

GE_GERICHTE C/20676/2015 vom 27. März 2017

GE Cour de justice, 2017-03-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20676_2015

FR: GE_GERICHTE C/20676/2015 du 27 mars 2017

IT: GE_GERICHTE C/20676/2015 del 27 marzo 2017

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; CONTESTATION DU CONGÉ; ANNULABILITÉ; MOTIF; PRINCIPE DE LA BONNE FOI; TRAVAUX DE CONSTRUCTION | CO.271.1

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). 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC ; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n° 13 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. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de la villa, charges non comprises, s'élève à 27'600 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (27'600 fr. x 3 ans = 82'800 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 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, 2 ème éd., 2010, n° 2314 et 2416; Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n° 121).

E. 2

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, op. cit., n° 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.1

En l'espèce, l'appelante a produit, comme pièces nouvelles à l'appui de sa réplique du 13 décembre 2016, un courrier de F_____ SA et la régie daté du 31 octobre 2016, ainsi que le projet du bureau d'architecture G_____ daté du 30 septembre 2016. Ces deux pièces et les faits qu'elles contiennent sont recevables. La première pièce est datée du 31 octobre 2016, de sorte qu'elle est postérieure à l'appel déposé le 19 octobre 2016. La seconde pièce est certes datée du 30 septembre 2016, soit avant le dépôt de l'appel, mais la Cour considérera qu'elle a été produite sans retard. En effet, le jugement querellé et l'appel ne traitent que du motif du congé sans traiter la vraisemblance ou non de la réalisation des travaux projetés. Ce n'est que dans leur mémoire de réponse à l'appel que les intimés ont contesté cette vraisemblance. Il ne peut donc pas être reproché à l'appelante de ne pas avoir produit déjà au stade de son appel la pièce en question, de sorte qu'elle a donc fait preuve de la diligence requise.

E. 3

.4 En l'espèce, les premiers juges ont retenu que la libération de la parcelle en question comme condition de la vente à terme n'était pas le réel motif du congé, lequel consistait en l'obligation pour la venderesse de la parcelle, de payer en cas de non libération de la villa au 30 juin 2016, des pénalités, dont la procédure n'avait pas permis d'établir ni le montant, ni les modalités de paiement. Ils ont considéré que la bailleresse avait affirmé dans un premier temps que le motif du congé était la conclusion de la vente à terme de la parcelle concernée, laquelle imposait la libération de la villa au 30 juin 2016. Or, selon eux, l'acte de vente prenait seulement acte de l'engagement du vendeur de libérer l'immeuble de tout occupant au plus tard le 30 juin 2016, date qui représentait également le délai fixé pour le paiement du solde du prix de vente, de sorte qu'il n'assimilait pas cet engagement à une condition de validité de la vente, respectivement du paiement du solde du prix. Les premiers juges ont retenu que la venderesse avait admis ces faits avec la précision que si la villa n'était pas libérée au 30 juin 2016, des pénalités étaient dues. La Cour n'est pas de cet avis. Depuis le début de la relation contractuelle de bail à loyer ayant commencé le 1^{er} novembre 1995, les locataires avaient été mis au courant du projet de construction d'immeubles sur la parcelle en question et celles aux alentours, dans la mesure où l'article 37 du premier contrat de bail à loyer du 19 octobre 1995 le prévoyait expressément. C'est d'ailleurs pour cette raison que le contrat était de durée déterminée (trois ans) et qu'un deuxième contrat identique, à l'exception du loyer, a été conclu le 20 mai 1998, puis un troisième le 17 janvier 2002 également d'une durée de trois ans, avec une clause de renouvellement tacite d'année en année. Ce dernier contrat prévoyait également en son article 37 que le locataire était rendu attentif au projet de construction toujours en cours. Puis, suite à une séance le 12 août 2014, la régie a proposé aux locataires le 21 août 2014 la conclusion d'un nouveau bail à loyer avec effet rétroactif également d'une durée déterminée d'une année et demie cette fois-ci échéant au 31 décembre 2015. Les clauses particulières de ce contrat indiquaient en préambule que le locataire reconnaissait avoir parfaitement connaissance du projet de construction à l'étude sur la parcelle en question et que la villa objet du contrat était vouée à

