

GE_GERICHTE ACJC/887/2013 vom 8. November 2012

GE Cour de justice, 2012-11-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_887_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/887/2013 du 8 novembre 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/887/2013 del 8 novembre 2012

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'ap-

- 6/10 -

C/27320/2010 pel 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in 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, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [ed], 2010, 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. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9.6.2011 et 4A_189/2011 du 4.7.2011). En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 11'520 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 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

d'appel. Le jugement du Tribunal des baux et loyers ayant été reçu par les parties le 16 novembre 2012, l'appel du 17 décembre 2012 a été interjeté dans le délai et

- 7/10 -

C/27320/2010 suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RËTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. 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; arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4C.170/2004). 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, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, 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; arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4C_170/2004; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733). 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; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, in Commentaire Romand du code des obligations I, no 6 ad art. 271). 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 (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C_411/2006).

E. 2.2

En vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est en particulier annulable lorsqu'il est donné par le bailleur «parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail». Les prétentions que l'intimé a fait valoir en application de son contrat de bail ont fait l'objet d'un jugement d'accord du Tribunal des baux et loyers en date du 16 septembre 2010, soit avant la résiliation du bail litigieuse, intervenue le 21 septembre 2010.

- 8/10 -

C/27320/2010 C'est ainsi au regard de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 qu'il convient d'examiner si le congé est contraire aux règles de la bonne foi.

E. 3.1

Selon cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur «dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire». En l'espèce, le congé litigieux a été donné le 21 septembre 2010 pour le 28 février 2011, soit pour l'échéance légale prévue, conformément à l'art. 266c CO. Il n'est pas contesté qu'il soit intervenu seulement cinq jours après que le Tribunal des baux et loyers ait rendu un jugement d'accord, le 16 septembre 2010, dans la cause C/26333/2009. Il s'agit donc de déterminer si l'interdiction légale de résilier le bail dans les trois années s'applique en l'espèce en raison de ce jugement d'accord, dans le cadre duquel l'appelante a succombé dans une large mesure.

E. 3.2

Réfutant l'existence d'un congé-représailles, l'appelante argue de ce que le congé litigieux a été donné en confirmation des précédents congés donnés les 30 mars et 25 juin 2009, tous deux retirés pour vice de forme. Il est vrai que la protection instituée par l'art. 271a al. 1 let. e n'est pas donnée si la résiliation fait suite à un congé affecté d'un vice de forme (ACJC S. SA du 29 avril 1997 in CdB 1997, p. 123; ACJC R. du 10 novembre 1997 in CdB 1998, p. 63; CONOD, *Le droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, p. 1043, n° 31; LACHAT, *op. cit.*, Lausanne, 2008, p. 748). Il est vrai également que le premier congé, entaché de nullité pour vice de forme, a été donné le 30 mars 2009, soit avant la survenance d'un litige relatif au bail liant les parties. Le congé a été réitéré le 29 juin 2009, soit deux mois après que l'intimé ait fait valoir la nullité du premier congé par courrier de son conseil du 24 avril 2009. Ce deuxième congé était également entaché d'un vice de forme entraînant sa nullité. Toutefois, l'exception à l'annulabilité du congé en vertu de l'art. 271a al. 1 let. e CO invoquée par l'appelante ne vaut que si la procédure de conciliation ou la procédure judiciaire à l'origine de la période de protection portait sur la validité du congé entaché de nullité. Or, en l'espèce, le jugement d'accord du 16 septembre 2010 qui ouvre la période de protection contre les congés a clos un litige portant sur le montant du loyer payé par l'intimé, suite à sa requête en contestation du loyer initial du 22 juillet 2009. Il ne saurait donc être question d'admettre que l'appelante pouvait, cinq jours plus tard, soit dans le délai de trois ans à compter de cet accord, résilier le bail de l'intimé au motif qu'il ne s'agissait pour elle que de renouveler un congé après deux congés antérieurs frappés de nullité pour vice de forme.

- 9/10 -

C/27320/2010 Par ailleurs, la Cour de céans relèvera que la durée de quinze mois qui s'est écoulée entre le précédent congé et le congé litigieux peut faire douter du lien entre eux.

E. 3.3

Il reste à examiner si l'un des cas prévu par l'art. 271a al. 3 CO, soit les cas dans lesquels les lettres d et e de l'alinéa 1 ne sont pas applicables, est réalisé. Tel n'est pas le cas. L'appelante ne le soutient d'ailleurs pas.

E. 3.4

Ainsi, au vu de ce qui précède, la Cour de céans retiendra que le congé donné par l'appelante le 21 septembre 2010, soit cinq jours après la conclusion d'un jugement d'accord entre les parties, est un congé-représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO et qu'il doit ainsi être annulé. Le jugement du Tribunal des baux et loyers du 8 novembre 2012 sera ainsi confirmé.

E. 4

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC), 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. * * * * *

- 10/10 -

C/27320/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 décembre 2012 par A. _____ contre le jugement JTBL/1255/2012 rendu le 8 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27320/2010-4-B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Mark MULLER, 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 : cf. considérant 2.1.

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