

GE_GERICHTE ACJC/694/2017 vom 12. Juni 2017

GE Cour de justice, 2017-06-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_694_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/694/2017 du 12 juin 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/694/2017 del 12 giugno 2017

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).

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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

- 9/15 -

C/8826/2015

En l'espèce, le loyer mensuel du logement, charges comprises, s'élève, à tout le moins, à 1'500 fr. selon l'intimée. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les appelants avec leur réplique est recevable dans la mesure où, s'agissant d'un jugement du Tribunal du 14 novembre 2016, il ne pouvait être produit avec l'appel.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les

questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3).

E. 2

Les appelants soutiennent que le motif du congé n'est qu'un prétexte.

E. 2.1

Dans un bail de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé. La résiliation ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). 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; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). Dans ce cadre, le motif de la 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 est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 59 et les arrêts cités). Déterminer le motif réel du congé est une question de fait. En revanche, dire si le congé doit être annulé parce qu'il repose sur un motif contraire aux règles de la bonne foi relève du droit.

- 10/15 -

C/8826/2015 La protection conférée par les art. 271-271a 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). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3 p. 108). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Le congé donné par un propriétaire qui est en proie à des difficultés financières et veut obtenir des liquidités pour faire face à ses engagements envers des banques, et en vue de vendre un immeuble dans de meilleures conditions ne peut être considéré par principe comme abusif (arrêts du Tribunal fédéral 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.4; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; 4C.61/2005 du 27 mai 2005, reproduit in SJ 2006 I p. 34. consid. 4.1). Le juge peut toutefois examiner s'il existe une disproportion évidente entre les intérêts en présence, soit ceux purement financiers du bailleur et le problème particulièrement pénible sur le plan humain causé au locataire par la résiliation, puisqu'il s'agit là d'un cas d'abus de droit pouvant entrer en ligne de compte (arrêts du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre

2010 consid. 4.3; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.3). C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; 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 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005, reproduit in SJ 2006 I 34, consid. 4.3.1 p. 36 s.).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée a constamment motivé le congé par son intention de vendre l'immeuble sis _____ à Genève. Elle n'a pas d'emploi et n'est pas en mesure de supporter les charges liées à la succession de E _____, en particulier la charge liée à la villa à Genève. Le témoin J _____, qui s'occupe notamment de sa déclaration fiscale, a confirmé qu'elle avait hérité de biens immobiliers et du

- 11/15 -

C/8826/2015 capital-actions des sociétés propriétaires, mais qu'elle ne disposait pas de liquidités pour s'acquitter des charges, si bien qu'elle était obligée de vendre ses biens.

La circonstance que l'intimée aurait hérité d'une fortune "colossale" au décès de E _____ sous forme d'immeubles sis à Genève, en Valais, au Tessin ou en Espagne ne lui permet pas encore de disposer de liquidités lui permettant de s'acquitter de ses charges, sauf, précisément, à vendre lesdits immeubles. L'intimée est par ailleurs libre de décider quel immeuble elle souhaite vendre en priorité. Ainsi, le fait que la vente de la villa en Espagne permettrait à l'intimée de faire face à ses obligations financières n'est pas déterminant. Il en va de même du fait que l'intimée aurait fixé un prix de vente trop élevé pour la villa à Genève qui empêcherait qu'elle trouve preneur, villa qui est, en tout état de cause, difficile à vendre selon les témoins en raison de ses caractéristiques. De plus, l'intimée a d'abord vendu un autre immeuble, soit un chalet en Valais, ce qui tend à démontrer qu'elle ne cherche pas à vendre uniquement l'immeuble dans lequel se situent les locaux loués par pure chicanerie. Le fait que E _____ ne déclarait pas tous ses revenus ne signifie par ailleurs pas encore qu'il aurait fait des économies dont l'intimée aurait hérité et qui lui permettrait de s'acquitter de ses obligations ainsi que de ses dépenses quotidiennes. De plus, concernant la supposée absence de démarche de l'intimée en vue de vendre l'immeuble, il y a lieu de relever que celle-ci a sollicité une estimation de ce dernier et a eu des contacts avec un acheteur, à savoir K _____, qui a déclaré que le fait que l'immeuble soit actuellement loué constituait un obstacle pour lui. Il ne peut donc être affirmé qu'elle n'a pas entrepris de démarches. De plus, le Tribunal fédéral a considéré que le fait qu'un bailleur n'ait pas entrepris de démarches effectives pour vendre un appartement après la résiliation du bail n'est pas incompatible avec le motif avancé pour la résiliation, à savoir vendre l'immeuble libre de tout locataire. En effet, dès lors qu'il veut vendre l'appartement libéré de tout locataire afin de réaliser un prix de vente plus élevé, il n'est pas surprenant qu'il attende jusqu'au moment où la date de la libération de l'appartement par le locataire est acquise pour procéder aux démarches en vue de la vente (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 5.2.2). Enfin, la prétendue absence de résiliation simultanée du bail de la sœur de A _____, qui habite un autre immeuble, n'est pas déterminante pour apprécier la réelle volonté de l'intimée de vendre l'immeuble dans lequel se situe l'appartement occupé par les appelants. Il ressort par ailleurs des déclarations des intimées qu'il est désormais résilié.

