

GE_GERICHTE ACJC/230/2019 vom 18. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_230_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/230/2019 du 18 février 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/230/2019 del 18 febbraio 2019

Erwägungen

E. 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).

- 5/12 -

C/22939/2017

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 1).

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 144 III 346 consid. 1.2.2.3; 137 III 389 consid. 1.1; 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

E. 1.2

Selon 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.

Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.3

La Cour de justice revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416). 2. 2.1 La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3ème éd. 2016, n. 26 ad art. 317 CPC).

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives. 2.2

La transaction n° ACTPI/230/2017 du 4 septembre 2017 aurait pu être produite devant les premiers juges, de sorte qu'elle est irrecevable. Elle n'est, en tout état, pas déterminante pour l'issue du litige. En revanche, la demande de validation de consignation de loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer a été introduite devant la Commission de

- 6/12 -

C/22939/2017 conciliation le 30 août 2018, soit après que le Tribunal ait gardé la cause à juger. Cette pièce est donc recevable. Il en va de même de l'avis de consignation de loyer que les appelants ont déposé le 23 juillet 2018 auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire, soit après le délai fixé par le Tribunal pour le dépôt des plaidoiries finales écrites. Est également recevable l'extrait du Registre foncier produit par les appelants, qui vise un fait notoire (ATF 135 III 88 consid. 4.1). 3. Invoquant une violation de leur droit d'être entendus, les appelants reprochent au Tribunal de n'avoir pas entendu cinq témoins dont ils avaient sollicité l'audition. 3.1 Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2; 127 III 576 consid. 2c). Le droit à la preuve ne s'oppose pas à ce que l'autorité mette un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3; 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3; 134 I 140 consid. 5.3).

3.2 En l'occurrence, devant les premiers juges, les appelants ont indiqué que les témoins C_____/L_____, A_____/B_____, H_____, I_____ et J_____ pouvaient se prononcer sur l'intégration des intéressés dans le village. Or, cet élément n'a pas été remis en question par les premiers juges, de sorte que c'est à juste titre que leur audition a été écartée par une appréciation anticipée des preuves. Pour la première fois devant la Cour, les appelants font valoir que ces témoins auraient aussi pu renseigner le Tribunal sur la situation personnelle et médicale des intéressés. Il s'agit là d'une offre de preuve nouvelle, non recevable en appel. S'agissant de l'audition de F_____, le frère de C_____, les appelants ont relevé qu'elle servait en outre à confirmer leurs allégations selon lesquelles l'appartement de trois pièces récemment libéré, sis 2_____, aurait pu être loué à G_____ et K_____. Or, comme l'a pertinemment relevé le Tribunal, cet appartement n'est pas la propriété de l'intimé, mais celle de son frère, F_____. Il est à cet égard indifférent que la propriété de l'immeuble ne soit passée à F_____ que le 22 février 2018, comme le soutiennent les appelants se fondant sur l'extrait du registre foncier. Il n'est pas contesté qu'avant le partage, l'intimé et son frère étaient copropriétaires de l'appartement en question. Or, l'on ne pouvait exiger de l'intimé qu'il requière le consentement de son frère pour louer l'appartement à l'un

- 7/12 -

C/22939/2017 de ses proches. C'est partant à juste titre que le Tribunal a considéré que l'audition de F_____ n'aurait apporté aucun élément pertinent pour la solution du litige. C'est dès lors sans violer le droit d'être entendus des appelants que le Tribunal a écarté leur demande d'audition des cinq témoins précités. 4. Les appelants font grief au Tribunal

d'avoir déclaré le congé valable, alors que celui-ci aurait été donné au mépris des règles de la bonne foi. Ils soutiennent que le motif invoqué par le bailleur n'était qu'un prétexte et que le congé serait motivé par la mauvaise entente entre les parties et la volonté de relouer l'appartement à un loyer plus élevé. 4.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle ou légale en respectant le délai de congé (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 précité consid. 5.2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 194), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation importants qui entravent considérablement l'usage de la chose louée (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1), pour optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi (ATF 136 III 190 consid. 2), ou pour utiliser les locaux lui-même ou les céder à ses proches (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4). Selon l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Un 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3).

