

GE_GERICHTE ACJC/207/2013 vom 29. Mai 2012

GE Cour de justice, 2012-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_207_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/207/2013 du 29 mai 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/207/2013 del 29 maggio 2012

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), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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). 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, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 1), de sorte que l'exigence de la valeur litigieuse trouve application in casu. En l'espèce, vu le loyer annuel, charges comprises, de 9'960 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384, ATF 119 II 147), celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.2

En vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC). Les autres conditions de recevabilité rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies. Dès lors, l'appel est recevable.

E. 1.3

En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

- 7/11 -

C/21484/2011 Dans un arrêt récent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_228/2012), le Tribunal fédéral a retenu que la rigueur des conditions de cette disposition ne saurait être atténuée à l'égard de la partie négligente, même lorsque la procédure est gouvernée par la maxime inquisitoire (55 al. 2 CPC) et/ou par la maxime d'office (58 al. 2 CPC). Hormis une copie du jugement litigieux et du procès-verbal de l'audience qui s'est tenue devant les premiers juges - lesquels font partie de la procédure -, les appelants produisent avec leur écriture une ordonnance du ministère public datée du 22 septembre 2011, un courrier de leur régie du 2 juillet 2012 et leur état des lieux d'entrée du 1er février 1996. Au vu des conditions rappelées ci-dessus, le courrier de la régie fixant un état des lieux de sortie au 2 août 2012 est manifestement recevable, puisque postérieur au moment où la cause a été gardée à juger par le Tribunal des baux et loyers, tandis que leur état des lieux d'entrée ne l'est pas et sera

donc écarté du dossier. Pour ce qui concerne la production par les appelants d'une copie de l'ordonnance du Ministère public du 22 septembre 2011, la Cour retiendra qu'en dépit du fait qu'elle se trouvait déjà en mains des parties lors de la procédure de première instance, le Tribunal, en vertu du principe de la maxime inquisitoire sociale applicable en l'espèce (art. 247 al. 2 et 243 al. 2 let. c CPC), aurait dû interpellé les plaideurs à ce propos, ayant eu connaissance de son existence lors de l'audience du 8 mai 2012, et ce d'autant plus que les locataires comparaissaient en personne. Dans cette mesure, cette pièce nouvelle est recevable. Cette pièce n'est toutefois pas pertinente pour l'issue du litige, tel que cela sera vu ci-après.

E. 1.4

Le mémoire-réponse de l'intimée est par ailleurs également recevable, dans la mesure où le délai de trente jours imparti par le greffe de la Cour était suspendu entre le 15 juillet et le 15 août 2012, compte tenu des fêtes (art. 145 al. 1 let. b CPC). Enfin, la pièce nouvelle produite par l'intimée est également recevable, dans la mesure où il s'agit d'un vrai novum et que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC rappelées ci-dessus sont remplies.

E. 2

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (CPC - JEANDIN, art. 310, N. 6).

E. 3.1

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, la protection accordée par cette disposition 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). Le congé doit être considéré

- 8/11 -

C/21484/2011 comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2007, consid. 6). C'est 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 (ATF 120 II 105, consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral du 11 mars 2008 dans la cause 4A_472/2007, consid. 2.1.). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à toute 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, cause M. c/ R.).

E. 3.2

En l'espèce, la bailleuse fonde le congé sur différents éléments, qui selon elle auraient rompu le lien de confiance entre les parties. Il en irait ainsi du défaut de communication du jugement de divorce, alors même que les locataires avaient été invités à trois reprises à en transmettre l'extrait relatif à l'attribution du domicile conjugal, du refus de déposer l'antenne parabolique installée sur le balcon et visible depuis l'extérieur, de l'altercation du 19 avril 2011 entre un employé de la régie et l'appelant, du mauvais entretien de l'appartement, lequel nécessiterait une réfection complète, et enfin des problèmes de voisinage dont les appelants seraient responsables. Il ressort du dossier que certes les appelants n'ont

