

GE_GERICHTE ACJC/631/2020 vom 18. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_631_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/631/2020 du 18 mai 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/631/2020 del 18 maggio 2020

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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, 3ème éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

- 12/19 -

C/29889/2017 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 7'560 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel de la locataire 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. 1.3

Il en va de même de l'appel joint formé par l'intimé dans le délai de réponse à l'appel de la locataire (art. 313 al. 1 CPC).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse,

Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.5

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 1.6

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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Les parties ont produit de nouvelles pièces.

E. 2.1

En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

- 13/19 -

C/29889/2017

E. 2.2

En l'espèce, dans sa réponse à l'appel joint du 16 septembre 2019, l'appelante a produit une pièce nouvelle, à savoir un certificat médical daté du 16 août 2019, et exposé que sa santé psychique et physique s'aggravait, ne permettant pas une expulsion de son logement. S'agissant d'un document établi à une date postérieure au dépôt de l'appel et relatif à une évolution de la situation, soit l'aggravation de l'état de santé de l'appelante, la pièce sera déclarée recevable, ainsi que les faits qui s'y rapportent. L'appelante a également produit le 6 décembre 2019 un courrier de la Ville de D_____ du 26 novembre 2019. Ce document a été produit plus de vingt jours après que la cause a été gardée à juger, de sorte qu'il est irrecevable. Le même jour, l'appelante a produit un courrier de son conseil du 5 décembre 2019. Ledit courrier ne contient pas de faits nouveaux et relève du droit à la réplique. La production de ce courrier, près de deux mois après le dépôt des écritures auquel il se réfère, sans explication à ce sujet, est tardif. Cette pièce n'est partant pas recevable, conformément à la jurisprudence développée ci-après chiffre 3. L'ordonnance du 4 mars 2019, ainsi que les courriers des 18 mars et 3 avril 2019 produits par l'intimé font déjà partie de la présente procédure. Dans sa réplique au mémoire de réponse à l'appel joint du 8 octobre 2019, le bailleur produit plusieurs pièces nouvelles. Le courrier du FOYER B_____ du 7 octobre 2019 ne contient pas de faits nouveaux, mais doit être admis à titre de droit à la réplique. La plainte déposée le 23 septembre 2019 par H_____ et F_____ à l'encontre de A_____ est postérieure à l'appel et produite dans le cadre de la présente procédure quelques jours après

son dépôt. Cette pièce sera dès lors déclarée recevable. Il en va de même de la convocation du 2 octobre 2019 à une audience au Ministère public. Le certificat médical du 2 octobre 2019 certifiant que l'état de santé de H_____ s'est détérioré depuis l'été 2019 est également postérieur à l'appel. Sa production n'a pas été accompagnée d'explications quant à la nouveauté des faits qu'il relate, ni aux raisons ayant empêché la production d'un tel certificat au préalable. Il sera par conséquent déclaré irrecevable.

E. 3

février 2017 consid. 4). Dans l'arrêt publié aux ATF 137 I 195 ss, le Tribunal fédéral a estimé qu'un délai de dix jours ne suffisait pas à garantir l'exercice du droit de répliquer (arrêt précité consid. 2.6 p. 199). Plus récemment, le Tribunal fédéral a considéré qu'il était légitime que l'instance supérieure conclue à ce qu'il avait été renoncé au droit à la réplique après l'écoulement d'un délai d'un mois, comprenant les fêtes de fin d'année, soit de onze jours ouvrables jusqu'à la date du jugement et de deux semaines supplémentaires jusqu'à l'envoi de celui-ci (ATF 138 I 484 consid. 2).

E. 3.1

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au

- 14/19 -

C/29889/2017 tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1; 135 II 286 consid. 5.1; 133 I 100 consid. 4.3; 132 I 42 consid. 3.3.2). Dans les procédures judiciaires soumises aux art. 29 al. 1 Cst. et 6 par. 1 CEDH, chaque partie jouit de par ces dispositions d'un droit de réplique élargi, c'est-à-dire du droit de prendre position sur toutes les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties, indépendamment de la présence d'éléments nouveaux et importants dans ces documents. A la partie assistée d'un avocat, l'autorité peut se borner à transmettre "pour information" les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties; la partie destinataire et son conseil sont alors censés connaître leur droit de réplique et il leur incombe de déposer spontanément, s'ils le jugent utile, une prise de position sur ces écritures, ou de solliciter un délai à cette fin. Après la transmission d'écritures, l'autorité doit ajourner sa décision de telle manière que la partie destinataire dispose du temps nécessaire à l'exercice de son droit de réplique (ATF 142 III 324 consid. 2.2; 138 I 484 consid. 2; 138 I 154 consid. 2.3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_558/2016 du

