

GE_GERICHTE ACJC/267/2016 vom 29. Februar 2016

GE Cour de justice, 2016-02-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_267_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/267/2016 du 29 février 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/267/2016 del 29 febbraio 2016

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'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, s'élève à 1'504 fr. 40 (1'312 fr. 40 + 192 fr.).

En prenant en compte la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. ($1'504 \text{ fr. } 40 \times 12 \times 3 = 54'158 \text{ fr. } 40$). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 142 al. 3 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

E. 2

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 la diligence requise (let. b).

En l'espèce, la seule pièce nouvelle produite en appel est l'extrait de compte-locataire au 30 octobre 2015 faisant état du retard de l'appelant dans le paiement du loyer des mois d'août et septembre 2015. Dès lors qu'elle se rapporte à des faits postérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, la pièce nouvellement produite par l'intimée est recevable.

E. 3

L'appelant sollicite que son épouse et lui-même soient entendus par la Cour pour confirmer ses dires sous serment.

- 8/14 -

C/15659/2014

E. 3.1

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 4 ss ad art. 316 CPC).

L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation (arrêts du Tribunal fédéral 5A_11/2014 du 3 juillet 2014 consid. 2.2; 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4).

E. 3.2

En l'espèce, l'offre de preuve de l'appelant n'est ni nécessaire ni opportune, dès lors que tant l'appelant que son épouse ont déjà été entendus par le Tribunal sur les points essentiels de l'affaire. L'appelant ne prétend au demeurant pas qu'il aurait de nouvelles déclarations à faire en complément de celles consignées au procès-verbal des audiences des 14 avril et 26 mai 2015. De surcroît, les faits pour lesquels il offre d'être entendu sont entièrement contenus dans son mémoire d'appel et donc déjà à disposition de la Cour. Partant, son interrogatoire, ainsi que celui de son épouse, ne sont pas susceptibles d'apporter des éléments nouveaux et déterminants au dossier.

La cause est ainsi en état d'être jugée, la Cour étant suffisamment renseignée.

E. 4

L'appelant fait grief aux premiers juges de ne pas avoir vérifié d'office la validité formelle du congé, qu'il conteste à nouveau en appel. Il considère que la résiliation est nulle, au motif que l'identité des bailleurs n'est pas claire. Il remet en cause la notification du congé effectuée par B_____ et C_____ seulement alors que figurent au Registre foncier comme propriétaires F_____ et G_____, H_____, I_____, J_____ et K_____ ainsi que B_____.

E. 4.1

Quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC).

Le principe de la bonne foi, ancré à l'art. 2 al. 1 CC, s'applique à l'ensemble des domaines du droit. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Il peut y avoir abus de droit lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire ("venire contra factum proprium"; ATF 125 III 257 consid. 2a; 123 III 70 consid. 3c ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 2.5). En particulier, il est contraire au principe de la bonne foi d'invoquer après coup des moyens que l'on avait renoncé à faire valoir en temps utile en cours de procédure, parce que la décision intervenue a finalement été défavorable (ATF 127 II 227 consid. 1b, JdT 2002 I 674; arrêt du Tribunal fédéral 6B_1047/2008 du 20 mars 2009 consid. 1.2).

- 9/14 -

C/15659/2014

Le Code des obligations prévoit dans certaines circonstances un transfert de bail ex lege, soit en particulier lorsque le bailleur aliène la chose louée (art. 261 CO) ou lorsqu'il accorde à un tiers un droit réel limité et que l'opération équivaut à un changement de propriétaire (art. 261a CO). Cette dernière hypothèse est notamment réalisée lorsqu'un bailleur confère par voie successorale à son conjoint survivant un droit d'usufruit sur l'immeuble loué (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 685). L'usufruitier devient de plein droit partie au contrat de bail. De par le droit fédéral, il se substitue à l'ancien bailleur dans la procédure en cours, pour autant que celle-ci ait une incidence sur les relations postérieures au transfert du bail (ATF 113 II 121 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 1.2 et les références doctrinales citées); tel est le cas en l'espèce, s'agissant d'une demande en contestation de congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 1.2).

