

GE_GERICHTE C/19989/2016 vom 28. Mai 2018

GE Cour de justice, 2018-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19989_2016

FR: GE_GERICHTE C/19989/2016 du 28 mai 2018

IT: GE_GERICHTE C/19989/2016 del 28 maggio 2018

Regeste

RÉSILIATION ABUSIVE ; SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE | CO.271; CC.942.al1; CC.656

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). 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 en considération, s'il y a lieu, 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; 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 18'000 fr. La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

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). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

E. 2

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Les faits immédiatement connus du juge, notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération, même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante, dès lors qu'il s'agit de faits notoires (arrêt du Tribunal fédéral 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1 et les réf.). Le Tribunal fédéral tient ainsi également compte d'arrêts qu'il prononce dans le cadre d'une procédure entre les mêmes parties nonobstant le fait qu'ils aient été rendus postérieurement à l'arrêt cantonal,

objet de la procédure de recours pendante devant lui (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.2).

E. 2.2

En l'espèce, dès lors qu'en cas de recours devant le Tribunal fédéral, ce dernier pourrait tenir compte de son arrêt 6_____/2017 du 23 novembre 2017 opposant les mêmes parties, il se justifie, par économie de procédure, de prendre en considération cette décision déjà au stade de l'appel. Celle-ci peut par ailleurs être considérée comme notoire dans la mesure où elle est publiée sur le site officiel du Tribunal fédéral. Sa prise en compte, ainsi que celle des écritures l'accompagnant, ne sont au demeurant pertinentes que pour juger de la requête en suspension de la procédure. Elles ne sont en revanche pas susceptibles de modifier l'issue du litige, ainsi qu'il le sera exposé ci-après.

E. 3

La procédure administrative (A/5_____/2015) ayant pris définitivement fin avec le prononcé de l'arrêt du Tribunal fédéral 6_____/2017 du 23 novembre 2017, la demande en suspension de la présente cause dans l'attente de son issue est devenue sans objet, ce que l'appelant admet.

E. 4

.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a 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). Les cas typiques d'abus de droit, à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne

constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Pour statuer sur la validité d'un congé, il faut examiner l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2). Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation. Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1). La question de savoir si une société anonyme propriétaire d'un immeuble peut se prévaloir du besoin de son actionnaire unique pour mettre fin à un contrat de bail n'a pas été tranchée de manière univoque par la jurisprudence et fait l'objet de controverses en doctrine. Dans l'arrêt ATF 132 III 737, le Tribunal fédéral a exposé les avis doctrinaux divergents quant à la prise en compte ou non du besoin propre d'un actionnaire d'une société bailleuse, et rappelé qu'il avait laissé la question ouverte. Pour certains auteurs, un tel congé (motivé par la volonté de loger un actionnaire) ne devrait être annulé que dans les cas de disproportion manifeste des intérêts en présence, de comportement déloyal de la société, ou d'absence totale d'intérêt digne de protection de celle-ci (SVIT-Kommentar, n. 32 ad art. 271 CO; Chappuis, Droit du bail 19/2007 p. 36; ACJC/968/2012). Enfin, la partie qui demande l'annulation du congé doit à tout le moins rendre vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_443/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; 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 4A_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1).

4.1.1 L'aliénation sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales), d'un appartement à usage d'habitation jusqu'alors offert en location est soumise à autorisation dans la mesure où l'appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie (art. 39 al. 1 LDTR). Le Registre foncier donne l'état des droits sur les immeubles (art. 942 al. 1 CC). L'inscription à ce registre est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC). Le registre foncier n'opère d'inscription au registre que sur réquisition (art. 46 al. 1 ORF). En cas de vente, cette réquisition est déposée par le vendeur (art. 83 al. 2 let. c et 84 al. 1 ORF) ou par le notaire qui a reçu les actes (art. 963 al. 3 CC et 158 al. 1 LaCC). Lorsqu'une telle réquisition d'inscription parvient au registre foncier, elle est portée au journal (art. 81 al. 1 let. a ORF). Lors de son traitement, le Registre foncier vérifie que les conditions légales d'une inscription au grand livre sont réunies (art. 83 al. 1 ORF). Il vérifie notamment que les autorisations nécessaires ont été produites (art. 83 al. 2

let. i ORF). L'admission de la réquisition se fait par l'inscription au grand livre (art. 89 al. 1 ORF). Lorsque les conditions de l'inscription au grand livre ne sont pas remplies, le Registre foncier rejette la requête (art. 87 al. 1 ORF).

