

GE_GERICHTE C/20559/2007 vom 7. Dezember 2009

GE Cour de justice, 2009-12-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20559_2007

FR: GE_GERICHTE C/20559/2007 du 7 décembre 2009

IT: GE_GERICHTE C/20559/2007 del 7 dicembre 2009

Regeste

CO.271a

Erwägungen

E. 1

Déposé selon la forme et dans le délai prescrits, l'appel est recevable (art. 443 et 444 LPC). Lorsque le litige porte sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est indéterminée, de sorte que le Tribunal des baux et loyers statue en premier ressort. En matière de prolongation de bail, la valeur litigieuse équivaut au loyer contractuellement convenu durant toute la période de prolongation sollicitée (ACJC/247/2009 du 9.03.2009 et les réf. cit.), qui dépasse en l'occurrence 8'000 fr. Il s'ensuit que le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). Saisie d'un appel ordinaire, la Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire LPC, n. 15 et art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC). Les pièces nouvelles, acceptées par l'intimée, sont ainsi recevables.

E. 2

L'appelant ne conteste pas l'existence d'un bail tacite. Il expose cependant que le motif invoqué à l'appui de la résiliation, qui était connu de longue date de la locataire, est sérieux, réel et digne de protection. Par ailleurs, il n'y a jamais eu de procédure contentieuse en rapport avec le bail, puisque le bailleur avait requis l'intervention de la Commission en matière de baux et loyers à titre gracieux, afin de faire ratifier une démarche amiable. Le congé donné en juillet 2006 ne pouvait ainsi intervenir à titre de repréailles au sens de l'art. 271a al. 1 CO. L'intimée commettrait, en outre, un abus de droit en invoquant cette disposition, dès lors qu'elle a signé la convention par laquelle elle acceptait de quitter les lieux dans les 60 jours suivant la vente de l'appartement.

E. 2.1

L'intimée rétorque que la convention était soumise à la condition qu'elle soit ratifiée par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Or, le bailleur n'avait saisi celle-ci que plus d'une année après la signature de la convention. En tant que la procédure de ratification avait été intentée pour éluder les dispositions relatives à la résiliation et pour obtenir ainsi un jugement d'évacuation rapide, elle avait bien trait au bail, de sorte que l'art. 271a al. 1 let. e CO était applicable. Par ailleurs, le motif de congé invoqué n'était ni actuel ni réel. En effet, le bailleur avait indiqué le 27 septembre 2007 que la vente n'aurait lieu qu'après achèvement des travaux de rénovation, qui étaient encore en cours.

E. 2.2

L'art. 271a al. 1 let. e CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure au sujet du bail et si le bailleur soit a succombé dans une large mesure (ch. 1), soit a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (ch. 2), soit encore a renoncé à saisir le juge (ch. 3), ou enfin a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (ch. 4). L'art. 271a al.1 let. d CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire procède au mépris des règles de la bonne foi. Peu importe l'objet de la procédure, pour autant que cette procédure soit en relation avec le bail. Cette dernière condition doit être interprétée largement (ATF 120 II 112 ; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 746, n. 5.5.2). Le locataire n'est pas tenu de démontrer un lien de causalité entre la procédure et la résiliation. Le congé est toujours réputé abusif tant que dure le procès, même si le bailleur donne le congé de bonne foi. L'alinéa 3 de l'art. 271a CO permet de tenir dûment compte des intérêts du bailleur qui n'est pas de mauvaise foi (ATF 131 III 33 consid. 3).

E. 2.3

Il est indéniable que la procédure intentée le 27 avril 2007 par le bailleur se rapportait à l'utilisation des locaux par l'intimée. Le bailleur avait attendu plus d'une année après réception de la convention signée par la locataire et avait accepté le paiement du loyer par celle-ci sans émettre de réserve. Ainsi, les parties étaient, en avril 2007, liées par un bail tacite (cf. au sujet de cette notion ATF np 4A_1247/2008 du 19 août 2008). Le bailleur a d'ailleurs lui-même considéré qu'un tel bail existait lors de la résiliation intervenue le 18 juillet 2007. Il ne ressort pas du dossier si, à cette date, la procédure de conciliation était toujours pendante ou non. Dans les deux hypothèses, toutefois, il s'agissait bien d'une procédure au sens de l'art. 271a al. 1 let. e et d CO. En effet, peu importe que le bailleur ait intenté une procédure qu'il voulait amiable, la notion de procédure devant être interprétée de manière large. Il est, au demeurant, douteux de qualifier d'amiable une procédure par laquelle le bailleur cherche à obtenir une décision valant jugement d'évacuation, sans cependant se conformer à la procédure y relative. Partant, sauf agissement abusif de la part de la locataire, le congé est annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. d CO, respectivement de la let. e de la même disposition dans l'hypothèse où la procédure C/12391/2007 était, le 18 juillet 2007, terminée.

