

# **GE\_GERICHTE ACJC/334/2013 vom 18. März 2013**

GE Cour de justice, 2013-03-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_334\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_334_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/334/2013 du 18 mars 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/334/2013 del 18 marzo 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC). La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 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 prévus aux 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; ATF 136 III 196). En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, s'élève à 1'050 fr. Le loyer représente un montant de 37'800 fr. sur une période de 3 ans, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 2**

Les intimés concluent à l'irrecevabilité de l'appel pour défaut de critique de la motivation subsidiaire retenue par le Tribunal.

#### **E. 2.1**

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. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou, comme en matière de mesures protectrices de l'union conjugale, à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2, art. 272 et, pour le sort des enfants, art. 296 al. 1 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques

- 5/8 -

C/9670/2009 toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

#### **E. 2.2**

En l'occurrence, les appelants critiquent la motivation principale développée par les premiers juges, ce dont ne disconviennent pas les intimés. Cela est suffisant pour retenir la recevabilité de l'appel, même si celui-ci ne comporte en effet pas, comme relevé par les intimés, de grief dirigé contre les motifs retenus à titre subsidiaire par le Tribunal. Ainsi, l'appel, formé dans le délai de trente jours prévu par la loi (art. 311 al. 1 CPC), est recevable.

### **E. 3**

Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu que l'appartement avait été sous-loué, partant qu'ils étaient fondés à opérer une résiliation anticipée du bail.

#### **E. 3.1**

A teneur de l'art. 257f al. 1 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. L'usage soigneux est défini par le bail et ses annexes, telles des règles et usages locatifs et/ou un règlement de maison (HIGI, commentaire zurichois, no 10 ad art. 257f CO; WEBER, Commentaire bâlois, no 1 ad art. 257f CO; LACHAT, in Commentaire romand, op. cit., no 6 ad art. 257f CO). Pour les baux d'habitations, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée (HIGI, op. cit., no 27 ad art. 253 CO; BISANG ET AL., op. cit., no 14 ad art. 257f CO; LACHAT, Le bail à loyer, p. 80). L'usage normal des locaux d'habitation autorise l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire (LACHAT, in Commentaire romand, no 6 ad art. 253 CO et no 6 ad art. 257f CO; BISANG ET AL., Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3ème éd. 2008, no 13 ad art. 257f CO; ATF 136 III 186 consid. 3.1.2). Lorsque la cession par contrat de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre-prestation - c'est-à-dire à titre gratuit -, les parties concernées sont soumises aux règles du prêt à usage des art. 305 ss CO, et non pas à celles régissant le bail (SCHÄRER/MAURENBRECHER, in Commentaire bâlois, Obligationenrecht, vol. I, 4e éd. 2007, no 3 ad art. 305 CO; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, ch. 1969 p. 290; ATF 136 III 186 consid. 3.2.3).

#### **E. 3.2**

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

- 6/8 -

C/9670/2009 (ATF 120 II 31; 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, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, 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 consid. 2.1 précité; LACHAT, Le bail à loyer, op. cit., 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). 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, no 290 et 319; Commentaire USPI, no 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). Par ailleurs, 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, Commentaire romand, no 12 ad art. 271 CO).

### **E. 3.3**

En l'espèce, il n'est pas contesté par les appelants qu'au moment de la résiliation du contrat, le 17 février 2009, le loyer était acquitté par la locataire, et non par son fils et la famille de celui-ci, dont rien n'indique qu'ils auraient eux-mêmes versé à la locataire une contre-prestation pour l'usage de la chose. Il s'ensuit que leur hébergement s'est fait à titre gratuit, ce qui exclut l'application des règles du bail. Par ailleurs, le bail ne contenait pas de stipulation particulière commandant que la locataire occupe elle-même la chose louée, de sorte qu'il est indifférent de savoir si la locataire avait quitté ou non à titre définitif le logement loué, en 2008 ou 2009. Le Tribunal a dès lors retenu à raison qu'il n'existait pas de sous-location au moment de la notification du congé.

- 7/8 -

C/9670/2009 Les appelants ne se prévalent que de cette prétendue existence d'une sous-location pour fonder le congé qu'ils ont signifié, au demeurant sans respecter l'échéance de la mise en demeure qu'ils avaient eux-mêmes déterminée. Il résulte de ce qui précède que ce motif n'est pas légitime, ce qui a pour conséquence de rendre la résiliation annulable. Le jugement entrepris, qui a annulé le congé notifié le 17 février 2009, sera dès lors confirmé.

### **E. 4**

La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 8/8 -

C/9670/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/878/2012 rendu le 28 août 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9670/2009-3-B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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.