

GE_GERICHTE ACJC/790/2017 vom 26. Juni 2017

GE Cour de justice, 2017-06-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_790_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/790/2017 du 26 juin 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/790/2017 del 26 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). S'agissant d'une procédure portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette l'action en constatation de droit et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné (cf. arrêt du Tribunal fédéral arrêt 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 1). 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 136 III 196 consid. 1.1; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2001 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4 octobre

- 8/16 -

C/21370/2014 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du

E. 1.2

En l'espèce, vu le loyer annuel de 9'516 fr., et en tenant compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384; 119 II 147), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision. En l'espèce, en application de l'art. 145 al. 1 let. b CPC, l'appel interjeté le 29 août 2016 répond à ces conditions. Il est donc recevable.

E. 1.4

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'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 310). 2. Il y a lieu de déterminer en premier lieu la nature du congé, dont la locataire soutient qu'il doit être considéré comme extraordinaire et inefficace car ne remplissant pas les conditions de la disposition légale invoquée à son appui. 2.1 Aux termes de l'art. 266l al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant

une formule qui a été agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. Il s'agit d'une forme écrite qualifiée, qui porte non seulement sur le mode, mais aussi sur le contenu de la communication. Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme et de ne pas admettre en principe d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire. La résiliation est la manifestation de volonté unilatérale du bailleur, soit un acte formateur. La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté, ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. Si les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner à l'avis formel de résiliation, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_196/2016 du 24 octobre 2016, consid. 3.1.2).

En présence d'un litige portant sur l'interprétation d'une manifestation de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419

- 9/16 -

C/21370/2014 consid. 2.2). L'interprétation de la volonté des parties peut se faire à partir de signes extérieurs objectifs que les parties ont manifestés ou échangés entre elles. Ainsi, les actes concluants doivent être mis sur un pied d'égalité avec les manifestations expresses de volonté (THEVENOZ/WERRO, Commentaire romand du CO, Genève 2012, n. 49 p. 145).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective) (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3, 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3b). 2.2 En l'espèce, le congé notifié le 23 septembre 2014, avec effet au 31 mars 2015, a été donné six mois à l'avance pour l'échéance du bail, alors que les bailleurs avaient acquis l'objet locatif concerné plusieurs années auparavant. Il en était de même pour les parts acquises par A_____ dans la société simple. Le motif indiqué dans l'avis de résiliation officiel et le courrier accompagnateur était la volonté de récupérer le logement pour le besoin propre de A_____ qui souhaitait l'occuper. Aucune référence n'était faite dans ces documents à l'art. 261 al. 2 let. a CO. Cette volonté de se loger dans l'immeuble, de même que les circonstances que A_____ a exposées au sujet de sa situation personnelle aux autres bailleurs et qui ont fondé la décision de résilier le bail de la locataire, ont été confirmées dans le cadre de l'instruction de la cause. La référence à l'art. 261 al. 2 let. a CO, contenue dans les écritures des bailleurs, puis confirmée par oral par leur mandataire, n'est pas déterminante, dès lors qu'il était parfaitement intelligible pour la locataire, au vu des circonstances, qu'il ne s'agissait pas d'une nouvelle acquisition de son appartement qui justifiait la résiliation de son bail, mais le seul besoin de A_____ de trouver un logement pour lui-même, sa compagne et leur fille. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a examiné la cause sous l'angle de l'annulabilité du congé et non pas de son inefficacité. L'argument de la locataire étant infondé, la question de la recevabilité de l'appel joint et de la conclusion nouvelle de l'intimée peut demeurer indécise. 3. Les appelants contestent le caractère abusif du congé et invoquent une violation des art. 266a et 271 CO.

- 10/16 -

C/21370/2014 3.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). La protection accordée par l'art. 271 al. 1 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C-170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait en règle générale constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b), sous réserve d'assurances données par le bailleur permettant à l'autre partie de croire que les rapports seraient de longue durée (ATF 120 II 105 consid. 3 b/bb). 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; ATF 136 III 190 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, in *Commentaire romand du code des obligations I*, n° 6 ad art. 271). 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; ACJC/1552/2014 du 17 décembre 2014).

- 11/16 -

C/21370/2014 3.2 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, *Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, thèse Genève 1991, n° 290 et 319; *Commentaire SVIT*, n° 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de 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). Toutefois, pour établir si un congé contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) ou tombe sous le coup de l'une des hypothèses d'annulation de l'art. 271a CO, il faut en connaître les motifs (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 730). Le motif

du congé doit exister au jour de la résiliation (CONOD, in Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n° 31 ad art. 271 CO). En principe, le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 I, p. 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55). S'agissant du moment de la motivation, il faut partir du principe que le bailleur diligent motive le congé ordinaire au moment où il l'expédie (LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, CdB 2008/3, pp. 65 ss, notamment 68). Le bailleur n'a aucun intérêt à tarder à donner la motivation du congé : dans un tel cas, il devra expliquer son retard, en démontrant qu'il avait de bonnes raisons de taire le motif du congé un certain temps. Un retard inexpliqué dans la communication de la motivation de la résiliation peut traduire l'embarras du bailleur (LACHAT, op.cit., p. 730). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2; ATF 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 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/968/2012 du 29 juin 2012 consid. 5.4; BARBEY, op. cit., n° 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (Commentaire SVIT, n° 10 ad art. 271 CO).

