

# **GE\_GERICHTE ACJC/184/2014 vom 10. Februar 2014**

GE Cour de justice, 2014-02-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_184\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_184_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/184/2014 du 10 février 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/184/2014 del 10 febbraio 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'ap-

- 8/12 -

C/8535/2012

pel 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 = 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 la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). 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; 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). Le dies a quo 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 4 juillet 2011).

### **E. 1.2**

En l'espèce, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. [(6'888 fr. + 1'404 fr.) x 3 ans = 24'876 fr.].

### **E. 1.3**

L'appel 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. 1.4**

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. 2.1**

Dans un contrat de bail, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Le contrat arrivé au terme de la période convenue, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, chacun est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du

- 9/12 -

C/8535/2012

Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). Cependant, ce droit ne peut pas être exercé contrairement 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 105). 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 consid. 3a; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733). 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 138 III 59 consid. 2.1). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

### **E. 2.2**

Les appelants soutiennent que, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, le logement litigieux était réellement sous-occupé par les intimés, lesquels étaient propriétaires d'une villa de 170 m<sup>2</sup> avec jardin, comportant 3 chambres et sise à quelques kilomètres de Genève. Ils rappellent que le locataire n'a plus d'activité professionnelle et que son épouse travaille proche de leur propriété française. Quant à leurs enfants, ceux-ci vivent, selon les déclarations des intimés, en France et ne se rendent à l'appartement qu'occasionnellement. Selon les appelants, le fait que les intimés reçoivent des factures de physiothérapie à l'appartement de G\_\_\_\_\_, qu'ils y fassent leurs courses ou que le locataire y ait vécu toute son enfance ne démontre nullement que les intimés occupent de façon réelle et familiale le logement litigieux. Ils ajoutent que la pénurie chronique qui sévit à Genève actuellement rend cette analyse insoutenable et qu'ils ont l'intention d'offrir cet

appartement à une jeune famille ou à toute personne en ayant réellement besoin et ne disposant pas d'une villa en France voisine. Ils s'appuient sur les déclarations des intimés pour affirmer que les locataires ne sont que de passage, qu'au moment

- 10/12 -

C/8535/2012

de la résiliation les intimés n'étaient plus domiciliés à Genève et que la résiliation reposait sur un motif valable et devra être validée. Les intimés allèguent quant à eux que D\_\_\_\_\_ a toujours occupé l'appartement de diverses manières depuis le décès de son père, notamment pour assister sa mère. Ils affirment qu'ils ont emménagé ailleurs avec leur famille, l'appartement étant trop petit, mais que le locataire avait continué d'y séjourner et d'y dormir la semaine, tout comme le plus souvent son fils. Ils produisent diverses pièces complémentaires destinées à démontrer que le centre de leurs intérêts et leur vie sociale sont demeurés à G\_\_\_\_\_, et que, leurs revenus étant voués à diminuer d'ici quelques années, ils entendaient revenir y vivre en permanence. Selon eux, le motif de la résiliation n'était manifestement qu'un prétexte, puisque d'autres appartements s'étaient libérés dans l'immeuble depuis le début de la procédure pour être reloués à des loyers plus élevés.

### **E. 2.3**

En l'occurrence, la procédure de première instance a permis d'établir que les intimés n'étaient plus domiciliés sur le canton de Genève au moment de la résiliation et qu'ils résidaient principalement avec leurs enfants dans la villa dont ils étaient propriétaires en France voisine. Les bailleurs ont fondé leur résiliation sur les déclarations de la concierge de l'immeuble, selon lesquelles les locataires étaient domiciliés en France, après avoir confirmé ces informations auprès de l'Office cantonal de la population. Ainsi, au moment du congé le 26 mars 2012, les divers témoignages avaient permis d'établir que seul D\_\_\_\_\_ et, de temps à autre son fils, occupaient l'appartement à temps partiel. En conséquence, les circonstances prévalant au moment du congé constituaient un motif de résiliation valable. Selon les intimés, les bailleurs veulent en réalité augmenter le loyer de l'appartement. En l'état, rien ne permet de retenir que les appelants cherchent à obtenir un loyer abusif. Les bailleurs affirment vouloir louer l'appartement à une jeune famille ou à toute personne en ayant réellement besoin. A ce stade, il ne peut s'agir que d'une déclaration d'intention, dont rien n'autorise toutefois à mettre en doute le sérieux. Quoi qu'il en soit, l'appartement, sous-occupé par les intimés, sera mis sur le marché et pourra être loué à des personnes désirant s'établir à Genève, ville dans laquelle la situation sur le marché du logement est notoirement difficile. Certes, il s'agit-là d'un aspect social; les appelants n'ont, a priori, pas intérêt à remplacer un locataire occupant seulement l'appartement à temps partiel par plusieurs locataires y séjournant de manière permanente. Mais le fait que les bailleurs, par le congé, poursuivent un but non pas égoïste, mais socialement souhaitable ne saurait avoir pour conséquence que la résiliation soit considérée comme abusive, faute d'intérêt personnel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009, consid. 3.2). Le congé notifié aux locataires ne va pas à l'encontre des buts poursuivis par le législateur. Il ne touche pas au besoin indispensable des intimés au logement et l'on ne discerne en l'état aucun indice de spéculation immobilière. La résiliation

- 11/12 -

C/8535/2012

litigieuse ne révèle ainsi aucune disproportion grossière des intérêts en jeu, les intimés étant propriétaires d'un logement approprié, plus adapté à leur situation familiale. Dans ces circonstances, les appelants pouvaient faire usage de leur libre droit de résilier le bail pour le prochain terme contractuel. On ne saurait leur reprocher d'avoir contrevenu aux règles de la bonne foi, notamment en octroyant un délai de résiliation d'une année aux intimés, de sorte que les congés signifiés le 26 mars 2012 pour le 31 mars 2013 sont valables. A teneur de la jurisprudence, si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors 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 aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b). Tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque le motif invoqué a pu être établi par les enquêtes. Partant, le motif allégué n'était manifestement pas un prétexte, de sorte que le congé n'est pas abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

#### **E. 2.4**

Par conséquent, le jugement querellé sera annulé et le congé sera déclaré efficace.

#### **E. 3**

Compte tenu de l'issue de l'appel, et pour satisfaire à l'exigence du double degré de juridiction, la cause sera renvoyée au Tribunal des baux et loyers, pour qu'il statue sur la prolongation éventuelle du bail, au sens de l'art. 272 CO.

#### **E. 4**

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/8535/2012

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/890/2013 rendu le 23 août 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8535/2012-5-OSB. Au fond : Annule le jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare valable les congés notifiés le 26 mars 2012 pour le 31 mars 2013 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ pour l'appartement de 3 pièces au 4ème étage de l'immeuble sis 4, rue F\_\_\_\_\_ à G\_\_\_\_\_, ainsi que pour la place de parking extérieur située dans le "Square H\_\_\_\_\_ " à G\_\_\_\_\_. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité 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. 2.2).

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