

GE_GERICHTE ACJC/206/2013 vom 18. Februar 2013

GE Cour de justice, 2013-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_206_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/206/2013 du 18 février 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/206/2013 del 18 febbraio 2013

Erwägungen

E. 12

novembre 2007). Dans un arrêt du 9 décembre 2009, le Tribunal fédéral a validé un congé donné par un bailleur qui souhaitait rénover le logement, le locataire ne l'occupant que de manière sporadique. Il a précisé, concernant ce congé, qu'il ne touchait pas aux besoins indispensables du locataire au logement et qu'il n'existait aucun indice de spéculation immobilière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009, consid. 3.2). Plus récemment, le Tribunal fédéral a en revanche confirmé l'annulation d'un congé notifié à des locataires se trouvant dans une situation personnelle particulièrement difficile, alors que le bailleur faisait valoir que la vente de l'appartement litigieux libre de tout occupant répondait à un besoin économique car elle lui permettrait d'obtenir un gain plus important que si les intéressés n'avaient pas libéré le logement. Après avoir confronté ces éléments factuels, le Tribunal fédéral a considéré que le bailleur n'avait pas démontré qu'il lui était impossible d'aliéner un autre appartement parmi ceux qu'il possédait dans l'immeuble et dont la résiliation du bail serait moins pénible pour les locataires qui l'occupaient actuellement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010, consid. 4.3.).

2.3. La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de la partie adverse. Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18.03.2002 M. c/ R.). Le devoir de motiver le congé prévu à l'art. 271 al. 2 CO n'a de sens que dans la mesure où la réalité du motif invoqué peut être vérifiée. Pour pouvoir constater un abus de droit, il faut connaître les motifs pour lesquels le droit a été exercé. De là découle que le Tribunal a l'obligation de vérifier le contenu de la motivation du congé (MPI/93 p. 28; ACJC/1470/1995 du 20.11.1995 M. c/ SI X). 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, op. cit.; nos 114-121 ad art. 271

- 10/13 -

C/15401/2011 CO). Si le bailleur donne des motifs mensongers, et que le juge s'en aperçoit, le congé devrait en règle générale être annulé (LACHAT, op. cit., p. 732). Le besoin invoqué doit être sérieux, concret et actuel. Un besoin futur et hypothétique n'est pas suffisant (ATF 118 II 50 consid. 3c et les références aux travaux parlementaires; MP 1989 p. 77; LACHAT, op. cit., p. 778). L'expéditeur du congé doit ainsi prouver la réalité du motif qu'il allègue (ATF 120 II 105, consid. 3c; MRA 2007, p. 45, consid. 22; ATF non publié du 9.02.2007; MP 1996, p. 31).

2.4. Dans le cas d'espèce, l'appelant a résilié le bail par avis du 7 juillet 2011, sans motivation. Sur demande du locataire, il a ensuite motivé le congé en invoquant sa volonté de vendre l'appartement libre de tout occupant, sans autre indication. Dans le cadre de la procédure, il a fait valoir un besoin de liquidités, en se

fondant sur une baisse de ses revenus taxables par l'administration fiscale cantonale entre les années 2008 et 2010. Il a également expliqué avoir investi tout son deuxième pilier l'année de sa retraite dans l'immobilier, ayant fait ce choix après consultation de plusieurs agences de la place, et avoir ainsi acquis onze appartements sur Genève. Il s'était rendu compte après coup que les revenus perçus de ces investissements étaient insuffisants et désirait désormais vendre l'appartement litigieux pour obtenir des liquidités. Il ne pouvait cependant pas vendre les quatre autres appartements loués dans l'immeuble concerné, dans la mesure où il avait négocié des majorations de loyer et des contrats de longue durée avec leurs occupants. L'intimé ne fournit cependant aucune indication quant à la location des quatre appartements qu'il possède à l'avenue F_____ 71-73 à Meyrin. Il ne donne pas non plus d'explication quant à la location ou à l'occupation de l'appartement dont il s'est réservé la gestion dans l'immeuble litigieux. Lorsqu'il indique qu'il ne serait pas en mesure de vendre cet appartement, en raison de la petitesse de la salle de bains, il ne fournit pas de motivation convaincante. En effet, un autre appartement situé à l'étage du dessous, de la même surface et très vraisemblablement de la même disposition, est loué depuis qu'il l'a acheté. Par ailleurs, que ce soit au sujet de son intention de vendre cet appartement ou l'appartement dont il a résilié le contrat de bail, l'intimé n'a établi avoir effectué aucune démarche.

