

GE_GERICHTE C/14413/2010 vom 17. Juli 2013

GE Cour de justice, 2013-07-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14413_2010

FR: GE_GERICHTE C/14413/2010 du 17 juillet 2013

IT: GE_GERICHTE C/14413/2010 del 17 luglio 2013

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; USAGE PERSONNEL ; | CO.271.1; CO.261.2.A; CO.272

Erwägungen

E. 1

.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 art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

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). In casu, la Cour est saisie d'une conclusion principale tendant à faire annuler la résiliation d'un bail de durée indéterminée (cf. art. 255 al. 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b). En pareil cas, la valeur litigieuse équivaut au loyer de la période minimale 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 (cf. ATF 136 III 196 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1 p. 386; cf. aussi ATF 119 II 147 consid. 1 p. 149). Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (ATF 136 III 196 consid. 1.1 p. 197 et les arrêts cités).

E. 1.3

En l'espèce, le loyer annuel brut fixé en dernier lieu s'élève à 17'400 fr., 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. 1.4

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 lettre 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). 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, compte tenu également de la suspension prévue par l'art. 145 al. 1 let. b

CPC, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

E. 1.5

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n os 2314 et 2416).

E. 2

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. 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

Dans le cas d'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelant avec sa réplique du 15 novembre 2012, soit le procès-verbal de saisie du 14 septembre 2012, ne pouvait bien évidemment pas être produite devant les juges de première instance puisqu'elle n'a été établie qu'en cours de procédure d'appel. A teneur des dispositions légales sus-rappelées, elle doit par conséquent être admise.

E. 3

Le grief principal de l'appelant porte sur le fait que les juges de première instance ont reconnu à l'intimée le droit de résilier le bail en application de l'art. 261 al. 2 let. a CO. Il ne met pas en question la date pour laquelle une résiliation placée sous le coup de l'application de cette disposition légale pouvait avoir lieu en l'espèce, soit au 31 août 2010, ainsi que l'a justement retenu le Tribunal.

E. 3.1

Le nouveau propriétaire de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux acquis après la conclusion du contrat de bail peut résilier celui-ci en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (art. 261 al. 2 let. a CO). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Il ressort des travaux parlementaires que le besoin légitime du propriétaire doit en principe primer l'intérêt du locataire. Ce besoin doit être sérieux, concret et actuel; un possible besoin futur ne suffit pas. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré; il faut qu'existent des motifs qui revêtent objectivement une certaine importance. Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier (ATF 118 II 50 consid. 3c et d; plus récent, ATF 132 III 737 consid. 3.4.3). Un droit ne peut cependant pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO prévoit ainsi que le congé est annulable lorsqu'il contrevient auxdites règles. C'est une question de droit que de

savoir s'il existe un "besoin urgent" au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO (ATF 98 II 104 consid. 3a p. 108; cf. HIGI, Commentaire zurichois du Code des obligations, n° 204 ad art. 271a CO). A cet égard, il ne faut pas confondre le pouvoir d'appréciation dont le juge jouit, à certaines conditions, à l'égard des faits établis, avec l'appréciation des preuves à laquelle le juge doit se livrer afin de constater les faits pertinents; la première démarche relève du droit, la seconde, du fait (arrêt du Tribunal fédéral 4C.17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.3 et les arrêts cités). Le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1). Au regard de la jurisprudence relative à la notion de "besoin urgent", il ne paraît pas impératif d'alléguer expressément le caractère urgent du besoin de locaux, qui pourrait en soi déjà implicitement ressortir d'autres circonstances de fait alléguées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011, consid. 3.2). Toute solution alternative de relogement dont dispose la partie bailleuse, peu importe ses désagréments et ses coûts, ne suffit en effet pas à exclure un besoin urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_85/2008 du 12 juin 2008 consid. 3.3). La relativité de la notion d'urgence a aussi pour corollaire que, même si le besoin du bailleur justifie la résiliation anticipée du bail, il n'exclut pas toute prolongation de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1).

