

GE_GERICHTE ACJC/1553/2014 vom 19. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1553_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1553/2014 du 19 juin 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1553/2014 del 19 giugno 2014

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_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).

- 6/10 -

C/17445/2011 En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'068 fr., 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

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

L'appelant a produit plusieurs pièces nouvelles. Les pièces 2 (récépissés de paiement de loyers datés de février et juin 2011) et 7 (certificat d'incinération du chien "Rex" du 30 décembre 2011) sont irrecevables car l'appelant n'établit pas qu'il ne pouvait pas les

produire devant le Tribunal. Il en va de même des pièces 3 à 5, qui sont des certificats médicaux établis à la demande de l'appelant postérieurement au jugement attaqué; en effet, le locataire aurait pu solliciter ces documents plus tôt, de manière à les produire dans le cadre de la procédure de première instance. Les pièces 6 (accusé de réception du 24 juillet 2014 de l'Office du logement social) et 8 (attestation du 1er juillet 2014 du nouveau détenteur du chien "Diane") sont quant à elles recevables car elles concernent des faits nouveaux et ont été produites sans retard, à savoir avec l'appel.

E. 3

L'appelant fait valoir que le congé contrevient aux règles de la bonne foi car, selon lui, "on peut sérieusement questionner la nécessité" des bailleurs de loger F_____ dans l'appartement litigieux. Le congé était en outre disproportionné au regard de l'état de santé fragile de l'appelant. Enfin, il n'avait plus aucun de ses deux chiens, l'un étant mort et l'autre placé chez un tiers, de sorte que le voisinage n'était plus troublé.

E. 3.1

Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). La résiliation ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si

- 7/10 -

C/17445/2011 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). 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). La résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est en principe pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2013 du 10 janvier 2014, consid. 3.2; 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1, in MRA 2007 p. 45). 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 (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. 3.2

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelant, aucun élément du dossier ne permet de douter de la nécessité pour Jacques et D_____ de loger leur

- 8/10 -

C/17445/2011 fille, respectivement petite fille, dans l'immeuble déjà occupé par plusieurs membres de la famille. F_____ et deux autres témoins ont à cet égard confirmé que l'intéressée souhaitait vivre près de sa grand-mère qui a des problèmes de santé. Comme l'a relevé avec pertinence le Tribunal, ces explications sont qui plus est corroborées par le fait que F_____ a temporairement emménagé dans un autre appartement du même immeuble, postérieurement au congé, pour se rapprocher de sa grand-mère. Ce logement est cependant trop cher pour ses moyens d'étudiante, comme le reconnaît lui-même l'appelant (appel, p. 5). Cet intérêt des bailleurs est légitime et digne de protection. En estimant qu'il devait prévaloir sur celui du locataire, en dépit des problèmes de santé de celui-ci, le Tribunal n'a consacré aucune disproportion manifeste des intérêts en présence, ce d'autant plus que le locataire n'occupait que depuis peu les locaux au moment du congé. A cela s'ajoute le fait que les nuisances provoquées par les chiens du locataire sont établies par les pièces versées au dossier ainsi que par les témoignages recueillis à l'occasion des enquêtes. Même à supposer que, comme l'allègue l'appelant, il n'ait maintenant plus de chien, cela ne modifierait pas la situation car la validité du congé doit être appréciée au regard de la situation telle qu'elle prévalait au moment où il a été donné. Les retards de paiement du loyer sont en outre établis par les pièces produites (pièces 18 à 20 intimés), de même que l'existence de multiples poursuites en cours à l'égard du locataire (pièce 17 intimés). Enfin, il n'est pas démontré que les bailleurs auraient indûment tardé à motiver le congé. C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a déclaré valable le congé litigieux.

E. 4

L'appelant fait valoir que la prolongation de bail pour une durée de trois ans est insuffisante, au regard de son état de santé précaire et du fait que les besoins de F_____ sont maintenant satisfaits.

E. 4.1

Aux termes des arts. 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. Le juge apprécie également librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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

- 9/10 -

C/17445/2011 (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196). Peut aussi être pris en considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle. Les exigences doivent toutefois être relativisées dans la mesure où le congé est contesté (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3). Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5). Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123 s.).

E. 4.2

En l'espèce, pour fixer la durée de la prolongation, le Tribunal a tenu compte du fait que l'état de santé tant physique et psychologique de l'appelant était fragile et qu'une certaine stabilité était nécessaire pour son suivi médical. Il a également relevé que l'urgence du besoin du bailleur était moindre, puisque F_____ avait pu reprendre un appartement dans l'immeuble. Cela étant, il y avait lieu de prendre en considération le fait que le locataire, qui avait succédé à sa mère dans les droits et obligations résultant du contrat, n'occupait l'appartement que depuis un mois et demi au moment du premier congé, donné le 30 août pour le 31 décembre 2010 et qu'il n'avait fait aucune recherche de logement depuis l'été 2010. Son comportement avait en outre provoqué des nuisances importantes, suscitant de nombreuses plaintes de la part des voisins. Ce faisant, le Tribunal a correctement appliqué les critères fixés par la loi et la jurisprudence et équitablement tenu compte des intérêts en jeu. Le fait que le second chien de l'appelant semble, d'après une lettre produite en appel, avoir été recueilli par un ami de celui-ci, n'est pas de nature à modifier le résultat de la pesée des intérêts faite par le Tribunal, puisque les nuisances n'étaient pas le seul élément pris en compte par les premiers juges. Le jugement entrepris doit par conséquent être confirmé également sur ce point.

E. 5

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). * * * * *

- 10/10 -

C/17445/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 août 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/702/2014 rendu le 19 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17445/2011-9-B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.

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