

GE_GERICHTE ACJC/958/2013 vom 7. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_958_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/958/2013 du 7 août 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/958/2013 del 7 agosto 2013

Erwägungen

E. 1

A teneur de l'art. 405 al. 1 CPC, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties.

La décision entreprise ayant été communiquée en 2012, soit après l'entrée en vigueur du nouveau droit, la procédure de seconde instance est ainsi régie par le CPC.

E. 2.1

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant les premiers juges est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et 308 al. 2 CPC). Les contestations portant sur l'usage d'une chose sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_107/2007 du 22 juin 2007 consid. 2.3). Ainsi 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui comprend la période de trois ans prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du

E. 2.2

La présente cause a pour objet une contestation de congé portant sur un appartement (et deux emplacements de parking) dont le loyer annuel s'élève à 23'364 fr., charges et parkings non compris. La valeur litigieuse atteint ainsi un minimum de 70'000 fr. (23'364 fr. x 3 ans = 70'092 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte. 3. 3.1. 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. Ce délai ne court pas du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 145 al. 1 let. c CPC). 3.2. En l'occurrence, le jugement frappé d'appel a été communiqué aux parties par plis recommandés du 7 décembre 2012 et reçu le 10 décembre 2012 par les appelants; compte tenu de la suspension du délai pendant la période des fêtes de fin d'année, le délai d'appel de trente jours prenait fin le 25 janvier 2013, date à laquelle l'acte d'appel a été remis par les appelants au greffe de la Cour de céans. L'appel a ainsi été déposé en temps utile. Il répond par ailleurs aux exigences de forme requises par la loi, de sorte qu'il est recevable.

- 8/14 -

C/14894/2010

E. 4

Les appelants ne contestent pas les faits retenus par les premiers juges mais ils soutiennent que ceux-ci ont "méconnu" la notion de besoin urgent prévue par l'art. 271a al. 3 let. a CO.

E. 4.1

La résiliation des baux litigieuse a été donnée pour l'échéance ordinaire des baux, conformément aux clauses contractuelles et selon les formes impératives requises par la loi, ce qui n'est du reste pas contesté par les parties (art. 266a, 266c, 266l, 266m CO). Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c). Toutefois l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de la résiliation (ATF 120 II 105 consid. 3c) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4A_131/2008 du 25 juin 2008 consid. 4.1). Lorsque le congé est donné par le bailleur, la loi prévoit qu'il est annulable dans les cas énoncés par l'art. 271a al. 1 let. a à f CO. Dans le cadre de l'art. 271a CO, il suffit toutefois au locataire d'établir l'existence de l'une des situations visées par cette disposition et, s'il y a lieu, le rapport de causalité entre ladite situation et le congé pour que celui-ci soit réputé contraire à la bonne foi; cette présomption est irréfragable (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 29.5.5.1 p. 739), mais les cas prévus par l'art. 271a al. 1 let. d et e CO ne donnent pas lieu à une annulation du congé lorsque le bailleur l'a signifié en raison de l'une ou l'autre des circonstances décrites par l'art. 271a al. 3 let. a à f CO. C'est alors au bailleur de prouver l'existence d'un besoin urgent pour lui-même et ses proches parents ou alliés (arrêt du Tribunal fédéral 4C_17/2006 du 27 mars 2006, consid. 3.1). 4.2.1. Dans le cas présent, les locataires se sont prévalus de ce que le congé leur aurait été donné par le bailleur en réaction à leurs nouvelles demandes d'exécution de travaux dans l'appartement. Ils auraient été victimes d'un congé représailles. Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable s'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits sans avoir à craindre un congé en représailles. Comme relevé ci-dessus, il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contrepreuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances; le congé-représailles est d'autant