E. 4.2

En l'espèce, la question de la légitimation d'B_____ et C_____ en tant que bailleurs a été débattue devant le Tribunal lors de l'audience du 14 avril 2014, au cours de laquelle l'appelant a finalement admis leur qualité de bailleurs à la suite de leurs explications données sur la situation juridique de l'immeuble, de sorte que cette question a été résolue.

Le comportement de l'appelant, qui remet en cause la qualité de bailleurs de ses parties adverses alors qu'il l'avait expressément admise devant l'instance inférieure, si bien qu'il en avait abandonné sa conclusion en nullité du congé y relative, est ainsi contraire aux règles de la bonne foi et ne saurait dès lors être suivi. De surcroît, l'appelant ne pouvait ignorer de bonne foi l'identité réelle de ses bailleurs, dans la mesure où l'avenant au contrat de bail du 11 février 2009 portant sur la majoration de loyer mentionnait expressément B_____ et C_____ comme bailleurs.

Pour ce motif, ce grief sera rejeté.

En tout état de cause, le grief est infondé. En tant qu'il instaure un droit réel limité, l'usufruit permet à son titulaire de se substituer à l'ancien bailleur et de devenir de plein droit partie au contrat. Dans la mesure où B_____ et C_____ sont devenus seuls usufruitiers de l'immeuble en question, il faut admettre, par application des art. 261 et 261a CO, qu'ils ont acquis la légitimation active pour résilier le bail. L'usufruit instauré en faveur de L_____ demeure sans incidence dès lors que, primé par celui de B_____, il n'interviendra qu'à l'extinction de celui-ci.

Ainsi, contrairement à l'avis de l'appelant, la notification du congé faite par B_____ et C_____ seuls est valable.

L'appel sera par conséquent rejeté sur ce point.

- 10/14 -

C/15659/2014

E. 5

L'appelant soutient que la résiliation consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence, compte tenu du fait qu'il doit régulièrement subvenir aux besoins de sa mère âgée

et de sa sœur handicapée vivant sur le même palier et que sa situation financière modeste l'empêche de trouver un appartement correspondant à ses ressources et à ses obligations personnelles, alors qu'en revanche la bailleuse n'a pas d'intérêt impératif à récupérer l'appartement en question. En outre, il fait valoir que le litige ne concerne pas à proprement parler un retard de loyer courant, ce dernier étant régulièrement payé, mais uniquement l'arriéré de loyer consécutif à la majoration de 2007.

E. 5.1

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

En principe, une résiliation contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'elle ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsqu'il y a une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; le caractère pénible de la résiliation pour le locataire n'entre normalement en considération que dans le cadre de la prolongation du bail (art. 272 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, Commentaire romand, no 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (BARBEY, Commentaire du droit du bail, 1991, nos 30-39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra-juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogré. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., n. 43b).

La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2009 du 23 mars 2010 consid. 3; BARBEY, op. cit., n. 36, p. 120).

- 11/14 -

C/15659/2014

Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (LACHAT, Commentaire romand, no 12 ad art. 271 CO).

E. 5.2

En l'espèce, le motif invoqué à l'appui du congé consiste en les retards répétés dans le paiement du loyer. Certes, le locataire s'est toujours régulièrement acquitté du loyer courant. Il a toutefois enregistré d'importants retards dans le règlement de l'arriéré dû à la suite de la

majoration de loyer de 2007. Après l'accord intervenu entre les parties en février 2009, l'appelant a attendu une année avant de commencer à rembourser le solde dû, soit en février 2010, avant d'interrompre les paiements quelques mois plus tard seulement, en décembre 2010. Un nouvel arrangement de paiement a alors été mis en place en 2013 à la demande du locataire afin de réduire les mensualités. Bien que les intimés aient accepté la réduction demandée, l'appelant ne s'est pas pour autant acquitté des acomptes de manière régulière. Le versement de ces acomptes a donné lieu à de nombreuses relances de la part de la régie qui a fini par lui adresser une première mise en demeure en mars 2013, puis une seconde en avril 2014, toutes deux assorties de la menace de résiliation du bail en cas défaut de paiement ou de paiement partiel. Ainsi, malgré un accord signé reconnaissant l'arriéré de loyer, les intimés n'ont cessé de relancer systématiquement l'appelant, pendant plus de cinq ans, pour qu'il respecte ses engagements, en vain, puisque le paiement de la dette n'est finalement intervenue qu'après la résiliation du bail.

