

GE_GERICHTE ACJC/379/2015 vom 6. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_379_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/379/2015 du 6 juin 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/379/2015 del 6 giugno 2014

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 constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élevait à 4'125 fr. Le loyer actuel et l'acompte de charges ne ressortent pas du dossier. Néanmoins, au vu des considérations qui précèdent, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard

- 9/13 -

C/23353/2011 (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, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, la première des trois pièces nouvelles produites par l'intimé est recevable, dans la mesure où il s'agit d'une preuve de son mariage, intervenu le 24 avril 2014, soit postérieurement aux dernières écritures de première instance. Les deux autres pièces nouvelles sont en revanche irrecevables, dans la mesure où il s'agit de courriels émanant de l'intimé et de son épouse, que ceux-ci auraient pu rédiger plus tôt, de manière à ce qu'ils soient produits en première instance. Ils sont de surcroît dénués de valeur probante.

E. 3

Les appelants soutiennent en premier lieu que le Tribunal a violé leur droit à la preuve en refusant d'entendre les quatre témoins dont ils avaient requis l'audition en première instance. Ils requièrent de la Cour de céans qu'elle ordonne l'audition desdits témoins, de même que de la femme de l'intimé, dont ils n'avaient pas sollicité l'audition en première instance.

E. 3.1

En vertu de l'art. 316 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (al. 1), de même qu'elle peut ordonner un deuxième échange d'écritures (al. 2) ou administrer des preuves (al. 3). Lorsque l'affaire est en état d'être jugée à l'issue des échanges d'écritures préalables, la Cour statuera sur pièces (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 3.2

En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a renoncé, par appréciation anticipée des preuves, à entendre les quatre témoins dont les appelants sollicitaient l'audition. En effet, les pièces versées au dossier étaient suffisantes pour que le Tribunal soit informé des démarches entreprises par le bailleur relativement à son autorisation de séjour aux Etats-Unis, sans qu'il ne soit nécessaire d'entendre l'avocat américain qu'il avait mandaté pour ce faire. Quant aux employeurs du bailleur, leur audition ne se justifiait nullement, ce d'autant plus que cela aurait pu mettre l'intimé dans une position des plus inconfortables, s'il ne leur avait pas clairement fait part de son éventuelle intention de donner sa démission. Pour ce qui concerne l'audition du fils des appelants, elle ne pouvait être pertinente que dans le cadre de la question subsidiaire de la prolongation, sur laquelle les appelants ont obtenu le plein de leurs conclusions en première instance - et qui ne fait pas l'objet de la procédure d'appel, faute d'appel joint du bailleur. Elle est en conséquence sans pertinence à ce stade. Il ne sera donc pas procédé à des mesures d'instruction supplémentaires, étant au reste relevé que l'audition de la compagne de l'intimé aurait pu être sollicitée en première instance, ce que les appelants ont renoncé à faire.

- 10/13 -

E. 4.1

En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsque aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 et 120 II 105 consid. 3). 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 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23.09.2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (HIGI, Commentaire zurichois, 4ème éd., 1996, nos 114-121 ad art. 271 CO). Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (LACHAT, op. cit., p. 732), sous réserve du fait que le véritable motif de résiliation, qui seul entre en considération, soit légitime (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 29 juillet 2006 consid. 2.1.1). Encore faut-il naturellement que ce véritable motif, tu par le bailleur, ne demeure pas inconnu (LACHAT, op. cit., p. 732). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2 et ATF 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 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à ren-

- 11/13 -

C/23353/2011 verser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; 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). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion

manifeste des intérêts en présence (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 735 s.). L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a p. 33; HIGI, 4ème éd. 1996, n° 78 ss ad art. 271 CO). Dans un arrêt du 6 octobre 2010 (4A_297/2010), le Tribunal fédéral a considéré qu'une disproportion manifeste des intérêts en présence existait entre une locataire âgée de 54 ans et logeant depuis plus de 23 ans dans l'appartement litigieux au moment de la notification du congé, sans emploi, souffrant de problèmes de santé et ayant une vie sociale très restreinte de sorte que son logement représentait presque son unique cadre de vie, et le fils de l'actionnaire majoritaire de la société propriétaire de l'immeuble, qui partageait son temps entre le spacieux appartement de ses parents et celui des parents de sa compagne, qui avait renoncé à emménager dans les deux appartements de l'immeuble qui s'étaient libérés au cours de la procédure au motif qu'ils ne disposaient pas de jardin, contrairement à celui de la locataire susmentionnée, dans lequel son chien de race pourrait s'ébattre. Dans un autre arrêt, du 2 septembre 2010 (4A_300/2010), le Tribunal fédéral a admis une disproportion manifeste des intérêts en présence s'agissant d'un congé donné à un couple de 77 ans, dont l'un des époux souffrait de sérieux problèmes de santé, locataires de leur appartement depuis 36 ans et partageant le logement avec leur fils majeur victime de graves problèmes neurologiques, alors que le motif du congé résidait dans le souhait du propriétaire de revendre le bien libre de tout occupant.

