

GE_GERICHTE C/13484/2010 vom 7. August 2013

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_13484_2010

FR: GE_GERICHTE C/13484/2010 du 7 août 2013

IT: GE_GERICHTE C/13484/2010 del 7 agosto 2013

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ABUSIVE ; | CO.271; CO.272

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 2

2.1. La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

E. 2.2

La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2, p. 47). 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 s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (Arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du 4 septembre 2007, consid. 1; LACHAT, op. cit., chiffre 2.4.3, page 49).

E. 2.3

En l'espèce, le loyer annuel fixé en dernier lieu s'élève à 10'207 fr. 80, de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr., prévue pour l'appel, est atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 2.4

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). En application de l'art. 145 al. 1 lettre c CPC, le délai d'appel ne court pas du 18 décembre au 2 janvier inclus. L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et

exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, p. 186). En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

E. 2.5

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, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 n. 121).

E. 3

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

E. 3.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). La partie qui entend se prévaloir de faits ou moyens de preuve nouveaux doit le faire dès que possible ce qui, la plupart du temps, coïncidera avec l'introduction du mémoire d'appel, respectivement avec le dépôt de la réponse, cas échéant avec la présentation d'un appel joint et de la réponse à ce dernier. A supposer que la connaissance de ces faits survienne postérieurement à ces échanges d'écritures, il incombera à la partie concernée d'intervenir auprès de l'instance d'appel au plus vite dans la phase des débats (JEANDIN, ibidem, n. 7 ad art. 317 CPC).

E. 3.2

Dans le cas d'espèce, l'appelant a produit une pièce nouvelle en dehors du délai d'appel, en relation avec des faits survenus en février, mars 2013. Il s'agit incontestablement de faits et pièce nouveaux. L'appelant les a fait valoir dès que possible dès qu'il en a eu connaissance. Cela étant, son intervention a eu lieu un mois après que l'avis du greffe informant les parties de ce que la cause était mise en délibérations soit notifié, soit alors que la procédure d'appel ne se trouvait plus dans la phase des débats depuis plusieurs semaines. Admettre ces faits et pièce nouveaux à ce stade de la procédure reviendrait à permettre aux parties d'obtenir la réouverture de l'instruction de la cause de manière incessante, au gré de l'apparition d'éléments nouveaux, ce qui n'est pas admissible. Au vu de ce qui précède, les faits et pièce nouveaux produits par l'appelant sont irrecevables.

E. 4

Le premier grief de l'appelant vise le fait que le Tribunal des baux et loyers ait validé le congé, alors qu'il fallait considérer celui-ci comme contraire aux règles de la bonne foi. Il invoque en parallèle la constatation inexacte et arbitraire des faits.

E. 4.1

Un bail de durée indéterminée, s'agissant d'un bail reconductible tacitement (cf. art. 255 al. 3 CO), peut être résilié en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). La liberté du bailleur de

mettre un terme au contrat trouve toutefois une limite dans l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence, cette protection accordée au locataire 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; ATF 120 II 31 consid. 4a, p. 32; 120 II 105 consid. 3a, p. 108). 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; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a, p. 108). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6, repris dans l'arrêt 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 2.4.1). 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 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3; 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, p. 34; 4C.131/2003 consid. 3.1 = MP 2004, page 55). Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192).

