

# **GE\_GERICHTE ACJC/882/2013 vom 17. Juli 2013**

GE Cour de justice, 2013-07-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_882\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_882_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/882/2013 du 17 juillet 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/882/2013 del 17 luglio 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.

### **E. 2**

La voie de recours contre une décision portant sur une annulation de congé, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al.2 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RÉTORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, n° 8 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (SJ 1997 p. 493; ATF 118 II 422; ATF 121 III 397 consid. 1).

#### **E. 2.1**

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 144'909 fr. (loyer annuel de 48'303 fr. x 3 ans). La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

- 8/13 -

C/14153/2010 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

#### **E. 2.2**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être 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 d'appel. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de

première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, nos 3 et 4 ad art. 311 CPC; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

### **E. 2.3**

En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 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**

L'intimé soutient que le congé qui lui a été notifié est un congé de représailles selon l'art. 271a al. 1 litt. a CO.

#### **E. 3.1**

A teneur de l'art. 271a al. 1 litt. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise le congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi. La norme vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé. Peu importe la nature des droits dont le locataire s'est prévalu ou entend se prévaloir, pourvu qu'il ne s'agisse pas de bagatelles. Il peut s'agir de droits relatifs au loyer et aux frais accessoires mais également de tous les autres droits garantis au locataire par le contrat, ses annexes, le CC, le CO ou l'OBLF, tel que le droit de consigner le loyer en cas de défaut de la chose louée, de demander des travaux ou de sous-louer les locaux (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 739-741). Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. A cet égard, une grande vraisemblance suffit. Plus la

- 9/13 -

C/14153/2010 résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable. Entre autres indices, cette vraisemblance peut résulter d'un lien temporel étroit entre prétention et résiliation, ou de l'incapacité du bailleur de prouver le motif qu'il allègue (LCHAT, Commentaire romand, n° 4 ad art. 271a CO, p. 1852). L'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application lorsque le locataire est de mauvaise foi, par exemple lorsqu'il a émis une prétention qu'il sait infondée.

#### **E. 3.2**

L'appelante a réclamé un versement complémentaire à l'intimé pour le décompte de charges de trois années consécutives. Par courrier du 16 novembre 2007, l'intimé a contesté le décompte de charges pour la période du 1er juillet 2006 au 30 juin 2007 en 6'253 fr. 10, expliquant que les 1'800 fr. dont il s'acquittait annuellement représentaient un montant forfaitaire. Le 11 novembre 2008, l'appelante a réclamé à l'intimé le paiement de 2'039 fr. à titre de «frais annuels de chauffage/eau chaude/électricité et d'entretien» pour la période ayant couru du 1er juillet 2007 au 30 juin 2008. Le 7 décembre 2009, l'appelante a réclamé à l'intimé le paiement de 2'725 fr. 30 à titre de «frais annuels de chauffage/eau

chaude/électricité et d'entretien», pour la période du 1er juillet 2008 au 30 juin 2009. L'intimé a contesté ces décomptes de charges et l'appelante n'a entrepris aucune démarche en vue de tenter de recouvrer les montants réclamés à l'intimé. Moins de six mois après l'envoi du dernier décompte de frais accessoires et moins de quatre mois après la dernière contestation par l'intimé du surplus de frais accessoires qui lui était réclamé, l'appelante a procédé à la résiliation du bail de l'intimé, sans donner de motif. Cette extrême proximité dans le temps entre les dernières contestations élevées par l'intimé et la résiliation du bail constitue manifestement un indice militant en faveur du congé de représailles. Par la résiliation du bail, l'appelante a manifestement voulu se débarrasser d'un locataire gênant et ayant contré avec succès ses prétentions en paiement de frais accessoires supplémentaires. Pour ce motif déjà, le congé devra être annulé.

#### **E. 4**

L'appelante soutient que le congé notifié à l'intimé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi et doit être validé.

##### **E. 4.1**

En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, un congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

- 10/13 -

C/14153/2010 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, op. cit., n° 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., n° 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 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, n° 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, op. cit., n° 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, n°

2710, p. 399). N'est pas contraire à la bonne foi le congé donné par le bailleur en vue de loger sa fille qui souhaite entreprendre des études, mais dont les projets ne sont pas encore définis. On ne saurait imposer à un propriétaire d'attendre le moment où le besoin est immédiat, sachant le temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement à partir de la résiliation (ACJC/253/1992 du 9 octobre 1992). N'est de même pas contraire aux règles de bonne foi le congé donné par le bailleur en vue de mettre le logement à disposition de sa fille laquelle vient de l'étranger s'installer à Genève en vue de poursuivre sa formation (Arrêt du Tribunal fédéral 4A.46/2010 du 27 avril 2010 consid. 5.2).

- 11/13 -

C/14153/2010 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, op. cit., n° 12 ad art. 271 CO). La partie qui demande l'annulation du congé doit à tout le moins rendre vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (Arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; Arrêt du Tribunal fédéral 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 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, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse, Genève, 1991, 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 USPI, n° 10 ad art. 271 CO).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelante a principalement motivé son congé par la nouvelle politique locative de l'immeuble, expliquant qu'elle avait toujours souhaité avoir dans ses immeubles, sauf pour les arcades sises au rez-de-chaussée, des locataires actifs dans le domaine de la finance uniquement. Toutefois, la véracité et le bien-fondé du motif invoqué paraissent sujets à caution au vu des éléments du dossier. En effet, l'appelante a attendu quatre ans après l'acquisition de l'immeuble pour mettre en place cette politique locative. Si l'appelante avait eu l'idée de pratiquer une telle politique locative dès l'acquisition de l'immeuble, elle n'aurait pas attendu aussi longtemps pour la mettre en œuvre alors qu'un seul locataire, l'intimé, était concerné. Le peu de crédit qu'il y a lieu de donner à la thèse de l'appelante est renforcé par le fait qu'elle a attendu plus longtemps encore avant de résilier le bail de N\_\_\_\_\_, autre locataire de l'immeuble non actif dans le domaine financier et avec lequel elle avait également eu un litige, sans pouvoir démontrer à satisfaction de droit qu'elle aurait été empêchée de le faire plus tôt. Le motif du congé n'est ainsi pas celui allégué d'un soudain souci de mettre en œuvre une politique locative décidée de longue date. L'appelante cherche en réalité à se débarrasser d'un locataire gênant qui a plusieurs fois fait valoir avec succès des prétentions découlant de son bail. A cela s'ajoute encore que l'intimé a proposé, en mars 2009, de restituer les locaux litigieux de manière anticipée, moyennant le paiement d'une indemnité de départ de 400'000 fr. Or, si l'appelante avait été soucieuse de mettre en œuvre rapidement la politique locative qu'elle invoque aujourd'hui, elle aurait saisi l'occasion que lui

- 12/13 -

C/14153/2010 offrait l'intimé pour reprendre possession des locaux et les relouer à un locataire travaillant dans le domaine financier. Pour le surplus, l'appelante reconnaissant que les exemples de loyers comparatifs qu'elle a versés à la procédure ne satisfont pas aux exigences posées par la juris- prudence en la matière, il ne sera pas nécessaire d'examiner si le motif subsidiaire invoqué par elle à l'appui de la résiliation de bail est valable.

#### **E. 4.3**

Compte tenu des développements qui précèdent, l'appel sera rejeté et le juge- ment entrepris confirmé.

#### **E. 5**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises 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.

#### **E. 6**

Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr, au vu du considérant 2.1 ci-dessus. \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/14153/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ LIMITED contre le jugement JTBL/869/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2012 dans la cause C/14153/2010-5-B. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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.