

GE_GERICHTE ACJC/28/2014 vom 13. Januar 2014

GE Cour de justice, 2014-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_28_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/28/2014 du 13 janvier 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/28/2014 del 13 gennaio 2014

Erwägungen

E. 1

Contre une décision finale rendue en matière de contestation du congé ordinaire par le locataire dans une cause où le loyer afférent à la période de trois ans consa- crée par l'art. 271 al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_37/2013 du 28 juin 2013 consid. 1, destiné à la publication) est au moins égal à 10'000 fr., seul l'appel motivé, formé par écrit, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la décision, est recevable (art. 308 al. 1 et

E. 2

L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou consta- tation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appré- ciation des faits à laquelle s'est livrée le juge de première instance (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/ TAPPY [éd.], 2011, nos 2 et 6 ad art. 310 CPC; TAPPY, Les voies de droit du nou-

- 6/11 -

C/15334/2011 veau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115 pp. 134-135; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, nos 2314, 2396 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse : les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 n. 121). Le litige porte sur la protection contre les congés de sorte qu'il est soumis à la pro- cédure simplifiée (cf. art. 243 al. 2 let. c CPC et LCHAT, Procédure civile en ma- tière de baux et loyers, 2011, p. 153 n. 3.2.1) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 3

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir admis que le congé donné au moyen d'une formule officielle scannée, et non pas photocopiée comme retenu par le Tribunal, constituait notification valable de la résiliation.

E. 3.1

Le congé donné par le bailleur pour un logement ou un local commercial doit l'être, sous peine de nullité, au moyen d'une formule officielle agréé par le canton du lieu de situation de l'immeuble qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 et 266o CO; LCHAT, Le bail à loyer (ci-après : Bail à loyer), 2008, p. 627 ss). Le but de la formule officielle est d'informer le locataire sur les raisons de l'aug- mentation du loyer, ou de la résiliation, sur ses possibilités de la contester ainsi que la voie judiciaire à suivre (ATF 138 III 401 consid.

2.4.2, traduit in CdB 2/2013 p. 41; 135 III 220 consid. 1.5.3). La doctrine reconnaît que l'usage d'une reproduction fidèle de la formule officielle, par simple photocopie, est valable (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire Pratique, Bâle 2010, n. 17 ad art. 266l CO). Le Tribunal des baux du canton de Vaud a également considéré que la reproduction de la formule officielle par un procédé purement mécanique - scanner ou photocopie - devait être considérée comme sans conséquence (Tribunal des baux du canton de Vaud, A c. R, 21 janvier 2003, XC02.015306, cité par HACK, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JdT 2007 II [supplément hors édition] p.9). Enfin, la Cour de céans a déjà retenu que la formule officielle visait à garantir l'information du locataire à propos du droit de solliciter l'annulation du congé, de sorte que le locataire ne subissait aucun préjudice du fait de la différence de couleur entre la formule officielle originale et une photocopie. En effet, la couleur du document ne changeait pas le contenu de celui-ci, de sorte que la validité du congé n'en était pas affectée (ACJC/1316/2004 et ACJC/209/2013).

E. 3.2

Il découle des principes exposés ci-dessus que ce serait faire preuve de formalisme excessif que de considérer que l'emploi d'une copie en couleur du formulaire officiel, de bonne qualité, d'un format à peine réduit et sur deux pages simples

- 7/11 -

C/15334/2011 agrafées au lieu d'un recto/verso, par la suite dûment remplie et signée de manière manuscrite par le bailleur, n'est pas valable. L'appelant n'a pas subi de préjudice du fait de ce format réduit de quelques millimètres et il a pu prendre connaissance des deux pages de la formule, qui était pour le surplus correctement remplie sous l'angle de la forme et du contenu. Il a d'ailleurs été en mesure d'agir contre son bailleur en contestation du congé dans le délai légal. Devant la Cour, l'appelant ne fait, à juste titre, plus valoir que seule une partie des locaux aurait été désignée sur la formule de sorte qu'elle serait nulle à cet égard. Au vu de ce qui précède, l'appel sera rejeté sur ce point.

E. 4

L'appelant reproche également au Tribunal d'avoir admis que le motif du congé résidait dans l'aménagement des locaux alors que le bailleur en était déjà informé en 2009.

