

GE_GERICHTE ACJC/469/2015 vom 7. November 2014

GE Cour de justice, 2014-11-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_469_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/469/2015 du 7 novembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/469/2015 del 7 novembre 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 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 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; arrêts du Tribunal fédéral 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 comprises, s'élève à 24'000 fr. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr.

- 6/9 -

C/21525/2012

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). Par conséquent, les faits pertinents que l'appelante reproche au Tribunal d'avoir arbitrairement omis ont été directement intégrés dans l'état de fait dressé ci-dessus.

E. 2

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que les parties n'avaient pas violé leur devoir de diligence, et par conséquent que le congé était inefficace.

E. 2.1

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier les baux d'habitation et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. La résiliation prévue par cette disposition suppose ainsi la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence imputable au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités). La résiliation, en application de l'art. 257f CO, exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure et qu'elles atteignent un degré de gravité qui rend insupportable la continuation du contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2, 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4). Le congé qui ne remplit pas ces conditions est un congé inefficace (arrêts du Tribunal fédéral 4A_485/2014 du 3 février 2015, 4A_457/2013 consid. 2, 4A_87/2012 consid. 4.1, 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1).

E. 2.2

Selon l'art. 257h al. 2 CO, le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure. Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci (art. 257h al. 3 CO).

- 7/9 -

C/21525/2012 Pour que le bailleur puisse inspecter l'objet en vue d'une location ultérieure ou d'une vente d'immeuble, il doit avoir déjà résilié le bail du locataire; en cas de bail de durée déterminée, le bailleur peut visiter la chose peu avant l'échéance de la durée déterminée (Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, ad art. 257h n. 20 CO avec référence au Message du Conseil fédéral FF 1985 I p. 1412). Le locataire doit tolérer les visites si elles sont nécessaires à la vente de la chose louée (lorsque le bailleur a entrepris des démarches concrètes en vue d'aliéner son bien; LACHAT, CR-CO, 2012, ad art. 257h n. 4 CO).

E. 2.3

En l'espèce, le motif donné à la résiliation du bail est l'absence de réaction des locataires à la requête de visite de leur appartement. Par quatre courriers successifs, adressés aux intimés

entre mars et le 5 juin 2012, dont trois n'ont suscité aucune réaction des précités, l'appelante a requis que ceux-ci la contactent en vue d'une visite, dont elle ne spécifiait pas la raison, se bornant à se référer au texte de l'art. 257h CO. Après que les locataires lui avaient indiqué, par lettre du 15 juin 2012, qu'ils étaient à disposition pour des visites, tout en faisant part de leur contrariété de ne pas avoir été informés d'un projet de vente, l'appelante a précisé qu'il s'agissait, en l'état, d'une visite à des fins d'expertise, aucune commercialisation n'étant alors entreprise, et a requis à nouveau une prise de contact. Le 20 août 2012, sans nouvelles des intimés, elle a à nouveau requis une prise de contact pour une visite, sans autre précision, avec référence au texte de l'art. 257h CO et menace de résiliation du bail. Les intimés n'ont été ainsi informés que de l'existence d'une éventuelle intention de vente de leur propriétaire, dont il leur était précisé qu'elle ne se concrétisait, à ce stade, que par le souhait de faire expertiser l'objet, lequel n'était pas "commercialisé". Il n'apparaît pas qu'une communication leur aurait été faite sur l'existence d'un client très intéressé à acheter l'objet, qui se serait retiré de la vente faute d'avoir pu le visiter, dont le cas a été cité par le témoin E_____. Celui-ci a encore déclaré qu'une estimation avait déjà été opérée lors de la vente à l'appelante, qui avait eu lieu quelques temps auparavant. Au vu de ces éléments, il apparaît qu'une nouvelle expertise n'était pas objectivement indispensable et que les intimés n'étaient pas en mesure de comprendre qu'il y avait un projet de vente concret en été 2012. Par conséquent, il ne peut être retenu qu'un examen de la chose louée était nécessaire et que les locataires étaient tenus de le tolérer. Il s'ensuit que ceux-ci, bien que particulièrement peu réactifs, n'ont pas commis de violation de leur devoir de diligence.

- 8/9 -

C/21525/2012 Au surplus, même si l'on devait considérer qu'une telle violation avait eu lieu, elle n'aurait pas été, comme l'a retenu à raison le Tribunal, d'une gravité telle que la poursuite du bail aurait été insupportable. A tout le moins une voire deux des conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient ainsi pas réalisées, de sorte que le congé était inefficace. Le jugement entrepris, qui a statué dans ce sens, sera dès lors confirmé.

E. 3

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). * * * * *

- 9/9 -

C/21525/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 11 décembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1268/2014 rendu le 7 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21525/2012-6. 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; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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.