- 11/13 -

C/15401/2011 Il n'a allégué, ni établi avoir sollicité des offres permettant de soutenir que la vente de l'appartement litigieux ne lui permettrait pas de retirer un bénéfice, avec ou sans occupant. Il n'a d'ailleurs fourni aucune indication sur les liquidités qui lui seraient nécessaires, ni quant au montant qu'il désirerait retirer de la vente. S'agissant de la baisse de ses revenus, force est de constater qu'hormis les pièces fiscales, qui ne fournissent aucun détail, l'intimé a produit des pièces qui démontrent plutôt le contraire, relativement aux loyers perçus. On y constate en effet une hausse des bénéfices d'exploitation. En outre, sa fortune taxable a augmenté en 2010, par rapport à celle de l'année précédente, alors qu'il a dû déboursier plus de 65'000 fr. pour le fonds de rénovation de l'immeuble litigieux. Il apparaît ainsi que l'intimé n'a établi sa situation financière que de façon très partielle, ne permettant en tous cas pas de tenir pour certaine la nécessité de vendre un de ses biens. Il semble également douteux que les différentes agences consultées avant qu'il ne se lance dans des investissements immobiliers importants n'aient pas été en mesure de conseiller l'intimé de manière correcte au sujet des états locatifs perceptibles. Au vu de ce qui précède, la motivation du congé n'apparaît guère crédible. Les circonstances relatées ci-dessus n'emportent pas la conviction quant au fait que l'intimé n'a visé aucun objectif spéculatif en achetant en bloc plusieurs appartements en 2007 et désirant désormais en vendre un ou un premier, selon les variations de motivation contenues dans ses déclarations et ses écritures. La Cour retient également que l'intimé a admis dès le congé et tout au long de la procédure qu'il n'existait aucune urgence à la vente du logement, de sorte que le besoin allégué n'est ni concret ni actuel. L'appelant quant à lui se trouve indubitablement dans une situation financière précaire. Il ne perçoit que de faibles revenus, lesquels pourraient se voir améliorer s'il pouvait toucher à nouveau des prestations de l'Hospice Général ou une rente invalidité, à terme, au vu de sa situation de santé. Il est incontestable qu'il est endetté. Aussi, ses recherches de solution de relogement s'avèrent difficiles. Ainsi, force est de constater que l'intimé ne pouvait se prévaloir d'aucun intérêt digne de protection et que la résiliation notifiée le 7 juillet 2011 pour le 31 octobre 2011 consacre une disproportion

manifeste des intérêts en présence, de sorte qu'elle doit être considérée comme abusive. Le jugement attaqué sera par conséquent annulé et le congé annulé.

- 12/13 -

C/15401/2011 3. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.3. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * *

- 13/13 -

C/15401/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 20 juin 2012 contre le jugement JTBL/478/2012 rendu le 14 mai 2011 (recte : 2012) par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15401/2011-5-B. Au fond : Annule ce jugement. Et statuant à nouveau : Annule le congé notifié le 7 juillet 2011 par C_____ à A_____ avec effet au 31 octobre 2011, pour l'appartement de 4 pièces, situé au 1er étage de l'immeuble sis rue B_____ 29, à Carouge. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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 : cf. considérant 3.

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