

GE_GERICHTE ACJC/641/2014 vom 14. Oktober 2013

GE Cour de justice, 2013-10-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_641_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/641/2014 du 14 octobre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/641/2014 del 14 ottobre 2013

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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74; 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1).

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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 790 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

- 5/8 -

C/27315/2012

E. 2

L'appelante conteste le caractère abusif de la résiliation de bail qu'elle a notifiée à l'intimé le 7 novembre 2012. Les propos de E_____ ne contredisaient pas les explications qu'elle avait fournies, dans la mesure où le fait que celui-ci ne sache pas que les personnes avec lesquelles il était ami étaient actionnaires de D_____ ne remettait pas en cause la motivation du congé. Le jugement du Tribunal revenait en outre à l'empêcher de résilier le

bail la liant à l'intimé.

E. 2.1

Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). La résiliation ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1).

E. 2.1.1

La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés aux alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). L'attitude de l'auteur du congé ne doit cependant pas nécessairement procéder d'un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108). Le congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il est fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, qu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il procède d'un pur esprit de chicane ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192).

La résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est en principe pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1, in MRA 2007 p. 45). Dans un litige portant sur la prolongation d'un bail, qui implique de procéder à une pesée des intérêts en présence, le Tribunal fédéral a souligné, en obiter dictum, que l'intérêt d'une bailleuse, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, se concentre dans la réalisation de son but social. Si elle invoque le désir de son actionnaire de loger lui-même dans les locaux, elle se heurte à l'objection que l'actionnaire est juridiquement une personne distincte de la société (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2013 du 10 janvier 2014 consid. 3.2 et les références citées).

E. 2.1.2

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2).

- 6/8 -

C/27315/2012 Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). L'absence de motivation ou une motivation mensongère n'affecte pas en soi la validité du congé. Toutefois, elle peut être un indice que le congé ne poursuit aucun intérêt digne de protection (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation, alors qu'il n'est pas possible d'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 (arrêt du Tribunal fédéral

4A_484/2013 du 26 février 2014 consid. 2.1; 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et les références citées). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC); la partie qui résilie a seulement 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 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante, soit pour elle C_____, a expliqué devant le Tribunal, dans un premier temps, que le studio litigieux ainsi qu'un autre appartement avaient été achetés par D_____ afin d'y loger ses actionnaires, avant d'indiquer que ledit studio était destiné à un tiers, dénommé E_____.

Même s'il habite actuellement dans un hôtel, ce qui peut laisser penser que cette situation est provisoire, E_____ n'a pas expliqué avoir entrepris des démarches pour trouver un logement, mais uniquement que C_____ lui avait indiqué que, suivant l'issue de la procédure, il pourrait occuper le studio litigieux. E_____ n'a pas fait mention de discussions qu'il aurait eues avec des connaissances qui pourraient être, sans qu'il le sache, propriétaires de celui-ci. Les conditions auxquelles le bail serait conclu avec E_____ n'ont en outre pas été déterminées et il n'est ainsi nullement établi que celui-ci serait prêt à reprendre le bail aux conditions posées par l'appelante, notamment en ce qui concerne le montant du loyer. Enfin, dans la mesure où l'appelante n'a pas souhaité indiquer le nom des personnes qui avaient prétendument désiré mettre le studio litigieux à disposition de E_____, ses explications apportées à l'appui de sa motivation du congé ne peuvent être vérifiées. Elle a donc violé son obligation de fournir tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle.

- 7/8 -

C/27315/2012

Il doit dès lors être admis que l'appelante n'a même pas rendu vraisemblable le motif qu'elle invoque à l'appui de la résiliation du bail, qui doit être considéré comme un prétexte. Il n'est pas possible, pour le surplus, d'établir le véritable motif de cette résiliation.

L'appelante fait encore valoir que le jugement du Tribunal contreviendrait au principe de la liberté contractuelle, qui comporte notamment la liberté de mettre fin à une relation contractuelle après son échéance et celle de ne pas conclure un nouveau contrat. Ce jugement reviendrait à l'empêcher de résilier le contrat de bail de l'intimé jusqu'à son décès, ce qui serait contraire à l'interdiction des contrats à vie. Ce n'est toutefois pas la résiliation elle-même qui est prohibée en l'espèce, mais le fait qu'elle contrevienne aux règles de la bonne foi. L'annulabilité du congé pour un tel motif est prévue par l'art. 271 CO, de sorte qu'elle est conforme à la loi.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal a considéré à bon droit que le congé devait être annulé. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus 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. 6.2). * * * * *

- 8/8 -

C/27315/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ le 18 novembre 2013 contre le jugement JTBL/1125/2013 rendu le 14 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27315/2012-5-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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.

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