

GE_GERICHTE ACJC/936/2014 vom 20. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_936_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/936/2014 du 20 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/936/2014 del 20 dicembre 2013

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 éd., 2013, no 9 ad art. 308 CPC).

- 7/11 -

C/25353/2012 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral consid. 1.1; 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). 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 4 juillet 2011).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 23'880 fr. En prenant en compte une période de trois ans en cas d'annulation du congé, augmentée des durées nécessaires au respect des délai et terme de résiliation, le bail ne pourrait être résilié par la bailleuse avant l'échéance du 31 mars 2018. La valeur litigieuse correspond ainsi à trois ans et demi de loyer, de sorte qu'elle est largement supérieure à 10'000 fr. (23'880 fr. x 3,5 ans = 83'580 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

La liberté de mettre un terme au contrat de bail est limitée par l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Le congé qui contrevient aux règles de la bonne foi est annulable (art. 271 al. 1 CO). Cette protection 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). 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. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités). En revanche, le congé donné pour un motif d'ordre économique se concilie, en règle générale, avec les règles de la bonne foi (ATF 136 III 190 consid. 2), tel celui signifié par le bailleur afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus

- 8/11 -

C/25353/2012 élevé, mais néanmoins compatible avec l'art. 269 CO qui réprime les loyers abusifs (ATF 136 III 190 ibidem; 120 II 105 consid. 3b/bb). Il en va de même du congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions (arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.1, in SJ 2005 I p. 397; 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.3, in SJ 2003 I p. 261). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 déjà cité), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 735 s.). 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).

E. 2.2

Le paiement du loyer est l'obligation principale du locataire (cf. art. 253 et titre marginal de l'art. 257 CO). La date du paiement n'est pas laissée à la discrétion du locataire. Selon l'art 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires. Dans un contrat de durée (comme le contrat de bail), les parties se sont liées jusqu'à l'échéance, mais chacune d'elle peut en principe décider librement de ne pas prolonger le contrat au-delà de cette date. Il n'est pas nécessaire, pour une résiliation ordinaire, d'invoquer un motif particulièrement grave. Il suffit, pour ne pas contrevenir aux

règles de la bonne foi, que le congé repose sur un intérêt légitime. Il est compréhensible que le bailleur souhaite louer son bien à un locataire dont il peut espérer qu'il s'acquittera ponctuellement de ses obligations pécuniaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_305/2011 du 7 novembre 2011 consid. 2.2).

E. 2.3

Lorsque plusieurs motifs sont invoqués, il suffit que l'un d'eux ne soit pas contraire à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4C.365/2007 du 16 janvier 2007 et 4C.400/1998 du 23 mars 1999).

E. 3.1

En l'espèce, il convient d'examiner si l'un, l'autre, ou les deux motifs invoqués par la bailleuse sont dignes de protection.

E. 3.2

S'agissant de la motivation relative à l'occupation des locaux, la Cour relève que les déclarations du locataire sont quelque peu confuses et difficiles à suivre. Il indique tout à la fois que la prénommée L_____ serait sa compagne, et qu'elle occupait les lieux, avec le prénommé M_____ pour lui rendre service, afin de se prémunir contre les cambriolages. Ces affirmations sont contradictoires. C'est par