pas communiqué leur jugement de divorce à l'intimée - à tout le moins n'en ont-ils pas apporté la preuve -, mais que celle-ci s'est contentée d'en tirer pour conséquence qu'ils demeureraient tous deux colocataires solidairement responsables. A aucun moment la régie n'a laissé entendre dans ses correspondances que l'omission des appelants pourrait la conduire à résilier le bail, que ce soit de manière ordinaire ou extraordinaire. En d'autres termes, quand bien même une mise en demeure avec menace de résiliation n'est pas une condition pour la notification d'un congé ordinaire, il y a lieu d'admettre qu'en se contentant d'indiquer qu'à défaut de transmission du jugement de divorce, le bail continuerait aux mêmes conditions, la bailleuse est ensuite malvenue d'en tirer d'autres conséquences, autrement plus graves, soit la rupture du lien de confiance donnant lieu à la résiliation du bail. En agissant de la sorte, elle adopte en effet une attitude contradictoire, contraire à la bonne foi. Les mêmes remarques s'appliquent s'agissant de la question de l'antenne parabolique : s'il est vrai que les appelants ne se sont pas conformés - dans un premier temps - aux demandes de la régie d'enlever leur antenne parabolique, force est de constater qu'à aucun moment celle-ci n'a laissé entendre, dans ses correspondances, qu'elle pourrait être amenée à résilier le bail pour ce motif. Elle a plutôt

- 9/11 -

C/21484/2011 menacé les locataires de mandater, à leurs frais, un électricien, afin qu'il dépose ladite antenne, choisissant ainsi, délibérément, une alternative au congé, moins incisive, comme le commande le respect de la bonne foi (WEBER, Die Kündigung nach Treu und Glauben, in : Mietrechtspraxis 1/08, p. 15). En se fondant sur ce motif pour justifier la rupture du lien de confiance et, de ce fait, la résiliation du bail, l'intimée adopte également une attitude contradictoire, contraire à la bonne foi. S'agissant de l'altercation entre l'employé de la régie et l'appelant, il apparaît qu'en définitive ce n'est pas l'appelant, mais bien plutôt l'employé de la régie qui était dans son tort, puisqu'il a tenté de pénétrer dans l'appartement, contre le gré des locataires, et sans avoir au préalable annoncé sa visite. Le Ministère public a ainsi retenu que le locataire avait agi en état de légitime défense, et que son geste était proportionné. La bailleuse ne saurait dès lors se fonder sur un tel motif pour résilier le bail des locataires, sans contrevenir aux règles de la bonne foi. Pour ce qui concerne l'état du logement, il n'est nullement établi que les locataires en soient responsables. Ils ont soutenu, sans être contredits, qu'aucun entretien n'avait été effectué par la propriétaire depuis leur emménagement, soit plus de quinze ans avant la notification du congé, sans que l'on sache d'ailleurs si l'appartement était même en bon état au début du bail. L'entretien de la chose louée étant à la charge du bailleur (art. 256 al. 1 CO), la société propriétaire n'est pas fondée à le reprocher aux appelants, et de justifier le congé par ce biais. Enfin, si l'appelant a admis avoir eu quelques démêlés avec certains de ses voisins, force est de constater qu'il s'est visiblement agi de conflits mineurs, totalement banals dans un immeuble locatif. La bailleuse n'a d'ailleurs pas produit la moindre lettre de plainte et aucune instruction n'a été menée à ce propos. Les appelants ont pour leur part précisé qu'ils s'entendaient tout à fait bien avec leurs voisins, à l'exception d'un ou deux d'entre eux. Si tant est qu'un reproche puisse être formulé à l'égard des appelants à ce propos, il ne saurait constituer un motif suffisant pour justifier un congé, ne serait-ce qu'au regard de la disproportion manifeste des intérêts en présence. Ce dernier motif apparaît bien plutôt comme un prétexte, invoqué pour les besoins de la cause. La procédure n'a dès lors pas mis en évidence les motifs invoqués par l'intimée pour justifier le congé litigieux. La résiliation ne répond à aucun intérêt objectif sérieux et digne de protection. Dans cette

mesure, la résiliation contrevient aux règles de la bonne foi, et doit dès lors être annulée, conformément à l'art. 271 al. 1 CO.

E. 4

Les conclusions des appelants visant à l'octroi de l'assistance juridique en leur faveur seront par ailleurs déclarées irrecevables, faute de compétence *ratione materiae* de la Cour de céans (art. 1 al. 1 RAJ).

- 10/11 -

C/21484/2011

E. 5

La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC). Les appelants seront en conséquence déboutés de leurs conclusions à ce propos. * * * * *

- 11/11 -

C/21484/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/523/2012 rendu le 29 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21484/2011-3-OSB. Déclare irrecevables les conclusions de A_____ et B_____ visant à l'octroi de l'assistance juridique en leur faveur. Au fond : Annule ce jugement. Statuant à nouveau : Annule le congé notifié le 20 septembre 2011 pour le 31 janvier 2012 à A_____ et B_____ pour l'appartement de 3 pièces no 43 au 4ème étage de l'immeuble sis 9, rue C_____ à Genève. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.