

GE_GERICHTE ACJC/287/2017 vom 8. August 2016

GE Cour de justice, 2016-08-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_287_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/287/2017 du 8 août 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/287/2017 del 8 agosto 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 à l'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 articles 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).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement s'élève à 21'480 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est par conséquent 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

L'appelante fait valoir que le congé doit être annulé à la lumière des art. 257f et 271 CO.

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),

- 9/13 -

C/13511/2015 tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 du 27 août 2004; 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). 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 (ATF 136 III 190 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; LACHAT, in *Commentaire romand du code des obligations I*, n° 6 ad art. 271).

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, No 31 ad art. 271 CO).

- 10/13 -

C/13511/2015

La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, la motivation du congé doit respecter le principe de la vérité (CONOD, *op. cit.*, No 22 ad art. 271 CO).

Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, op.cit., n. 12 ad art. 271 CO).

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

Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. L'usage dont il est question peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement, ainsi que par une utilisation adoptée pendant longtemps par le locataire sans opposition du bailleur (HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, n° 7 ad art. 253a-253b CO; WEBER, in Commentaire bâlois, Obligationenrecht, vol. I, 4e éd. 2007, n° 3 ad art. 256 CO).

L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction du libellé du bail et de ses annexes, lesquels peuvent prévoir la destination des locaux (Gebrauchszweck), par exemple comme habitation, dépôt, etc. Si le bail ne précise pas clairement l'usage convenu, celui-ci doit être dégagé à partir des règles régissant l'interprétation des contrats (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1 p. 187).

Pour les baux d'habitations, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée dont l'usage lui est cédé contre paiement d'un loyer (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

D'après le sens ordinaire des mots, le substantif "habitation" se définit comme le fait d'habiter dans un lieu, de loger d'une manière durable quelque part; les locaux

- 11/13 -

C/13511/2015 à usage d'habitation sont opposés au locaux à usage commercial (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

En l'absence d'un usage convenu, l'usage habituel est déterminant. Il s'agit de celui que chacun fait, habituellement et dans les circonstances données, d'une chose telle que celle en question. S'il existe des usages particuliers (locaux ou commerciaux), il faut s'y référer en premier lieu. Le critère de l'usage habituel a une fonction d'objectivation de l'obligation du bailleur lorsque rien n'a été convenu (MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/MONTINI, CPra Bail, n° 31 ad art. 256 CO).

L'usage normal d'un logement implique le droit pour le locataire d'y héberger son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants, ainsi que d'autres proches. Une clause qui interdirait au locataire de loger telle ou telle personne, ou qui limiterait abusivement le nombre des occupants du logement serait nulle, car elle contreviendrait à l'art. 256 al. 2 CO. Le congé qui serait donné au locataire, en raison d'une augmentation du nombre d'occupants du logement, est annulable, lorsque le bailleur n'en subit aucun inconvénient majeur (art. 271a al. 1 lit. f CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 77).

La doctrine déduit aussi de l'art. 262 CO que le locataire peut non seulement recevoir des visiteurs (famille, amis, etc.), mais aussi, sauf si cela porte préjudice à la chose, mettre cette dernière à disposition de tiers, gratuitement ou non (MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/MONTINI, *CPra Bail*, n° 34 ad art. 256 CO).

En revanche, lorsque l'hébergement de proches ou la réception de visites trop fréquentes nuit au bon voisinage ou engendre des dégâts à la chose louée, le bailleur dispose des droits que lui confère l'art. 257f CO (LACHAT, *op. cit.*, p. 77).

E. 2.4

En l'espèce, les premiers juges ont considéré que le contrat de bail, indiquant que l'appartement est destiné "à son habitation à l'exclusion de tout autre usage", prévoyait expressément la destination des locaux loués, de sorte que l'utilisation de l'appartement par d'autres personnes n'était pas compatible avec "le mode d'utilisation habituel" d'un appartement.

L'argumentation du Tribunal ne saurait être suivie.

En effet, on ne saurait déduire de ladite clause l'obligation de l'appelante d'occuper durablement et personnellement le logement litigieux.

De plus, il est établi que l'appelante séjourne régulièrement dans l'appartement et cela depuis septembre 2010, par exemple quand elle part ou revient de voyage. Le logement lui permet de disposer d'un pied-à-terre à Genève, ce qui n'a jamais entraîné de protestations de l'intimé pourtant représenté par des professionnels de l'immobilier.

- 12/13 -

C/13511/2015

Il sied de rappeler qu'un locataire peut ne pas résider en permanence dans un logement et qu'une résiliation pour ce motif est annulable.

Par ailleurs, de jurisprudence constante, l'usage normal d'un logement implique le droit pour le locataire d'y héberger des proches mais aussi, si cela ne porte pas préjudice à la chose, de mettre l'appartement à disposition de tiers, gratuitement ou non. En l'espèce, l'hébergement des collaboratrices dans l'appartement litigieux ne constitue pas une forme de sous-location, dans la mesure où aucun paiement de loyer n'a été prévu.

Bien que l'appartement ait été mis à la disposition de collaboratrices des sociétés de l'appelante, qui y ont logé pour quelques jours en général avec un taux de rotation assez élevé et irrégulier, l'intimé n'a pas démontré en quoi un tel usage représenterait un inconvénient majeur pour lui. L'intimé a résilié le contrat de bail en alléguant l'existence de nuisances sonores causées par l'appelante, au motif que d'autres locataires de l'immeuble auraient émis des plaintes à ce sujet. Toutefois, ces allégations n'ont pas été étayées par la

production de pièces ou par des témoignages de voisins alors que l'intimé était tenu de fournir tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification de la réalité du motif invoqué à l'appui du congé. Le seul témoignage soutenant l'existence des nuisances est celui de K_____. La portée de ce témoignage doit être relativisée, dans la mesure où le témoin est employé de la régie gérant l'appartement litigieux pour le compte de l'intimé.

En revanche, le témoin J_____ a déclaré qu'il n'y avait pas de va-et-vient dans l'appartement litigieux, qu'il n'avait jamais été dérangé par les personnes qui y logeaient et qu'il n'avait jamais dû informer l'appelante de problèmes de bruit, à une exception près.

Au surplus, comme le relève pertinemment le Tribunal, le contrat lui-même précise que l'immeuble est situé dans un environnement particulièrement bruyant et que l'appelante s'engage à accepter toute nuisance pouvant résulter des bruits de la rue ou du voisinage. Le témoin a d'ailleurs confirmé que l'immeuble est ancien et mal isolé.

En définitive, il apparaît que les deux motifs invoqués à l'appui du congé ne sont pas légitimes, de sorte que le jugement attaqué sera annulé et le congé annulé.

Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner les autres griefs de l'appelante.

E. 3

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).

- 13/13 -

C/13511/2015

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 septembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/712/2016 rendu le 8 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13511/2015-3-OSB. Au fond : Annule le jugement entrepris et, statuant à nouveau : Annule le congé notifié à A_____ par avis officiel du 10 juin 2015 pour le 30 septembre 2015, s'agissant de l'appartement de 3 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis D_____ à Genève. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, 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.