

GE_GERICHTE ACJC/928/2017 vom 2. August 2017

GE Cour de justice, 2017-08-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_928_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/928/2017 du 2 août 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/928/2017 del 2 agosto 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 (arrêt du Tribunal fédéral 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, BSK, ZPO, 2ème édition, n. 9 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 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).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 6'888 fr. En prenant en compte la seule période de protection contre les congés de trois ans

- 8/12 -

C/1811/2015 (les conditions de renouvellement n'étant pas connues), la valeur litigieuse est déjà supérieure à 10'000 fr. (6'888 fr. x 3 ans = 20'664 fr.).

E. 1.3

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

E. 2.1

L'appelant conteste en premier lieu la composition régulière du Tribunal. Il met en avant la circonstance que la présidente de la composition ayant rendu le jugement n'est pas celle qui avait débuté et procédé à la majorité de l'instruction. Les assesseurs siégeant à ses côtés avaient également changé durant l'instruction.

E. 2.2

Selon l'art. 30 al. 1 Cst fédérale, toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce que sa cause soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. Les tribunaux d'exception sont interdits. La jurisprudence du Tribunal fédéral a rappelé que l'art. 30 al. 1 Cst n'exigeait pas que l'autorité judiciaire appelée à statuer soit composée des mêmes personnes tout au long de la procédure, de sorte qu'un changement de composition ne constituait pas en tant que tel une violation de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 1C_279/2016 du 27 février 2017 consid. 4.2). Un changement de composition en cours de procédure pour des motifs objectifs et durables est admissible (arrêts du Tribunal fédéral 1C_279/2016 du 27 février 2017 consid. 4.2; et 4A_679/2015 du 9 juin 2016 = SJ 2016 I 477 consid. 4.1). En cas de modification de l'autorité de jugement constituée initialement, le Tribunal a le devoir d'attirer l'attention des parties sur le remplacement envisagé et les raisons qui le motive (ATF 142 I 93 consid. 8; arrêt du Tribunal fédéral 1C_279/2016 du 27 février 2017 consid. 4.3).

E. 2.3

En vertu du principe de la bonne foi, notamment concrétisé par l'art. 52 CPC, le droit d'invoquer le moyen tiré de la composition irrégulière du Tribunal se périmé si la partie ne le fait pas valoir immédiatement. Elle ne saurait garder en réserve ce moyen pour ne l'invoquer qu'en cas d'issue défavorable de la procédure (ATF 136 III 605 consid. 3.2.2 et les références).

E. 2.4

En l'espèce, il ne figure aucun élément au dossier expliquant les changements intervenus dans la composition du Tribunal des baux et loyers, alors que, comme on l'a vu, la jurisprudence du Tribunal fédéral l'aurait exigé. Cela étant, l'appelant n'ignorait pas ces changements de composition lors des audiences auxquelles il assistait avec son conseil, ce qui ressort d'ailleurs expressément des procès-verbaux d'audience. Les deux ordonnances rendues par le Tribunal mentionnent également clairement l'identité de la présidente.

- 9/12 -

C/1811/2015 Bien qu'ils aient eu plusieurs occasions pour soulever des moyens relatifs à la composition du Tribunal, ils n'en ont saisi aucune en première instance. Ils n'ont pas protesté lors de l'audience du 20 septembre 2016, ni même à la suite de l'ordonnance du 21 septembre 2016. Ils n'ont soulevé aucun moyen à ce sujet dans leurs plaidoiries finales écrites du 18 octobre 2016, soit près d'un mois après avoir constaté le changement de composition. Par conséquent, la Cour retient qu'ils ont renoncé à invoquer le moyen, qui n'a été soulevé qu'après que l'appelant a eu connaissance de l'issue de la procédure de première instance, ce qui n'est pas admissible. Ainsi, le moyen pris de la composition irrégulière du Tribunal sera écarté.

E. 3.1

L'appelant remet également en cause la validité du congé du 10 octobre 2014 en invoquant une mauvaise application de l'art. 266g CO.