C/8826/2015 En définitive, au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le motif invoqué à l'appui du congé n'est pas un prétexte et qu'il a dès lors déclaré valables les congés du 27 mars 2015 notifiés aux appelants. L'appel est infondé sur ce point, de sorte que le jugement attaqué sera confirmé à cet égard.

E. 3

Les appelants sollicitent l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans dans l'hypothèse où le congé n'est pas annulé.

E. 3.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, 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 de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448 s.; arrêt 4C.139/2000 précité consid. 2a). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, 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 (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230; 136 III 190 consid. 6 p. 195 et les arrêts cités). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêt 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397).

E. 3.2

En l'espèce, les éléments pris en compte par le Tribunal pour fixer la durée de la prolongation sont pertinents (bail d'une durée de plus de vingt ans, situation tendue du marché du logement à Genève, pas de preuve des démarches entreprises par les locataires en vue de se reloger, d'une part et, d'autre part, pas d'urgence de la bailleuse de vendre les immeubles et peu de démarches accomplies en ce sens). Les appelants soutiennent que le Tribunal aurait dû tenir compte du fait que leur absence de recherches de locaux de remplacement est due au fait que celles-ci seraient vaines en raison des poursuites intentées à l'encontre de A_____ par l'intimée. L'existence de ces poursuites ne dispensait cependant pas les appelants de néanmoins procéder à des recherches. En outre, si lesdites poursuites

C/8826/2015 constituent véritablement un obstacle insurmontable à leurs recherches, comme l'indiquent les appelants, une prolongation d'une durée supplémentaire ne leur permettra pas plus de trouver des locaux de remplacement. Les appelants soutiennent par ailleurs que les conséquences du congé sont pénibles en raison du fait que l'immeuble dans lequel se situe l'appartement abrite également le laboratoire utilisé par A_____. Les conséquences de la résiliation des locaux commerciaux devront toutefois être examinées

dans le cadre du congé relatif auxdits locaux. Cela étant, ainsi que les appelants le relèvent, il s'agit d'un bail de longue durée puisqu'il a été conclu il y a une vingtaine d'années. La résiliation porte en outre tant sur le bail du logement des appelants que sur le local commercial utilisé par l'appelant pour la préparation de ses glaces, ce qui tend à aggraver les effets de la résiliation. Il ne peut par ailleurs être fait abstraction des relations personnelles entre les appelants et le précédent bailleur et du fait que conformément à ce qui avait été convenu avec E_____, l'appelant devait devenir propriétaire de l'immeuble dans lequel se situent les locaux loués. Ainsi, au vu de l'ensemble des circonstances, la durée de la prolongation de deux ans paraît trop brève, de sorte que le chiffre 3 du dispositif du jugement sera annulé et la durée de la prolongation fixée à trois ans.

E. 4

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, 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). * * * * *

- 14/15 -

C/8826/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 octobre 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/796/2016 rendu le 1er septembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8826/2015-4. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement. Cela fait, statuant à nouveau : Accorde à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail de trois ans, soit jusqu'au 30 septembre 2018. Confirme le jugement attaqué 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 Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 15/15 -

C/8826/2015 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.