

## **GE\_GERICHTE ACJC/907/2016 vom 24. Juni 2016**

GE Cour de justice, 2016-06-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_907\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_907_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/907/2016 du 24 juin 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/907/2016 del 24 giugno 2016

### **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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 et 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).

- 7/13 -

C/22155/2014

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 18'600 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (18'600 fr. x 3 ans = 55'800 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 1.3**

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.

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).

#### **E. 2**

Se pose la question de la recevabilité des courriers de l'appelante des 31 mars et

#### **E. 2.1**

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 ss Cst., le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non des nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit ainsi être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 137 I 195 consid. 1 p. 197 et les références citées). Dans les procédures judiciaires, ce droit existe que la cause soit ou non soumise à l'art. 6 § 1 CEDH, l'art. 29 Cst. devant, sous cet angle, être interprété de la même manière (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; 133 I 100 consid. 4.4 à 4.6 p. 103 ss et les arrêts cités).

La dénomination "droit à la réplique" ou "droit de répliquer" doit être comprise largement. Elle vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur "toute prise de position" versée au dossier, quelle que soit sa dénomination procédurale (réponse,

- 8/13 -

C/22155/2014 réplique, prise de position, etc.); même si le juge a renoncé à ordonner un nouvel échange d'écritures, il doit néanmoins transmettre cette prise de position aux autres parties (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.3; 8C\_104/2012 du 26 juin 2012 consid. 3.1). Il appartient au Tribunal de garantir dans tous les cas que le droit de répliquer puisse être effectivement exercé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.4).

Lorsque la partie est représentée par un avocat, la jurisprudence du Tribunal fédéral considère que le droit de répliquer n'impose pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. On peut attendre de l'avocat à qui une détermination ou une pièce est envoyée pour information qu'il connaisse la pratique selon laquelle, s'il entend prendre position, il le fasse directement ou demande à l'autorité de lui fixer un délai pour ce faire; sinon, il est réputé avoir renoncé à se prononcer (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A\_897/2015 du 1er février 2016 consid. 3.2.1 et 5A\_553/2015 du 16 décembre 2015 consid. 4.1.1; ATF 133 I 100 consid. 4.8 p. 105 et les arrêts cités, confirmé notamment par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.2). Pour que le droit à la réplique soit garanti, il faut toutefois que le tribunal laisse un laps de temps suffisant à l'avocat, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour que le mandataire ait la possibilité de déposer des observations s'il l'estime nécessaire à la

défense des intérêts de son client. Cette pratique peut certes engendrer une certaine incertitude, dès lors que la partie ignore de combien de temps elle dispose pour formuler une éventuelle prise de position. La CEDH a toutefois admis la conformité de ce procédé avec l'art. 6 § 1 CEDH, dès lors qu'il suffit à la partie de demander à l'autorité de pouvoir prendre position et de requérir la fixation d'un délai (arrêt de la Cour EDH Joos c/ Suisse du 15 novembre 2012, §§ 27 ss, en particulier §§ 30- 32). Dans cette affaire, un délai de trois semaines entre la transmission de la prise de position et le prononcé de l'arrêt a été jugé comme suffisamment long pour permettre au mandataire de la partie de formuler des observations ou à tout le moins de demander à l'autorité qu'elle lui fixe un délai pour ce faire (arrêt Joos précité § 32). Dans une affaire similaire, un délai d'un mois, bien qu'incluant les fêtes de fin d'année, a été également considéré comme suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.5). Au contraire, dans l'arrêt publié aux ATF 137 I 195 ss, le Tribunal fédéral a estimé qu'un délai de dix jours ne suffisait pas à garantir l'exercice du droit de répliquer (arrêt précité, consid. 2.6 p. 199).

