

GE_GERICHTE ACJC/507/2013 vom 28. August 2012

GE Cour de justice, 2012-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_507_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/507/2013 du 28 août 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/507/2013 del 28 agosto 2012

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, in 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, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [ed], 2010, n° 8 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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

- 6/12 -

C/8245/2011 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 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 9.6.2011 et 4A_189/2011 du 4.7.2011). En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 9'600 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier

d'appel. Le jugement du Tribunal des baux et loyers ayant été reçu le 7 septembre 2012, l'appel du 8 octobre 2012 a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

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). L'allégation de faits et la production de moyens de preuves nouveaux sont admis aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. 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; arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4C.170/2004). 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, 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 n. p. 4C_170/2004; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733). 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

- 7/12 -

C/8245/2011 défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, in Commentaire Romand du Code des obligations I, no 6 ad art. 271). 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C_411/2006). La résiliation motivée par le souhait du propriétaire d'occuper personnellement les locaux qu'il vient d'acquérir ne saurait être constitutive d'abus de droit. Qui plus est, le bailleur n'a pas besoin de se prévaloir d'un besoin particulier de disposer de la chose louée, étant considéré qu'il peut n'avoir pour objectif que de remettre les locaux à un autre locataire de son choix, au même loyer ou à un loyer supérieur mais non abusif. Le besoin concret du bailleur n'entre en considération que pour accorder une prolongation de bail ou pour permettre certains types de résiliation (ACJC/256/2006 du 06.03.2006 K. c/ P.). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la résiliation motivée par le besoin des proches parents du bailleur d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_583/2008 consid. 4.1; 4C.411/2006 consid. 2.1; 4C.333/1997 consid. 3b et les références citées). Il a également été jugé que n'est pas contraire à la bonne foi le congé donné par le bailleur qui entend

mettre les locaux loués à disposition de membres de sa famille, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent, comme le congé donné en vue de loger la fille du bailleur qui souhaite entreprendre des études, mais dont les projets ne sont pas encore exactement définis (ACJC/1273/2005 du 15.11.2005 L. et V. B. c/ D. et ACJC/57/2000 du 17.01.2000 publié in CdB 3/00 p. 80). Le besoin à prendre en considération est celui du bailleur pour lui-même ou pour ses proches parents ou allié. Ces derniers sont le conjoint, le partenaire enregistré, le concubin, les enfants et autres descendants, les frères et sœurs, ainsi que leur conjoint (HIGI, Commentaire zurichois, nos 200-203 ad. art. 271a CO; LACHAT, op. cit., p. 779). Le besoin invoqué doit être sérieux, concret et actuel. Un besoin futur et hypothétique n'est pas suffisant (ATF 118 II 50 consid. 3C et les références aux travaux parlementaires; MP 1989 p. 77; LACHAT, op. cit., p. 778). Un congé ne saurait être annulé du seul fait que le motif invoqué constituerait un prétexte. Pour se prononcer sur la base des art. 271 et 271 a CO, il convient de ne pas tenir compte de la justification avancée par l'auteur de la résiliation, mais de ses mobiles réels, qui devront être déterminés à la lumière des indices révélés par

- 8/12 -

C/8245/2011 l'instruction de la cause (ACJC/1005/2009 du 7.9.2009 L. c/ S. consid. 2.2; ACJC/237/1992 du 18.09.1992 B. c/ SI X. et ACJC/287/1992 du 20.11.1992 T. c/ SI X). Ainsi, une résiliation intervenue en vue de l'exécution de travaux de rénovation puis d'une relocation à un loyer plus élevé, ou en vue de la vente de l'immeuble et compte tenu du fait que des travaux de rénovation étaient nécessaires, n'a pas été jugée contraire aux règles de la bonne foi (ACJC/216/2001 du 12.3.2001 P. c/ S. et F.).

E. 2.2

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Le motif avancé pour résilier le bail ne peut ainsi pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (arrêt du Tribunal fédéral non publié 4C.176/2004 consid. 2.1 avec les références citées, DB 2006 p. 42; LACHAT, op. cit., no 12 ad art. 271 CO). Lorsqu'il doit déterminer le motif réel d'un congé, le juge doit procéder à une appréciation de toutes les preuves qui lui sont apportées. Des faits postérieurs au congé peuvent éclairer la volonté du bailleur au moment où il a résilié le bail. Il n'existe aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6 et 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

E. 2.3

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de la partie adverse. Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; ACJC/334/2002 du 18.03.2002 M. c/ R.). Le devoir de motiver le congé prévu à l'art. 271 al. 2 CO n'a de sens que dans la mesure où la réalité du motif invoqué peut être vérifiée. Pour pouvoir constater un abus de droit, il faut connaître les motifs pour lesquels le droit a été exercé. De là découle que le Tribunal a l'obligation de vérifier le contenu de la motivation du congé (MP/93 p. 28 et ACJC/1470/1995 du 20.11.1995 M. c/ SI X). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En parti-

culier - cela va de soi - les motifs doivent être vrais (ATF non publié du 18.03.1992 in MP 1993 p. 28 consid. 4; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, no 114-121 ad art. 271 CO). La doctrine et la jurisprudence admettent ainsi que si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; arrêt 4A_64/2010 du 29 avril 2010, consid. 2.3; HIGI, op. cit., no 115 ad art. 271 CO; WEBER, Commentaire bâlois, Obligationentrecht I, 4e

- 9/12 -

C/8245/2011 éd. 2007, no 33 ad art. 271/271a CO; LACHAT, op. cit., no 11 ad art. 271 CO; LACHAT, op. cit., p. 732; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in : 9ème Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 22; RONCORONI, Le nouveau droit du bail à loyer, in : 6ème Séminaire sur le droit du bail, 1990, p. 9 ss).

