

GE_GERICHTE ACJC/934/2014 vom 6. August 2014

GE Cour de justice, 2014-08-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_934_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/934/2014 du 6 août 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/934/2014 del 6 agosto 2014

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). 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, 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1). Le dies a quo court dès la fin de la procédure judiciaire, soit la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011). En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 38'400 fr., de sorte que la valeur litigieuse (3 x 38'400 fr. = 115'200 fr.) est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 7/14 -

C/11880/2012

E. 1.2

Interjeté dans les délais (art. 142 al. 1 et 145 al. 1 let. c CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 311 al. 1 CPC), l'appel est en l'espèce recevable.

E. 2.1

L'autorité d'appel revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, nos 2314 et 2416; RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, n° 121, p. 392).

Les faits sont établis d'office (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants, faisant état de faits survenus postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, sont recevables.

E. 3

Les locataires invoquent en premier lieu la protection découlant de l'art. 271a al. 2 CO, au motif que le bailleur avait tenté d'augmenter le loyer en 2009 et que, ayant essuyé une fin de non-recevoir de leur part, il avait finalement renoncé à ses prétentions.

E. 3.1

A teneur de l'art. 271a al. 1 let. e CO, 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 succombé dans une large mesure (ch. 1), a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (ch. 2), a renoncé à saisir le juge (ch. 3), a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (ch. 4). Cette disposition est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention découlant du bail (art. 271a al. 2 CO).

La notion de procédure en relation avec le bail doit être interprétée largement (ATF 120 II 112). Il peut s'agir d'une opposition à hausse de loyer, d'une demande d'exécution de travaux, ou d'une contestation relative aux frais de chauffage. L'annulation du congé suppose que dans les trois années qui l'ont précédé, les parties se soient trouvées en litige et qu'elles aient abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_383/2012 du 9 octobre 2012 consid. 4). L'entente au sens de l'art. 271a al. 2 CO est un arrangement amiable par lequel les parties règlent un différend de manière

- 8/14 -

C/11880/2012 définitive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_671/2012 du 6 mars 2013 consid. 3.1). Cela suppose que le bailleur et le locataire ont passé une transaction écrite concernant une prétention relevant du bail mettant fin à un différend (arrêt du Tribunal fédéral 4A_46/2010 du 27 avril 2010 consid. 4.2). L'annulation est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (ATF 130 III 563 consid. 2.1).

E. 3.2

En l'espèce, le bailleur a informé, par courriel du 23 novembre 2009, les locataires qu'au vu du montant important des charges de l'appartement, deux options s'offraient à lui, soit augmenter le loyer, soit vendre l'appartement. Dans un courriel subséquent, du 10 décembre 2009, le bailleur a précisé qu'en raison des charges trimestrielles s'élevant à 3'500 fr., il estimait que le loyer aurait dû s'élever à 5'000 fr. par mois, ce à quoi les locataires ont répondu qu'une proposition de nouveau loyer mensuel de 5'000 fr. ne pourrait être acceptée. Par courriel du 8 janvier 2010, les locataires ont indiqué vouloir examiner plus avant la proposition et demander l'avis de leurs amis. Le 18 janvier 2010, les locataires ont, par courriel, fait part au bailleur des avis recueillis; ils ont conclu en indiquant espérer que les règles et pratique locales seraient suivies pour la modification du loyer, et souhaitaient être tenus informés. A teneur du dossier, il n'y a pas eu de réponse à ce message, le bailleur n'ayant finalement pas augmenté le loyer. Il résulte de cet échange de courriels qu'il n'y a

pas eu de différend, relatif à une augmentation de loyer, pour le règlement définitif duquel les parties auraient pris par écrit un arrangement amiable. Les courriels précités font état de discussions et d'échanges de vues entre le bailleur et les locataires, au sujet d'une éventuelle augmentation de loyer envisagée par le bailleur, et au sujet de laquelle ce dernier souhaitait avoir l'avis de ses locataires. Que ces derniers aient indiqué ne pas pouvoir accepter une augmentation portant leur loyer mensuel à 5'000 fr., montant envisagé par le bailleur, n'est pas suffisant pour retenir l'existence d'un litige. En effet, le bailleur n'avait pas formellement notifié d'augmentation de loyer, de sorte que les locataires ne se sont pas opposés à une prétention du bailleur relevant du bail, au sens de l'art. 271a al. 2 CO. Partant, les appelants ne peuvent se prévaloir de la protection de l'art. 271a CO.