## **E. 2.2**

En l'espèce, les courriers de l'appelante des 31 mars et 4 avril 2016 seront déclarés recevables, en tant que ceux-ci prennent position sur la duplique et la pièce nouvelle de l'intimée communiquées à celle-ci par le greffe de la Cour par courrier du 10 mars 2016. Ces déterminations ont donc été déposées au greffe de la Cour 21, respectivement 25 jours après l'envoi dudit courrier de la Cour. Les courriers de l'intimée des 1er et 6 avril 2016 seront également déclarés recevables,

- 9/13 -

C/22155/2014 étant des déterminations immédiates sur les deux courriers susmentionnés de l'appelante. 3. 3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

3.2 En l'espèce, l'extrait internet du \_\_\_\_\_ 2016 produit par l'intimée à l'appui de sa réponse à l'appel et portant sur le refus par la direction de la Police des constructions le \_\_\_\_\_ 2013 d'octroyer une autorisation de construire déposée le \_\_\_\_\_ 2012, est irrecevable. Il en est de même des deux articles parus le 11 mai 2012 dans D\_\_\_\_\_ et le 27 avril 2012 dans E\_\_\_\_\_. Ces pièces ont été produites avec retard, du fait qu'elles pouvaient déjà être produites devant les premiers juges. En outre, les faits qu'elles contiennent, ne sont pas des faits notoires, contrairement à ce que soutient l'intimée.

L'annonce de location tirée le 9 mars 2016 du site internet de CB IMMOBILIER SA produite par l'intimée à l'appui de sa duplique, sera quant à elle déclarée recevable, dans la mesure où la Cour ne peut pas déterminer depuis quand l'annonce figurait sur le site internet de CB IMMOBILIER SA et que l'appartement, objet de l'annonce, était quoi qu'il en soit offert à la location à cette date. Cette pièce nouvelle a donc été produite sans retard et ne pouvait pas être produite auparavant. Il en est de même du courriel du 1er avril 2016 produit par l'appelante par courrier du 4 avril 2016. Celui-ci sera donc également déclaré recevable.

## **E. 4**

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 271 al. 1 CO, en tant qu'ils ont retenu qu'elle avait violé les règles de la bonne foi en notifiant le congé querellé.

Selon l'appelante, l'intimée s'était présentée à elle sous un jour sympathique, alors qu'elle nourrissait en réalité une animosité à son égard, au point de souhaiter qu'elle puisse perdre la procédure qu'elle avait engagée pour atteinte à la personnalité à l'encontre des responsables d'un article qui la présentait sous un jour méprisable. Elle n'entendait donc pas être liée contractuellement à une personne qui exprimait à ce point de l'animosité à son égard.

Le courriel du 23 mars 2014 se référait à des contacts antérieurs et les membres de l'Association expliquaient être revenus sur leur position afin de fournir au journaliste les moyens d'obtenir une décision favorable en appel. La question n'était pas de savoir si les documents remis au journaliste étaient importants ou pertinents, puisque l'intimée était convaincue que sa démarche allait pouvoir être

- 10/13 -

C/22155/2014 utile afin de permettre au journaliste d'obtenir le déboutement, et, par voie de conséquence, la condamnation de l'appelante, alors qu'elle n'avait aucun intérêt à ladite procédure.

Il découlait du droit à la garantie de la propriété la faculté de ne pas être tenu de laisser à un tiers la jouissance de son bien, lorsque ce tiers nourrissait de l'animosité à l'égard du propriétaire et agissait dans le but de lui nuire.

Le comportement de l'intimée relevait de la mauvaise foi.

#### **E. 4.1**

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

En principe, une résiliation contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'elle ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsqu'il y a une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; le caractère pénible de la résiliation pour le locataire n'entre normalement en considération que dans le cadre de la prolongation du bail (art. 272 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, Commentaire romand, no 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, 1991, 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).

La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_557/2009 du 23 mars 2010 consid. 3; BARBEY, op. cit., n. 36, p. 120).

