Il convient par conséquent de lui renvoyer la cause pour qu'il statue sur ces éléments essentiels.

- 13/14 -

C/25388/2015

E. 4

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 14/14 -

C/25388/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 mars 2017 par A_____ SÀRL, B_____ SARL, C_____ SARL, D_____ SARL, E_____ SA, F_____ et G_____ contre le jugement JTBL/147/2017 rendu le 20 février 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause

C/25388/2015. Au fond : Annule ce jugement et, cela fait, statuant à nouveau : Dit que le contrat de bail du 19 juin 2008 portant sur l'appartement de trois pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis I_____, 1205 Genève, a été valablement résilié par avis de résiliation du 30 octobre 2015 avec effet au 31 janvier 2016. Renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.