E. 4

Les appelants font ensuite grief aux premiers juges d'avoir retenu que le motif du congé avait été démontré à satisfaction de droit et qu'il n'y avait pas de disproportion évidente entre les intérêts divergents des parties. Ils soutiennent que le motif invoqué par le bailleur n'était manifestement qu'un prétexte, ce dernier voulant en réalité relouer l'appartement plus cher à un tiers ou le vendre. Le congé consacrerait en outre une disproportion manifeste des intérêts en présence dès lors que, étant locataires depuis quinze ans, ils se verraient mis à la porte de chez eux afin que le propriétaire puisse y emménager pour une durée extrêmement limitée,

- 9/14 -

C/11880/2012 voire pas du tout, selon la durée de la procédure, de la prolongation et de l'éventuelle procédure d'évacuation qui devrait encore suivre.

E. 4.1

Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

E. 4.1.1

L'art. 271 CO prohibe le congé purement chicanier, ne répondant à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, dont le motif n'est qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2). Les cas typiques d'abus de 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 également 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 136 III 190 consid. 2, 135 III 112 consid. 4.1, 120 II 105 consid. 3). 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, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 290 et 319; Commentaire USPI, n° 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de 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).

E. 4.1.2

Pour déterminer si la résiliation est conforme aux règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où elle a été signifiée. Si le motif légitime pour lequel le bail a été résilié disparaît par la suite, la résiliation ne peut pas devenir a posteriori contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4C.333/1997 du 8 mai 1998 consid. 3b, in CdB 1998 p. 104, traduit in MRA 1999 46, et 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 2.5). Rien n'interdit en outre de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3). Sous réserve de l'interdiction de l'abus de droit, la loi ne fixe pas de délai pour alléguer des motifs de résiliation ordinaire : de nouveaux faits et moyens de preuve peuvent être apportés jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 et art. 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 232 al. 2 let. c CPC; ATF 138 III 59 consid. 2.3).

- 10/14 -

C/11880/2012

E. 4.1.3

Le but de la réglementation de l'art 271 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. L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire. Tel est par exemple le cas lorsque les intérêts purement financiers sont en disproportion manifeste avec un problème humain particulièrement pénible (ATF 136 III 190 consid. 2, 132 III 737 consid. 3.4.2, 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3, 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6, ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; LACHAT, in Commentaire Romand du code des obligations I, n° 6 ad art. 271).

E. 4.1.4

En l'espèce, le congé a été notifié par l'intimé aux appelants le 21 mai 2012, avec effet au 31 octobre 2012 (cf. consid. 2 non contesté du jugement entrepris). La résiliation était motivée par le souhait de l'intimé d'habiter l'appartement loué, dont il est propriétaire, durant la période de travaux de démolition de sa maison sise à Lutry (Vaud) et la construction, à la place, d'un immeuble dans lequel il s'était réservé un appartement.

L'appelant a établi avoir obtenu, le 16 avril 2012, un permis de construire pour le projet précité, valable deux ans, soit jusqu'au 16 avril 2014. Le congé litigieux a été notifié immédiatement après réception de l'autorisation précitée. Le motif invoqué par le bailleur, à savoir le besoin d'occuper l'appartement sis à Genève durant les seize mois nécessaires à la démolition de sa villa de Lutry et à la construction de son nouvel appartement, était dès lors réel et sérieux au moment de la notification du congé. En effet, l'appelant ne disposait pas d'autre logement que celui de Genève à proximité de son lieu de travail à Lausanne et il ne pouvait être attendu de lui qu'il loge à Loèche-les-Bains (Valais; cf. consid. 5.2 infra).

Que le bailleur ait ensuite manifesté la volonté, en novembre 2013, soit plus d'une année après la notification du congé, de vendre l'appartement litigieux est sans portée. D'une part, cette volonté n'est pas incompatible avec le souhait d'habiter l'appartement litigieux pendant les travaux de construction de son nouveau logement, les pièces produites par les appelants ne faisant pas état de l'intention du bailleur de vendre l'appartement dans l'immédiat. D'autre part, la réalité du motif invoqué à l'appui du congé du 21 mai 2012 ayant été établie, peu importe, à teneur des principes de jurisprudence sus-évoqués, que le bailleur ait, par hypothèse non établie en l'espèce, renoncé par la suite à loger dans l'appartement litigieux durant les travaux de réalisation de son nouveau logement, l'appartement n'ayant pas été libéré dans le délai qu'il escomptait.

- 11/14 -

C/11880/2012

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que le motif avancé par le bailleur avait été démontré à satisfaction de droit, les faits nouveaux invoqués par les locataires n'étant pas de nature à modifier ce constat.

E. 4.1.5

L'intimé disposait, au moment où il a notifié le congé, d'un intérêt digne de protection à résilier le bail pour le motif invoqué. Certes, les locataires ont vécu dans l'appartement litigieux depuis 1999. Ils bénéficient toutefois d'une situation financière confortable, rendant plus aisé le choix d'un nouveau logement, étant précisé que leur loyer actuel s'élève à 3'200 fr. par mois. Il n'y a ainsi pas de disproportion évidente entre les intérêts des parties, le bailleur étant légitimé à occuper, ne serait-ce que durant seize mois, l'appartement dont il est propriétaire à Genève durant les travaux de construction de son nouveau logement à Lutry, les locataires n'ayant de leur côté pas fait valoir un problème humain particulièrement pénible. Les appelants n'ont pour le surplus pas établi que le motif du congé serait un prétexte ou que l'intimé abuserait de son droit de résilier le contrat de bail.