E. 4.2

En l'espèce, comme l'ont retenu les premiers juges, le bailleur a rendu crédible le besoin qu'il fait valoir d'utiliser lui-même l'appartement litigieux. Les appelants n'ont, pour leur part, pas été en mesure de démontrer que ce besoin ne serait qu'un prétexte. Les appelants ont soutenu, dans leurs différentes écritures, que le bailleur aurait menti, en particulier sur les questions liées à son autorisation de séjour aux Etats-Unis.

- 12/13 -

C/23353/2011 Il ressort du dossier que, dans les premiers échanges de correspondances entre les parties, l'intimé a d'abord affirmé que son visa de type L1 qui arrivait à échéance le 20 mai 2012 ne pouvait être renouvelé, alors que par la suite il a admis que celui-ci pouvait l'être pour une période de deux ans, de manière à atteindre le maximum légal de sept ans. Cette apparente contradiction ne saurait toutefois être considérée comme une preuve de la mauvaise foi du bailleur s'agissant de son intention de réintégrer l'appartement, puisqu'il ne visait par celle-ci qu'à convaincre les appelants d'accepter le congé ou de déménager plus rapidement, en prétextant une situation plus urgente qu'elle ne l'était réellement. Les appelants reprochent également au Tribunal d'avoir retenu les témoignages recueillis, sans prendre en considération le fait que les témoins étaient soit des amis proches, soit des membres de la famille de l'intimé. Ils font par ailleurs grand cas du fait que les attestations des témoins produites par le bailleur avant leur audition avaient été en réalité préparées par celui-ci. Les appelants ne soutiennent toutefois pas que les intéressés se soient rendus coupables de faux témoignages. Rien ne permet d'ailleurs de le penser. On ne saurait déduire un tel fait du seul constat que les témoins se sont vu soumettre des attestations pré-rédigées, ce que le bailleur ou les témoins n'ont d'ailleurs pas cherché à cacher. Il apparaît en effet usuel qu'une partie, qui cherche à établir certains faits précis, fasse signer aux personnes susceptibles d'en attester, des déclarations déjà rédigées, de manière à ce que lesdites personnes puissent savoir sur quel fait leur témoignage est sollicité, tant il est vrai que

lesdites personnes peuvent parfaitement solliciter, avant d'y apposer leur signature, une modification du texte qui leur est soumis. De surcroît, dans la présente espèce, chacun des signataires des attestations est venu confirmer les faits pertinents, après avoir été rendu attentif par le Tribunal aux conséquences pénales du faux témoignage. C'est dès lors de façon tout à fait légitime que le Tribunal a pris en considération les témoignages recueillis lors de l'audience du 6 février 2014.

E. 4.3

Les appelants soutiennent enfin que, même à admettre le motif invoqué à l'appui du congé, celui-ci aurait dû être annulé, en raison de la disproportion manifeste des intérêts en présence. A la lumière des deux cas jurisprudentiels précités, la Cour retiendra que, dans le cas d'espèce, l'intérêt du bailleur à récupérer son logement apparaît certes moins important que celui des appelants à pouvoir en conserver l'usage, mais pas suffisamment pour céder le pas devant celui-ci, en raison d'une disproportion manifeste des intérêts en présence. En effet, le besoin du bailleur ne relève ni du caprice, ni de la spéculation immobilière. Il correspond à un besoin propre, certes non urgent, que fait valoir le propriétaire sur son seul bien immobilier. En cela, son besoin apparaît suffisamment légitime pour que la disproportion des intérêts en présence ne soit pas évidente au point de justifier une annulation du congé.

- 13/13 -

C/23353/2011 Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 5

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 juillet 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/629/2014 rendu le 6 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23353/2011-2-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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.