E. 4.2

In casu, en utilisant la formule prescrite par l'art. 266l al. 2 CO, la bailleuse a résilié le contrat pour son échéance, sans indication de motif, tout en respectant le délai de préavis de trois mois. Le motif du congé a été indiqué suite à la contestation du congé notifié le 11 mai 2010, soit par courrier du 26 janvier 2011, après que le locataire l'ait expressément demandé. Ce motif, à savoir les dégâts provoqués par le locataire dans son appartement, n'a pas varié depuis. Le locataire a contesté la véracité du motif invoqué, soutenant qu'il s'agissait d'un prétexte et que le congé avait été donné contrairement aux règles de la bonne foi, la bailleuse tentant en réalité de lui faire supporter les dégâts d'eau survenus en raison de la vétusté des installations de l'immeuble, en particulier des colonnes de chute. Il est vrai qu'aucun dégât d'eau n'a été constaté en 2002 et fin 2009, pouvant être mis à charge du locataire. Il est exact également que de nombreuses inondations sont intervenues dans l'immeuble, sur la même colonne de chute, de même que dans des appartements situés en face de celui de l'appelant. Différentes entreprises ont confirmé être intervenues, notamment pour des dégâts d'eau, dans l'immeuble, de sorte qu'il apparaît probable que les colonnes de

même que les canalisations et tuyauteries se trouvent dans un certain état de vétusté. Il apparaît encore qu'un défaut de ventilation existe dans la salle de bains de l'appartement de l'appelant. Cela étant, il a également été établi dans le cadre de l'instruction de la cause que l'appelant était responsable de la présence d'eau, et non seulement d'humidité, sur le sol de sa salle de bains, celui-ci ayant été qualifié de détrempe par plusieurs personnes intervenues. Les seaux d'eau que l'appelant aurait renversé par mégarde à deux reprises selon ses allégations ne peuvent pas expliquer les dégâts présents jusqu'au salon. Il est également ressorti des enquêtes que l'appartement de l'appelant se trouvait dans un mauvais état d'entretien de manière générale. Il a encore été établi en enquêtes que les dégâts ayant nécessité le remplacement du parquet de l'entrée par du carrelage, la première installation étant qualifiée de «pourrie» par le technicien intervenu, ne pouvaient pas avoir été provoqués par la seule humidité usuelle présente dans la salle de bains. Par ailleurs, le défaut de ventilation reconnu dans la salle de bains de l'appelant existe également dans les autres appartements de l'immeuble, sans que les mêmes dégâts dus à l'humidité excessive ne s'y soient produits de ce fait. Les témoins intervenus sur place ont aussi confirmé que la petite fuite provenant du siphon de la baignoire n'avait pas pu engendrer d'inondation comme celle constatée dans l'appartement litigieux. Deux témoins ont constaté l'absence de rideau de douche dans la salle de bains. Au vu de ce qui précède, étant rappelé qu'un congé ordinaire peut être notifié pour l'échéance du contrat et repose sur un motif conforme à la vérité lorsqu'on ne peut pas le considérer comme un prétexte ou consacrant une disproportion évidente des intérêts en présence, il convient de constater que l'instruction de la cause a permis d'établir la responsabilité prépondérante de l'appelant dans le défaut d'utilisation conforme de l'objet mis en location, de sorte que la bailleresse était en droit de procéder à la résiliation du contrat. Le grief de l'appelant portant sur la constatation inexacte et arbitraire des faits tombe à faux.

E. 5

L'appelant invoque également une violation de l'art. 8 CCS, en ce sens que le Tribunal a retenu sa responsabilité dans les dégâts survenus dans son appartement, alors qu'il a refusé d'entendre le dernier témoin cité, à savoir un employé de SOS SANITAIRES SA, intervenu dans l'immeuble en 2012, ce qui l'aurait conduit à un autre résultat.

E. 5.1

Pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; 123 III 35 consid. 2d), l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve - sous réserve d'une règle spéciale instituant une présomption - et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; 126 III 189 s. consid. 2b; 125 III 78 consid. 3b p. 79). Il a été également déduit de l'art. 8 CC un droit à la preuve (ATF 126 III 315 consid. 4a; 122 III 219 consid. 3c p. 323) et à la contre-preuve (ATF 126 III 315 consid. 4a; 120 II 393 consid. 4b p. 397). En effet, l'art. 8 CC, qui constitue une règle sur le fardeau de la preuve, serait éludé si le juge admettait (ou écartait) un fait contesté sans aucun raisonnement ni aucun commencement de preuve dans ce sens (CORBOZ, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, SJ 2000 II p. 41). Il faut encore rappeler que l'art. 8 CC ne détermine pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a). Il ne s'oppose pas à ce que le juge renonce à une mesure probatoire à la suite d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 126 III 315 consid. 4a; 122 III 219 consid. 3c p. 323). Il ne dicte pas non plus comment le juge peut forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d; 127 III 248 consid. 3a, 519

consid. 2a p. 522).