E. 4.1

La résiliation d'un bail pour le prochain terme ordinaire (art. 266 CO) relève de la liberté contractuelle et n'exige pas de motif particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2). Elle est cependant annulable si elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). 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, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, étant précisé que l'abus ne doit pas nécessairement être "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3a p. 108; arrêt du Tribunal fédéral 4A_37/2013 précité consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 2.4). Pour permettre au destinataire de la résiliation de déterminer si celle-ci consacre une violation de ces principes, le congé doit, sur requête, être motivé (art. 271 al. 2 CO). Les motifs à l'appui de la résiliation doivent

reposer sur des faits réels (arrêts du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 40 avril 2012 consid. 1.1; ATF 136 III 513 consid. 2.3 p. 515), respectivement exister au moment de la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012, consid. 2.4; ATF 138 III 59 précité). Il incombe à la partie qui demande l'annulation du congé de prouver qu'il a été donné au mépris de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (art. 8 CC; ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.2). Le bailleur doit, quant à lui, contri- buer loyalement à la manifestation de la vérité, à savoir fournir les éléments né- cessaires à la vérification des motifs avancés et rendre au moins vraisemblables

- 8/11 -

C/15334/2011 ces derniers (ATF 138 III 59 précité; arrêts du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011, consid. 2.3; 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 2.4.1). S'il n'y parvient pas, le juge peut, dans le cadre de l'appréciation des preuves - ce qui n'emporte aucun renversement du fardeau consacré par l'art. 8 CC -, en déduire que la résiliation contrevient aux règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008, consid. 2.4.3 in fine et 4C.170/2004 du 27 août 2004, consid. 2.1 in fine). En effet, en l'absence d'un intérêt digne de pro- tection suffisant reconnu, la signification d'un congé est susceptible d'apparaître comme l'exercice d'une prétention inutile (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 53 ad art. 271 CO; LACHAT, in *Commentaire romand, CC-I*, 2010, n. 9 et 13 ad art. 271 CO; LACHAT, *Bail à loyer*, p. 738 n. 4.8 et note de bas de page no 96). Lorsque plusieurs motifs sont invoqués à l'appui d'un congé, il suffit que l'un d'eux ne soit pas abusif pour que le congé soit valable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_143/2008 du 26 janvier 2009 consid. 6.1 = JdT 2010 I 6; 4C.365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2). Procédant à une classification des congés donnés au mépris des règles de la bonne foi sur la base des cas considérés comme typiques d'un abus de droit, le Tribunal fédéral a admis que le congé signifié pour des motifs connus du bailleur à la con- clusion du bail ou tolérés par lui pendant une longue période relevait d'une atti- tude contradictoire déloyale. Selon le Tribunal fédéral, on ne voit en effet pas à quel intérêt digne de protection pourrait correspondre un congé consacrant une illustration parfaite du venire contra factum proprium, puisque le bailleur se pré- vaut, dans une telle hypothèse, de circonstances dont il avait connaissance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_583/2008 du 23 mars 2009 consid. 5.1; LACHAT, *Bail à loyer*, p. 735; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 37 ad art. 271 CO; WEBER, *Commentaire bâlois*, 4e éd., n. 5 ad art. 271/271a CO; HIGI, *Commen- taire zurichois*, n. 263 ad art. 271a CO). Le congé donné pour un motif d'ordre économique se concilie, en règle générale, avec les règles de la bonne foi (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). Il n'est ainsi pas déloyal qu'un propriétaire souhaite récupérer sa chose pour y promouvoir ses activités commerciales (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 précité c. 2.2). L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autori- sations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.2.).

E. 4.2

En l'espèce, le motif avoué du congé réside dans l'aménagement des locaux loués à des fins commerciales en une habitation et des responsabilités que cela

