

GE_GERICHTE ACJC/269/2016 vom 1. Juli 2015

GE Cour de justice, 2015-07-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_269_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/269/2016 du 1 juillet 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/269/2016 del 1 luglio 2015

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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

- 7/13 -

C/24635/2014 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

E. 2.1

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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants sont toutes antérieures au jugement querellé et auraient pu être produites devant le Tribunal, de sorte qu'elles sont irrecevables.

E. 3

Les appelants font valoir que le Tribunal aurait dû leur impartir un délai supplémentaire pour déposer des pièces attestant de leurs recherches d'appartements, ceci en application de la maxime inquisitoire sociale.

E. 3.1

A teneur de l'art. 247 al. 1 CPC, s'agissant d'une cause portant sur un congé dans un litige de bail à loyer, le Tribunal établit les faits d'office et amène les parties, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve.

Selon la jurisprudence, le devoir d'interpellation du juge dépend des circonstances concrètes, notamment de la difficulté de la cause, du niveau de formation des parties et de leur représentation éventuelle par un mandataire professionnel. Il concerne avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques, tandis qu'il a une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat : dans ce dernier cas, le juge doit faire preuve de retenue. Le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales. Les manquements d'une personne qui procède seule peuvent être le fruit de son ignorance juridique, et pas nécessairement de sa négligence. S'agissant d'un avocat, le juge peut présupposer qu'il a les connaissances nécessaires pour conduire le procès et faire des allégations et offres de preuves complètes (ATF 113 Ia 84 consid. 3d; arrêts du Tribunal fédéral 5A_115/2012 du 20 avril 2012 consid. 4.5.2; 4D_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2 et 3.3).

Selon l'art. 229 al. 3 CPC, lorsqu'il doit établir les faits d'office, le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations.

Les délibérations au sens de cette disposition commencent après la clôture des débats principaux, à savoir à la fin des plaidoiries orales (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 27 ad art. 230 CPC; ATF 138 III 788 consid. 4.2).

- 8/13 -

C/24635/2014

E. 3.2

En l'espèce, le Tribunal n'a pas violé la maxime inquisitoire sociale en refusant d'octroyer un délai supplémentaire aux appelants pour produire des pièces complémentaires.

En effet, l'avocat des appelants ne pouvait ignorer la teneur de l'art. 229 al. 3 CPC qui prévoit que les moyens de preuve nouveaux sont admis jusqu'aux délibérations, lesquelles coïncident avec la fin des plaidoiries orales.

L'objet de l'audience du 8 juin 2015, à savoir premières plaidoiries, audition des témoins et plaidoiries finales était clairement indiqué dans la convocation, de sorte que les locataires, qui étaient assistés par un avocat, ne pouvaient ignorer que cette audience constituait la date ultime pour produire toutes les pièces dont ils souhaitaient se prévaloir.

Leur grief est ainsi infondé.

E. 4

Les appelants soutiennent que les congés violent le principe de la bonne foi, dans la mesure où la bailleuse a autorisé les locataires à s'installer dans l'appartement litigieux puis, ayant appris son erreur, s'est contentée de résilier le bail sans autre considération.

Ils ajoutent que le délai de résiliation prévu par l'art. 2 des Règles et usages locatifs du canton de Genève n'a pas été respecté, de sorte que les congés ne sont pas valables.

E. 4.1

La résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1). La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés aux alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). L'attitude de l'auteur du congé ne doit cependant pas nécessairement procéder d'un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108). Le congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il est fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, qu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il procède d'un pur esprit de chicane ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192). A l'inverse, tout motif de congé est admissible lorsqu'il correspond à un intérêt légitime de celui qui résilie de mettre un terme au bail (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 26 ad art. 271 CO).

- 9/13 -

C/24635/2014 Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2).

E. 4.2

Si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal (art. 266g al. 1 CO), soit trois mois pour un logement (art. 266c CO). L'art. 31 B al. 1 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) stipule que le bailleur doit, sur demande de l'Office cantonal du logement, résilier le bail du locataire notamment en cas de sous-occupation (cf. ég. art. 7 al. 4 RLGL). L'art. 31 C let. e LGL prévoit qu'il y a sous-occupation lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement. La sous-occupation constitue un motif de congé prévu par le droit public cantonal. Les congés donnés pour un tel motif, sur la base d'une décision entrée en force de l'Office du logement, constituent des congés pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO (ACJC/1122/2011 du 19 septembre 2011; ACJC/1177/2009 du

E. 4.3

En l'espèce, il n'est pas contesté que le congé a été donné sur injonction de l'Office du logement, lequel a rendu une décision entrée en force, en raison de la sous-occupation de l'appartement litigieux. Il ne s'agit pas là d'une résiliation contraire à la bonne foi. Le fait que l'intimée ait, suite à l'erreur de la régie qui la représentait, conclu un contrat de bail avec des locataires qui ne remplissait pas les critères légaux pour l'attribution de ce logement n'y change rien. A cet égard, c'est à juste titre que le Tribunal a relevé que la bailleuse et la régie, après s'être rendues compte de l'erreur, avaient entrepris de nombreuses démarches pour permettre aux appelants de demeurer dans l'appartement litigieux et, lorsque cela

s'était avéré impossible, leur avaient proposé plusieurs solutions de relogement. Contrairement à ce qu'allèguent les appelants, rien ne permet de retenir qu'aucun des appartements proposés n'était adéquat. Aucune mauvaise foi ne peut ainsi être reprochée à l'intimée. Le délai de résiliation prévu par l'art. 266c CO a par ailleurs été respecté, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré le congé valable.