E. 5.2

En l'espèce, il n'apparaît pas que le Tribunal des baux et loyers aurait renversé le fardeau de la preuve. Il a retenu que la partie demanderesse, en produisant des pièces et en apportant des témoignages, avait fourni les preuves qui lui incombait. Pour qu'il ait eu à appliquer les règles sur le fardeau de la preuve, il aurait fallu que le Tribunal parvienne à la conclusion qu'un point de fait pertinent était douteux, ce qui n'est pas le cas. Il s'est convaincu, notamment par les enquêtes que la cause des inondations et des dégâts y relatifs relevait du comportement des occupants de l'appartement, ce qui justifiait le congé notifié en conséquence. Le Tribunal est parvenu à une conviction en analysant l'ensemble des éléments dont il disposait. Dans ces circonstances, on ne saurait dire qu'il a admis un fait contesté sans aucun raisonnement ni aucun commencement de preuve. Savoir si le Tribunal a correctement analysé les éléments qui lui étaient soumis est une question qui ne ressortit pas à l'art. 8 CC. Elle relève de l'appréciation des preuves, dont on a vu plus haut que celle qui a été effectuée n'est pas contestable. Le Tribunal a certes refusé d'entendre le dernier témoin cité par l'appelant, alors que ce dernier avait obtenu un délai pour ce faire. De jurisprudence constante, il est possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, qu'il résulte déjà de constatations versées au dossier, lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole les droits des parties, en particulier le droit d'être entendu, que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge procède, est entachée d'arbitraire (cf. ACJC/1817/2012 du 17 décembre 2012). En l'espèce, le Tribunal a procédé à une appréciation anticipée des preuves, qu'il a dûment motivée dans son ordonnance du 21 juin 2012, de manière non critiquable. Au vu de ce qui précède, le congé notifié le 11 mai 2010 pour le 31 août 2010 devait être validé.

E. 6

A titre subsidiaire, l'appelant a sollicité l'octroi d'une prolongation pleine et entière de quatre ans, contestant l'appréciation effectuée par le Tribunal.

E. 6.1

Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (art. 272 al. 2 CO). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123 s.). Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, et tiendra

compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

E. 6.2

En l'espèce, il sied de constater que l'appelant n'a justifié d'aucune démarche effectuée en vue de trouver une solution de relogement. Le fait de savoir s'il occupe lui-même le studio litigieux, seul ou en commun avec une autre personne n'est pas clair. En effet, une personne présente sur place lors de la visite du représentant de la régie aurait indiqué à celui-ci que deux personnes occupaient l'objet loué. L'appelant n'a formulé aucun allégué précis au sujet de son besoin personnel d'occuper les lieux. Il s'est contenté de contester avoir été la personne qui a reçu le représentant de la régie. En appel, la situation est identique à celle qui prévalait devant les juges de première instance. Au vu de ce qui précède, la Cour considère qu'il était justifié de n'accorder aucune prolongation de bail, dans les circonstances relatées ci-dessus, l'appelant ayant par ailleurs déjà bénéficié d'une prolongation de fait d'environ deux ans, de par l'existence de la présente procédure.

E. 7

A teneur de l'art. 22 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.

E. 8

La valeur litigieuse, déterminée au considérant 2.3. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A._____ contre le jugement JTBL/1300/2012, rendu le 15 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers, dans la cause C/13484/2010-4-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 Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté 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 : cf. considérant 8.

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