E. 4.2

En l'espèce, l'intimée a motivé le congé notifié au locataire en septembre 2016 par le besoin de son actionnaire, détenteur du certificat d'actions n° 4 _____ lui donnant droit, d'après les statuts de la société, à la location de l'appartement litigieux. Ce dernier a affirmé souhaiter quitter la villa de ses parents pour emménager avec sa compagne dans ce logement. Il ressort de la procédure que la réelle et commune intention de la bailleresse et de son actionnaire était de transférer la propriété de l'appartement de la première au second. La succession rapide des différentes opérations (cession des actions de la bailleresse à différents cessionnaires; transformation immédiate de la bailleresse en SIAL; soumission de l'immeuble en cause au régime de la PPE; liquidation de la SIAL nouvellement créée et transfert aux actionnaires-locataires des lots de PPE correspondant à leur certificats d'actions) fait en effet apparaître un montage mis sur pied dès l'origine en vue de transférer la propriété des immeubles sans requérir l'autorisation visée à l'art. 39 LDTR. Aux termes de la procédure administrative A/5 _____/2015, les conditions de cette autorisation ne sont pas remplies, de sorte que l'inscription au registre foncier ne peut avoir lieu, ce qui empêche le transfert de la propriété des appartements aux actionnaires de la bailleresse. La question de savoir si, comme l'allègue l'appelant, la vente du certificat d'actions à E _____ doit être considérée comme nulle du fait qu'elle s'inscrit dans un ensemble d'opérations destinées à contourner la loi peut rester indéfinie pour les motifs qui suivent. Au cours de la présente procédure, la bailleresse a soutenu qu'elle entendait subsister en tant que SIAL pour donner en location les appartements à ses actionnaires. Le congé a néanmoins été notifié au locataire alors que la procédure administrative était pendante devant la Chambre administrative et que la bailleresse avait donc encore l'intention de faire procéder à sa liquidation pour transférer la propriété de ses appartements à ses actionnaires. L'intimée n'a en outre donné aucune raison plausible pour justifier le choix de sa constitution en SIAL, autre que celle de pouvoir bénéficier de la tolérance dont le DALE avait fait preuve par le passé pour transférer ladite propriété sans autorisation LDTR. Au demeurant, les propos contradictoires et imprécis de E _____ et de son père sur le prix de vente convenu, l'acompte déjà versé et l'éventuel loyer qui lui serait réclamé rendent les accords entre la bailleresse et l'actionnaire opaques. F _____ a à cet égard avancé un prix de vente entre 300'000 fr. et 400'000 fr. et un acompte payé de l'ordre de 30'000 fr. à 40'000 fr., alors que son fils a dit ne plus se souvenir du prix de vente et avoir déjà payé une somme de 200'000 fr. Or, il apparaît peu crédible que l'acheteur d'un appartement, dont le transfert de propriété a déjà fait l'objet d'un acte notarié, ne se souvienne plus du prix précis convenu et de l'acompte déjà versé. En outre, ni F _____, ni E _____ n'ont été à même d'indiquer le loyer que la bailleresse réclamerait au second en tant que locataire. Ces éléments laissent fortement supposer que la bailleresse n'a jamais sérieusement discuté avec son actionnaire de la possibilité de lui louer l'appartement pour le cas où sa vente ne pourrait avoir lieu. Elle ne semble ainsi n'avoir jamais véritablement envisagé de continuer à subsister en tant que SIAL pour louer le logement litigieux à E _____. Par ailleurs, bien que E _____ ait confirmé sa volonté d'occuper le logement litigieux même en tant que locataire, cette intention paraît douteuse, dans la mesure où il démontre peu d'intérêt pour l'appartement en question, qu'il n'a jamais visité, et où il ne semble pas chercher sérieusement à quitter la villa familiale, puisqu'il a admis n'avoir effectué aucune autre recherche pour s'installer

avec sa compagne. Dans ces circonstances, le besoin de l'actionnaire invoqué n'apparaît pas réel. Le congé, qui ne repose ainsi sur aucun motif sérieux, contrevient aux règles de la bonne foi, ce qui justifie son annulation. Le jugement entrepris sera donc annulé et modifié dans ce sens.

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 23 octobre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/859/2017 rendu le 18 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19989/2016-6. Au fond : Annule le jugement attaqué. Cela fait et, statuant à nouveau : Annule le congé du 14 septembre 2016 notifié pour le 31 mars 2017 par B_____ à A_____, portant sur l'appartement de cinq pièces au 8^{ème} étage et le box n° 1_____ au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis 2_____, à _____ [GE]. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. 1.1.

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