

GE_GERICHTE ACJC/891/2015 vom 5. August 2015

GE Cour de justice, 2015-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_891_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/891/2015 du 5 août 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/891/2015 del 5 agosto 2015

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).

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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

- 6/14 -

C/29890/2010 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; 4A_516/2007 du 6 mars 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 juin 2011 et 4A_189/2011 du

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 16'800 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 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, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1.1

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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 2.1.2 En l'espèce, les pièces produites par l'intimée, à l'exception du courrier de la caisse de compensation AVS du 25 septembre 2014, ont toutes été obtenues plusieurs mois avant les plaidoiries écrites adressées au Tribunal des baux et loyers en juin 2014. L'intimée ne précise pas pour quelle raison elle n'aurait pu les produire avant la procédure d'appel. Dès lors, seul le courrier de la caisse de compensation AVS précité peut être considéré comme pièce nouvelle au sens de la loi et déclaré recevable.

- 7/14 -

C/29890/2010 2.2.1 La prise de conclusions nouvelles en appel doit être admise restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction. La loi pose deux conditions cumulatives. En premier lieu, l'art. 317 al. 2 CPC renvoie mutadis mutandis aux conditions de modification de la demande applicables en première instance, à savoir aux conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC. Ainsi, la prétention nouvelle ou modifiée doit non seulement relever de la procédure applicable en appel mais encore - sauf renonciation de la partie adverse à cette autre condition - présenter un lien de connexité avec l'objet de l'appel (art. 227 al. 1 let. a et b CPC). En second lieu, les conclusions nouvelles ne sont recevables que dans la mesure où elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 let. b CPC), lesquels doivent bien évidemment être recevables en appel en application de l'art. 317 al. 1 CPC (JEANDIN, op. cit., nos 10-12 ad art. 317 CPC).

2.2.2 Au vu de ce qui précède, les conclusions formulées pour la première fois en deuxième instance par l'appelante, ne reposant sur aucun fait nouveau et par ailleurs prématurées lors de l'introduction de la procédure d'appel, sont irrecevables. 3. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir annulé le congé notifié le 2 décembre 2010. Elle soutient avoir motivé le congé dès sa notification par sa volonté de vendre l'appartement acquis en mars 2010 aux meilleures conditions. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est notoire qu'un appartement est plus difficilement vendu en présence d'un locataire, de sorte qu'elle n'avait pas à établir, contrairement à ce que le Tribunal des baux et loyers a retenu, qu'elle avait tenté préalablement d'obtenir un meilleur prix du même acheteur ou d'autres acheteurs sans l'engagement de reprise des contrats de bail. Elle avait en effet établi avoir pu obtenir une plus-value de 80'000 fr. sur la vente des quatre appartements en question de la part de l'acheteur intéressé qui avait confirmé en audience le 11 mars 2014 que la vente des appartements était toujours d'actualité et que lors de celle-ci, son désir était qu'au moins un des appartements soit vacant. Ayant démontré sa volonté de vendre les appartements aux meilleures conditions, le motif du congé, réalisé, ne pouvait être considéré que comme digne d'intérêt de protection et le congé validé. Les intimés quant à eux font valoir que la vente pouvant être réalisée, en bloc, la résiliation de leur bail n'était pas utile et partant, le congé dépourvu d'intérêt digne de protection. L'autorisation délivrée mentionnant par ailleurs être soumise à la condition que l'acquéreur reprenne les baux en cours, le congé devait déjà être annulé pour cette raison, puisque la vente ne pouvait pas respecter la

teneur de l'autorisation si la résiliation était maintenue. Au surplus, le représentant de l'acheteur avait indiqué devant le Tribunal des baux et loyers que même si la société avait souhaité disposer d'un appartement vacant, un arrangement pouvait être trouvé en cas d'augmentation du loyer. Le motif invoqué était partant un pur prétexte puisque le véritable motif était de relouer plus cher.

