

GE_GERICHTE ACJC/701/2023 vom 5. Juni 2023

GE Cour de justice, 2023-06-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_701_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/701/2023 du 5 juin 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/701/2023 del 5 giugno 2023

Erwägungen

E. 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).

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). 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.

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 42'408 fr. ((12'756 fr. + 1'380 fr.) x

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 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, laquelle doit être jointe au dossier. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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).

- 9/16 -

C/16701/2020 2. L'appelante a produit à l'appui de son appel, comme pièces nouvelles, deux photographies de l'étiquette figurant sur la boîte aux lettres et sur la sonnette de l'ancien appartement des époux M_____/T_____.

2.1 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, les deux photographies susmentionnées sont recevables du fait que les étiquettes de la boîte aux lettres et de la sonnette, objet de ces photographies, ont été apposées après la mise en délibération de la cause par le Tribunal. Les faits que ces deux pièces contiennent seront repris dans la procédure s'ils sont utiles pour la résolution du litige.

E. 3

La locataire fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendue, ayant motivé d'une manière laconique leur décision au sujet de son offre de preuves. A l'issue de l'audience du 1er février 2022, elle avait persisté dans l'intégralité de cette offre de preuves, consistant en l'audition de l'intimée et de témoins et en la production de diverses pièces, qui aurait éclairé le Tribunal, selon elle, sur le but réel des congés donnés dans l'immeuble. L'intimée devrait être interrogée s'agissant de l'appartement du 1er étage de l'immeuble et le motif de son congé, ses relations avec le reste de sa famille, sa marge de manoeuvre quant à l'attribution d'appartements dans les autres immeubles, les autres résiliations des baux de l'immeuble et son état de santé. Les mêmes questions devraient être posées au mari de l'intimée pour vérifier la concordance des réponses et J. _____ devrait être entendu au sujet du congé de l'appartement qui lui avait été attribué.

E. 3.1

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC). La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2,

- 10/16 -

C/16701/2020 JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1). Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

E. 3.2

Le droit d'être entendu implique en outre pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_193/2014 du 31 octobre 2014 consid. 2). Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le

droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1). Selon le Tribunal fédéral, lorsque la recourante est en mesure d'attaquer le raisonnement de l'arrêt attaqué, la violation de son droit d'être entendue sous l'angle d'une motivation lacunaire doit être exclue (arrêt du Tribunal fédéral 5A_134/2013 du 23 mai 2013 consid. 4.2). Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2ème éd. 2019, n. 18 ad art. 239 CPC).

E. 3.3

En l'espèce, dans leur jugement, les premiers juges ont rappelé que l'intimée avait sollicité sa dispense de comparaître en raison de son âge, du risque d'infection au coronavirus et d'examens médicaux à effectuer en vue d'une opération.

Sur la base des mesures d'instruction effectuées, soit l'interrogatoire de l'appelante, l'audition de témoins et les pièces d'ores et déjà produites, ils

- 11/16 -

C/16701/2020 s'estimaient suffisamment renseignés pour établir les faits pertinents à la résolution du litige, sans l'audition de l'intimée.

La Cour fait sienne la motivation du jugement entrepris sur ce point.

Dans ses plaidoiries écrites du 11 avril 2022 devant le Tribunal, l'appelante s'est contentée de requérir l'audition de l'intimée, sans préciser sur quoi porterait cette audition, ni dans quels buts. Pour le surplus, elle s'est bornée à persister dans ses conclusions prises dans ses précédentes écritures, qui offraient en preuve uniquement la comparution des parties et la production de l'état locatif de l'immeuble, lequel a été versé à la procédure.

Les pièces et les interrogatoires sollicités par l'appelante viseraient à démontrer pour certains des faits périphériques et celle-ci n'a pas amené suffisamment d'éléments permettant de faire penser que ces faits seraient pertinents à la résolution du litige et de nature à ébranler la conviction acquise sur la base des éléments déjà recueillis.

Enfin, dans son appel, l'appelante n'a pas conclu formellement à une nouvelle audition ou à la production de pièces complémentaires, se bornant à requérir le renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire dans le sens des considérants.

En tout état, l'appelante a été en mesure d'attaquer le raisonnement du jugement querellé, de sorte que son droit d'être entendue sous l'angle d'une motivation lacunaire n'a pas été violé.

Au vu de ce qui précède, le grief de l'appelante sera rejeté.

E. 4

La locataire fait grief au Tribunal d'avoir constaté inexactement les faits au sujet de la situation financière de H_____ et de sa mère, du besoin d'assistance de la bailleresse et de son mari, des locataires actuels vivant dans l'appartement destiné à J_____ et sur les

intentions de ce dernier, des autres immeubles appartenant aux membres de la famille et des loyers des appartements situés aux 1er et au 8ème étages de l'immeuble. Elle reproche également au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 al. 1 CO en validant les congés au vu des contradictions de la bailleuse, de la disproportion manifeste des intérêts en présence et du caractère non concret, peu sérieux et spéculatif des trois résiliations intervenues dans l'immeuble, dont celle du cas d'espèce.

