

GE_GERICHTE ACJC/1535/2016 vom 21. November 2016

GE Cour de justice, 2016-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1535_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1535/2016 du 21 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1535/2016 del 21 novembre 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour

- 6/12 -

C/2206/2015 la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [ed], 2ème éd. 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation.

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).

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 14'800 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

L'appel du 29 février 2016 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

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir refusé de réouvrir l'instruction afin d'auditionner deux témoins, lesquels auraient pu s'exprimer notamment sur les circonstances et les motifs de la résiliation de bail de 2005.

E. 2.1

Le droit d'être entendu des personnes parties à une procédure judiciaire est garanti par les articles 53 al. 1 CPC, 29 al. 2 Cst et 6 ch. 1 CEDH.

Il comprend le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270

- 7/12 -

C/2206/2015 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3, SJ 2007 I 543; 132 II 485 consid. 3.2, JdT 2007 IV 148; 127 I 54 consid. 2b, JdT 2004 IV 96).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois une violation - pas particulièrement grave - du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée à l'instance précédente, si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée (comparé à celui d'être entendu) à un jugement rapide de la cause (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1, JdT 2010 I 255; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; 133 I 201 consid. 2.2; ACJC/1371/2014 du 10 novembre 2014).

E. 2.2

Aux termes des articles 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés. Cette disposition constitue le volet procédural de l'article 8 CC en posant le principe du droit à la preuve (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 1 et 2 ad art. 152 CPC).

Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consiste dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple, parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, op. cit.,

n. 8 à 10 ad art. 152 CPC; ACJC/293/2014 du 10 mars 2014 consid. 2.2).

Le juge peut ainsi renoncer à ordonner une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, in RSPC 2012 p. 414 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1 et 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.7; ACJC/163/2014 du 10 février 2014 consid. 6.1). Les mêmes principes valent lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.2).

- 8/12 -

C/2206/2015

E. 2.3

En l'espèce, le Tribunal était fondé à refuser l'audition des deux témoins requis par l'appelante dans la mesure où les circonstances de la résiliation du bail intervenue en 2005 sont sans pertinence s'agissant de la validité du congé notifié en 2015, objet de la présente procédure.

Le grief sera ainsi rejeté.

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir admis que le motif du congé, soit le besoin propre de l'intimé d'occuper le logement, avait été rendu vraisemblable par ce dernier, sans qu'aucune pièce étayant ses déclarations n'ait été produite.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1); LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; LACHAT, in *Commentaire Romand du code des obligations I*, n. 6 ad art. 271).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1).

E. 3.2

Il appartient au locataire de prouver les faits dont il déduit le caractère abusif. Le bailleur doit collaborer à la manifestation de la vérité; il doit donc donner tous

- 9/12 -

C/2206/2015 les éléments de preuves à l'appui de la motivation invoquée. S'il ne parvient pas à démontrer la réalité de celle-ci ni à la rendre vraisemblable, le juge peut, dans l'appréciation des preuves, en déduire que la résiliation était abusive. Il ne s'agit cependant pas d'un renversement du fardeau de la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 publié in JT 2009 I 22).

La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier - cela va de soi - les motifs doivent être vrais (ATF non publié du 18.03.1992 in MP 1993 p. 28 consid. 4; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, n. 114-121 ad art. 271 CO).

E. 3.3

En l'espèce, l'appelante a échoué à prouver que le motif de la résiliation invoqué par l'intimé n'était qu'un prétexte. Elle s'est bornée à revenir sur des circonstances étrangères au litige, soit la résiliation du bail intervenu en 2005 et l'état d'entretien de la maison à cette époque. Elle n'a pas indiqué quel aurait pu être le véritable motif du congé.

L'appelante invoque également l'existence de contradictions entre certaines déclarations de l'intimé, en particulier quant à la date de sa séparation d'avec son épouse. S'il est vrai que celle-ci varie entre 2012 et 2013, il n'en demeure pas moins que l'appelante ne conteste pas que les époux D_____ sont séparés et que l'intimé réside actuellement dans un appartement trop petit pour y recevoir ses enfants.

Le Tribunal n'avait pas à exiger la preuve stricte de la réalité de la date de séparation des époux D_____, ce fait n'étant pas décisif.

Par ailleurs, il ne saurait être reproché à l'intimé d'avoir attendu un certain temps après sa séparation de son épouse pour résilier le bail de l'appelante de manière à se rapprocher de ses enfants.

Enfin, le fait que l'intimé, qui est propriétaire de plusieurs autres appartements loués, ait admis avoir choisi de résilier le bail de l'appelante « car elle est la locataire avec laquelle il rencontrait le plus de problèmes dans le cadre de la gérance de l'immeuble » n'est pas non plus critiquable, cette appréciation reposait au demeurant sur des éléments de fait non contestés. Il en va de même du fait que le loyer payé par l'appelante est bas.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a considéré que l'intimé avait prouvé qu'il entendait bel et bien s'établir dans le logement litigieux pour se rapprocher de ses enfants, qu'il ne pouvait pas recevoir dans son logement actuel, celui-ci étant trop exigü.

E. 3.4

Au vu de ce qui précède, la validité du congé notifié le 16 janvier 2015 pour le 31 octobre 2015 sera confirmée.

- 10/12 -

C/2206/2015

E. 4

L'appelante reproche par ailleurs au Tribunal d'avoir fait une appréciation inéquitable des critères énumérés par l'art. 272, al. 2 CO en lui octroyant une unique prolongation de bail de deux ans.

E. 4.1

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 le justifient pas (ACJC/457/2009 du 20 avril 2009 consid. 4.1). Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

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, familiale et financière des parties, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 135 III 121 consid. 2; ACJC/44/2012 du 16 janvier 2012 consid. 3.1).

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; ACJC/218/1992 du 31 août 1992 A. SA c/SI X.).

E. 4.2

Dans le cas d'espèce, la Cour de céans retiendra, avec le Tribunal, que l'appelante habite l'immeuble concerné depuis 1977. Elle était devenue locataire d'un premier appartement dans l'immeuble en 1995, puis de l'appartement litigieux en 2005. Par ailleurs, elle dispose de revenus modestes et réside avec sa fille de 30 ans, qui est sans emploi. Enfin, elle a entrepris des recherches pour trouver un nouveau logement

De son côté, l'intimé a rendu vraisemblable que le motif du congé était de revenir s'installer à proximité de ses enfants, afin de profiter d'eux pendant qu'ils sont encore jeunes. S'il est vrai qu'il est actuellement en mesure de les voir régulièrement, l'on ne saurait prolonger le bail d'une durée supérieure à deux ans, faute de quoi l'objectif poursuivi par l'intimé deviendrait illusoire.

Compte tenu de l'ensemble des circonstances qui précèdent, la pesée des intérêts fait apparaître qu'une unique prolongation de deux ans est conforme à l'art. 272 CO.

- 11/12 -

C/2206/2015

Au vu des considérants qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

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).

* * * * *

- 12/12 -

C/2206/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 février 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/103/2016 rendu le 25 janvier 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2206/2015-1-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Mark MULLER, Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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. cf. consid. 1.2

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