E. 3.2

En l'espèce, le Tribunal a informé les parties par courrier du 18 mars 2019 de ce que la cause était gardée à juger dans un délai de quinze jours dès notification de l'avis. Les parties ont toutes les deux fait usage de leur droit de répliquer et adressé des écritures au Tribunal dans le délai susmentionné. Chaque partie disposait, à réception de la réplique de la partie adverse envoyée le 8 avril 2019 par le Tribunal, à nouveau, d'un droit de se déterminer spontanément. L'appelante a adressé sa réplique au Tribunal le 7 mai 2019, soit, en tenant compte des fêtes judiciaires, une dizaine de jours ouvrables après réception des écritures de

l'intimé. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, une prise de position spontanée dans ce délai est admissible. Partant, la réplique du 7 mai 2019 est recevable.

E. 4

Dans un deuxième grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO. Le congé ordinaire devait être annulé, puisque prononcé moins de trois ans après la fin d'une procédure judiciaire dans laquelle l'intimé a

- 15/19 -

C/29889/2017 succombé dans une large mesure, en l'occurrence en raison du caractère inefficace du congé extraordinaire.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO, le congé est annulable s'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure. Un second congé donné durant le délai d'attente de trois ans est admissible si celui-ci est sans volonté de représailles, mais donné uniquement dans le but de répéter un congé donné préalablement et déclaré nul ou inefficace pour des raisons formelles dans une procédure antérieure. Dans un tel cas, la volonté de donner le congé existait déjà antérieurement et le bailleur ne fait que la manifester à nouveau (ATF 141 III 101 consid. 2.8, in JdT 2015 II pp. 273 ss; arrêt du Tribunal fédéral 4A_ 588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3 et 2.8).

E. 4.2

En l'espèce, le congé extraordinaire a été déclaré inefficace par le Tribunal (ch. 1 du dispositif du jugement), ce que l'appelante n'a précisément pas remis en cause. Conformément à la jurisprudence précitée, l'intimé pouvait résilier le contrat de bail de manière ordinaire, ladite résiliation étant une manifestation de la volonté préexistante de résilier le bail et non pas un second congé donné à titre de représailles. Le congé ordinaire est, en l'espèce, admissible. Le grief est dès lors infondé.

E. 5

Dans un troisième grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO en omettant d'indiquer sur quels éléments il basait l'appréciation selon laquelle l'appelante avait violé son devoir de diligence.

E. 5.1

La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi; lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fautive peut être l'indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse, 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 (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1 et 4C_433/2006 du 5 avril 2007

- 16/19 -

C/29889/2017 consid. 4.1.2). 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 et 120 II 105 consid. 3c). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2). Faute de preuve, le congé est valable. Le congé ordinaire peut se fonder sur des motifs qui pourraient justifier un congé extraordinaire, par exemple la violation de la diligence et des égards envers les voisins au sens de l'art 257f al. 3 CO (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_351/2015 du 5 août 2015 consid. 3.2).

E. 5.2

Selon les déclarations des témoins E____, H____, V____, K____ et L____, l'appelante a adopté un comportement intrusif et la cohabitation entre cette dernière et ses voisins est difficile. Les témoins U____, P____, AB____ ET O____ ont déclaré pour leur part avoir de bonnes relations avec l'appelante, qui leur rend divers services et ne pas avoir assisté à des comportements déplacés ou problématiques de la part de cette dernière. Il résulte toutefois des déclarations des témoins V____, T____, K____, E____ et des courriers de plaintes de plusieurs habitants, que l'appelante entretient des relations difficiles avec plusieurs voisins. Il en va de même avec les employés de l'intimé. Il apparaît de plus que ces relations ont un impact négatif sur la sérénité du Foyer et la poursuite des buts de ce dernier. Ces troubles ont fait l'objet des diverses mises en demeure de l'intimé à l'appelante. Aucun élément ne permet de penser que la résiliation du bail reposerait sur un autre motif que les difficultés de cohabitation quotidiennes entre l'appelante, ses voisins et les animateurs du FOYER B____. Au demeurant, l'appelante ne rend pas vraisemblable, ni ne prouve, l'existence d'un motif abusif. Elle conteste l'existence de troubles au sein de l'immeuble qu'elle habite et partant le motif du congé, mais ne parvient pas à démontrer en quoi l'intimé aurait prononcé le congé au mépris des règles de la bonne foi et pour quelle raison sous- jacente possiblement abusive. Si les motifs précis et les faits ayant en particulier forgé la conviction du Tribunal sont peu détaillés dans le jugement entrepris, il n'en ressort pas moins que le motif de résiliation donné constitue la véritable motivation dudit congé, à l'exclusion de tout autre motif. L'appelante ayant échoué à démontrer l'existence d'un motif de congé abusif, son grief est infondé.