- 10/13 -

C/24635/2014

E. 5

Les appelants font encore valoir qu'une prolongation de bail de quatre ans doit leur être accordée, relevant que la bailleuse n'a aucun intérêt prépondérant à récupérer son logement. Le fait de devoir déménager porte, selon eux, atteinte à leur santé et remet en cause leurs projets familiaux et professionnels.

E. 5.1

Aux termes des articles 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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 d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4). Peuvent aussi être pris en considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3). Dans le cadre d'une première prolongation, le fait que le locataire n'ait pas entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui en vue de trouver un logement de remplacement peut entraîner une réduction voire une suppression de la deuxième prolongation, mais de manière moins rigoureuse que dans le cadre d'une seconde prolongation. Les exigences doivent être relativisées dans la mesure où le congé lui-même est contesté par le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_15/2014 du 26 mai 2014 consid. 4.1). Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO, car ils sont inhérents à toute résiliation de bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b; ATF 105 II 197 consid. 3a).

- 11/13 -

C/24635/2014

E. 5.2

En vertu de l'article 19 al. 1 RGL, le locataire d'un logement subventionné, en matière d'évacuation, dispose d'une année au plus à compter de la notification du congé par le bailleur pour libérer son appartement. Les normes d'application des constructions subventionnées sont d'intérêt public et sont en principe prioritaires par rapport aux intérêts particuliers du locataire. Le délai de départ différé d'une année suivant la résiliation de bail (art. 19 al. 1 RGL) est généralement suffisant pour remédier aux conséquences pénibles du congé, ce qui conduit en principe au refus de toute prolongation (ACJC/55/2010 du 18 janvier 2010; ACJC/135/2007 du 5 février 2007). Toutefois, la prolongation de bail prévue automatiquement en cas de résiliation pour sous-occupation d'un logement social ne dispense pas le juge d'examiner si le locataire peut prétendre à une prolongation plus longue dans le cadre de la pesée des intérêts qu'il doit obligatoirement effectuer (ACJC/55/2010 précité).

E. 5.3

En l'espèce, en accordant aux appelants une unique prolongation de bail de dix mois, coïncidant avec la date d'expiration du délai de départ d'une année le Tribunal a correctement appliqué les critères légaux. Les appelants, qui n'occupent l'appartement que depuis novembre 2012, ont eu connaissance quelques mois après leur déménagement du fait qu'une erreur avait été commise par la régie dans l'attribution de ce logement. Ils savaient en outre depuis mars 2014 que leur bail allait être résilié. Or, dans l'intervalle, ils se sont montrés particulièrement passifs dans leurs recherches d'appartements, ne visitant qu'au plus deux des logements proposés par la bailleuse, pour les écarter pour des motifs peu convaincants. Ils n'ont en particulier visité aucun des appartements dont la liste leur a été transmise une fois par semaine entre juillet et octobre 2014. Il n'est en outre pas établi qu'ils auraient, comme ils le prétendent, effectivement visité l'appartement au _____. Le fait que cet appartement se trouve au 7ème étage alors que les locataires ont successivement indiqué qu'il était au 2ème puis au 4ème étage, ne corrobore pas les affirmations des appelants. Enfin, l'appartement situé en face du logement litigieux et identique à celui-ci, aurait également pu convenir; compte tenu des circonstances, l'on pouvait en effet attendre des appelants qu'ils s'accommodent du fait que l'orientation de cet appartement était différente de celle de celui qu'ils occupent actuellement. Le fait qu'ils aient en outre visité, selon leurs allégations, deux logements à _____, ne suffit pas à retenir l'existence de recherches suffisantes de leur part.

- 12/13 -

C/24635/2014 Par ailleurs, l'allégation selon laquelle un déménagement porterait atteinte à leur santé et mettrait en péril leurs projets familiaux et professionnels n'est établie par aucun élément du dossier. Compte tenu de ce qui précède, les intérêts des appelants sont suffisamment protégés par l'octroi de la prolongation de bail fixée par le Tribunal et doivent céder le pas devant l'intérêt public protégé par la législation cantonale, dont le but est de mettre des habitations à loyer modéré à la disposition des personnes qui en remplissent les conditions d'octroi. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * * * *

- 13/13 -

C/24635/2014

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 septembre 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/799/2015 rendu le 1er juillet 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24635/2014-5.

Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.