- 12/16 -

C/21370/2014 Il appartient ainsi au destinataire de la résiliation de démontrer que celle-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC). 3.3 En l'espèce, le motif invoqué à l'appui du congé n'a pas varié depuis sa notification le 23 septembre 2014. Comme on l'a vu plus haut, la référence erronée à l'art. 261 al. 2 let. a CO n'a pas d'incidence. La situation de A_____ a été exposée par lui-même, ainsi que sa compagne, et il a été confirmé par d'autres associés de la société simple que les éléments déterminants de cette situation ont conduit à la résiliation du bail. Même si la situation financière du bailleur concerné n'a pas été établie par pièces, les déclarations des différentes personnes entendues ont corroboré les dires de celui-ci, selon lesquels il n'avait pas de revenus et devait trouver rapidement une solution pour se loger avec sa famille. Le fait que le bail de l'intimée ait été choisi plutôt qu'un autre s'explique par le fait que A_____, connaissant l'activité qu'elle exerçait à Berne sur plusieurs jours, pensait qu'elle y disposait d'un logement. Le loyer payé par la locataire n'explique pas mieux le choix de résilier son bail, puisqu'il se situe dans la moyenne de ceux qui sont payés par d'autres locataires pour des appartements de trois pièces dans l'immeuble. La situation des mouvements et autres résiliations dans l'immeuble n'aide pas plus à expliquer ce choix. En tout état, l'intimée n'a pas établi qu'un motif particulier qui ne serait pas digne de protection aurait justifié la résiliation de son bail. Le fait que les déclarations des parties et témoins entendus aient parfois été peu cohérentes, voire contradictoires, notamment au sujet de courriers envoyés par la régie à d'autres locataires relatifs à la prétendue vente de leur appartement n'est pas suffisant pour considérer que le motif du congé invoqué serait un prétexte. Il en est de même du fait qu'un autre associé de la société simple ait évoqué un futur loyer de 1'000 fr. qui pourrait être payé par A_____ lorsqu'il emménagerait dans le logement considéré. En effet, la déclaration de cette seule personne n'est pas suffisante pour retenir que le motif réel de la résiliation serait la volonté de

percevoir un loyer plus élevé. Dès lors, le congé notifié le 23 septembre 2014 est valable sous l'angle de la bonne foi. En conséquence, le jugement entrepris sera annulé et réformé en ce sens que le congé sera déclaré valable.

- 13/16 -

C/21370/2014 4. En application de l'art. 273 al. 5 CO, quand bien même la locataire n'a pas pris de conclusion subsidiaire en octroi d'une prolongation de bail devant la Cour, il doit être statué d'office sur cette question.

4.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitations pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

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, pour ce faire, procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui consiste à accorder du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou, à tout le moins, à adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1).

Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, le besoin plus ou moins urgent que le bailleur peut avoir des locaux et la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4B; 116 II 446 consid. 3b). Peuvent aussi entrer en ligne de compte le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail et les efforts déployés par le locataire pour trouver une solution de relogement même lorsqu'il s'agit de se prononcer pour la première fois sur la prolongation du bail (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.2).

Ne sont en revanche pas pertinents les inconvénients inhérents à la résiliation du bail, tels que ceux résultant d'un changement de locaux, ceux-ci n'étant que différés par le report du congé, et non pas supprimés (ATF 116 II 446 consid. 3B; 105 II 197 consid. 3a).

4.2 En l'espèce, la locataire occupe l'appartement depuis près de 27 ans. Elle possède des moyens financiers modestes et a procédé à des inscriptions auprès de différents organismes en vue de trouver une solution de relogement, rapidement dès la réception de la résiliation. Elle a, en outre, établi souffrir de certains problèmes de santé, pour lesquels elle est traitée.

A_____ n'a quant à lui pas établi par pièces sa situation financière. Il ressort cependant de la procédure que ses déclarations n'ont pas varié au sujet de ses difficultés financières depuis plusieurs années et sont notamment corroborées par

- 14/16 -

C/21370/2014 le fait qu'il a vendu des parts de la société simple depuis leur acquisition, en 2008. Son besoin de se loger rapidement a quant à lui été établi, puisqu'il cherche une solution de logement pour lui-même et sa famille depuis 2014 et qu'il cohabite dans un

appartement de quatre pièces, avec quatre autres adultes et un enfant.

Au vu de ce qui précède, il apparaît équitable d'octroyer à la locataire une unique prolongation de bail de deux ans, soit jusqu'au 31 mars 2017. 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). * * *
* * *

- 15/16 -

C/21370/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 août 2016 par A_____, B_____ SARL, C_____ SARL, G_____, D_____ SARL, F_____ SARL et E_____ SA contre le jugement JTBL/605/2016, rendu le 24 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21370/2014-2. Au fond : Annule le chiffre 1 du jugement attaqué et, statuant à nouveau : Déclare valable le congé notifié le 23 septembre 2014 par A_____, B_____ SARL, C_____ SARL, G_____, D_____ SARL, F_____ SARL et E_____ SA à H_____, portant sur l'appartement de trois pièces au 2ème étage de l'immeuble sis I_____ à Genève. Octroie à H_____ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant au 31 mars 2017. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

- 16/16 -

C/21370/2014 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 : cf. considérant 1.2.

E. 6

mars 2008 consid. 1.1).

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