

GE_GERICHTE ACJC/1622/2016 vom 2. März 2016

GE Cour de justice, 2016-03-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1622_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1622/2016 du 2 mars 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1622/2016 del 2 marzo 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 et 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).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement s'élève à 1'580 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'580 fr. x 12 mois x 3 ans = 56'880 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Se pose la question de la recevabilité des déterminations de l'appelant du 17 août 2017 sur la duplique de l'intimé du 20 juin 2016, communiquée par le

- 8/12 -

C/6056/2015 greffe de la Cour en même temps qu'il informait l'appelant de ce que la cause était gardée à juger.

E. 2.2

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 ss Cst., le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non des nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit ainsi être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 137 I 195 consid. 1 et les références citées).

E. 2.3

En l'espèce, les déterminations de l'appelant du 17 août 2016 sont recevables, en tant qu'elles se rapportent à la duplique et la pièce nouvelle de l'intimé communiquées à l'appelant par le greffe de la Cour par courrier du 16 août 2016. Ces déterminations ont donc été expédiées au greffe de la Cour par l'appelant le jour de la réception de ce courrier et l'intimé ne conteste d'ailleurs pas leur recevabilité.

E. 3.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 3.2

En l'espèce, le procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 21 avril 2016 de la PPE E._____, ainsi que le courriel du 6 avril 2016 entre I._____ et J._____ Sàrl sont recevables, en tant qu'ils ont été déposés sans retard. Les autres pièces produites, qui ne respectent pas les conditions précitées, sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

L'annonce de location tirée le 31 mai 2016 du site internet F._____ produite par l'intimé à l'appui de sa duplique, sera quant à elle intégrée à la procédure. Cette pièce nouvelle a été produite sans retard, puisqu'elle est postérieure au mémoire de réponse à l'appel de l'intimé du 9 mai 2016.

E. 4

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que le congé notifié à l'intimé n'était pas à même de lui permettre de satisfaire son besoin de relogement, alors que les travaux de surélévation ne débuteraient qu'après son relogement. Selon l'appelant, le congé ne présentait pas de disproportion manifeste des intérêts en présence. Il avait spontanément indiqué en toute transparence les motifs de son besoin et le caractère temporaire de celui-ci, soit le temps des travaux de l'immeuble où il habitait.

- 9/12 -

C/6056/2015

E. 4.1

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

En principe, une résiliation contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'elle ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsqu'il y a une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; le caractère pénible de la résiliation pour le locataire n'entre normalement en considération que dans le cadre de la prolongation du bail (art. 272 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du

E. 4.2

En l'espèce, l'appelant a motivé la résiliation du contrat de bail à loyer de l'intimé par son besoin propre. Il a démontré chercher à se reloger dans l'appartement litigieux du fait des importants travaux de surélévation de l'immeuble de la rue E._____, touchant directement son appartement actuel et l'obligeant ainsi à quitter celui-ci. Il a notamment fourni les plans et la décision de l'assemblée générale de la PPE E._____ du 25 juin 2015 autorisant ces travaux, et la faisabilité de ceux-ci ne semble à première vue pas poser de problème particulier. L'intimé n'a d'ailleurs pas fait valoir d'arguments allant dans le sens contraire sur ce dernier point. La procédure a également permis d'établir que l'appartement litigieux est le seul de quatre pièces à Genève appartenant à l'appelant. Ce dernier a donc établi avoir un besoin actuel, sérieux et concret de logement dans l'appartement litigieux.

Contrairement à l'avis des premiers juges, il n'y a pas de lieu de considérer que le congé consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence, même en prenant en compte le fait que le bailleur n'aurait besoin de l'appartement concerné que temporairement pour une période de 12 à 15 mois. Rien ne démontre en effet que l'intimé ne serait pas en mesure de trouver un nouvel appartement à _____ et, même si cela eut été plus agréable pour celui-ci, il n'y a pas une nécessité que tel soit le cas du fait que sa fille était alors âgée de 13 ans à l'époque de la résiliation du bail, respectivement de 14 ans à l'échéance de celui-ci, de sorte qu'elle pouvait se déplacer. L'absence d'aisance financière de l'intimé en 2014 (bénéfice de 27'100 fr.) n'était pas de nature à réduire à néant ses recherches de logement, du fait qu'il a admis que ses affaires semblaient mieux se présenter pour 2015 et qu'il avait fait état d'un bénéfice de 62'877 fr. 90 pour l'année 2013.

- 11/12 -

C/6056/2015 A cela s'ajoute le fait qu'il appartient au Tribunal de trancher si l'intimé peut bénéficier d'une prolongation du bail au vu des circonstances du cas d'espèce (cf. consid. 5. ci-après).

Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il n'est pas établi que le congé ne permettrait pas à l'appelant de satisfaire le besoin allégué même en cas de prolongation du bail, du fait que les travaux de surélévation ne débiteront qu'une fois l'appelant relogé, bien

que son projet soit dans un état avancé.

Par conséquent, le congé notifié à l'intimé le 24 février 2016 sera validé. 5. Au vu de la validation du congé susmentionnée, la Cour renverra la cause au Tribunal, afin que celui-ci statue sur la requête en prolongation de bail de l'intimé. 6. 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/6056/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 avril 2016 par A. _____ contre le jugement JTBL/186/2016 rendu le 2 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6056/2015-5. Au fond : Annule le jugement précité. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare valable le congé notifié le 24 février 2015 à B. _____ pour le 31 décembre 2015 concernant l'appartement de 4 pièces au 1er étage de l'immeuble sis C. _____. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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

E. 9

septembre 2015 consid. 4.1).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, Commentaire romand, n. 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (BARBEY, Commentaire du droit du bail, 1991, n. 30-39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra-juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., n. 43b).

La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2009 du 23 mars 2010 consid. 3; BARBEY, op. cit., n. 36, p. 120).

Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation de la chose louée dont la nécessité est établie, l'article 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A.518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6).

- 10/12 -

C/6056/2015

Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (LACHAT, op. cit., n. 12 ad art. 271 CO). 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. Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé devrait en règle générale être annulé. L'auteur de la motivation devrait en outre être lié par les motifs qu'il a donnés. Certes, en cours de procédure, il peut les compléter, les expliciter s'il a de bonnes raisons de le faire. En revanche, l'expéditeur du congé ne peut pas « changer son fusil d'épaule » et invoquer en cours de procès de nouveaux motifs, autres que ceux donnés à l'origine (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 732).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. 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. Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010).

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