- 9/14 -

C/14894/2010 plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (arrêt du Tribunal fédéral 4A_442/2011 du 25 novembre 2011, consid. 3). Éclaircir le motif d'un congé relève de la constatation des faits (ATF 136 III 190, consid. 2). 4.2.2. Le Tribunal des baux et loyers ayant admis, prima facie, l'existence de circonstances permettant de présumer que le congé avait été donné en représailles des prétentions formulées par les locataires, il n'y a pas à revenir sur ce constat, qui relève du fait et qu'aucune des parties n'a remis en cause en appel. 4.2.3. Sur le plan juridique cependant, l'admission d'un cas de congé-représailles aurait dû conduire les premiers juges à annuler la résiliation litigieuse, solution qu'ils ont écartée, compte tenu du besoin propre invoqué par le bailleur. Exprimé de cette manière, le raisonnement du Tribunal des baux et loyers n'est pas conforme au droit. L'interprétation du jugement permet cependant de comprendre que cette juridiction a, en réalité, considéré que le motif véritable du congé tenait au besoin propre du bailleur d'utiliser le logement pour lui-même, de sorte qu'il fallait admettre que l'apparence du congé-représailles était infirmée par la preuve du besoin apportée par le bailleur. En effet, à la différence de ce que prévoit l'art. 271a al. 3 CO pour

les résiliations en temps prohibé (art. 271a al. 1 let. d et e CO), à savoir que le besoin propre du bailleur rend ces dispositions protectrices inapplicables, l'existence d'un tel besoin ne supprime pas la protection du locataire en cas de congé-représailles. Dans le cas présent, les premiers juges ont donc, en définitive, considéré que la prétention en exécution de travaux des locataires, bien que précédant de peu la résiliation, n'était cependant pas à l'origine de celle-ci.

E. 5.1

Les parties ne remettent pas en cause l'existence des faits justifiant l'admission du cas de résiliation abusive prévu par l'art. 271a al. 2 CO, renvoyant à l'art. 271a al. 1 let. e CO, à savoir la résiliation notifiée dans les 3 ans suivant un accord extrajudiciaire documenté portant sur une prétention relevant du bail. L'annulation d'une telle résiliation étant précisément exclue si elle est justifiée par un besoin urgent du bailleur, il reste à examiner si c'est à tort, comme le soutiennent les appelants, que le Tribunal des baux et loyers a tenu un tel besoin pour établi.

E. 5.2

Selon la jurisprudence fédérale, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voir un état de nécessité; il suffit que, en regard de l'ensemble des circonstances de l'espèce, on ne puisse raisonnablement imposer au bailleur une longue attente pour récupérer ses locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C_388/2005 du 20 février 2006 consid. 2.3.1). Le besoin dont il s'agit doit être

- 10/14 -

C/14894/2010 sérieux, concret et actuel. Quand à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (arrêts du Tribunal fédéral 4C_17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1; 4A_85/2008 du 12 juin 2008 consid. 3.1). Les motifs invoqués, économiques ou autres, doivent revêtir objectivement une certaine importance. On ne retiendra pas un besoin personnel urgent, par exemple, lorsqu'un propre parent du propriétaire entend utiliser le logement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur ensoleillement (JT 1993 I 290 p. 294, ATF 118 II 50 consid. 3d).

E. 5.3

Dans le cas présent, le seul besoin retenu par le Tribunal des baux et loyers se rapportait à l'état de santé déficient de l'épouse du bailleur, dont la mobilité était réduite par une maladie dégénérative. Les appelants, qui ne contestent pas ces faits, relèvent cependant que ceux-ci ne remplissaient pas les conditions d'urgence, temporelle et matérielle requises par la jurisprudence, dès lors que le handicap de l'épouse existait depuis 2004, que l'intéressée n'avait pas demandé à son propre bailleur d'équiper l'accès de l'immeuble avec un fauteuil permettant de franchir les marches et, enfin, que le bailleur n'avait pas profité d'emménager dans l'un des appartements de 4 pièces qui s'étaient libérés dans son immeuble sis a _____. Il apparaissait, en définitive, que l'avantage recherché n'était pas tant lié au problème de mobilité de l'épouse qu'aux qualités de confort qu'offrait leur appartement, le plus grand de l'immeuble, au dernier étage, calme et doté d'une vue et d'une orientation favorables et proche de la véranda et de la terrasse que l'intimé avait fait aménager en toiture. Or, de l'avis des appelants, ces avantages n'étaient pas suffisamment importants pour justifier la résiliation du bail et faire échec à la disposition protectrice de l'art. 271a al. 2 CO. L'intimé a rejeté cette interprétation, rappelant que l'état de santé de sa femme, qui allait se détériorer,

nécessitait un accès de plain-pied à l'ascenseur et qu'il était naturel qu'il veuille se reloger dans son immeuble, dans le seul appartement équivalent au sien et non dans un appartement moins spacieux.

