

GE_GERICHTE ACJC/195/2018 vom 19. Februar 2018

GE Cour de justice, 2018-02-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_195_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/195/2018 du 19 février 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/195/2018 del 19 febbraio 2018

Erwägungen

E. 11

octobre 1994 in SJ 1995 p. 227 consid. 5c; LACHAT, op. cit., p. 571).

Dans un arrêt genevois du 8 mai 2006 (ACJC/482/2006 et ACJC/483/2006 in CdB 2006 p. 125) invoqué par l'appelante, il a été jugé que l'occupation d'un appartement de quatre pièces par une personne seule représentait un inconvénient majeur pour le bailleur. Le congé était motivé par la sous-occupation du logement, lequel était soumis au régime subventionné HLM et au contrôle de l'Etat jusqu'en 2014, étant relevé que dans ce cadre, lorsque les conditions d'occupation d'un logement n'étaient plus réunies, le bailleur devait, sur demande de l'Office cantonal du logement, résilier le bail en application de l'art. 31 B de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL). Or, à la suite de la décision administrative de résilier le bail, l'Office cantonal du logement avait confirmé, dans sa décision sur réclamation, définitive et exécutoire, la sous-occupation effective de l'appartement.

Dans une décision zurichoise, il a été considéré que l'inconvénient était majeur lorsque la poursuite du bail [sous-location] contrevenait au but de la coopérative d'habitation (BURKHALTER, MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 25 ad. art. 262 CO et la référence citée, à savoir une décision de la Cour suprême du canton de Zurich du 7 septembre 1995 = MRA 5/97, p. 201ss).

- 14/18 -

C/1970/2016 3.2 3.2.1 En l'espèce, l'appelante a certes démontré respecter certains principes lors de la conclusion de nouveaux baux, lesquels relèvent cependant davantage du bon sens que d'une véritable politique d'attribution des logements dont pourrait se prévaloir un bailleur institutionnel ou une coopérative d'habitation, étant relevé que les règles invoquées ne font d'ailleurs l'objet d'aucune directive écrite de sa part.

En revanche, il n'est pas établi que lesdits principes la conduisaient à résilier des baux existants. C'est bien plutôt le contraire qui résulte clairement du témoignage de H_____ et des allégations de l'appelante elle-même. Il ressort en outre du dossier que, contrairement aux principes qu'elle prétend respecter, son parc immobilier contient d'ailleurs une part importante de grands logements occupés par une personne seule.

A cet égard, la question de savoir si les appartements concernés ont été initialement attribués à des familles et celle de savoir si la personne restant dans le logement était ou non initialement titulaire du bail peut demeurer ouverte. La distinction que fait valoir l'appelante entre les cas où la réponse à ces questions serait résolue par l'affirmative et le cas d'espèce n'est pas pertinente. En effet, son explication selon laquelle elle n'aurait pas pour politique de résilier les baux dans le premier cas, malgré sa politique locative, uniquement en raison

de la protection accordée au locataire par l'art. 271a al. 1 let. f CO, ne convainc pas, tant il est vrai que cette protection s'applique indifféremment dans les deux cas. L'appelante allègue, mais ne démontre en tout état pas avoir résilié un seul contrat de bail relevant d'un cas similaire au cas d'espèce, à savoir celui d'un grand appartement dans lequel serait resté seul un membre de la famille du locataire qui n'aurait pas été initialement titulaire du bail.

En conséquence, le motif du congé invoqué par l'appelante, à savoir le respect d'une politique impliquant la résiliation de baux existants portant sur de grands logements uniquement dans les cas isolés où y seraient demeurées seules des personnes non titulaires initialement du contrat de bail, ne peut être considéré comme réel et sérieux, ce dont il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif légitime, de sorte que son annulation en application de l'art. 271 al. 1 CO est justifiée.

Quant au grief de l'appelante selon lequel le Tribunal aurait procédé à une constatation inexacte des faits en lien avec le cas de J_____, même s'il était fondé, il conviendrait de retenir que l'élément de fait concerné a été rectifié par la Cour dans le présent arrêt. Il est cependant de toute façon sans incidence sur l'issue du litige, la question de savoir si l'appelante avait ou non connaissance du fait que le précité occupait seul son appartement n'étant pas pertinente. En effet, même si elle en avait eu connaissance, elle n'aurait pas résilié le contrat de bail de celui-ci, au motif, comme il ressort de ses propres allégations, qu'il était

- 15/18 -

C/1970/2016 initialement titulaire du bail, ce qui suffit à confirmer le bien-fondé de la conclusion des premiers juges selon laquelle la politique invoquée par l'appelante ne la conduisait pas à résilier des baux en cours.

3.2.2 En tout état, le congé est annulable en application de l'art. 271a al. 1 let. f CO.

En effet, il est intervenu en raison d'une modification dans la situation familiale des intimés, à savoir le décès de F_____, ce qui découle d'ailleurs clairement du témoignage de H_____. L'appelante ne conteste pas que le congé a été donné en raison du fait qu'elle souhaitait relouer l'appartement à un locataire de son choix suite au décès de F_____. C'est donc bien en raison du décès de ce dernier que le contrat de bail a été résilié. Le fait qu'environ cinq mois se soient écoulés entre le décès et la notification de l'avis de résiliation ne permet pas de considérer qu'il n'y a pas de lien de causalité entre ces deux événements, mais bien au contraire confirme l'existence d'un tel lien, que l'appelante ne conteste pas, celle-ci ne prétendant en particulier pas qu'elle aurait résilié le bail dans l'hypothèse où le locataire ne serait pas décédé.

