

GE_GERICHTE ACJC/1509/2015 vom 19. März 2015

GE Cour de justice, 2015-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1509_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1509/2015 du 19 mars 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1509/2015 del 19 marzo 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 constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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 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; 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; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du parking s'élève à 2'040 fr., de sorte que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (2'040 fr. x 3 = 6'120 fr.).

C'est la voie du recours qui est ouverte, malgré l'indication erronée figurant au pied du jugement querellé (ATF 133 II 396 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_338/2013 du 2 décembre 2013 consid. 1.2).

E. 1.3

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 321 CPC). Il est ainsi recevable.

L'instance de recours connaît de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

C/5216/2014 2. 2.1 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par le recourant (pièces 3 et 9), ainsi que les faits qu'elles contiennent, sont irrecevables.

La pièce 5 du recourant figure à la procédure, car produite par les intimés devant le Tribunal, elle n'est en conséquence pas nouvelle.

La conclusion du recourant en prolongation de bail est recevable, la Cour examinant cette question d'office (arrêts du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.1 et 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 4). 3. Le recourant reproche au Tribunal d'avoir modifié sa jurisprudence, telle qu'elle figure dans le jugement du Tribunal du 28 mai 2003, en admettant la résiliation du parking indépendamment de celle de l'appartement, les deux contrats étant liés.

3.1 Une modification de jurisprudence ne contrevient pas à la sécurité du droit, au droit à la protection de la bonne foi et à l'interdiction de l'arbitraire lorsqu'elle s'appuie sur des raisons objectives, telles qu'une connaissance plus exacte ou complète de l'intention du législateur, la modification des circonstances extérieures, un changement de conception juridique ou l'évolution des mœurs (ATF 122 I 57 consid. 3c/aa et les arrêts cités). En principe, une nouvelle jurisprudence doit s'appliquer immédiatement et aux affaires pendantes au moment où elle est adoptée (ATF 132 II 153 consid. 5.1 p. 159; ATF 122 I 57 consid. 3c/bb p. 59 s. et les arrêts cités). Le droit à la protection de la bonne foi, qui découle de l'art. 9 Cst., doit néanmoins être pris en considération. Le Tribunal fédéral a précisé, à ce propos, que la modification d'une jurisprudence relative aux conditions de recevabilité d'un recours, notamment à la computation des délais de recours, ne doit pas intervenir sans avertissement, si elle provoque la péremption d'un droit (ATF 135 II 78 consid. 3.2).

3.2 En l'espèce, le jugement dont le recourant essaie de tirer argument concernait une hausse de loyer, notifiée sans formule officielle. Quand bien même il retient que les contrats relatifs à l'appartement et au parking étaient liés, il n'est d'aucun secours dans la présente cause qui concerne la résiliation du bail.

Le grief est infondé.

E. 4

Le recourant reproche au Tribunal d'avoir interprété l'art. 17 du contrat de manière erronée, en retenant qu'il ne concernait que la résiliation par le locataire, et d'avoir implicitement retenu que les intimés n'étaient pas tenus de respecter la procédure prescrite en cas de modifications unilatérales du contrat au détriment du locataire.

- 7/12 -

C/5216/2014

E. 4.1

Les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (art. 253a al. a CO).

Sont réputés choses louées, dont le bailleur cède l'usage au locataire avec les habitations ou locaux commerciaux au sens de l'art. 253a al. 1er CO, non seulement les biens mobiliers,

mais aussi les biens immobiliers comme les garages, les places de stationnement et les mansardes (art. 1er OBLF; HIGI, Commentaire zurichois, n. 51 ad art. 253a-253b CO; WEBER/ZIHLMANN, Commentaire bâlois, n. 15 ad art. 253a-253b CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 84; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2e éd., n. 11 ad art. 253a CO). De tels accessoires sont liés à la chose principale lorsqu'ils lui sont fonctionnellement utiles et que l'usage n'en est cédé, respectivement obtenu qu'en raison du bail portant sur la chose principale. Il est nécessaire que les parties aux deux contrats soient les mêmes. En revanche, la date de la conclusion des contrats ou le nombre de ceux-ci importe peu à cet égard (Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme, du 27 mars 1985, FF 1985 I 1402; HIGI, op. cit., n. 54 s. ad art. 253a-253b CO; SVIT-Kommentar Mietrecht, n. 12 et 13 ad art. 253a CO; LACHAT, op. cit., pp. 84 s., n. 4.4.1) (ATF 125 III 231, consid. 2, JdT 2000 I 194).

Lorsque les conditions de l'art. 253a CO sont remplies, c'est la volonté des parties au contrat qui permet de décider s'il existe un rapport contractuel unique ou des rapports connexes. Dans le cas du rapport contractuel unique, la chose principale et la chose accessoire partagent le même sort juridique; il est impossible de résilier seulement la chose accessoire, ceci conduirait à un congé partiel nul. Si le bailleur souhaite priver son locataire de l'usage de la chose accessoire, il doit agir en vertu de l'art 269d CO et procéder à une modification unilatérale du contrat. Dans les cas de contrats séparés conclus à des moments différents, il existe un rapport contractuel connexe ou couplé en vertu duquel chaque contrat a son propre sort juridique: les résiliations de contrat doivent intervenir individuellement tout comme les modifications de loyer. En cas de résiliation de la chose accessoire, il faut seulement vérifier s'il existe un intérêt digne de protection à la restitution partielle (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 14 ad art. 253a CO).

Pour la résiliation ayant trait à des choses louées conjointement, mais sur la base de contrats formellement distincts, il suffit que le bailleur respecte les prescriptions de forme de l'art. 266l CO; il n'est pas nécessaire de procéder selon l'art. 269d CO (ATF 125 III 231 consid. 3 et 4b, JdT 2000 I 194).