Au surplus, les appelants sont malvenus d'invoquer le fait qu'en raison de la durée de la procédure l'intimé n'emménagera peut-être pas du tout dans l'appartement litigieux, dès lors qu'ils sont à l'origine de la procédure d'appel, le congé ayant quant à lui été donné en mai 2012, soit immédiatement à réception de l'autorisation de construire des autorités vaudoises le 16 avril 2012.

E. 5

Les appelants font enfin grief aux premiers juges de ne leur avoir accordé qu'une prolongation de bail d'un an et cinq mois, échéant au 31 mars 2014. Ils invoquent la durée du bail, la grave pénurie sévissant actuellement à Genève et l'absence de solutions de relogement en dépit de leurs nombreuses recherches. Ils allèguent que, pour sa part, le bailleur avait allégué qu'il pourrait habiter dans son appartement de Loèche-les-Bains, de sorte que son besoin n'était pas urgent.

E. 5.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. En vertu du deuxième alinéa de la même disposition, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle,

familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). L'art. 272b al. 1 CO précise que le bail de locaux commerciaux peut être prolongé de six ans au maximum. Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre posé par la loi. Il doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps

- 12/14 -

C/11880/2012 au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que s'il sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 consid. 4b).

E. 5.2

En l'espèce, les appelants louaient l'appartement litigieux depuis environ douze ans au moment de la résiliation. Ils l'occupent seuls, leurs enfants majeurs, qui étudient à Londres, ne revenant à Genève que lors de leurs vacances. Les appelants disposent de moyens financiers confortables leur donnant accès à une large offre d'objets à louer, ce que les recherches effectuées permettent d'établir. Ils n'allèguent pas de conséquences pénibles liées à un changement de domicile. Les documents produits n'indiquent pas si les appelants ont visité les objets offerts en location, et si des appartements leur auraient été refusés. Ils n'ont ainsi pas établi avoir été dans l'impossibilité de louer un appartement, mais il ressort plutôt des éléments au dossier qu'ils ont exclu de nombreuses offres d'appartement à louer dont les caractéristiques étaient relativement proches de celles de l'appartement litigieux. Les premiers juges ont retenu que les appelants avaient d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation, de fait, d'une année en raison de la durée de la procédure, délai qui s'est encore allongé avec la présente procédure d'appel, étant rappelé que la résiliation a pris effet au 31 octobre 2012. Le Tribunal a par ailleurs tenu compte du fait que le besoin du bailleur était sérieux et concret et débutait au plus tard le 16 avril 2014. Les appelants ne sauraient être suivis lorsqu'ils allèguent que l'intimé pourrait loger, comme il l'avait évoqué lors de sa comparution personnelle devant le Tribunal, dans sa résidence secondaire de Loèche-les-Bains (Valais) de sorte qu'il n'y aurait pas d'urgence. Au vu de l'éloignement entre cette résidence et son lieu de travail à Lausanne, soit un trajet d'environ trois heures, cette solution ne saurait lui être imposée même pour une durée de seize mois. Toutefois, les premiers juges n'ont pas suffisamment pris en compte la longue durée du bail (douze ans) à laquelle s'ajoute la difficulté notoire de trouver un logement à Genève, d'une part, au regard du fait que le bailleur n'a pas allégué, d'autre part, un besoin urgent de loger à Genève. Après une pesée des intérêts, il appert qu'une prolongation de bail de deux ans, échéant le 31 octobre 2014, tient davantage compte de ces éléments. Il peut en effet être requis du bailleur, dans l'hypothèse où il n'aurait pas été en mesure de reporter la date du début des

- 13/14 -

C/11880/2012 travaux de son nouveau logement (sujet sur lequel il ne s'est nullement exprimé), qu'il trouve une solution de relogement durant quelques semaines. L'appel sera dès lors admis sur ce point et le jugement modifié en ce sens que la prolongation de bail est accordée jusqu'au 31 octobre 2014.

E. 6

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. * * * * *

- 14/14 -

C/11880/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 janvier 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1417/2013 rendu le 5 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11880/2012-3-OSD. Au fond : Annule le chiffre 3 du jugement entrepris et statuant à nouveau : Octroie à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail de deux ans échéant le 31 octobre 2014. Les autorise à résilier le bail en tout temps durant la prolongation, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Mark MULLER et 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.

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1 ci-dessus).

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