E. 5.4

Il est avéré que l'épouse du bailleur est handicapée depuis 2004, qu'elle ne marche qu'avec des cannes et ne peut monter ou descendre des escaliers qu'au prix de réelles difficultés; son état s'est détérioré en 2010 et pourrait la contraindre, à terme, à se déplacer en chaise roulante. Ne pouvant accéder à l'ascenseur conduisant à son appartement actuel qu'en franchissant quatre ou cinq marches, que ce soit par le garage souterrain ou l'entrée principale du bâtiment, cette configuration l'incommode et l'empêche, par exemple, d'amener ses emplettes jusqu'à l'ascenseur. L'appartement des appelants est, à cet égard, adapté, car la précitée peut accéder directement à l'ascenseur par le garage souterrain sans avoir de marches à gravir. Cette facilité d'accès deviendra rapidement indispensable, car l'intimé, plus âgé que son épouse, aura à son tour plus de peine à se déplacer ou à aider son épouse à

- 11/14 -

C/14894/2010 franchir l'obstacle ou à lui porter ses charges. Le besoin invoqué est donc réel, légitime et ne constitue par une prétention de simple agrément, à l'instar d'un désir de vue ou d'ensoleillement. Propriétaire d'un immeuble locatif comprenant plusieurs logements, l'intimé aurait certes pu résilier le bail d'un autre appartement, de trois ou quatre pièces, voire renoncer à celui des appelants à l'annonce de la libération, postérieure à la résiliation, d'appartements de ce type. Leur usage aurait certes aussi permis de supprimer le problème d'accès invoqué, mais l'on ne saurait cependant faire grief au bailleur d'avoir porté son choix sur un logement équivalent à celui qu'il occupait.

E. 5.5

Il n'y a aucun indice d'abus ni de manœuvre de représailles ainsi que l'ont encore plaidé, dans ce contexte, les appelants. Il doit être relevé sur ce point, à titre superfétatoire, que la résiliation litigieuse n'était certainement pas la conséquence de la demande d'exécution de travaux présentée le 7 mai 2010 par les locataires mais bien plutôt la concrétisation d'un projet du bailleur, remontant à 2004 et ajourné, d'occuper le logement, raison pour laquelle il avait sollicité, bien avant de recevoir la prétention des appelants, l'autorisation de construire en toiture une véranda qui devait, en quelque sorte, agrandir l'appartement qu'il avait choisi. Si l'intimé avait voulu réagir pour sanctionner les locataires en raison de leurs demandes de travaux, il l'aurait fait déjà en 2008 ou 2009, dès les premiers courriers reçus.

E. 5.6

Cela étant, le besoin urgent du bailleur, tel que défini supra, fait l'objet d'une libre appréciation de la part du juge. A cet égard, la motivation du Tribunal des baux et loyers n'est pas critiquable en tant qu'il retient que le logement actuel de l'intimé est inadapté à l'impotence de son épouse, qui doit pouvoir bénéficier de la facilité d'accès qu'offre l'appartement litigieux, cela d'autant plus rapidement que les conjoints ont tous deux un âge avancé. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point, les congés de l'appartement et des parkings étant validés.

E. 6.1

Il reste à statuer sur la prolongation du bail de 4 ans sollicitée par les appelants. Le besoin urgent des bailleurs, propre à justifier une résiliation du bail nonobstant les cas de l'art. 271a al. 1 let. d et e CO, qui est une notion relative, ne fait pas obstacle à une éventuelle prolongation du bail (art. 272 al. 2 let. d CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C_17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1).

E. 6.2

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. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail

- 12/14 -

C/14894/2010 (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (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 (d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e). 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. Le juge gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b; 4C_269/2004 du 4 octobre 2004, consid. 4.1) ou, à tout le moins, tend à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour celui-ci. C'est le lieu de rappeler que le besoin légitime du bailleur, ou de ses proches, d'occuper les locaux prévaut généralement sur les intérêts du locataire, le but de la prolongation n'étant pas d'assurer au locataire le maintien indéfini d'une situation favorable. L'art. 272b al. 1 CO prévoit que le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum, celui de locaux commerciaux de six ans, et que dans ses limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées. 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 et procéder à une pesée des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4C_138/2006 du 31 août 2006 consid. 2.1).