E. 4.2

En l'espèce, la place de parking se trouve sous l'immeuble dans lequel le recourant loue un appartement, donc à proximité immédiate de celui-ci. Or, lorsqu'on doit admettre que les places de stationnement servent à parquer les

- 8/12 -

C/5216/2014 voitures des locataires, le lien fonctionnel requis entre les choses louées existe. En conséquence, il faut admettre que la place de stationnement a été louée au recourant avec l'appartement au sens de l'art. 253a al. 1er CO.

Cela étant, conformément à la jurisprudence précitée, puisque les objets loués conjointement font l'objet de contrats séparés, l'intimée était fondée à résilier le bail du parking en utilisant la formule officielle de l'art. 266l CO, sans avoir à respecter l'art. 269d CO.

Partant, la résiliation du seul contrat relatif au parking est valable, sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres griefs du recourant, étant cependant relevé que l'interprétation de l'art. 17 du contrat qu'il préconise serait contraire à ses intérêts, car aurait pour conséquence de

contraindre le bailleur à résilier le bail de l'objet principal alors qu'il n'entend mettre fin qu'à celui de l'accessoire.

E. 5

Le recourant reproche encore au premier juge de ne pas avoir retenu que le congé était destiné à lui imposer une adaptation du loyer ou qu'il s'agissait d'un congé repréailles.

E. 5.1

Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO) ou dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation du loyer (art. 271a al. 1 let. b CO).

Le congé n'est pas annulable si le bailleur l'a donné pour conclure avec un tiers un bail plus favorable. La protection voulue par l'art. 271a al. 1 let. b CO consiste à empêcher que le locataire ne doive opter entre demeurer dans les locaux à de moins bonnes conditions ou s'en aller. Sans cette pression du bailleur, le congé est valable (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 17 ad art. 271a CO).

E. 5.2

En l'espèce, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, la réalité des travaux que les intimés souhaitent entreprendre est établie, l'autorisation de construire étant d'ailleurs en force. Ces travaux concernent les places n° 44 à 47, dont tous les baux ont été résiliés ou sont venus à échéance au 31 décembre 2014.

Il est vrai que le recourant a demandé, peu avant la résiliation du bail relatif à sa place de parking, qu'il soit remédié à des infiltrations d'eau. Cette coïncidence temporelle ne suffit pas à démontrer l'existence d'un lien de causalité entre ses prétentions et la résiliation, vu ce qui précède. De plus, les intimés ont immédiatement fait le nécessaire pour qu'il soit remédié aux problèmes allégués. Le grief est dès lors infondé.

Le recourant n'a pas davantage établi à satisfaction de droit que les intimés souhaitaient en réalité le contraindre à accepter une augmentation de loyer sans contre-prestation supplémentaire en résiliant le bail de la place de parking. La

- 9/12 -

C/5216/2014 réalité des travaux envisagés permet d'écarter cette hypothèse qui ne repose sur aucun élément du dossier. Peu importe que le prix auquel les boxes seront offerts à la location après achèvement des travaux de transformation, soit plus élevé que celui des places actuelles. Le jugement sera confirmé sur ce point également.

E. 6

Le recourant conclut à l'octroi d'une prolongation de deux ans.

E. 6.1

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Le bail portant sur une habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum alors que la prolongation maximale pour un bail de locaux commerciaux est de six ans; dans ces limites, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Lorsque la destination des locaux est mixte (habitation/commerce), la durée maximale

de la prolongation se détermine selon l'affectation prépondérante (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 1a ad art. 272b CO p. 721; LCHAT, op. cit., p. 783).

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/201du 2 avril 2013 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LCHAT, op. cit., p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la

- 10/12 -

C/5216/2014 résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002).

Comme le démontre l'emploi de l'adverbe notamment, les éléments d'appréciation énoncés à l'art. 272 al. 2 CO ne revêtent pas un caractère exclusif et le juge peut tenir compte d'autres intérêts pertinents (HIGI, op. cit., no 120 ad art. 272 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2ème éd., p. 210). Il gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de relogement (ATF 125 III 226 consid. 4b).

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; 102 II 254).

L'octroi d'une prolongation suppose également, 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; 110 II 254 = JdT 1985 I 265-266; 102 II 254 = JdT 1977 I 558).

E. 6.2

En l'espèce, d'une part, le bail existe depuis plus de trente ans. L'intérêt du recourant à disposer d'une place de parking proche de son lieu d'habitation, au vu des problèmes de mobilité de son épouse est réel. De fait, le recourant a déjà bénéficié d'une prolongation effective de plus d'une année. Il n'a pas démontré avoir entrepris des recherches en vue de trouver une autre place de parking. En audience, il a admis ne pas avoir vérifié que la place que les intimés lui proposaient lui convenait, au motif que le prix en était supérieur.

D'autre part, les intimés ont également un intérêt légitime à pouvoir entreprendre des travaux pour lesquels ils ont obtenu les autorisations idoines il y a plus de deux ans. Soucieux de ne pas adresser une résiliation durant les fêtes de fin d'année, les intimés ont déjà attendu quelques mois après l'obtention définitive de l'autorisation pour résilier les baux des places de parking.

La prolongation accordée par les premiers juges tient équitablement compte des critères susmentionnés et des intérêts en présence, de sorte que le recours doit être rejeté sur ce point également.

- 11/12 -

C/5216/2014

E. 7

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). * * * * *

- 12/12 -

C/5216/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 6 mai 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/357/2015 rendu le 19 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5216/2014-4 OSB. Au fond : Le rejette. 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 CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.