

GE_GERICHTE C/13925/2013 vom 15. Februar 2016

GE Cour de justice, 2016-02-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_13925_2013

FR: GE_GERICHTE C/13925/2013 du 15 février 2016

IT: GE_GERICHTE C/13925/2013 del 15 febbraio 2016

Regeste

BAIL À LOYER; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION | CO.253; CO.271

Erwägungen

E. 1

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). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, BSK ZPO, 2 e éd., n. 9 ad art. 308 CPC). 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 consid. 1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 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).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 16'800 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 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; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

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 la diligence requise (let. b).

E. 2.2

En l'espèce, l'ensemble des pièces nouvelles produites par les parties en appel sont irrecevables faute d'avoir été produites devant les premiers juges dès lors que les parties étaient déjà en leur possession ou auraient pu l'être et qu'il n'a pas été allégué d'empêchement de les verser à la procédure.

E. 3

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). L'appelante ne fait à juste titre plus valoir en appel que les deux places de parking feraient l'objet d'un contrat de prêt à usage et non d'un contrat de bail dès lors que l'avenant au contrat conclu entre les parties en 2008 fait de ces places de parking une dépendance de l'appartement litigieux. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a fait application des art. 253 ss CO tant pour l'appartement que pour les deux places de parking, ceux-ci bénéficiant de la protection contre les congés, au sens des art. 271 ss CO.

E. 4

4.1.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733-734). 4.1.2 La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 citant Barbey, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, no 36, p. 120). Le congé donné en raison du besoin du bailleur pour lui-même, ses proches ou des tiers, n'est généralement pas contraire à la bonne foi (Lachat, Commentaire romand, 2012, n. 8 ad art. 271 CO). 4.1.3 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.1 et les références citées). S'il est par contre admis que le motif réel de la 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). C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 139 II 13 consid. 3.1.3.2; 120 II 105 consid. 3a). Toutefois, la partie qui a résilié le bail a 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (arrêt publié ACJC/691/2015 du 15 juin 2015 consid. 3.2; ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; Barbey, op. cit., no 202). 4.1.4 Le but de la réglementation des art. 271 et 271a 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1). Seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a p. 33; arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; Lachat, op. cit., n. 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi se réfère ici à un ensemble de valeurs extra juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (Barbey, op. cit., no 43b). Le Tribunal fédéral a notamment retenu qu'une disproportion manifeste des intérêts en présence existait entre une locataire âgée de 54 ans et logeant depuis plus de 23 ans dans l'appartement litigieux au moment de la notification du congé, sans emploi, souffrant de problèmes de santé et ayant une vie sociale très restreinte de sorte que son logement représentait presque son unique cadre de vie, et le fils de l'actionnaire majoritaire de la société propriétaire de l'immeuble, qui partageait son temps entre le spacieux appartement de ses parents et celui des parents de sa compagne, qui avait renoncé à emménager dans les deux appartements de l'immeuble qui s'étaient libérés au cours de la procédure au motif qu'ils ne disposaient pas de jardin, contrairement à celui de la locataire susmentionnée, dans lequel son chien de race pourrait s'ébattre (arrêt 4A_297/2010 du 6 octobre 2010). Il a également admis une telle disproportion en présence d'un congé donné à un couple de 77 ans, dont l'un des époux souffrait de sérieux problèmes de santé, locataires de leur appartement depuis 36 ans et partageant le logement avec leur fils majeur victime de graves problèmes neurologiques, alors que le motif du congé résidait dans le souhait du propriétaire de revendre le bien libre de tout occupant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010).