être démolie. Dès lors, il s'engageait à libérer les locaux au terme fixe convenu et renonçait d'ores et déjà à formuler une quelconque opposition au projet de démolition/reconstruction. Les locataires ont refusé cette proposition, tout en précisant qu'ils quitteraient leur villa dès qu'ils auraient en mains un contrat de bail à loyer leur donnant l'assurance d'un nouveau logement répondant à leurs attentes. Le 11 octobre 2014, les locataires se sont inscrits auprès de la régie dans la perspective d'obtenir un nouveau logement et la régie a initié une recherche de logement en leur faveur, également auprès d'autres régies de la place. Une séance entre la régie et les locataires a eu lieu à cet effet le 23 avril 2015. A la suite de la résiliation de bail du 16 septembre 2015, la venderesse, bailleresse à l'époque, a motivé le congé le 4 novembre 2015 par le fait qu'elle avait promis-vendu l'immeuble à l'appelante, qui entendait y construire un immeuble d'habitation. Non seulement, elle a alors informé les locataires de la vente de la parcelle, mais également de la poursuite du projet de construction, dont les locataires étaient au courant depuis le début de la location de la villa en question. L'explication de la bailleresse à cette même date que la vente prévue ne pouvait avoir lieu que lorsque la maison en question serait libre de tout occupant n'était pas heureuse. En effet, la venderesse s'était engagée vis-à-vis de l'acheteuse de la parcelle à entreprendre les démarches nécessaires visant le départ des locataires dans les meilleurs délais mais au plus tard le 30 juin 2016. Dans ce cas, le prix de vente était pleinement dû, alors qu'à défaut, des astreintes étaient convenues et le solde versé une fois la parcelle libérée de ses occupants. Comme le soutiennent les intimés à raison, la validité de la vente n'est donc pas conditionnée au départ des locataires, seul le prix variant en fonction de ce départ ou non. Cela étant, cette formulation n'a pas eu pour effet d'entacher la bonne foi de la venderesse, alors bailleresse à cette époque, au sujet de la motivation du congé. En effet, cette dernière avait un intérêt protégé par la loi à résilier le bail et requérir le départ des locataires notamment pour obtenir, d'une part, le paiement du prix de vente fixé et, d'autre part, d'éviter de devoir supporter des astreintes convenues par les parties au contrat de vente à terme à partir du 30 juin 2016. La Cour relèvera que lors de la séance du 12 août 2014, la venderesse n'avait pas l'obligation d'informer les locataires de l'existence de la vente à terme, ni dans la proposition de contrat refusée par les locataires. L'explication à l'audience de I_____, représentant de la venderesse, selon laquelle le motif du congé était la vente à terme, n'est pas erronée, mais incomplète, comme le soutient à raison l'appelante. Cela étant, le projet de construction également comme motif du congé avait été indiqué par courrier du 4 novembre 2015, de sorte que les locataires en avait déjà été informés.

E. 3.1

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence, 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 (cf. ATF 120 II 31 consid. 4a, 120 II 105 consid. 3). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.2.1, 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I, p. 261 ss). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.1, 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 3.1). De même, le congé donné pour l'échéance en vue de vendre

un domaine dans de meilleures conditions ne contrevient pas aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt précité du 18 novembre 2002 consid. 2.3). Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.1 ; ATF 127 III 86 consid. 2a, 115 II 484 consid. 2b, 113 II 460 consid. 3b). Pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite (ATF 120 II 105 consid. 3bb). L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie ou un projet de construction, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.2, 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.2, 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6, 4P.274/2004 du 24 mars 2005 consid. 3.3).

E. 3.2

La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 consid. 4b et les références citées). Par conséquent, en tant que telles, des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent affecter la validité d'un congé. 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; BARBEY, Commentaire du droit du bail, chapitre III, Genève 1991, n° 290 et 319 ad art. 271-271a CO; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, 9^{ème} séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1996, p. 22; HIGI, Commentaire zurichois, n° 149 ad art. 271 CO; LACHAT, Commentaire romand, n° 11 ad art. 271 CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 468-469; TERCIER, Les contrats spéciaux, 3^{ème} éd. 2003, n° 2451, p. 354; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2^{ème} éd., Zurich 1998, n° 53 ad art. 271 CO; Commentaire USPI, n° 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre établi que le motif réel de 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 (BARBEY, op. cit., n° 45 ad art. 271-271a CO). Celui qui tait un motif légitime de congé prend le risque de supporter, outre les conséquences en matière d'appréciation des preuves, les frais encourus par la partie adverse en raison de son comportement déloyal en procédure (BARBEY, op. cit., n° 293 ad art. 271-271a CO; HIGI, op. cit., n° 98-105 ad art. 271 CO). Cela peut notamment se traduire par une condamnation aux dépens si la partie qui initie la procédure de contestation de congé ignorait le motif véritable de la résiliation (cf. RONCORINI, La protection contre les congés, 6^{ème} séminaire du bail à loyer, Neuchâtel 1990, p. 9; BARBEY, op. cit., n° 290 ad art. 271-271a CO; LACHAT, Le bail à loyer, p. 468-469).

E. 3.3

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222 ; 118 II 235 , JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non,

c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n° 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

E. 3.5

La Cour considère que la vraisemblance de la réalisation des travaux était acquise au moment du congé. En effet, même si le projet existait depuis de nombreuses années, il est complexe et les discussions concernant l'éventuelle radiation des servitudes grevant les parcelles concernées par le projet de construction étaient toujours en cours et la VILLE DE GENEVE a indiqué le 4 mars 2016 être favorable à l'idée de développer le secteur de _____ (GE) et être disposée à entrer en matière sur la levée de la servitude concernée. En outre, suite à un concours d'architecture lancé le 27 octobre 2015, le mandat d'architecture a été attribué le 31 octobre 2016 par les quatre propriétaires des parcelles en question au bureau G_____, dont le projet est précis. Enfin, rien n'indique que la demande d'autorisation de construire sera refusée par les autorités administratives. La Cour relèvera encore qu'à teneur du projet, la villa sera détruite de sorte qu'il n'est pas envisageable pour les locataires de demeurer dans leur logement pendant les travaux.

E. 3.6

En conclusion, le motif du congé est conforme à la bonne foi, de sorte que le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera annulé. Au vu de ce qui précède et afin de respecter le principe du double degré de juridiction, la Cour renverra la cause au Tribunal pour instruction sur la question de savoir si les locataires bénéficient d'un autre motif d'annulation de la résiliation de bail querellée, issu d'un délai de protection légale, compte tenu du refus des locataires du 7 septembre 2014 de signer le bail à terme fixe proposé par la régie le 21 août 2014, ainsi que sur une éventuelle prolongation de bail.

E. 4

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 19 octobre 2016 par A_____ SA contre le jugement JTBL/839/2016 rendu le 14 septembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20676/2015-5-OSB. Au fond : Annule les chiffres 2 et 3 du dispositif de ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Thierry STICHER, 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.