

GE_GERICHTE ACJC/691/2015 vom 18. August 2014

GE Cour de justice, 2014-08-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_691_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/691/2015 du 18 août 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/691/2015 del 18 agosto 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).

E. 1.2

En l'espèce, les conclusions prises par l'appelant au dernier état de la procédure de première instance étaient de 298'832 fr. 55, de sorte que le seuil d'admissibilité de l'appel est largement atteint. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

- 13/17 -

C/17933/2012

E. 2.1

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être 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.

E. 2.2

En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours. Par ailleurs, l'appelant énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

E. 3

Dans le cas présent, il convient d'analyser la validité du congé sous l'angle de l'art. 271 CO afin de déterminer si le motif du congé est contraire à la bonne foi et aurait conduit l'intimé à commettre un acte illicite (art. 41 CO), respectivement une violation contractuelle (art. 97 CO), qui aurait porté préjudice à l'appelant.

E. 3.1

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. 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, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733-734). 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 défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, Commentaire romand, no 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (BARBEY, Commentaire du droit du bail, nos 30-39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., no 43b). Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ainsi qu'un congé qui

- 14/17 -

C/17933/2012 consacre une attitude déloyale (LACHAT, op. cit., p. 733). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, op. cit., nos 290 et 319; Commentaire USPI, no 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de la résiliation, qui seul entre en considération, était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2). Le congé donné en raison du besoin du bailleur pour lui-même, ses proches ou des tiers, n'est généralement pas contraire à la bonne foi (LACHAT, Commentaire romand, no 8 ad art. 271 CO). Le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour loger un membre de sa famille soit contraire aux règles de la bonne foi (TERCIER/FAVRE/BUGNON, Les contrats spéciaux, 2009, no 2710, p. 399). La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2009 du 23 mars 2010, consid. 3; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, no 36, p. 120).

E. 3.2

Le législateur a renoncé à faire de la motivation du congé une condition de sa validité. Ainsi même non motivée une résiliation est a priori valable. L'art. 271 al. 2 CO dispose que la partie qui a donné le congé doit motiver sa décision, si l'autre partie le demande. La motivation du congé a pour but de permettre au destinataire du congé de décider en toute connaissance de cause s'il entend requérir, ou non, l'annulation du congé ou la prolongation du bail, et de soupeser ses chances de succès. La partie qui résilie le bail fournira de préférence spontanément et d'emblée les motifs du congé; ils seront mentionnés sur la formule officielle ou sur la lettre de congé (LACHAT, op. cit., pp. 730-731). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (LACHAT, op. cit., p. 732; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, no 22 ad art. 271 CO). Si le motif du congé cesse d'exister par la suite, la résiliation n'en demeure pas moins valable (arrêt du tribunal fédéral

4A_545/2013 du 28 novembre 2013, consid. 3.2.3). Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, Commentaire romand, no 12 ad art. 271 CO). C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105, consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007, consid. 2.2). Toutefois, la partie qui a résilié le bail a le devoir

- 15/17 -

C/17933/2012 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.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, op. cit., no 202).

E. 3.3

Le locataire qui n'intente pas la procédure en annulation du congé ou la retire, en se fiant au motif invoqué par le bailleur, et déménage, peut également prétendre à des dommages-intérêts s'il apparaît ultérieurement que le motif était mensonger. Dans ce cas, le dommage du locataire correspondra, par exemple, à la différence de loyer pour la période pendant laquelle le locataire aurait pu légitimement prétendre rester dans les locaux (LACHAT, op. cit., p. 761).

E. 3.4

Dans le cas présent, l'intimé a motivé le congé par son souhait de récupérer la surface de bureau litigieuse afin de la réaffecter à l'habitation pour y loger ses enfants. A cet égard, il sied de relever que l'intimé a immédiatement motivé le congé notifié à l'appelant le 11 mai 2010 pour le 31 décembre 2010 et le motif dudit congé n'a jamais varié, contrairement à ce qu'allègue l'appelant. D_____, le fils de l'appelant, devait emménager dans l'appartement dont est litige afin de suivre une formation à l'EPSU puis d'intégrer l'Université de Lausanne en vue de devenir professeur de sport. De nombreuses démarches avaient été effectuées afin que D_____ puisse emménager dans l'appartement litigieux. En effet, il avait annoncé son changement d'adresse à l'Office cantonal de la population, il avait apposé son nom sur la boîte aux lettres et des travaux avaient été devisés afin de réaffecter les locaux à l'usage d'habitation. A cet égard, il apparaît cohérent que le fils de l'intimé ait souhaité saisir l'opportunité qui lui était offerte d'emménager dans un lieu proche de ses futurs centres d'études. Le précité a toutefois dû renoncer à ses projets professionnels en raison d'un accident survenu en janvier 2011 et de ses séquelles. Il a dès lors rapidement procédé à une demande de remboursement des frais d'écolage de l'EPSU puisque son avenir professionnel était incertain. Il n'a toutefois été informé qu'en automne 2011 de ce qu'il ne pourrait pas suivre sa formation. Il n'y a dès lors pas lieu de considérer que le motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail de l'appelant ne constituerait qu'un prétexte. Le projet de vente de l'appartement soutenu par l'appelant n'est intervenu qu'à la fin de l'année 2011, soit de nombreux mois après la résiliation du bail et uniquement après que D_____ avait dû renoncer de manière définitive à emménager dans ledit appartement.

- 16/17 -

C/17933/2012 Par ailleurs, l'appelant n'est pas parvenu à démontrer, ni même à rendre vraisemblable, que le motif du congé constituait un prétexte et que la réelle intention de l'intimé était de vendre l'appartement litigieux. Pour le surplus, il est sans importance que D_____ n'ait finalement pas em- ménagé dans les locaux puisque la résiliation demeure valable même si le motif à l'appui du congé cesse d'exister ultérieurement. Compte tenu de ce qui précède, la thèse du motif mensonger soutenue par l'appelant doit être écartée étant rappelé que ce motif apparaissait concret, sérieux et n'a jamais varié au cours de la procédure en contestation de congé initiée par l'appelant. L'intimé n'a pas induit en erreur l'appelant dans le but de le dissuader de faire valoir ses droits découlant du bail. Ainsi aucun acte illicite, respectivement aucune violation contractuelle, ne peut être imputée à l'intimé. Le jugement querellé devra ainsi être confirmé.

E. 4

A teneur de l'art. 22 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). * * * * *

- 17/17 -

C/17933/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 septembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/909/2014 rendu le 18 août 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17933/2012-6-OOD. 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 :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

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

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