E. 3.2

En l'espèce, la bailleuse a établi devant les premiers juges qu'elle avait dû résilier le bail portant logement qu'elle occupait jusqu'en juillet 2009, pour des raisons financières et personnelles parfaitement crédibles. Elle a ensuite trouvé une solution temporaire de logement, chez un ami, lequel a confirmé en procédure le caractère provisoire de cet arrangement. Les factures d'hôtel liées au besoin de trouver une autre solution de manière épisodique, produites à la procédure, démontrent que la situation actuelle n'est pas optimale pour l'intimée. Par ailleurs, au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus, le fait de disposer d'une solution de logement ailleurs ne suffit pas à exclure le besoin urgent. L'appelant considère que l'intimée n'a pas allégué que son propre maintien dans l'appartement litigieux serait néfaste aux intérêts de celle-ci. Cet argument ne tient pas. En effet, l'intimée n'a eu de cesse que d'expliquer qu'elle avait acquis l'objet litigieux pour l'occuper et que sa situation actuelle de logement n'était pas du tout satisfaisante. La question de la situation financière de l'intimée n'est pas déterminante, contrairement à ce que soutient l'appelant. En effet, son besoin d'occuper le logement qu'elle a acquis n'est pas contestable, peu importe qu'elle se trouve dans une situation financière meilleure que son locataire. Il est également incontestable que la solution actuelle lui coûte plus que s'il lui était possible de loger dans l'appartement dont elle est propriétaire. La résiliation, donnée pour un motif sérieux, actuel et concret, n'apparaît en tous les cas pas consacrer une disproportion manifeste des intérêts en présence. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a validé la résiliation notifiée sur la base de l'art. 261 al. 2 let. a CO.

E. 4

.1. Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le

marché local du logement et locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). 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. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b). 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 qui est de donner un temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence (ATF 125 III 226 consid. 4b). A cet égard, il appartient au locataire d'entreprendre ce que l'on peut attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, notamment en déployant des efforts pour se reloger (ATF 116 II 446 consid. 3a). S'agissant des conséquences pénibles, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197, consid. 3a; 102 II 2054). Pour déterminer la durée de la prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 123 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; MP 204, page 107 consid. 2b; LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 782). Il doit donc se laisser guider par les règles de l'équité (art. 4 CCS). Pour un bail de locaux d'habitation, la prolongation maximale est de quatre ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées (art. 272 b al. 1 CO). Dans son appréciation globale, en équité, des circonstances de la cause, le juge doit également examiner les efforts déployés par le locataire pour tenter de se reloger. Cette exigence est avant tout posée pour la seconde prolongation de bail. Elle peut toutefois être prise en compte dans le cadre d'une procédure de première prolongation, surtout si le locataire a disposé d'un temps relativement long entre la notification du congé et l'échéance pour laquelle il a été donné. On considère en effet que le locataire ne doit pas rester inactif. Il doit se mettre en quête d'une solution plus ou moins équivalente (ATF 125 III 226 consid. 4c; 116 II 446 consid. 3a; LCHAT, op. cit., p. 782; WEBER, *Commentaire bâlois du Code des obligations*, n° 13 ad art. 272).

E. 4.2

En l'espèce, le Tribunal a tenu compte de la longue durée d'occupation de l'appartement par l'appelant. Bien qu'il soit incontestable que l'appelant ait des liens privilégiés avec l'immeuble, il ne s'agit pas d'un des critères qui peut être pris en considération pour déterminer la durée de la prolongation de bail. S'agissant de ses revenus modestes, l'appelant n'a pas non plus établi leur origine, se contentant d'alléguer ne toucher qu'une rente AVS. Il n'apparaît pas que sa situation soit florissante, si l'on s'en tient au procès-verbal de saisie produit en appel. Toutefois, il ressort également de cette pièce que l'appelant s'est vu saisir des actions qui, en tant que seul ayant-droit économique de l'ancienne propriétaire, devraient lui permettre de participer dans une certaine mesure à la réalisation des parts de copropriété de l'immeuble. Quoiqu'il en soit, si l'on considère que l'appelant n'a pas fourni le moindre justificatif de recherche de solution de relogement, ses écritures d'appel tendant plutôt à faire penser qu'il n'a même pas encore effectué de démarche, que la résiliation repose sur l'art. 261 al. 2 let. a CO, dont les conditions sont réalisées, il faut considérer que le Tribunal a déjà tenu compte des autres circonstances en

faveur de l'appelant, telle que la pénurie, dans le cadre de l'octroi de la prolongation accordée pour une durée de deux ans. Le jugement du Tribunal pourra être confirmé sur ce point également.

E. 5

Le dernier grief de l'appelant porte sur le caractère arbitraire dont il qualifie le jugement entrepris.

E. 5.1

L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même se révéler préférable (ATF 125 II 10 consid. 3a); pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 123 I 1 consid. 4a; 122 I 61 consid. 3a; 121 I 113 consid. 3a et les arrêts cités).

E. 5.2

Dans le cas d'espèce, la solution apportée au litige reposant sur le respect des dispositions légales applicables ne peut être taxée d'arbitraire. Le sentiment d'injustice ressenti par l'appelant ne saurait y suffire. Ainsi, ce grief doit-il aussi être écarté.

E. 6

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. 7

La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.3. 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. _____ le 31 août 2012 contre le jugement JTBL/656/2012 rendu le 29 juin 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14413/2010-1-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 : Maité 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 7.

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