- 9/11 -

C/25353/2012 ailleurs sans compter que l'on puisse s'étonner que, sans autre explication, le locataire laisse le prénommé M_____ loger, sans payer de sous-loyer. Le locataire a, par ailleurs, indiqué qu'il avait remboursé à son frère le loyer avancé par ce dernier. Or, son frère, entendu comme témoin, a contredit cette affirmation. S'y ajoute qu'il est surprenant que le frère du locataire doive s'occuper du courrier, alors même que, selon ses dires, sa compagne occupait le logement. Il n'est d'ailleurs pas établi que la prénommée L_____, dont le locataire n'a pas fourni le nom de famille, et qu'il n'a pas cité comme témoin, ait été sa compagne. Les témoignages de l'ex-épouse et du frère du locataire doivent, par ailleurs, être appréciés avec retenue. Il en va certes de même du témoignage de la concierge, employée de la bailleuse. Cela étant, le témoignage de la concierge concorde avec celui, ayant une valeur probante indiscutable (d'ailleurs citée par le locataire lui-même), de la voisine de palier. Or, selon ledit témoin, tant le locataire que son épouse ont quitté le logement litigieux, qui a ensuite été occupé plusieurs années par trois jeunes gens, avant de rester vide. Elle a précisé n'avoir pas revu le locataire récemment dans l'immeuble, mais avoir croisé celui-ci ou son frère lesquels rendaient visite aux nouveaux occupants. Compte tenu de l'ensemble des éléments précités, il sera retenu que le locataire n'occupait effectivement plus le logement litigieux au moment de la résiliation du contrat.

E. 3.3

S'agissant de la motivation relative au paiement du loyer, il est établi, et le locataire ne tente pas de le contester, que plusieurs loyers ont été payés avec retard. Selon les règles et usages locatifs applicables au contrat et l'art. 1 du Contrat-cadre de bail à loyer romand, ayant force obligatoire, le loyer est payable par mois et d'avance. En cas de retard de plus de dix jours, le bailleur peut exiger, après une vaine mise en demeure, le paiement du loyer par trimestre et d'avance. Il s'avère que, sur la période de deux ans ayant précédé la résiliation du bail, le loyer n'a presque jamais été payé par mois et d'avance, et qu'il a été payé, à huit reprises, avec plus de dix jours de retard. L'on ne saurait ainsi considérer, au vu des principes

jurisprudentiels cités plus haut, que la résiliation au motif des retards de loyer est contraire à la bonne foi ou indigne de protection.

- 10/11 -

C/25353/2012

E. 3.4

En définitive, le congé s'avère bien fondé pour les deux motifs invoqués par la bailleresse, de sorte que le congé doit être validé, ce que les juges de première instance ont constaté à bon droit.

E. 4.1

Le locataire se plaint, par ailleurs, de ce que le Tribunal ne lui a octroyé aucune prolongation de bail, alors que, selon lui, l'application de l'art. 272 al. 1 CO devrait conduire à l'octroi d'une prolongation de quatre ans.

Il fait, en particulier, valoir d'une part, qu'il occupe réellement le logement litigieux depuis sept ans et d'autre part, la grave pénurie sur le marché du logement. Il n'a produit, ni en première instance, ni en appel, aucune pièce attestant de recherches d'une solution de relogement.

E. 4.2

En vertu des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le but de la prolongation est d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon la date de résiliation prévue, pour trouver des locaux de remplacement. Ne sont pas pertinents les inconvénients liés à la résiliation elle-même, inconvénients qui ne seraient que différés par le report du congé, et non pas supprimés. En revanche, sont précisément des "conséquences pénibles" celles qui sont dues à la pénurie de locaux, dans la mesure où elles empêchent le preneur de trouver des locaux équivalents à ceux qu'il quitte, ou des locaux suffisamment similaires pour qu'on puisse raisonnablement attendre de lui qu'il les accepte (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a).

E. 4.3

Dès lors qu'il a été retenu ci-avant que le locataire n'occupe plus le logement litigieux, la fin du contrat ne saurait avoir pour lui des conséquences pénibles justifiant l'octroi d'une prolongation de bail. Le fait que le locataire n'allègue pas (et a fortiori ne démontre pas) avoir procédé à des recherches d'une solution de relogement tend également à confirmer l'absence de conséquence pénible du congé. Il ne se justifie ainsi pas d'octroyer au locataire une prolongation de bail.

E. 4.4

Le jugement entrepris sera en conséquence intégralement confirmé

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). * * * * *

- 11/11 -

C/25353/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 février 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1499/2013 rendu le 20 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25353/2012-2 OSB. 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 Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ; juges; Monsieur Mark MULLER, 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.