

GE_GERICHTE ACJC/660/2013 vom 27. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_660_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/660/2013 du 27 mai 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/660/2013 del 27 maggio 2013

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

- 4/10 -

C/23237/2010

E. 2.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 CPC. En vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). En l'espèce, le jugement attaqué a été reçu le 4 septembre 2012. L'appel expédié le 1er octobre 2012 est par conséquent déposé en temps utile.

E. 2.2

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). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation du 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 comprend la protection de trois ans prévue par l'art. 271a al. 1 lit. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1; 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 1). En l'espèce, le loyer annuel se monte à 4'764 fr., charges non comprises, de sorte que la valeur litigieuse s'élève à 14'292 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC). La Cour examine d'office la recevabilité des pièces produites en appel. Selon l'art. 317 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant le juge de première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, art. 317 n. 6). En l'espèce, outre une procuration, l'appelante joint à son appel les statistiques genevoises de l'OCSTAT (mai 2011), l'état locatif futur du 18 juin 2008 et les décisions 101269/2-4 des 14 et 23 décembre 2011 du DCTI. Ces pièces sont antérieures à la date du jugement et l'appelante n'expose pas la raison pour laquelle elles n'ont pas pu être produites en temps utile au Tribunal des baux et loyers. Il en découle que ces pièces sont irrecevables, et

qu'elles seront écartées de la procédure.

E. 3

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appré-

- 5/10 -

C/23237/2010 ciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., art. 310, n. 6).

E. 4.1

L'appelante conteste en substance l'annulation par le Tribunal des baux et loyers du congé notifié à l'intimé par avis de résiliation du 31 août 2010. En résumé, elle fait grief audit Tribunal de ne pas avoir appliqué correctement les principes applicables en matière de congé donné pour des motifs économiques.

E. 4.2

L'art. 271 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. C'est le cas de «toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte» (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733s, n° 4.3). Si l'art. 271 CO est un cas d'application de l'art. 2 al. 1 CC, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus «manifeste» pour que le congé soit annulable (LACHAT, op. cit., p. 733, n° 4.1). Le congé économique, donné par le bailleur afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé mais non abusif, n'est pas, par principe, contraire à la bonne foi (ATF 120 II 105, consid. 3b/aa). En effet, l'ordre juridique permet au bailleur d'optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi (269 et 269s CO) et au locataire de satisfaire ses besoins en y consacrant le moins d'argent possible (ATF 120 II 105, consid. 3b/bb). «Le bailleur doit indiquer le montant du loyer qu'il entend obtenir et les motifs qui le justifient (art. 269 et 269a CO). La validité dépend de l'admissibilité de la majoration souhaitée, en principe au regard de la méthode absolue» (LACHAT, op. cit., p. 736, n° 4.5). En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi stricto sensu qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que méconnaît toute résiliation ne constituant qu'un prétexte (ATF 120 II 105, consid. 3b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Ainsi, le congé motivé par l'intention du bailleur d'obtenir un loyer plus élevé est abusif si une majoration légale du loyer est exclue en application de la méthode absolue (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 précité, consid. 2.1). Au cas où, nonobstant l'application de la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO), un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 précité, consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie a le devoir

- 6/10 -

C/23237/2010 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_300/2010 du 2 septembre 2010). Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 consid. 3c).

E. 4.3

L'examen de la possibilité pour le bailleur, d'obtenir un loyer non abusif plus élevé se fait ainsi selon la méthode de calcul absolue, l'appelante s'étant prévalu des loyers comparatifs. Ne sont, en général, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1). N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Les statistiques officielles doivent être prises en considération (al. 4). Selon le Tribunal fédéral, le juge du fait doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères susmentionnés, en ayant égard à l'évolution récente des loyers exigés pour les locaux retenus comme éléments de comparaison (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 précité, consid. 2.2). Pour justifier que l'augmentation de loyer prévue correspondrait à un loyer «usuel», soit non abusif, la bailleuse doit fournir cinq exemples comparatifs au moins. En effet, «la notion de loyer usuel présuppose un «usage», une pratique suffisamment répandue pour qu'on puisse en déduire une règle. Cette pratique peut d'abord être démontrée par la production d'exemples comparables, en nombre suffisant» (LCHAT, op. cit., p. 457, n° 2.2.1). Les loyers de référence doivent être comparables à la chose louée eu égard aux critères mentionnés aux articles 269a let. a CO et 11 OBLF, et par la jurisprudence. Les logements présentés doivent disposer des mêmes caractéristiques que les locaux considérés, compte tenu de l'emplacement, la dimension (nombre de pièces et surface), l'année de construction, l'équipement, l'état d'entretien du bâtiment (toiture, ferblanterie, ascenseur, chaudière, buanderie) et des locaux (vitrages, cuisine, sanitaires). Ces exemples ne doivent pas être situés dans le même immeuble, ni appartenir au même bailleur (ATF 123 III 317 consid. 4). La comparaison doit se faire également en tenant compte de l'évolution récente des loyers exigés pour les logements retenus comme éléments de comparaison, en vérifiant que lesdits loyers ont été adaptés à l'évolution des facteurs de diminution comme la baisse du taux d'intérêt hypothécaire. Le fait que le logement soit ou non équipé de fenêtres à double vitrage peut suffire à l'exclusion de la comparaison (arrêt du Tribunal fédéral

- 7/10 -

C/23237/2010 4A_408/2009 du 15 décembre 2009 consid. 3.2.4). Comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, s'agissant de l'année de construction, la jurisprudence a admis qu'une différence de plus de vingt ans ne permet en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (arrêt du Tribunal fédéral 4C.40/2001 du 15 juin 2001, consid. 5c/bb).