Ainsi que l'a relevé le Tribunal, les intimés ont fait preuve de patience et de compréhension à l'égard de l'appelant, lui laissant de nombreuses occasions pour qu'il s'acquitte de ses obligations. L'appelant a lui-même reconnu dans ses écritures finales de première instance que les bailleurs s'étaient montrés extrêmement cléments et magnanimes envers lui, nonobstant ses nombreux retards depuis 2009.

Le motif invoqué à l'appui de la résiliation répond manifestement à un intérêt digne de protection des bailleurs.

L'appelant a, certes, également un intérêt non négligeable à demeurer dans l'appartement, dès lors qu'il y vit depuis 30 ans et qu'il fournit une certaine aide à sa mère et sa sœur, qui vivent sur le même palier. Cela étant, l'appelant ne démontre pas la nécessité de vivre dans le même immeuble que ces dernières, dans la mesure où sa sœur travaille en institution la journée et que sa mère, selon les déclarations de cette dernière, est une personne active recourant à l'aide de son fils pour la véhiculer et pour s'occuper de ses papiers. Il pourrait ainsi continuer à fournir l'assistance qu'il offre aujourd'hui tout en étant domicilié dans un quartier à proximité. De plus, la situation était connue de l'appelant, puisqu'il a fait l'objet de nombreux rappels ainsi que de deux mises en demeure avec menace de résiliation de bail. Cela étant, il a persisté à faire preuve de désinvolture, faisant fi des

- 12/14 -

C/15659/2014 courriers de la régie, sans prendre la peine de contacter celle-ci pour trouver un terrain d'entente avant la résiliation.

Dans ces circonstances et à la lumière de la jurisprudence rappelée ci-dessus, il ne saurait être retenu que le congé consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal l'a validé.

E. 6

Dans un dernier grief, l'appelant reproche au Tribunal de lui avoir nié le droit à toute prolongation de bail.

E. 6.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient.

En vertu de l'art. 272a al. 1 let. a CO, aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné en cas de demeure du locataire fondé sur l'art. 257d CO (ATF 117 II 415 consid. 3-5, JdT 1992 I 596; arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014, 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Cette règle s'applique au bailleur qui a observé les formalités de l'art. 257d al. 1 CO (mise en demeure préalable avec menace de résiliation de bail et absence de paiement dans le délai comminatoire), et ce même s'il n'a pas donné le congé anticipé de l'art. 257d al. 2 CO pour lui préférer le congé ordinaire des art. 266a et 266c CO (ATF 117 II 415 consid. 3-5, JdT 1992 I 596).

Le juge applique le droit d'office (art. 57 CPC).

E. 6.2

En l'espèce, il est acquis que le motif du congé réside en la demeure du locataire concernant le paiement de l'arriéré de loyer. Il n'est pas contesté que les bailleurs ont signifié au locataire, ainsi qu'à son épouse, un avis comminatoire en date du 12 mai 2014 assorti de la menace de résiliation en cas de non-paiement, respectant ainsi les incombances de l'art. 257d CO. Partant, quoiqu'en dise l'appelant, il n'y a pas lieu de lui accorder une prolongation de bail, indépendamment des conséquences du congé.

Dans la mesure où les premiers juges ont été saisis, par le locataire, de la question d'une éventuelle prolongation de bail, il leur incombait de statuer sur ce point. Les bailleurs se sont opposés à toute prolongation. Ainsi, appliquant le droit d'office, le Tribunal n'a pas outrepassé ses pouvoirs en rappelant la teneur de l'art. 272a al. 1 let. a CO, qui exclut toute prolongation de bail en cas de demeure du locataire, quand bien même les intimés n'avaient pas invoqué cette disposition.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

- 13/14 -

C/15659/2014

E. 7

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). * * * * *

- 14/14 -

C/15659/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 octobre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/963/2015 rendu le 1er septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15659/2014-9 OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. 1.1).

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