4.2.1 En l'espèce, c'est à juste titre que l'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que sa volonté de déménager était peu vraisemblable. En effet, le désir de son compagnon de continuer de vivre en ville la semaine pour des raisons de proximité avec son travail n'est pas incompatible avec la volonté de l'appelante, qui est aujourd'hui à la retraite et qui passe plus de temps dans son logement, de déménager dans son immeuble, même si les concubins doivent uniquement se retrouver en fin de semaine. En effet, le loyer du logement actuel de l'appelante n'est que de 600 fr. par mois de sorte que son concubin pourra continuer de l'assumer seul. Par ailleurs, il n'est pas contesté que le logement actuel de l'appelante est bruyant en raison de la proximité de plusieurs écoles. L'appartement litigieux, bien que situé sur un grand axe routier, sera plus calme que l'appartement actuel de l'appelante dès lors que ses ouvertures donnent essentiellement sur le chemin et du côté jardin qui est séparé de la route par le bâtiment. Les locataires ont d'ailleurs eux-mêmes reconnu que la vie citadine était plus bruyante que leur logement lorsqu'ils ont visité des appartements en ville. L'appelante gagnerait donc objectivement en calme en déménageant dans l'appartement litigieux, étant relevé qu'il n'est pas pertinent que les autres appartements de l'immeuble soient encore plus silencieux, ce qui n'est pas établi. Enfin, il n'appartenait pas à l'appelante de prouver qu'elle avait les moyens financiers de se passer du revenu provenant de la location du logement occupé par les intimés, ce d'autant plus que cette location représente 1'400 fr. par mois, soit un montant négligeable au regard des 6'000 fr. de charge que représente l'ensemble de l'immeuble. Que l'appelante n'ait pas eu l'argent nécessaire pour procéder à des travaux en 2006 vient étayer la thèse selon laquelle

elle ne disposait pas à l'époque des moyens financiers pour se passer du revenu locatif des intimés, mais ne prouve pas que tel n'est pas le cas actuellement, ce d'autant plus qu'elle a prévu de transformer les locaux. Au vu de ce qui précède, l'appelante a rendu suffisamment vraisemblable son intention d'habiter dans l'appartement. 4.2.2 De leur côté, les intimés sont âgés respectivement de 65 ans et de 79 ans, C_____ souffre de graves problèmes de santé, ayant été traité récemment pour deux cancers, leur capacité financière est limitée et ils sont locataires de cet appartement depuis vingt ans. S'il n'est pas établi que l'épouse de C_____ a personnellement des problèmes de santé, son quotidien se trouve toutefois affecté par les maladies de son époux. Le médecin de ce dernier a attesté d'ailleurs qu'un déménagement serait actuellement néfaste à l'état de santé de celui-ci. A cela s'ajoute que le comportement des locataires n'a jamais donné lieu à quelconques plaintes de la part de l'appelante et cette dernière n'a jamais prétendu avoir eu des difficultés à encaisser le loyer dû. Pour sa part, l'appelante a eu la possibilité de déménager en 2011 dans l'appartement du rez-de-chaussée du n° 4_____ route de a_____, logement qu'elle aurait pu immédiatement habiter sans procéder à des transformations. Certes, l'appelante soutient que ce n'est que depuis 2013 qu'elle a les moyens financiers lui permettant de se passer d'une partie de ses revenus locatifs. Toutefois, puisque elle envisageait depuis longtemps de déménager au calme, elle aurait pu louer ce bien pour une durée déterminée, afin de se laisser la possibilité d'y emménager le moment venu ou de conclure un contrat de prêt, comme elle le fait s'agissant du logement de 2 pièces sis n° 4_____ route de a_____. Par ailleurs, l'appelante a refusé de produire l'état locatif des appartements sis n° 4_____ route de a_____, ce qui n'a pas permis de vérifier la rotation récente des locataires. Faute de collaboration de sa part, il peut donc être retenu que certains de ces logements ont été récemment vacants et que l'appelante aurait pu les occuper. Enfin, l'appelante admet pouvoir disposer rapidement du logement de deux pièces de 53m², soit l'équivalent de son logement actuel, sis en dessous du logement litigieux. Au vu de ce qui précède, l'appelante a et a eu récemment la possibilité de se reloger dans un appartement dont elle est propriétaire sans devoir résilier le bail de ses locataires qui sont dans une situation financière et personnelle difficile. Par conséquent c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que la résiliation du bail consacrait une disproportion manifeste entre les intérêts en présence et qu'il a annulé le congé donné aux intimés par l'appelante le 21 mai 2013. Le jugement attaqué sera ainsi 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juillet 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/714/2015 rendu le 2 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13925/2013-2 OSB. 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 Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, 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.