E. 3.2

Conformément à l'art. 266g al. 1 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable pour de justes motifs. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa, p. 265 s.). Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités). Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

E. 3.3

Le congé extraordinaire au sens de l'art. 266g CO est subsidiaire par rapport aux autres congés extraordinaires, soit en particulier ceux prévus par les art. 257d et 257f al. 3 CO. En revanche, selon une opinion majoritaire, les violations contractuelles qui ne réalisent pas toutes les conditions d'une disposition spéciale

- 10/12 -

C/1811/2015 mais atteignent une gravité suffisante pour rendre intolérable la poursuite des relations, par exemple en raison de leur répétition constante, peuvent fonder un congé pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.6.1). Lorsque l'état de fait présenté par le bailleur à l'appui du congé correspond à un autre motif de conté extraordinaire que celui invoqué, cette erreur de qualification ne saurait lui nuire et le juge est admis à procéder à la rectification nécessaire (ATF 135 III 441 consid. 3.1).

E. 3.4

En l'espèce, le congé a été motivé par la bailleuse dans son courrier du 23 décembre 2014. Elle y reprochait au locataire de ne pas habiter le logement litigieux et de l'avoir sous-loué à plusieurs ressortissants étrangers, démunis d'autorisation de séjour, ce qui, vu le caractère social du logement, rendait le maintien du bail intolérable. Pour valider le congé, les premiers juges ont essentiellement retenu les éléments ressortant de l'ordonnance pénale du

Ministère public du 24 septembre 2014 et l'audition par la police du 14 juillet 2014 dans le cadre duquel le locataire aurait indiqué ne plus dormir dans l'appartement depuis plusieurs mois et y loger de temps à autres un compatriote qu'il avait voulu aider et dont il ne connaissait pas l'identité exacte, ni la situation administrative. Il ressort toutefois des déclarations de l'appelant lors de son audition par la police le 14 juillet 2014, une situation plus nuancée, puisqu'il expliquait que depuis quelques mois il ne dormait pas tous les jours dans son logement, en particulier le weekend et les vacances scolaires. Il déclarait toutefois s'y rendre tous les jours pour y faire du sport et de la musique. Les enquêtes ont, par ailleurs, révélé que l'appelant était connu de l'ensemble du voisinage, qui le croisait régulièrement, de sorte que l'hypothèse d'un abandon du logement n'apparaît pas avérée. Se pose dès lors la question de savoir si le comportement du locataire est suffisamment grave pour justifier l'application de l'art. 266g CO. Toutefois, il n'y a pas lieu de trancher cette question en raison des considérations qui suivront. En effet, comme relevé par la doctrine, la situation dénoncée par la bailleresse constitue un cas typique d'application de l'art. 257f CO (WESSNER, CPra-Bail, 2ème édition, n. 28 ad art. 257f CO), lequel prescrit que lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois, s'agissant de baux d'habitation. Or, rien n'empêchait la bailleresse d'adresser au locataire une protestation écrite, puis de résilier le contrat en cas de poursuite du comportement contraire au contrat. Il n'apparaît pas de circonstance telle qu'une répétition constante d'un

- 11/12 -

C/1811/2015 comportement contraire au contrat soit propre à rendre la protestation écrite inopérante. Il s'ensuit qu'au vu du caractère subsidiaire de l'art. 266g CO, le congé fondé sur cette disposition est inefficace. La requalification du congé sur la base de l'art. 257f CO n'entre, par ailleurs, pas en ligne de compte, dès lors que la bailleresse n'a adressé aucune protestation écrite au locataire (alinéa 3) et qu'aucun préjudice grave à la chose louée n'a été invoqué (alinéa 4). De ce fait, le congé du 10 octobre 2014 est inefficace. Pour ce motif, et sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par l'appelant, la décision attaquée sera annulée. Il sera statué à nouveau dans le sens de la constatation de l'inefficacité du congé.

E. 4

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). * * * * *

- 12/12 -

C/1811/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 décembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/1026/2016 rendu le 2 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1811/2015-6-OSB. Au fond : Annule ce jugement. Constate l'inefficacité du congé notifié à A_____ le 10 octobre 2014 pour le 31 mai 2015 concernant l'appartement de _____ pièces situé au _____ étage de l'immeuble, sis 2_____ à Genève. Dit que la procédure est

gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Thierry STICHER, 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 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.