

# **GE\_GERICHTE C/17401/2010 vom 30. Mai 2013**

GE Cour de justice, 2013-05-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_17401\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_17401_2010)

FR: GE\_GERICHTE C/17401/2010 du 30 mai 2013

IT: GE\_GERICHTE C/17401/2010 del 30 maggio 2013

## **Regeste**

CONTESTATION DU CONGÉ | CO.271.1

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

### **E. 2**

2.1 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 9 ad art. 308). 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. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1; 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). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

### **E. 2.2**

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 41'796 fr., de sorte que la valeur litigieuse est manifestement largement supérieure à 10'000 fr.

### **E. 2.3**

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. 2.4**

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. 3**

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

### **E. 3.2**

En l'espèce, les pièces nouvellement produites par l'intimée l'ont été à la demande de sa partie adverse, laquelle a pris des conclusions préalables dans ce sens. Elles sont dès lors recevables.

### **E. 4**

4.1 Dans la mesure où l'art. 271 al. 1 CO est subsidiaire aux motifs d'annulation résultant de l'art. 271a CO, la Cour de céans examinera en premier lieu le grief soulevé par l'intimée, soit le fait que le congé a été donné seulement dans le but de l'amener à acheter l'appartement litigieux, ce que prohibe l'art. 271a al. 1 let. c CO. La preuve du rapport de causalité entre le congé et l'offre d'achat incombe au locataire (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 745). Dans un arrêt du 9 mars 2005 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004), le Tribunal fédéral a relevé que, pour que le congé donné par le bailleur soit annulable au sens de l'art. 271a al. 1 let. c CO, il doit exister un rapport de cause à effet entre la résiliation du bail et le désir du bailleur de vendre le logement loué au locataire congédié. Il doit y avoir un lien de causalité naturelle entre le congé et la pression tendant à entraîner le locataire à acheter le logement; et pour que cette relation de causalité soit adéquate, le congé doit être l'expression reconnaissable du motif déloyal du bailleur consistant uniquement à conduire le locataire à acheter. La relation de causalité adéquate entre le congé et le désir d'amener le locataire à acheter fait défaut lorsque le motif du congé ne consiste pas uniquement à entraîner le locataire à acheter, mais trouve sa source dans le souhait de vendre la chose à n'importe qui, ou de l'offrir au même prix au locataire et à des tiers avec priorité au premier. En l'espèce, il ressort du dossier que l'appelante avait, au moment de résilier le bail, la volonté de vendre l'appartement quel que soit l'acquéreur, de sorte que la relation de causalité adéquate entre le congé et le désir d'amener le locataire à acheter fait manifestement défaut. Peu importe dès lors que, dans les faits, la locataire se soit trouvée devant l'alternative d'acheter son appartement ou de voir son bail être résilié. Il en découle que l'art. 271a al. 1 let. c CO ne trouve pas application dans le présent cas d'espèce.

### **E. 4.2**

Doit encore être examiné si, comme l'ont retenu les premiers juges, le congé est contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

#### **E. 4.2.1**

L'appelante fait notamment grief au Tribunal des baux et loyers d'avoir entravé sa liberté économique, garantie par l'art. 27 Cst féd. Cependant, une autre norme constitutionnelle, soit le principe de l'annulabilité des congés abusifs, prévue à l'art. 109 al. 1 Cst féd., vient, dans le cas d'espèce, s'opposer à la garantie économique - et à la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst féd.) - de la bailleuse. Ainsi, le législateur fédéral a prévu que la liberté du bailleur de mettre un terme au contrat trouve une limite dans l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi, et dans les règles de la loyauté.

#### **E. 4.2.2**

Le congé peut être annulé à la demande du locataire lorsque le bailleur qui l'a donné ne peut se prévaloir d'aucun intérêt digne de protection. Selon la doctrine, le législateur a voulu protéger d'un point de vue social le locataire, partie faible du contrat, afin de tenir compte de l'importance du logement, besoin indispensable de l'individu, préserver l'unité des familles, promouvoir la paix sociale du logement et combattre les effets négatifs de la spéculation sur le marché de l'immobilier (Lachat, op. cit., p. 723-724; Higi, Commentaire zurichois, n os 50-53 ad art. 271-273c CO; Calamo, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, 1994, p. 138 et ss; Barbey, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, n os 75-87). En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsqu'aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a et ATF 120 II 105 consid. 3) 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 de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23.09.2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et ATF 120 II 31 consid. 4a). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105, consid. 3c), alors que 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 (arrêt du Tribunal fédéral du 11 mars 2008 4A.472/2007 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve ( ACJ/334/2002 du 18 mars 2002; Barbey, op. cit., n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le

congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que 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 du 9 décembre 2009 4A\_414/2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (Lachat, op. cit., 2008, p. 735 s.). Le Tribunal fédéral a été amené, à plusieurs reprises, à examiner la validité de congés donnés pour vendre le bien libre de tout occupant. Dans un arrêt du 18 novembre 2002, il a retenu que le propriétaire d'un domaine de luxe, objet d'exception, pouvait résilier le bail des locataires occupant l'objet, afin de vendre le bien dans de meilleures conditions, libre de tout occupant. Le contrat prévoyait un droit de préemption en faveur des locataires, que ceux-ci n'avaient pas utilisé, lorsque le bailleur avait décidé de vendre son domaine (arrêt du Tribunal fédéral 4C.267/2002, consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I 261). Le 8 septembre 2004, le Tribunal fédéral a validé la résiliation de bail donnée par la propriétaire d'un manège de chevaux, motivée par sa volonté de vendre son bien libre de tout occupant. La propriétaire avait été contrainte de vendre son bien, pour des motifs de santé (arrêt du Tribunal fédéral du 8 septembre 2004 4C.176/2004 consid. 2.2). Le 12 novembre 2007, le Tribunal fédéral a considéré comme valable un congé donné pour un appartement, le bailleur ayant démontré qu'il était en proie à des difficultés financières importantes et devait obtenir des liquidités pour honorer des engagements pris envers des établissements bancaires (arrêt du Tribunal fédéral du 12 novembre 2007 4A\_322/2007 consid. 5.2.2). Plus récemment, soit le 2 septembre 2010, le Tribunal fédéral a en revanche confirmé l'annulation d'un congé notifié à des locataires se trouvant dans une situation personnelle particulièrement difficile, alors que le bailleur faisait valoir que la vente de l'appartement litigieux libre de tout occupant répondait à un besoin économique car elle lui permettrait d'obtenir un gain plus important que si les intéressés n'avaient pas libéré le logement. Après avoir confronté ces éléments factuels, le Tribunal fédéral a considéré que le bailleur n'avait pas démontré qu'il lui était impossible d'aliéner un autre appartement parmi ceux qu'il possédait dans l'immeuble et dont la résiliation du bail serait moins pénible pour les locataires qui l'occupaient actuellement (arrêt du Tribunal fédéral du 2 septembre 2010 4A\_300/2010, consid. 4.3). Enfin, le 28 février 2013, le Tribunal fédéral a considéré qu'une activité spéculative du bailleur ne justifiait pas, en elle-même, l'annulation du congé, faute de quoi la liberté économique du bailleur, garantie par l'art. 27 Cst, serait violée. Les juges fédéraux ont ainsi rappelé qu'un tel congé ne devait être annulé qu'en cas de disproportion manifeste des intérêts en présence, disproportion niée en l'espèce, puisque la locataire disposait de moyens financiers confortables et d'un état de santé qui n'entravait pas un éventuel déménagement, tandis que pour sa part la société bailleuse devait nécessairement, pour survivre, pouvoir vendre un ou deux objets par année (arrêt du Tribunal fédéral du 28 février 2013 4A\_484/2012 consid. 2.3.3).

### **E. 4.2.3**

En l'espèce, la Cour ne constate pas de disproportion manifeste des intérêts en présence. En effet même si son état de santé apparaît fragile sans toutefois qu'il soit démontré qu'il serait défavorablement influencé par un déménagement, la locataire dispose de moyens financiers confortables, puisqu'elle a été en mesure de formuler une offre de rachat de son logement pour un montant de 4'100'000 fr. et qu'elle est propriétaire d'un appartement de 4 pièces à D\_\_\_\_\_, ainsi que d'une chambre de bonne. Dans ces circonstances, le congé donné par la bailleuse n'apparaît pas abusif. Il sera en conséquence validé.

### **E. 5.1**

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. 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 (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. 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 (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). S'agissant des conséquences pénibles du congé, 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 du 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). A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'habitations peut être prolongé, dont elle est propriétaire, de quatre ans.

### **E. 5.2**

En l'espèce, compte tenu de la durée du bail, de l'âge de l'intimée, de son état de santé et de la grave pénurie sévissant actuellement à Genève et du fait que les logements qu'elle possède (dont l'un est une chambre de bonne) sont loués, il se justifie d'octroyer à celle-ci une prolongation de bail maximale de quatre ans, étant relevé que la bailleuse ne peut opposer que des intérêts économiques dont l'urgence n'a pas été démontrée.

### **E. 6**

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 juillet 2013 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/591/2013 rendu le 30 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17401/2010-4-B. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait : Déclare valable le congé notifié par A\_\_\_\_\_ SA à B\_\_\_\_\_ le 6 juillet 2010 pour le 30 avril 2011, portant sur son appartement de 8 pièces plus 1 chambre de bonne et 2 salles de bains au 4 ème étage de l'immeuble sis 10, C\_\_\_\_\_ à Genève. Octroie à B\_\_\_\_\_ une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 avril 2015. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN 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 à 15'000 fr.

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