

GE_GERICHTE ACJC/99/2019 vom 24. Januar 2019

GE Cour de justice, 2019-01-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_99_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/99/2019 du 24 janvier 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/99/2019 del 24 gennaio 2019

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).

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).

Lorsque le locataire demande l'annulation du congé, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers dus pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, c'est-à-dire jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le bail ou à l'échéance de la durée déterminée du contrat. Il convient donc de tenir compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO; le dies a quo de ce délai est la date de la décision cantonale attaquée. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1 et 104 II 270 consid. 1.1).

En l'occurrence, le loyer mensuel, hors charges, relatif à l'appartement litigieux, s'élève à 900 fr. Pour une période de protection de trois ans, le loyer se chiffre au total à 32'400 fr.

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente 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, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC).

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. 1.3

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. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose

C/8470/2017 ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'Hoirie de feu A_____ se plaint de ce que les premiers juges ont violé son droit d'être entendue et son droit à la preuve, pour avoir limité la procédure aux conclusions reconventionnelles de la bailleresse, puis finalement rendu un jugement sur les conclusions principales sans statuer sur les conclusions reconventionnelles de la bailleresse.

E. 2.1

Pour simplifier le procès, le tribunal peut notamment limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 let. a CPC).

E. 2.2

En l'occurrence, la bailleresse a notamment conclu, dans son mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 4 septembre 2017, à l'évacuation de la locataire, ainsi qu'à l'exécution de l'évacuation dans un délai de 30 jours.

Dans son ordonnance du 6 septembre 2017, le Tribunal a retenu qu'il n'avait pas la compétence légale, en vertu de l'art. 30 LaCC, pour ordonner d'emblée les mesures d'exécution sollicitées, à supposer qu'il ordonne l'évacuation requise. Ainsi, il a décidé de limiter la procédure aux conclusions reconventionnelles en évacuation, excluant ainsi les conclusions reconventionnelles en exécution de l'évacuation.

Dans le cadre de son jugement du 24 janvier 2018, le Tribunal a tranché la question de l'annulation du congé notifié le 14 mars 2017, sans statuer sur les conclusions reconventionnelles en évacuation.

Avant de statuer sur la question relative à l'évacuation de la locataire, les premiers juges devaient d'abord trancher la question de savoir si le congé devait être annulé ou non.

Dès lors que le congé notifié le 14 mars 2017 a été annulé par le Tribunal, la question relative à l'évacuation devenait sans objet.

E. 2.3

Par conséquent, les premiers juges n'ont pas violé le droit d'être entendue ni le droit à la preuve de l'appelante.

E. 3

La bailleresse se plaint de ce que les premiers juges auraient violé l'art. 271 CO en décidant d'annuler le congé notifié le 14 mars 2017.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ou qui consacre une attitude déloyale. L'art. 271 al. 1 CO n'exige pas l'abus manifeste d'un droit au sens de l'art. 2 al. 1 CC (FF 1985 I, p. 1439; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733; ACJC/171/1994).

La partie qui résilie est liée par les motifs qu'elle a donnés et ne peut les compléter, les expliciter en cours de procédure que si elle a de bonnes raisons de le faire (LACHAT, *op. cit.*, p. 732).

Selon la jurisprudence, un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite (ATF 120 II 105 consid. 3b et 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_448/2009 du 1er février 2010 consid. 2.1 et 2.3).

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 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; SJ 2005 I p. 397; SJ 2003 I). L'ordre juridique permet au bailleur d'optimiser son rendement dans les limites des art. 269 et 269a CO (SAVIAUX, *Abus de droit et droit du bail*, CdB 1/07 p. 12, note 64). Le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale, un abus de droit (LACHAT, *Commentaire Romand*, p. 1431, n. 8). L'annulation d'un congé motivé par le désir de majorer le loyer à l'occasion d'un changement de locataire peut uniquement être prononcée lorsque l'intention de celui qui agit est clairement illicite, respectivement immorale; tel n'est le cas que si le loyer payé jusque-là par le preneur congédié se situe déjà dans la tranche supérieure autorisée par les art. 269 et 269a litt. a et c CO (BARBEY, *Commentaire du droit du bail*, p. 185, n. 233). Le locataire, qui assume le fardeau de la preuve, doit démontrer un lien de causalité entre la volonté du bailleur d'imposer sa prétention et le congé (LACHAT, *op. cit.*, p. 1435, n. 7). Pour être admissible, une résiliation dictée par des motifs d'ordre économique ne doit cependant pas servir à prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusqu'alors par le preneur congédié. Si l'application de la méthode absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer parce que celui est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant le congé pourra être annulé (ATF 120 II 105). Il n'y a pas lieu d'appliquer de manière

- 11/14 -

C/8470/2017 stricte les jurisprudences rendues par le Tribunal fédéral dans le contexte de procédures de hausse de loyer. Si l'ensemble des éléments recueillis permet d'établir que le prix payé par le locataire est inférieur à ce que le bailleur serait en droit d'obtenir pour le logement considéré, cela suffit à admettre que la résiliation n'est pas constitutive d'un abus de droit (ACJ n° 44 du 11.1.1999 S. c/ SI F.).