- 8/12 -

C/22939/2017 Il s'agit d'un cas d'application de l'art. 2 al. 1 CC, selon lequel chacun est tenu d'exercer ses obligations selon les règles de la bonne foi. Sur le principe, il n'y a pas d'abus à résilier un bail pour son échéance. En effet, bailleur et locataire ne sont pas soumis à une obligation de fidélité (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 3 ad art. 271 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie le bail puisse être qualifiée d'abus «manifeste» de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (LACHAT, Commentaire romand code des obligations I, 2ème éd., n. 6 ad art. 271 CO). Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, ce consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, op. cit., n. 6 ad art. 271 CO). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence. L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010). Un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition des membres de sa famille ou de proche ne contrevient pas aux règles

de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. Cet intérêt prévaut contre celui du locataire à demeurer dans la chose louée, la comparaison entre les deux intérêts opposés ne devant intervenir que dans la pesée de ceux-ci prescrite par l'art. 272 al. 2 CO dans le cadre de l'examen d'une demande de prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du

E. 6

mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer mensuel, charges non comprises, s'élève à 1'250 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 7

octobre 2016 consid. 4.3; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC); 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable le motif du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté

- 9/12 -

C/22939/2017 réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011; 4A_518/2010 du 16 décembre 2010; ACJC/796/2015 du 29 juin 2015). 4.2 En l'occurrence, l'intimé a motivé le congé du 6 septembre 2017 par sa volonté de trouver une solution de logement pour le fils de son épouse et le compagnon de ce dernier. Ce motif n'a pas changé depuis la notification du congé. Les enquêtes ont permis d'établir que le couple en question, qui habite depuis deux ans dans un studio de 28 à 30 m2, cherche un logement plus grand depuis environ une année et demie. G_____ et K_____ ont tous deux confirmé en audience que l'appartement proposé par l'intimé constituait une solution pratique leur permettant de se rapprocher de la famille de G_____, ce qui était important pour ce dernier. Ces déclarations sont en outre corroborées par la mère de l'intéressé, L_____, qui a souligné les avantages de commodités et de proximité de cette solution. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le fait que l'intimé et son beau-fils n'aient pas encore discuté en détail des conditions locatives n'y change rien. G_____ a d'ailleurs confirmé en audience qu'il avait été convenu que son beau-père lui propose un loyer tenant compte du budget du couple. Il avait par ailleurs vu les plans de l'appartement. Les discussions n'étaient toutefois pas allées plus loin compte tenu de la procédure en cours. Ces éléments conduisent ainsi à retenir que le motif de congé invoqué par le bailleur était réel et concret. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, la réalité de ce motif n'est pas remise en cause par le fait que le bailleur n'a pas partagé son propre logement en deux parties indépendantes. Ainsi que l'a retenu à juste titre le Tribunal, on ne saurait imposer au bailleur d'entreprendre des travaux et de partager son propre logement avec le fils de son épouse et le compagnon de ce dernier, alors même qu'il est

propriétaire d'un autre appartement. On ne peut pas non plus suivre les appelants lorsqu'ils reprochent au bailleur de ne pas avoir proposé à son beau-fils l'appartement de trois pièces, au 2_____. Même à supposer que l'intimé était copropriétaire de cet appartement avec son frère jusqu'au 22 février 2018, comme le soutiennent les appelants, on ne saurait exiger de l'intimé qu'il requière le consentement de son frère pour louer l'appartement à l'un de ses proches (cf. supra consid. 3.2). Il suit de ce qui précède que les appelants, à qui incombait le fardeau de la preuve, ont échoué à démontrer que le motif invoqué, à savoir le besoin de reloger un proche parent, était abusif et constituait un prétexte. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera donc confirmé. 5. Les appelants sollicitent, à titre subsidiaire, une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 31 décembre 2021.

- 10/12 -

C/22939/2017 5.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1). 5.2 En l'espèce, le Tribunal a tenu compte équitablement de toutes les circonstances en accordant aux locataires une unique prolongation de deux ans. En effet, au moment du congé, les locataires occupaient le logement depuis près de 40 ans. Ils sont bien intégrés dans le village et particulièrement attachés à cet environnement. Dans la mesure où les intéressés souhaitent rester dans la même commune et trouver un appartement aux conditions comparables à celui qu'ils occupent actuellement, il y a lieu d'admettre que leur relogement ne sera pas aisé. D'un autre côté, les locataires n'ont pas établi avoir procédé à des recherches de relogement suffisantes. Devant le Tribunal, ils n'ont mentionné qu'une seule visite d'appartement. Le simple fait d'être inscrits auprès de plusieurs régies ne permet pas de retenir qu'ils ont entrepris des démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement. De plus, le bailleur a un intérêt concret à mettre ce logement à disposition de son beau-fils, qui vit dans un studio de 28 m² avec son compagnon, même si cet intérêt n'est pas urgent. Eu égard à l'ensemble des motifs exposés ci-dessus, et même à admettre que la santé de la locataire rende plus difficile les démarches

des locataires en vue de se

- 11/12 -

C/22939/2017 reloger - ce qui n'est aucunement étayé -, la pesée des intérêts en présence justifie que soit accordée aux appelants une unique prolongation de bail de deux ans, échéant au 31 décembre 2019. Ainsi, le jugement sera confirmé également sur ce point. 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. * * * * *

- 12/12 -

C/22939/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 octobre 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/785/2018 rendu le 5 septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22939/2017-4-OSB. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.