2.4.1 Il convient ainsi d'examiner si l'attitude adoptée par la locataire relève de l'abus de droit, respectivement si celle-ci procède au mépris des règles de la bonne foi (art. 271a al. 1 let. d CO). Selon la doctrine, agit au mépris des règles de la bonne foi le locataire dont le comportement confine à l'abus de droit (LACHAT, *op. cit.*, p. 749 et les réf. cit.). Pour déterminer l'existence d'un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, il convient de se pencher sur les circonstances concrètes du cas d'espèce. Constitue un abus de droit, l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation contraire à son but d'une institution juridique, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement, ainsi que l'adoption d'une attitude contradictoire (ATF 120 II 105 consid. 3a) et les références citées). A ainsi été jugé abusif le comportement du locataire qui, après s'être rendu compte du vice de forme résultant de la non utilisation de la formule officielle, s'était abstenu de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit (ATF 113 II 187 consid. 1 a). Il en va de même dans le cas d'un locataire qui a payé sans réserve son loyer pendant près de sept ans, qui accumule plusieurs mois de retard et qui, dans le cadre d'une procédure d'évacuation pour défaut de paiement du loyer intentée contre lui, cherche non pas à réduire son loyer, mais à justifier son non-versement, en supprimant les conséquences de sa demeure (ATF np 4C.315/2000 du 5 février 2001).

2.4.2 La convention

signée par les parties prévoyait d'octroyer à la sous-locataire un bail de durée déterminée, " du 1^{er} janvier 2006 au 60^{ème} jour après la vente aux enchères publiques du lot visé en marge [i.e. celui comportant l'appartement occupé par la locataire], (fin du bail sans résiliation) ". L'accord soumettait son entrée en vigueur à " la condition suspensive qu'il soit entériné par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et que le procès-verbal établi à cette occasion vaille jugement d'évacuation dès le 61^{ème} jour suivant la vente " précitée. La convention mentionnait que le loyer de 1'400 fr. par mois tenait déjà compte des nuisances résultant des travaux de rénovation des façades et de l'état des locaux, la locataire prenant pour le surplus acte du fait qu'à la suite du jugement d'évacuation prononcé contre le locataire principal et de l'exécution dudit jugement avec effet au 1^{er} février 2006, elle ne disposait d'aucun droit sur les locaux. Certes, la sous-locataire savait au plus tard dès décembre 2005 que le bail principal avait été résilié et que l'appartement qu'elle occupait allait être vendu aux enchères publiques, raison pour laquelle un bail de durée déterminée, prenant fin 60 jours après la vente lui était proposé. Toutefois, la "condition suspensive" de l'accord liant les parties n'a pas été réalisée dans le délai prévu, ni peu de temps après que l'intimée a retourné la convention signée. Au contraire, la partie bailleuse est restée inactive plus d'une année après réception de celle-ci. Enfin, le courrier du 18 juillet 2007 du bailleur indiquait que le "bail tacite" était résilié au moyen de la formule officielle. Le bailleur ne s'est alors pas référé au bail de durée déterminée ni n'a fait valoir que conformément à la convention précitée, le bail prenait fin sans résiliation. Il ressort ainsi de l'attitude du bailleur que celui-ci ne se sentait plus lié, en juillet 2007, par la convention du mois de décembre 2005. Or, par sa requête du 27 avril 2007, qui avait donné lieu à une procédure - qui, soit était toujours pendante, soit venait d'être retirée - il avait précisément cherché à faire ratifier la convention susmentionnée. Dans ces circonstances, il ne peut être reproché à l'intimée d'invoquer l'art. 271a al. 1 let. d et e CO au mépris des règles de la bonne foi ou de manière abusive. Le nouveau bailleur restait, au demeurant, libre de résilier le bail, après l'acquisition du lot, malgré la procédure de conciliation qui avait eu lieu, en application de l'art. 261 al. 2 CO, hypothèse expressément prévue par l'art. 271a al. 3 let. d CO. Partant, le Tribunal des baux et loyers a, à juste titre, annulé le congé litigieux. L'appel sera ainsi rejeté. Dès lors que la question d'une prolongation de bail ne se pose pas, il n'y a pas lieu d'examiner les conclusions subsidiaires de l'appelant tendant à l'adaptation du loyer (art. 272c CO).

E. 3

. L'appelant, qui succombe, sera condamné à un émolument d'appel envers l'Etat (art. 447 al. 2 LPC). * * * * *

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