Le loyer peut être apprécié à la lumière de critères fondés sur les coûts, d'une part, et sur le marché, d'autre part. Les notions de loyer fondé sur les coûts et de loyer du marché sont

antinomiques. Une partie ne peut se prévaloir à la fois de l'une et de l'autre (FETTER, La contestation du loyer initial, thèse, Stämpfli, Berne, 2005, p. 208, n. 451 et 452). Un loyer s'apprécie par ailleurs soit de manière relative, en se référant à l'accord intervenu entre les parties au bail, soit de manière absolue, en prenant en considération la chose louée en tant que telle (FETTER, op. cit., p. 208, n. 453; LACHAT, Le bail à loyer, p. 349). Le locataire est autorisé à prouver que le loyer, présumé se situer dans les limites des loyers usuels du quartier, procure au bailleur un rendement excessif (arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3.2). Lorsque la chose louée a été construite ou acquise il y a plusieurs décennies, il convient toutefois d'appliquer le critère des loyers comparatifs (arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3.2; ATF 124 III 310, 312 consid. 2b in fine; 122 III 257; FETTER, op. cit., p. 210, n. 458 et 459; LACHAT, Commentaire Romand, p. 1408, n. 8); néanmoins, lorsque ce critère n'est pas invoqué ou que le bailleur ne parvient pas à apporter la preuve requise à cet égard, un calcul de rendement peut toujours être réalisé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3.2 in fine et 3.3).

La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit; il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 3; ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a). Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF, RS 221.213.11).

Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, op. cit., n. 12 ad art. 271 CO).

Le bailleur qui soutient qu'un loyer supérieur serait conforme aux loyers usuels ou ne lui procurerait pas un rendement excessif doit en effet être à même de l'établir. Alors même qu'il incombe au locataire d'apporter la preuve des faits qui

- 12/14 -

C/8470/2017 permettent de constater que le congé est contraire aux règles de la bonne foi, le bailleur a le devoir de fournir tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué et s'il ne le fait pas, il doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui. En effet, le bailleur qui est convaincu d'avoir le droit d'exiger un loyer supérieur d'un nouveau locataire a certainement fait ses calculs et il est légitime d'exiger de lui qu'il fournisse les bases de son raisonnement (ATF 120 II 105 consid. 3c).

En revanche, le bailleur n'est pas requis d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entendait obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1).

Aux termes de l'art. 269a let. a CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. L'art. 11 OBLF précise que les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le

quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. Le juge doit ainsi procéder à des comparaisons concrètes et disposer d'au moins cinq éléments de comparaison, présentant pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que les locaux litigieux (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a), pour autant qu'ils ne soient pas situés dans le même immeuble ni appartiennent au même propriétaire (ATF 123 III 317 consid. 4c/aa et 4c/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_573/2008 du 24 avril 2009).

Le seul fait que le loyer apparaisse notoirement en-dessous du prix du marché ne dispense pas le bailleur qui veut adapter le loyer aux loyers usuels du quartier de se conformer aux prescriptions de l'art. 11 al. 1 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 précité).

Il n'existe pas à Genève de statistiques officielles satisfaisant aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF (ATF 136 III 74 consid. 4; 123 III 317 consid. 4c/cc; arrêt du Tribunal fédéral 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3). Seule la méthode des cinq logements de comparaison peut donc servir à l'établissement des loyers usuels du quartier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.2.3).

La notion de loyers usuels est une notion de droit matériel (art. 269a let. a CO). Dès lors qu'on ne se trouve pas dans un cas dans lequel, au vu de sa nature, une preuve certaine est objectivement impossible à apporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, une réduction du degré de la preuve à la vraisemblance prépondérante n'entre pas en ligne de compte. De simples difficultés de preuve dans un cas particulier ne sauraient en effet justifier une réduction du degré de la preuve, sous peine de créer une entorse au système légal, tel qu'il a été voulu par

- 13/14 -

C/8470/2017 le législateur fédéral. La preuve des loyers usuels doit donc être apportée au degré de la certitude : le juge doit acquérir, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait; une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'il n'y ait aucun doute sérieux ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers (arrêt du Tribunal fédéral 4A_179/2015 du 16 décembre 2015).

E. 3.2

En l'occurrence, la bailleresse a produit cinq exemples comparatifs, dont quatre relatifs à des immeubles appartenant au même bailleur, ce qui est contraire aux prescriptions de l'art. 11 OBLF.

Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes et disposer d'au moins cinq éléments de comparaison, présentant pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que les locaux litigieux, pour autant qu'ils ne soient pas situés dans le même immeuble ni n'appartiennent au même propriétaire.

La bailleresse n'ayant par conséquent pas rendu vraisemblable le motif du congé, celui ne peut être considéré comme justifié.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, et conformément aux jurisprudences rappelées ci-avant, le fardeau de la preuve de l'admissibilité d'un loyer supérieur à celui versé par l'intimée lui incombait.

Le Tribunal n'a pas renversé le fardeau de la preuve, en retenant qu'il appartenait à l'appelante de prouver qu'elle était en droit d'obtenir un loyer supérieur, ce qu'elle n'avait

pas fait, pour retenir le caractère annulable du congé. Les premiers juges n'avaient pas à déterminer de loyer admissible.

E. 3.3

Par conséquent, le Tribunal n'a pas violé l'art. 271 CO en décidant d'annuler le congé notifié le 14 mars 2017. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

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). * * * * *

- 14/14 -

C/8470/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 février 2018 par l'Hoirie de feu A_____, soit pour elle, B_____, C_____, D_____ et E_____ contre le jugement JTBL/66/2018 du 24 janvier 2018 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8470/2017. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Bertrand REICH, 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.

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