Il n'est par ailleurs pas contesté que C_____ occupait l'appartement litigieux avec son père depuis plusieurs années au moment du décès de celui-ci, ce qui découle d'ailleurs pour le surplus du dossier.

Le fait de laisser un de ses grands appartements bénéficier à une personne seule, ceci en contradiction avec ses principes d'attribution de ses logements, établis dans la mesure retenue plus haut (cf. consid. 3.2.1), ne saurait être considéré en soi comme un inconvénient dont l'importance serait telle que l'on ne pourrait raisonnablement pas imposer à l'appelante la poursuite du bail, faute en effet de revêtir le caractère de gravité exigé par la loi et la doctrine, comme l'a jugé le Tribunal fédéral dans l'arrêt non publié du 11 octobre 1994 in SJ 1995 p. 227 (consid. 4.1.2 supra), dans le cas d'un propriétaire institutionnel, dont la

politique locative revêtait, en outre, un aspect davantage prioritaire et formel que celui qui est invoqué par l'appelante dans le cas d'espèce.

Cela est confirmé, si besoin est, par le fait que le parc immobilier de l'appelante comporte déjà de nombreux grands appartements loués ou occupés par des personnes seules, sans que celle-ci ne démontre qu'il en résulterait pour elle un problème particulier, étant relevé qu'il importe peu à cet égard que ces objets aient été initialement loués à des familles, élément pertinent uniquement en ce qui concerne la preuve des principes appliqués lors de la conclusion de nouveaux baux.

La doctrine relève d'ailleurs qu'il semble douteux que la sous-occupation des locaux, par exemple lors du départ des enfants adultes ou du décès du conjoint, puisse constituer un inconvénient majeur.

- 16/18 -

C/1970/2016

Le cas d'espèce n'est par ailleurs en rien comparable à celui qui est invoqué par l'appelante dans le cadre duquel la Cour a considéré que la sous-occupation d'un appartement soumis au régime subventionné HLM constituait un inconvénient majeur. En effet, les conditions d'occupation du logement n'étaient plus réunies, de sorte que le bailleur devait, sur demande de l'autorité administrative, résilier le bail en application de la loi (cf. décision citée sous consid. 3.1.2 supra).

Le cas d'espèce n'est pas non plus comparable à celui dans lequel il a été jugé que la sous-occupation invoquée contrecarrait le but d'une coopérative d'habitation (cf. décision citée sous consid. 3.1.2 supra), les principes d'attribution de ses logements invoqués par l'appelante ne revêtant pas le caractère formel, contraignant et primordial d'un but statutaire.

En conclusion, au vu du caractère informel, peu prioritaire et non contraignant que revêtent les principes d'attribution de ses logements invoqués par l'appelante, appliqués selon ses allégations lors de la conclusion de nouveaux baux, mais, à teneur du dossier, sans incidence dans la pratique sur les baux en cours, le cas d'espèce est en définitive bien plutôt comparable à celui qui a été jugé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 4A_34/2017 du 18 avril 2017 (cf. décision citée sous consid. 3.1.2 supra) et il sera donc résolu dans le même sens, à savoir que la bailleuse est exclusivement empêchée de relouer l'appartement à une famille de son choix, ce qui ne constitue pas un inconvénient majeur au sens de l'art. 271a al. 1 let. f CO, mais seulement un effet de la protection légale contre les résiliations de baux d'habitation.

A l'instar de ce qu'a considéré le Tribunal fédéral dans cet arrêt, il est relevé finalement que l'appelante invoque inutilement différents précédents dans lesquels la Cour a jugé que le congé signifié par le bailleur n'était pas contraire aux règles de la bonne foi ainsi que l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_22/2015 du 11 mai 2015 portant sur des locaux commerciaux.

Les griefs de l'appelante sont ainsi infondés, de sorte que le jugement querellé sera confirmé. 4. En lien avec le grief de l'appelante traité sous considérant 2 ci-dessus (défaut de légitimation passive), dont les intimés relèvent qu'il dénote une position outrancière et répétée, les précités requièrent de la Cour d'apprécier l'opportunité de prononcer une amende pour procédé téméraire.

4.1 A teneur de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus.

A été considéré comme téméraire plaideur celui qui bloque une procédure en multipliant des recours abusifs (ATF 111 Ia 148 consid. 4) ou celui qui dépose un

- 17/18 -

C/1970/2016 recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (HALDY, in Code de procédure civile commenté, n. 9 ad art. 128 CPC).

4.2 En l'espèce, l'appel ne s'apparente à aucun des exemples cités par la jurisprudence mentionnée plus haut et il ne peut être considéré comme un cas de témérité. Il n'y a ainsi pas lieu au prononcé d'une telle sanction. 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). * * * * *

- 18/18 -

C/1970/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 juin 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/486/2017 rendu le 18 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1970/2016-4-OSB. Au fond : Confirme le jugement querellé. 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 Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. 1.1.

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