E. 6

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 272 CO en lui octroyant une prolongation de bail d'une durée d'une année seulement, alors que sa situation personnelle justifiait une prolongation de quatre ans. Elle rappelle qu'elle n'a que de très faibles revenus et que malgré ses recherches elle n'a pas encore trouvé de logement. De plus, sa santé fragile ne permettrait pas un déménagement. Enfin, la

- 17/19 -

C/29889/2017 résiliation du bail ne fait pas état d'une urgence particulière qui justifierait que le bailleur récupère son bien au plus vite.

E. 6.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1). Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en prenant en considération notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 in initio CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. 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 remplacement; il lui incombe de prendre en considération tous les éléments pertinents du cas particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_552/2009 du 1er février 2010 consid. 2.5.1 et les références citées).

E. 6.2

En l'espèce, la locataire allègue s'être inscrite auprès de diverses entités susceptibles de lui louer un appartement (Gérance municipale de la Ville de Genève, Fondations immobilières de droit public, Office du logement), seule son inscription à la Gérance municipale de la Ville de Genève étant toutefois produite dans la présente procédure. Elle allègue au surplus procéder à des recherches dans la presse, qu'elle n'a toutefois pas documentées. L'appelante, qui a atteint l'âge de la retraite dispose de faibles revenus et indique être actuellement dans un mauvais état de santé, rendant tout déménagement très difficile. Il ressort de la procédure, tel que retenu sous consid. 5.2 ci-avant, que la présence de l'appelante dans l'immeuble et son comportement perturbent l'harmonie du Foyer. Les perturbations constatées ne revêtent au demeurant pas une gravité ou une importance telles que la cohabitation serait impossible et ingérable, ou encore qu'il y aurait une urgence à ce que l'appelante libère les locaux au plus vite. L'ensemble des circonstances sus-évoquées et la pesée des intérêts en présence commandent d'octroyer à l'appelante une unique prolongation de bail d'une durée d'un an et demi, échéant au 31 mars 2020.

- 18/19 -

C/29889/2017 Partant, il sera partiellement fait droit aux conclusions de l'appelante sur ce point. Le chiffre 3 du dispositif du jugement sera par conséquent annulé et réformé en ce sens.

E. 7

Sur appel joint, l'intimé conclut à la condamnation de l'appelante à évacuer l'appartement querellé le 30 septembre 2019 au plus tard et à ce que l'évacuation de la locataire soit exécutée au besoin par la force publique. Il argue que la locataire n'a que peu cherché un nouvel appartement et qu'il apparaît qu'elle ne libérera vraisemblablement pas l'appartement

à l'échéance du bail.

E. 7.1

Lorsque le locataire reste dans les locaux à l'expiration du bail, ou à l'expiration de la procédure éventuelle qu'il a intentée pour obtenir l'annulation du congé ou une prolongation judiciaire du bail, le bailleur peut intenter une procédure d'expulsion. Selon la doctrine, si le bailleur attendra en principe l'expiration du bail avant d'entamer la procédure d'expulsion, il peut toutefois l'intenter avant s'il résulte des circonstances qu'il est sérieusement à craindre que le locataire ne restitue pas le logement à l'expiration du bail, faute de quoi des conclusions en évacuation et en exécutions sont considérées comme prématurées (ACJC/366/2017 du 27.03.2017 consid. 3.1 et 3.2 et les références citées).

E. 7.2

En l'espèce, l'évacuation est prématurée compte tenu du fait qu'aucun élément ne permet de retenir que la locataire ne restituera pas spontanément l'appartement litigieux au terme de la prolongation de bail.

E. 8

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 19/19 -

C/29889/2017

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 7 juin 2019 par A_____ et l'appel joint interjeté le

E. 12

juillet 2019 par LE FOYER B_____ contre le jugement JTBL/414/2019 rendu le 2 mai 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29889/2017. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Accorde à A_____ une unique prolongation de bail d'un an et demi, échéant le 31 mars 2020.

Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, 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.