E. 2.4

En l'espèce, le motif de congé invoqué par les bailleurs pour récupérer l'appartement, à savoir sa mise à la disposition de leur petit-fils, G_____, n'a pas varié entre la notification de la résiliation du 23 mars 2011 jusqu'à ce jour. Conformément à la jurisprudence et à la doctrine citées ci-dessus, il s'agit d'un motif qui n'est pas contraire à la bonne foi. Il apparaît par ailleurs sérieux, concret et actuel et a été invoqué dès la notification du congé. Enfin, le locataire n'a en rien démontré, ni même rendu vraisemblable qu'il s'agirait d'un prétexte. Le fait que G_____ n'ait pas visité l'appartement n'est en effet pas décisif. Au contraire, il apparaît que l'appartement en question est l'un des deux appartements de 2,5 pièces de l'immeuble, alors que les autres appartements sont des studios. Or, G_____ a déclaré vouloir s'y installer avec son amie, ce qui explique le besoin d'un appartement plus grand qu'un studio. Par ailleurs, il apparaît que l'orientation de l'appartement en question est meilleure que celle de l'autre appartement de 2,5 pièces, ce qui est de nature à procurer un meilleur ensoleillement et une meilleure protection contre le bruit. Ces éléments permettent de comprendre les raisons qui ont amené les bailleurs à résilier le bail portant sur cet appartement pour le mettre à disposition de leur petit-fils. L'on ne voit là aucun indice de comportement contraire aux règles de la bonne foi. Dès lors, au vu de ce qui précède, le congé notifié le 23 mars 2011 à l'appelant par les intimés pour le 30 septembre 2011 est valable et le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

E. 3.1

Aux termes de l'article 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'article 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui

- 10/12 -

C/8245/2011 pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il solli- cite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 110 II 249 in JT 1985 I 265-266; 102 II 254 in JT 1977 I 558; ACJC/218/1992). D'après l'article 272b alinéa 1 CO, le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum, une ou deux prolongations pouvant être accordées dans cette limite. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplace- ment. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas parti- culier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 135 III 121, consid. 2; 125 III 226, consid. 4b).

E. 3.2

L'appelant reproche au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir suffisam- ment tenu compte de la durée du bail, de douze ans, pour se prononcer sur la durée de la prolongation. Il s'agit certes d'une durée non négligeable laquelle a toutefois été prise en compte par les premiers juges. L'appelant invoque également le fait qu'il aurait effectué des travaux dans l'appar- tement. Or, outre que l'existence-même de ces travaux n'a pas été prouvée, ceux- ci, pour autant qu'ils aient été effectués, ne l'ont pas été avec l'accord du bailleur. Dans ces circonstances, il ne peut pas en être tenu compte dans la pesée des inté- rêts. L'appelant reproche enfin au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir tenu compte de la pénurie de logements qui sévit à Genève. Il apparaît au contraire que c'est précisément cette situation de pénurie qui a amené le Tribunal des baux et loyer à accorder une prolongation du bail d'un an dès lors que les autres éléments de la pesée des intérêts, les circonstances du cas d'espèce et l'attitude du locataire auraient pu amener le Tribunal des baux et loyers à refuser toute prolongation. En effet, le besoin des bailleurs de mettre le logement à disposition de leur petit- fils âgé de 21 ans, indépendant financièrement et occupant une chambre au sous- sol de la maison de ses parents, avec lesquels il entretient des relations difficiles, est établi. Il convient de plus de prendre en considération l'absence de recherches de solutions de relogement par l'appelant. A cet égard, il n'a pas allégué, ni offert de prouver, notamment par pièces, s'être inscrit auprès de différentes régies en vue de trouver un nouvel appartement.

- 11/12 -

C/8245/2011

E. 3.3

En accordant à l'appelant une unique prolongation de 12 mois, le Tribunal des baux et loyers n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation, de sorte que le juge- ment entrepris sera également confirmé sur ce point.

E. 4

Vu l'issue de la cause, les faits nouveaux invoqués par les intimés, soit la résilia- tion du bail pour défaut de paiement pour le 31 décembre 2012, l'arriéré de loyers accumulés par le locataire ainsi que le fait que ce dernier n'occuperait plus les lo- caux n'ont pas à être pris en

compte.

E. 5

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 LaCC). * * * * *

- 12/12 -

C/8245/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 octobre 2012 par A_____ contre le jugement JTBL/876/2012 rendu le 28 août 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8245/2011-3-B. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, 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 : cf. considérant 1.1.

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