- 11/13 -

C/22155/2014

Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (LACHAT, op. cit., no 12 ad art. 271 CO). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier – cela va de soi – les motifs doivent être vrais. Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé devrait en règle générale être annulé. L'auteur de la motivation devrait en outre être lié par les motifs qu'il a donnés. Certes, en cours de procédure, il peut les compléter, les expliciter s'il a de bonnes raisons de le faire. En revanche, l'expéditeur du congé ne peut pas « changer son fusil d'épaule » et invoquer en cours de procès de nouveaux motifs, autres que ceux donnés à l'origine (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 732).

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. Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (ATF 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelante a motivé le congé du 30 septembre 2015 par la rupture du lien de confiance l'unissant à l'intimée, du fait que celle-ci avait joué un rôle actif non seulement dans la publication de l'article du 25 mai 2012 ayant atteint à sa personnalité, mais également dans la défense des responsables dans le cadre de la procédure judiciaire consécutive à cette atteinte. Ces derniers avaient produit, dans la procédure d'appel, d'une part, un courriel de l'intimée du 23 mars 2014 à C\_\_\_\_\_ indiquant que les membres de l'Association avaient décidé de lui communiquer les documents qu'il leur demandait et, d'autre part, un procès-verbal de constitution de l'Association où tous les noms avaient été caviardés, sauf celui de l'intimée, ce qui démontrait le rôle particulier qu'elle avait joué.

La Cour relèvera que l'appelante n'a pas établi que l'intimée avait apporté de l'aide au journaliste C\_\_\_\_\_ dans le cadre de la publication de l'article du 25 mai 2012, puisqu'elle a envoyé le courriel en question au nom de l'Association environ deux ans plus tard.

L'appelante a également échoué à démontrer que l'intimée avait apporté de l'aide à C\_\_\_\_\_ dans le cadre de la procédure d'appel ayant opposée la bailleresse à celui-ci à la suite de la publication de l'article paru dans la Tribune de Genève.

En effet, le journaliste C\_\_\_\_\_ disposait au sein de l'immeuble en question d'une personne de contact autre que l'intimée, sans que la procédure ait pu déterminer de qui il s'agissait. La Cour relèvera à cet égard que trois journalistes habitaient dans le bâtiment.

- 12/13 -

C/22155/2014

Ce n'est pas l'intimée personnellement, mais l'Association qui avait décidé, à la suite d'une réunion collégiale, de communiquer le courriel du 23 mars 2014 au journaliste. L'appelante ne soutient d'ailleurs pas qu'une des pièces annexées à ce courriel aurait aidé le journaliste dans le cadre de la procédure judiciaire.

Le procès-verbal caviardé produit par la bailleresse ne figurait pas dans les annexes de ce courriel, alors que c'est sur la base de ce seul document que la bailleresse a tenté d'imputer à l'intimée un rôle particulier dans la communication des documents au journaliste.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'appartenait pas à l'intimée mais bien à l'appelante d'établir, le cas échéant, qui avait été l'auteur de l'envoi du procès-verbal au journaliste, l'intimée ayant démontré que ce n'était pas elle. Enfin, la procédure n'a pas permis de déterminer pourquoi le nom de l'intimée était le seul à ne pas être caviardé dans ce procès-verbal.

L'appelante n'a par ailleurs pas établi avoir noué une relation de confiance particulière avec l'intimée en lien avec le prêt d'un livre sur le soufisme.

Enfin, rien ne permet de retenir que l'intimée serait de mauvaise foi.

C'est par conséquent à raison que les premiers juges ont considéré que la rupture du lien de confiance alléguée par l'appelante vis-à-vis de l'intimée, invoquée comme motif de congé, n'était qu'un prétexte. Le congé a bien été donné en violation du principe de la bonne foi, de sorte qu'il doit être annulé. Le jugement querellé sera donc confirmé.

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si, comme le soutient la locataire, les conditions d'application des art. 271a al. 1 let e et let. a sont réalisées.

## **E. 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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/22155/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 décembre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1138/2015 rendu le 26 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22155/2014. 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 Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR 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 :

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2

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