E. 4.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le

- 12/16 -

C/16701/2020 bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

E. 4.1.1

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). La protection conférée par les art. 271 et 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 aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). 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 et les arrêts cités). 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 fausse (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé

- 13/16 -

C/16701/2020 si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du

E. 4.1.2

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Il s'agira ensuite de vérifier si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3).

E. 4.1.3

Un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer au propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 2; ACJC/790/2017 du 26 juin 2017 consid. 3.1).

E. 4.1.4

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

- 14/16 -

C/16701/2020 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 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1).

E. 4.2

En l'espèce, les premiers juges ont retenu que le motif des congés de l'appartement et de l'emplacement de parking résidait dans le besoin propre de la bailleuse de pouvoir mettre l'appartement à disposition de sa petite-fille, H_____. Ce motif, explicité dans la procédure, n'a pas varié et a été confirmé par cette dernière. A l'instar du Tribunal, la Cour retiendra qu'aucun élément, notamment parmi ceux allégués par l'appelante, ne permet de

retenir que le motif donné constituerait un prétexte. Les trois congés simultanés ont été justifiés par le fait qu'une fille et deux petits-enfants avaient besoin d'être logés. En intégrant l'appartement concerné, H_____ a déclaré vouloir prendre son indépendance à partir de son entrée à l'Université et a donné des détails suffisants sur sa situation financière pour payer le loyer. Elle a ajouté vouloir habiter dans l'immeuble, car elle y avait déjà vécu durant environ une dizaine d'années. Elle a justifié les motifs pour lesquels elle s'intéressait à l'appartement de l'appelante, à savoir à un étage élevé sur le même palier que son cousin avec un loyer raisonnable, et les raisons pour lesquelles elle n'avait pas repris l'appartement du 1er étage, soit la libération prématurée de celui-ci, ni l'appartement de sa mère, dont le loyer était trop élevé, étant précisé que sa mère souhaitait le conserver pour elle-même. L'intimée et ses filles ont confirmé qu'il s'agissait du seul immeuble dont elles étaient les uniques propriétaires, ce qui explique également le choix de cet immeuble en particulier. Les différentes allégations de l'appelante, dont certaines portent sur des faits périphériques non pertinents dans le cas d'espèce ou n'ont pas été démontrées, ne permettent pas de retenir que H_____ n'envisagerait pas réellement d'habiter l'appartement litigieux et ce, quand bien même son besoin n'est ni immédiat, ni urgent. Cela est corroboré par le fait qu'ayant eu la volonté d'habiter l'immeuble, G_____ a renoncé au congé lorsqu'elle a décidé de rester vivre avec ses parents. S'agissant de l'appartement visé par J_____, la procédure a établi qu'il était libre le jour de l'audience du 1er février 2022 et qu'il a été sous-loué depuis par celui-ci, dès lors qu'il devait terminer sa formation, dégager des revenus suffisants avant de pouvoir l'intégrer et qu'il vivait actuellement chez son amie. La Cour relèvera que,

- 15/16 -

C/16701/2020 dans le cadre de l'analyse de la validité du congé, il faut se placer au moment de sa notification. Conformément à la jurisprudence précitée, le fait que les différents membres de la famille C_____/G_____/H_____/J_____/N_____ soient propriétaires de plusieurs immeubles, n'implique pas de devoir considérer le congé comme contraire aux règles de la bonne foi.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, seule une disproportion grossière des intérêts en présence, qui n'est pas réalisée en l'espèce, permettrait de retenir un congé contraire à la bonne foi. Une pesée des intérêts ne doit pas intervenir au stade de l'analyse de la validité de la résiliation, mais lors de celle de l'éventuelle prolongation du contrat. Les conséquences pénibles du congé pour l'appelante au regard de sa santé et de sa situation financière ne permettent donc pas de conclure à un congé contraire aux règles de la bonne foi.

Partant, la Cour confirmera le jugement querellé. 5. 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). * * * * *

- 16/16 -

C/16701/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 octobre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/661/2022 rendu le 15 septembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16701/2020-25-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame

Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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. cf. consid. 1.2

E. 6

octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 du 26 août 2016 déjà cité consid. 3.2; 4A_484/2012 du 28 février 2013 précité consid. 2.3.1), sous réserve d'une éventuelle disproportion grossière des intérêts en présence, ce qui est par exemple le cas lorsque des intérêts purement financiers sont en disproportion manifeste avec un problème humain particulièrement pénible (ACJC/701/2014 du 16 juin 2014).

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