- 9/11 -

C/15334/2011 engendre pour le bailleur en cas de sinistre, en sa qualité de propriétaire de l'ouvrage. Il est établi que le locataire a effectué des transformations contraires au contrat de bail. On ne saurait, en effet, retenir que le document signé par le bailleur le 17 mars 2009 a été respecté puisque le locataire n'a pas requis ni obtenu les autorisations nécessaires de l'Etat pour procéder aux transformations litigieuses. En outre, il ne peut être catégoriquement établi que le bailleur avait connaissance de la nature des transformations réalisées par le locataire dès le début du bail. En revanche, le bailleur a déclaré en audience avoir été mis devant le fait accompli dans les 3 ou 4 mois qui ont suivi la conclusion du bail. A cela s'ajoute qu'il est prouvé par pièce que le bailleur a eu la certitude que les locataires habitaient les lieux au mois de mars 2010, comme le prouve son courrier daté du 16 de ce même mois. Or, le bailleur s'est contenté d'informer le locataire, à tout le moins oralement, du fait qu'il n'était pas d'accord avec l'habitation des locaux sans se soucier de la suite donnée par le locataire à cette injonction. Le bailleur a donc laissé perdurer la situation au moins pendant plus d'une année avant de résilier ce bail pour ce motif sans autre avertissement préalable. Ce n'est donc pas en raison de la simple utilisation des locaux en qualité de logement que la résiliation a été donnée. D'ailleurs, le logement litigieux n'est pas le seul appartement habité du bâtiment, ce qui ne dérange par le bailleur, de sorte que l'argument de ce dernier selon lequel celle-ci se trouve en zone industrielle n'est pas pertinent. Par ailleurs, le bailleur n'a pas rendu vraisemblable que l'installation électrique réalisée dans les locaux litigieux serait dangereuse, alors même qu'il lui suffisait, en tant que bailleur, de faire examiner le système par un expert. En effet, le fait que le locataire n'ait pas prouvé que le système électrique a été posé par des électriciens professionnels, ne permet toutefois pas de tenir pour avéré que cette installation n'est pas conforme aux prescriptions de sécurité. Dès lors que le bailleur ne pouvait pas être convaincu de la dangerosité de l'habitation, on ne saurait retenir que cette dangerosité a motivé la résiliation du bail. De plus, le bailleur prétend, sans le prouver, avoir pris conscience de cette prétendue dangerosité de la situation à la fin de l'année 2010. Il a cependant attendu six mois pour donner son congé au locataire et a résilié le bail pour le prochain terme légal, soit le 31 janvier 2012, permettant ainsi à la situation de perdurer plus d'une année depuis sa prise de conscience alléguée du risque. Il n'a, de plus, exigé à aucun moment du locataire qu'il mette ses installations en conformité. Si le bailleur a ainsi tardé à agir et n'a exigé aucun acte du locataire, c'est que la situation n'était pas dangereuse à ses yeux. A cela s'ajoute que, même dans l'hypothèse où la dangerosité des installations serait admise, on ne saurait admettre que le bailleur mette fin au contrat de bail

- 10/11 -

C/15334/2011 sans avoir préalablement demandé au locataire, qui a investi une importante somme d'argent dans ces transformations, de mettre ses installations en conformité. En revanche, on constate qu'à la même période, le bailleur a débuté un projet de construction d'un hôtel sur sa parcelle, projet pour lequel il a demandé une autorisation de construire en mars 2012. Ce motif eut-il été avancé par le bailleur, qu'il aurait pu, le cas échéant, être légitime car le congé économique, en vue d'obtenir un meilleur profit du bien immobilier

est largement admis par la jurisprudence. Le bailleur conteste toutefois catégoriquement ce motif et allègue que le projet de construction n'était pas assez avancé en juillet 2010 pour motiver une résiliation du bail. Au vu de ce qui précède, le projet de construction d'un hôtel, motif non avancé par le bailleur, n'aurait pas permis au bailleur de résilier valablement le bail. En conséquence, le congé notifié le 8 juillet 2011 pour le 31 janvier 2012 ne repose sur aucun motif et sera ainsi annulé. L'appel se révèle fondé et le jugement entrepris sera annulé.

E. 5

L'appelant sollicite à titre subsidiaire l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. Dans la mesure où la Chambre de céans annulera le congé litigieux, les conclusions de l'appelant sont devenues sans objet. La Cour se dispensera en conséquence d'examiner cette question.

E. 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, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 in SJ 2013 I 373, destiné à la publication). * * * * *

- 11/11 -

C/15334/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A._____ contre le jugement JTBL/295/2013 rendu le 20 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15334/2011-5- B. Au fond : Annule ledit jugement et statuant à nouveau : Annule le congé notifié par B._____ le 8 juillet 2011 pour le 31 janvier 2012 à A._____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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.

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