E. 4.4

En l'espèce, l'appelante a fait valoir sa volonté de relouer l'appartement pour un loyer supérieur au moment de motiver la résiliation litigieuse. Elle a produit

E. 4.5

L'appelante fait ensuite grief au jugement de première instance de n'avoir pas tenu compte du bail conditionnel qu'elle a conclu le 5 octobre 2010 avec E_____, pour un loyer mensuel, sans charges, de 1'500 fr.

- 8/10 -

C/23237/2010 Contrairement à ce qu'allègue l'appelante, ledit jugement mentionne le bail conditionnel que celle-ci prétend avoir conclu. La production d'un tel contrat est cependant inapte à démontrer l'admissibilité du nouveau loyer au regard de la méthode absolue, et ne permet donc pas au bailleur de justifier un congé économique.

E. 4.6

L'appelante reproche au jugement déferé de n'avoir pas tenu compte des statistiques cantonales genevoises «même si celles-ci n'ont pas la précision requise par l'art. 11 OBLF». L'argument tombe à faux, la statistique officielle cantonale sur le loyer mensuel moyen n'ayant été produite qu'en appel, soit tardivement. Cette pièce a de ce fait été écartée de la procédure. Quoi qu'il en soit, et comme l'a déjà retenu le Tribunal fédéral, l'utilisation de statistiques suppose des données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur la situation, l'agencement et l'état de la chose louée, comme aussi sur la période de construction. Il faut que les statistiques officielles «soient établies par localités, qu'elles fassent état des époques de construction et qu'elles tiennent compte, même sommairement, des autres facteurs d'appréciation de l'art. 11 al. 1 OBLF» (LACHAT, op. cit., p. 461, n° 2.2.8). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs considéré que, d'une manière générale, les statistiques cantonales genevoises ne constituaient pas une statistique pertinente au sens de l'art. 11 al. 2 OBLF, rem- plissant à tout point de vue les exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF dans la mesure où elles ne fournissaient pas de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2007 précité, consid. 2.3 et 4A_412/2009 du 15 décembre 2009). L'appelante cite LACHAT (op. cit., p. 461, n° 2.2.8), qui mentionne une décision du Tribunal fédéral considérant qu'une statistique officielle sérieuse, qui ne prend en considération qu'une partie des critères de l'art. 11 al. 1 OBLF, peut être retenue lorsque le loyer contesté se situe nettement au-dessous du loyer statistique (Mémoire d'appel, p. 5). Dans cette affaire bâloise ayant abouti à l'arrêt 4C.176/2003, les statistiques proposées, prenant en compte le nombre de pièces, la période de construction et les rénovations, ont été considérées par le Tribunal fédéral comme ne remplissant pas à tout point de vue les exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF, mais pouvant être prises en compte comme un instrument livrant des points de repères en rapport avec le loyer usuel (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2003 du 13 janvier 2004, CdB 2004 p. 81). En l'espèce, et conformément à la jurisprudence rendue, la statistique genevoise n'est pas suffisamment différenciée, contenant pour seule indication le loyer moyen de tous les appartements de quatre pièces en Ville de Genève, sans égard à leur situation précise, à l'agencement et à la dimension des pièces, à l'état d'entre-

- 9/10 -

C/23237/2010 tien et à l'équipement, ainsi qu'à l'année de construction des différents appartements retenus pour l'établissement de la statistique. Il n'y a dès lors pas lieu d'en

tenir compte.

E. 5

L'appelante allègue, sans motivation spécifique, que le jugement déféré porte atteinte à la garantie de la propriété au sens de l'art. 26 al. 1 Cst. Le Tribunal fédéral a constaté à plusieurs reprises, dans des causes relevant du droit du bail (cf. notamment arrêts 4A_623/2010 du 2 février 2010, consid. 2.1 et 4A_300/2010 du 2 septembre 2010, consid. 5.1), que la restriction à la garantie de la propriété découlant pour la propriétaire du fait de voir annulé, le cas échéant, le congé qu'elle a donné à son locataire en raison de son caractère abusif repose sur une base légale claire et suffisante, compte tenu également du mandat constitutionnel découlant de l'art. 109 al. 1 Cst. féd. Elle est de surcroît justifiée par un intérêt public et proportionnée au but visé (art. 36 al. 2 et 3 Cst.).

E. 6

Dans un dernier moyen, l'appelante soutient que le jugement déféré entrave de manière injustifiée sa liberté économique protégée par l'art. 27 Cst. Elle affirme que l'annulation du congé litigieux prêterait gravement sa situation financière, et pourrait l'obliger à vendre son bien en raison d'un manque de rentabilité et de liquidité. L'art. 27 al. 1 Cst. garantit la liberté économique. Elle comprend notamment le libre choix de la profession, le libre accès à une activité économique lucrative privée et son libre exercice (art. 27 al. 2 Cst). Une disposition de même rang que l'art. 27 Cst. féd., soit l'art. 109 al. 1 Cst. féd., prévoit toutefois que la compétence de la Confédération pour légiférer sur l'annulabilité des congés abusifs. L'art. 271 al. 1 CO, qui met en œuvre ce mandat constitutionnel, ne peut donc entraver de manière injustifiée la liberté économique du bailleur. Le jugement du Tribunal des baux et loyers ne porte pas une atteinte inadmissible à la liberté économique de l'appelante garantie par l'art. 27 Cst. (cf. art. 36 al. 2 et 3 Cst.).

E. 7

En définitive, l'appel apparaît comme entièrement mal fondé et doit être rejeté. Le jugement du Tribunal des baux et loyers sera confirmé.

E. 8

Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 LaCC).

E. 9

La valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr. (consid. 2.2 ci-dessus). PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

- 10/10 -

C/23237/2010 A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/871/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 27 août 2012 dans la cause C/23237/2010-5-B. Au fond : Confirme le jugement querellé. 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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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