

GE_GERICHTE ACJC/285/2017 vom 24. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_285_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/285/2017 du 24 juin 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/285/2017 del 24 giugno 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).

Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208).

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_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

- 11/16 -

C/1052/2015

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement s'élève à 21'036 fr., hors frais accessoires, et celui des deux places de stationnement à 2'400 fr. chacune.

Ainsi, en prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2.1

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733).

Le 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C_411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait en règle générale constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b), sous réserve d'assurances données par le bailleur permettant à l'autre partie de croire que les rapports seraient de longue durée (ATF 120 II 105 consid. 3 b/bb).

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

- 12/16 -

C/1052/2015 (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, in *Commentaire romand du code des obligations I*, n° 6 ad art. 271).

Un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer au propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008; ACJC/1552/2014 du 17 décembre 2014).

E. 2.2

La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, *Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, thèse Genève 1991, n° 290 et 319; *Commentaire USPI*, n° 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de

l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C_85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2).

Toutefois, pour établir si un congé contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) ou tombe sous le coup de l'une des hypothèses d'annulation de l'art. 271a CO, il faut en connaître les motifs (LACHAT, op. cit., p. 730).

Le motif du congé doit exister au jour de la résiliation (CONOD, in Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n° 31 ad art. 271 CO).

En principe, le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 I, p. 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55).

S'agissant du moment de la motivation, il faut partir du principe que "le bailleur diligent motive le congé ordinaire au moment où il l'expédie." (LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, CdB 2008/3, pp. 65 ss, notamment 68). Le bailleur n'a aucun intérêt à tarder à donner la motivation du congé : dans un tel cas, il devra expliquer son retard, en démontrant qu'il avait de bonnes raisons de taire le motif du congé un certain temps. Un retard inexpliqué dans la communication de la motivation de la résiliation peut traduire l'embarras du bailleur (LACHAT, op.cit., p. 730).

- 13/16 -

C/1052/2015

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2; 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/968/2012 du 29 juin 2012 consid. 5.4; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n° 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n° 10 ad art. 271 CO).

Il appartient ainsi au destinataire de la résiliation de démontrer que celle-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC).

E. 2.3

Dans le cas présent, les appelants ont résilié les contrats de bail à loyer des intimés le 23 décembre 2014 pour le 30 juin 2015, invoquant comme motif le besoin de l'appartement par les bailleurs pour loger des proches, soit les époux G_____.

Or, les relations entre les époux H_____ et I_____ et les intimés ont commencé à se dégrader très rapidement après l'emménagement de ceux-ci dans leur appartement sis F_____. L'élément déclencheur a été l'incident survenu en date du 3 juillet 2013 lors duquel H_____ a été mal reçue par le locataire lors d'une visite de l'appartement en compagnie d'un architecte pour le contrôle des installations sanitaires. Dans le but de s'excuser et d'expliquer l'attitude de son époux, la locataire a adressé un courriel à H_____, courriel qui selon les déclarations de cette dernière lors de l'audience du 29 janvier 2016,

aurait clos l'incident.

Toutefois, au cours de l'été 2014, le départ des intimés du logement litigieux est devenu la condition sine qua non de la vente par I_____ d'un appartement à R_____. A ce moment, il n'était pas encore question du besoin du couple G_____ de trouver un logement, car selon les dires de Q_____, ce n'est qu'au cours de l'automne 2014 que G_____ a fait part de sa situation difficile à sa sœur, qui, à son tour, en a informé son époux et I_____.

Les congés n'étaient dans un premier temps pas motivés et ce n'est que suite à la demande des intimés, exprimée le 9 janvier 2015, que les appelants ont fourni, par courrier du 21 janvier 2015, une première motivation relativement imprécise, à savoir que les résiliations étaient intervenues en raison du besoin personnel du propriétaire de loger l'un de ses proches. Le nom des époux G_____ n'a toutefois

- 14/16 -

C/1052/2015 alors pas été mentionné. Ce n'est que trois mois après les résiliations querellées que le conseil des appelants a apporté un complément au courrier précité, révélant l'identité des proches à qui les congés devaient bénéficier. Cette motivation en plusieurs étapes permet déjà de douter de la véracité du motif invoqué.

L'écoulement du temps entre l'incident du 3 juillet 2013 et la résiliation des trois baux en décembre 2014 ne constitue pas la preuve que celui-ci n'en est pas la cause. Cet événement a provoqué des tensions entre les parties, les époux H_____ et I_____ ayant estimé que les intimés n'avaient pas fait preuve de la gratitude et du respect attendus après la faveur qui leur avait été faite. La volonté de I_____ et H_____ de voir les intimés quitter le logement litigieux s'est manifestée lors des discussions qui se sont tenues au cours de l'été 2014 concernant la vente d'un appartement à R_____, qui ne pouvait aboutir qu'à la condition sine qua non imposée par I_____ que les intimés quittent rapidement l'appartement litigieux.

T_____ n'ayant informé sa sœur, l'épouse de Q_____, de sa situation difficile que dans le courant de l'automne 2014, la condition imposée par I_____ en été 2014 ne pouvait être, à ce moment-là, justifiée par le besoin des époux G_____ de trouver un appartement, de sorte que la volonté des appelants de voir les intimés quitter leur logement est bien antérieure au besoin des époux G_____.

Il n'aurait pas été difficile pour I_____ de proposer un autre logement à ces derniers même si les exigences de T_____ étaient élevées, vu le nombre important d'immeubles dont il est propriétaire en nom ou par le biais de différentes sociétés lui appartenant. D'ailleurs, moins d'un an plus tard T_____ et son époux ont emménagé dans l'un desdits immeubles.

Au vu de ce qui précède, il apparaît que la motivation avancée par les bailleurs à l'appui des congés n'était qu'un prétexte et que le réel motif résidait dans la volonté des époux H_____ et I_____ de cesser toutes relations contractuelles avec ces derniers, volonté engendrée par l'animosité ressentie par les époux H_____ et I_____ à l'égard des intimés suite à l'épisode du 3 juillet 2013. Ce motif n'est pas digne de protection.

E. 3

Il est superflu d'examiner les autres griefs des appelants, qui sont sans incidence sur l'appréciation qui précède. En tout état de cause, ces griefs sont infondés.

D'abord, les appelants reprochent à tort aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte de la différence de contenu entre le courrier rédigé par l'intimée le 13 juin 2013 et le projet de courrier du 8 avril 2013 qui l'a précédé. En effet, le Tribunal a consacré un développement à ce sujet dans sa partie en fait sous lettre F, le passage auquel font référence les appelants a d'ailleurs été dûment cité.

- 15/16 -

C/1052/2015

Par ailleurs, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir accordé une importance prépondérante aux dépositions de l'intimée, de L_____ et de M_____. Or, les premiers juges n'ont pas retenu que lesdites dépositions étaient plus véridiques que les autres, mais uniquement que les précités étaient plus précis sur la question des discussions qui se sont tenues au cours de l'été 2014 concernant l'achat d'un appartement par R_____ et la condition imposée par I_____ quant au départ des intimés du logement litigieux. En cela, le Tribunal a correctement apprécié les preuves administrées.

En définitive, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il annule les congés litigieux.

Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner la question d'une éventuelle prolongation du bail.

E. 4

A teneur de l'art. 22 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). * * * * *

- 16/16 -

C/1052/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 septembre 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/618/2016 rendu le 24 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1052/2015-2. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Pierre STASTNY, 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. cf. consid. 1.2.

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