- 8/14 -

C/29890/2010 3.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée - ce qui est le cas en l'espèce en raison de la clause de tacite reconduction -, chaque partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêts du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2; 4A_631/2010 du 4 février 2011 consid. 2.3). La résiliation n'est soumise à aucune condition particulière; chaque partie peut résilier le bail sans devoir disposer pour ce faire d'un juste motif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1). Lorsque le congé pour l'échéance est donné par le propriétaire - comme c'est le cas en l'espèce -, il lui permet de recouvrer la possession de la chose, que ce soit pour la vendre avec profit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.3, in SJ 2003 I p. 261), pour la relouer à un nouveau locataire moyennant un loyer plus élevé mais non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), pour effectuer des travaux (ATF 135 III 112 consid. 4.2) ou pour en changer l'affectation (ATF 136 III 190 consid. 3). 3.1.1 Un droit ne peut cependant pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO prévoit ainsi que le congé est annulable lorsqu'il contrevient auxdites règles. Doit être considéré comme contraire aux règles de la bonne foi le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qui est purement chicanier ou encore qui est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités). 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) permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). 3.1.2 Il appartient 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 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1, 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3 et 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1).

- 9/14 -

C/29890/2010 3.1.3 Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2). Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le

congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, p. 34; arrêt du Tribunal fédéral 4C.131/2003 consid. 3.1 = MP 2004, page 55). 3.1.4 Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existantes au moment où elle est donnée (arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4A_130/2008 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs, en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3). 3.1.5 Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux loués; la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une prolongation du bail. Partant, il est sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (arrêts du Tribunal fédéral déjà cités 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1). 3.1.6 Un congé donné par le bailleur pour des motifs économiques, c'est-à-dire en vue d'en tirer un profit, est en principe valable, l'ordre juridique suisse permettant à chacune des parties, sous réserve de dispositions particulières, d'optimiser sa situation économique (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; 136 III 190 consid. 2 p. 192; arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3; 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.3). Une annulation du congé est toutefois justifiée en cas de disproportion manifeste des intérêts en présence. Des intérêts purement financiers peuvent être en disproportion manifeste avec un problème humain particulièrement pénible. Le Tribunal fédéral a ainsi admis l'annulabilité d'un congé donné à des locataires, âgés tous deux de 77 ans, dont l'un était gravement malade, et qui occupaient l'appartement avec leur fils de 49 ans atteint d'importants problèmes neurologiques (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 décembre 2010 consid. 4.3). 3.1.7 A teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, une autorisation de vendre délivrée sur la base de la LDTR (loi genevoise du 25 janvier 1996 sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation; L 5 20), soumettant l'autorisation à la condition qu'un bail en cours soit repris, en faveur d'un locataire

- 10/14 -

C/29890/2010 particulier, va au-delà de l'objectif de la législation cantonale, soit au-delà des mesures nécessaires à la conservation du parc immobilier. Aussi, une telle condition, visant à limiter le droit du bailleur de résilier un bail particulier ne saurait avoir de portée propre, puisque la résiliation du contrat de bail est régie par le seul droit fédéral. Cette condition n'est ainsi pas susceptible de conférer une protection contre la résiliation du bail qui soit plus large que celle offerte par le droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2014 du 23 février 2015 consid. 1). 3.2 En l'espèce, le contrat de bail a été résilié par avis notifiés aux deux locataires le 2 décembre 2010, avec effet au 31 mai 2011, soit en respect du préavis de trois mois pour la prochaine échéance. Il s'agit d'un congé ordinaire. Le motif du congé ne figurait pas dans les avis de résiliation, pas plus que dans le courrier accompagnateur. Il a été donné en cours de procédure de contestation du congé, par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Il s'agit pour la bailleuse de reprendre possession du bien pour le vendre aux meilleures conditions. L'intention de vendre été confirmée par la requête adressée deux mois après la résiliation au département

compétent, puis par les déclarations de la bailleuse et de la société acheteuse faites en audiences. Ainsi, le motif du congé est établi. Comme l'a soutenu la bailleuse, un congé donné pour des motifs économiques est admis par la jurisprudence du Tribunal fédéral, celui-ci considérant qu'il est plus aisé de vendre à de meilleures conditions, sans locataire en place. Il est vrai que les arrêts cités (ch. 3.1.6) faisaient référence à des appartements vendus isolément. Toutefois, le fait qu'il s'agisse en l'espèce de la résiliation du bail d'un seul des quatre appartements vendus en bloc ne conduit pas à remettre en question le raisonnement du Tribunal fédéral. Ainsi, le motif invoqué en l'espèce ne saurait être considéré comme abusif ou déloyal. Le fait que la bailleuse n'ait pas cherché un autre acquéreur ou l'obtention d'un autre prix n'est pas pertinent et n'a pas à être examiné. Par ailleurs, à teneur de la jurisprudence rappelée ci-dessus, la portée du contenu de l'autorisation délivrée à la bailleuse, en particulier les conditions auxquelles la vente a été consentie, ont une portée qui n'affecte pas la protection contre les congés conférée par la législation fédérale. Ces conditions ne sauraient partant influencer l'examen de la validité de la présente résiliation par la Cour.