E. 6.3

En l'occurrence, les premiers juges ont procédé à une évaluation des circonstances conforme aux critères énoncés par l'art. 272 al. 1 CO. En particulier, les premiers juges n'ont méconnu ni la longue durée du bail, ni l'intérêt de la famille des locataires à retrouver un autre logement dans le même quartier. Les appelants font principalement grief aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte du fait qu'ils recherchaient un appartement de standing, qui était rare sur le marché affecté par la pénurie de logement; ils ajoutaient que leurs moyens financiers importants ne leur permettaient pas de bénéficier de logements subventionnés et que, contrairement à ce que le Tribunal avait retenu, ils avaient néanmoins contacté des régies pour louer des appartements, ne limitant donc pas leur quête à des logements à vendre. Ces critiques ne sont pas fondées. Premièrement, l'existence d'une pénurie d'appartements de standing n'est ni notoire, ni démontrée par les appelants. Il est cependant probable qu'ils ne retrouveront pas de logement comparable pour un loyer analogue, mais ils ne soutiennent pas être limités dans leur budget, puisqu'ils ont offert de racheter leur appartement et cherchent aussi à acquérir une villa dans le canton. Il était dès

lors justifié de considérer que l'aisance financière des locataires les aiderait à retrouver plus rapidement un logement de remplacement. Par ailleurs, le Tribunal n'a pas statué en contradiction des faits retenus, s'agissant de l'existence de recherches d'appartements à louer, mais a procédé à une appréciation des

- 13/14 -

C/14894/2010 preuves en retenant, à juste titre, que les allégations des locataires, exposées en comparution personnelle et relatives à des recherches de locations, n'étaient pas documentées, à la différence de celles tendant à l'acquisition de biens immobiliers, étayées par des pièces produites. Le grief avancé à cet égard s'avère donc infondé, lui aussi. En outre, les appelants relèvent que l'existence de l'urgence du besoin du bailleur devrait être relativisée, car l'épouse du bailleur, dont l'état de santé déficient était invoqué à ce titre, avait déclaré vouloir passer le plus de temps possible dans la demeure du couple à _____ (VD). Pareille affirmation ne ressort pas cependant de la déposition de l'intéressée qui a seulement reconnu s'y rendre, certes volontiers, quelques jours toutes les trois semaines, ainsi que les mois de juillet et août. Elle a aussi ajouté que son mari était de moins en moins enclin à séjourner là-bas. Ainsi, le fait que l'intimé et son épouse aient conservé dans le canton de Vaud - loin des facilités de la ville - une résidence désormais secondaire n'affaiblit pas le degré d'urgence (relative) de leur besoin. Les premiers juges ont du reste tenu compte de la relativité de cette urgence, puisqu'ils sont entrés en matière sur le principe de la prolongation du bail et ont accordé aux locataires, après avoir correctement pesé les intérêts respectifs des parties, une prolongation, non négligeable de deux ans et quatre mois, étant observé que les appelants se seraient eux-mêmes contentés de trois ans déjà. Enfin, ces derniers soutiennent, en se référant à l'arrêt du Tribunal fédéral 4C_411/2006, que le Tribunal fédéral aurait approuvé que soit accordée une prolongation de bail de 4 ans, en dépit du besoin propre du bailleur, car celui-ci, comme l'intimé, disposait d'une très bonne situation financière. Pareille déduction ne trouve cependant aucun soutien dans le texte de l'arrêt cité, qui ne porte que sur la validité du congé. Les raisons qui avaient conduit la Cour cantonale à admettre une prolongation de quatre ans ne sont de surcroît pas exposées dans cette décision qui ne peut donc faire jurisprudence ici.

E. 7

L'appel est rejeté et le jugement entrepris confirmé.

E. 8

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. * * * * *

- 14/14 -

C/14894/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ à l'encontre du jugement JTBL/1353/2012 rendu le 30 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14894/2010-1-B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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.