- 11/14 -

C/29890/2010 En outre, les intentions de la société acquéreuse, à savoir celle d'acheter les quatre appartements, dont l'un serait vacant, voire celle de percevoir un loyer plus important par la suite d'un locataire en place ou à venir, n'ont pas à être examinées non plus en l'état. Elles ne peuvent être opposées à la bailleuse actuelle qui a établi détenir un motif de résiliation admissible lors de la notification des avis de congé. Reste encore à examiner l'argument des locataires selon lequel le congé consacrerait une disproportion des intérêts en présence, élément pouvant faire échec à la validation du congé économique, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral. En l'espèce, la locataire occupant l'appartement en question, quand bien même ses ressources financières sont modestes, ne fait pas valoir qu'elle se trouve dans une situation particulièrement pénible. Ayant atteint l'âge de la retraite, elle n'a pas une santé précaire ou ne souffre pas d'une difficulté majeure commandant de retenir une disproportion manifeste des intérêts en présence susceptible d'entraîner une annulation de congé. Le jugement entrepris devra dès lors être annulé et la validité du congé constatée.

E. 4

Il convient ainsi d'examiner l'octroi d'une prolongation de bail. L'appelante conteste que la seule occupante des locaux, à savoir C_____, dispose d'un quelconque intérêt particulier ou qualifié à conserver la jouissance du logement. Les locataires font valoir les besoins de C_____ de rester le plus longtemps possible dans l'appartement litigieux dans la mesure où, malgré ses recherches, entreprises de longue date, il lui est très difficile de trouver une solution de relogement du fait de sa situation financière.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). La pesée des intérêts

en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b).

- 12/14 -

C/29890/2010 La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge. Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition qui est de donner un temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence (ATF 125 III 226 consid. 4b). A cet égard, il appartient au locataire d'entreprendre ce que l'on peut attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, notamment en déployant des efforts pour se reloger (ATF 116 II 446 consid. 3a). S'agissant des conséquences pénibles, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197, consid. 3a; 102 II 2054). Pour déterminer la durée de la prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 123 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; MP 204, p. 107 consid. 2b; LACHAT, op. cit., p. 782). Il doit donc se laisser guider par les règles de l'équité (art. 4 CCS). Pour un bail de locaux d'habitation, la prolongation maximale est de quatre ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées (art. 272 b al. 1 CO). Dans son appréciation globale, en équité, des circonstances de la cause, le juge doit également examiner les efforts déployés par le locataire pour tenter de se reloger. Cette exigence est avant tout posée pour la seconde prolongation de bail. Elle peut toutefois être prise en compte dans le cadre d'une procédure de première prolongation, surtout si le locataire a disposé d'un temps relativement long entre la notification du congé et l'échéance pour laquelle il a été donné. On considère en effet que le locataire ne doit pas rester inactif. Il doit se mettre en quête d'une solution plus ou moins équivalente (ATF 125 III 226 consid. 4c; 116 II 446 consid. 3a; LACHAT, op. cit., p. 782; WEBER, Commentaire bâlois du Code des obligations, n° 13 ad art. 272).

E. 4.2

En l'espèce, C_____ est seule à occuper le logement et ce, depuis le début du bail, soit près de quinze ans. Elle a établi avoir procédé à de nombreuses recherches en vue de se reloger, en vain. Sa situation financière est modeste, voire très modeste, ce qui rend plus restreintes les perspectives de trouver un logement.

- 13/14 -

C/29890/2010 Elle a atteint l'âge de la retraite, ce facteur seul n'engendrant pas de difficulté particulière. Au vu des circonstances de la cause, la Cour considère qu'une prolongation de bail de quatre ans est équitable.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 14/14 -

C/29890/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 octobre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1005/2014, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 septembre 2014, dans la cause C/29890/2010-9 (B). Au fond : Annule ledit jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Constate la validité du congé notifié le 2 décembre 2010 par A_____ à C_____ et B_____ pour l'appartement de quatre pièces situé au _____ème étage de l'immeuble sis rue _____ (Genève), avec effet au 31 mai 2011. Octroie à C_____ et B_____ une unique prolongation de bail échéant au 31 mai 2015. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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.

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