

GE_GERICHTE C/20731/2005 vom 18. Juni 2007

GE Cour de justice, 2007-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20731_2005

FR: GE_GERICHTE C/20731/2005 du 18 juin 2007

IT: GE_GERICHTE C/20731/2005 del 18 giugno 2007

Regeste

RÉSILIATION ABUSIVE; LOYER USUEL ; LOYER ABUSIF | CO.271; CO.269

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). Le Tribunal a statué en premier ressort, s'agissant d'une procédure en annulation de congé fondée sur les art. 271 ss CO (art. 56P al. 2 LOJ; ACJ n° 67 du 10.03.92 B. c/ M). Saisie d'un appel contre un jugement rendu en premier ressort, la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen et 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 (art. 291 LPC; ACJ n° 476 du 15.04.02 A. M. SA c/ G.; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Com- mentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 445 LPC).

E. 2

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse. Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ n° 334 du 18.03.2002 M. c/ R.; BARBEY, Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, p. 175, n. 202). Il incombe 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, p. 551, n° 10 ad art. 271 et p. 575, n° 43 ad art. 271a). Toutefois, la partie qui résilie 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. Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal, et du reste conforme aux prescriptions de l'art. 274 d al. 3 CO, que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif du congé allégué par lui (ATF 120 II 105 , 111 consid. 3 c).

E. 3

A teneur de l'art. 271 CO, le congé contrevenant aux règles de la bonne foi est annulable. La protection accordée par cette disposition procède à la fois du principe de bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit (ATF 4C.55/2004 du 07.05.2004, consid. 2.3). L'intérêt d'une telle distinction dogmatique ne saurait toutefois être surestimé. En effet, ces deux principes font appel à des notions juridiques de caractère général, dont il est difficile de fixer les contours une fois pour toutes (ATF 120 II 105 , 108 consid. 3a). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257 f ou 266 g CO (BARBEY,

op. cit., p. 118, n° 30–39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., p. 122, n° 43b). Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ainsi qu'un congé qui consacre une attitude déloyale (LACHAT, *le bail à loyer*, Lausanne, 1997, p. 470). Il n'est pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » (ATF 4C.425/2004 du 09.03.2005, consid. 1.1). S'il est 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 (ATF 4C.85/2006 du 24.07.2006, consid. 2.1.2). Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42). L'ordre juridique permet au bailleur d'optimiser son rendement dans les limites des art. 269 et 269 a CO (SAVIAUX, *Abus de droit et droit du bail*, CdB 1/07 p. 12, note 64). Le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale, un abus de droit (LACHAT, *Commentaire Romand*, p. 1431, n° 8). L'annulation d'un congé motivé par le désir de majorer le loyer à l'occasion d'un changement de locataire peut uniquement être prononcée lorsque l'intention de celui qui agit est clairement illicite, respectivement immorale; tel n'est le cas que si le loyer payé jusque là par le preneur congédié se situe déjà dans la tranche supérieure autorisée par les art. 269 et 269a litt. a et c CO (BARBEY, op. cit., p. 185, n° 233). Le locataire, qui assume le fardeau de la preuve, doit démontrer un lien de causalité entre la volonté du bailleur d'imposer sa prétention et le congé (LACHAT, op. cit., p. 1435, n° 7). Pour être admissible, une résiliation dictée par des motifs d'ordre économique ne doit cependant pas servir à prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusqu'alors par le preneur congédié. Si l'application de la méthode absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer parce que celui est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant le congé pourra être annulé (ATF 120 II 105). Il n'y a pas lieu d'appliquer de manière stricte les jurisprudences rendues par le Tribunal fédéral dans le contexte de procédures de hausse de loyer. Si l'ensemble des éléments recueillis permet d'établir que le prix payé par le locataire est inférieur à ce que le bailleur serait en droit d'obtenir pour le logement considéré, cela suffit à admettre que la résiliation n'est pas constitutive d'un abus de droit (ACJ n° 44 du 11.1.1999 S. c/ SI F.). Le loyer peut être apprécié à la lumière de critères fondés sur les coûts d'une part et sur le marché d'autre part. Les notions de loyers fondés sur les coûts et de loyers du marché sont antinomiques. Une partie ne peut se prévaloir à la fois de l'une et de l'autre (FETTER, *La contestation du loyer initial*, thèse, STÄMPFLI, Berne, 2005, p. 208, n° 451 et 452). Un loyer s'apprécie par ailleurs soit de manière relative, en se référant à l'accord intervenu entre les parties au bail, soit de manière absolue, en prenant en considération la chose louée en tant que telle (FETTER, op. cit., p. 208, n° 453; LACHAT, *Le bail à loyer*, p. 349). Le locataire est autorisé à prouver que le loyer, présumé se situer dans les limites des loyers usuels du quartier, procure au bailleur un rendement excessif (ATF 4C.236/2004 du 12 novembre 2004, consid. 3.2). Lorsque la chose louée a été construite ou acquise il y a plusieurs décennies, il convient toutefois d'appliquer le critère

des loyers comparatifs (ATF 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3.2; 124 III 310, 312 consid. 2 b in fine; 122 III 257 ; FETTER, op. cit. p. 210, n° 458 et 459; LACHAT, Commentaire Romand, p. 1408, n° 8); néanmoins, lorsque ce critère n'est pas invoqué ou que le bailleur ne parvient pas à apporter la preuve requise à cet égard, un calcul de rendement peut toujours être réalisé (ATF 4C.236/2004 du 12 novembre 2004, consid. 3.2 in fine et 3.3) . En l'occurrence, il convient de procéder à un calcul de rendement, le bailleur de l'époque étant propriétaire de l'immeuble depuis deux années, lorsque le congé litigieux a été donné. Les éléments qui permettraient de procéder à un calcul de rendement pour l'année 2005 n'ont toutefois pas été produits et l'actuel bailleur indique n'être pas en mesure de les fournir, ce dont la Cour ne peut que prendre note et constater par conséquent qu'un calcul de rendement ne peut pas être réalisé, non sans relever qu'il paraît peu plausible que quiconque procède à l'achat d'un immeuble de rendement sans avoir pu disposer des comptes des quelques (2 à 3 au minimum) années précédant la transaction. Cela paraît d'autant moins crédible en l'espèce que, lors de la transaction, le congé donné avait déjà été contesté et qu'une procédure était en cours, ce qui devait nécessairement amener le bailleur à justifier la hausse de loyer souhaitée et fondant selon lui le congé. Par ailleurs, le jugement rendu en 2001 fixe le loyer admissible à 12'220 fr. dès le 1^{er} novembre 1997, sur la base d'un rendement des fonds propres de 4.75%. De novembre 1997 à novembre 2005, le taux hypothécaire de référence est passé de 4,5% à 3%, ce qui justifierait une baisse du loyer de 15,25%. Pendant cette période, l'indice suisse des prix à la consommation (base 1993) est passé de 104 à 111.8, soit une hausse de 7.5%. Le dossier de la cause ne comporte aucun élément qui permettrait de retenir une quelconque modification des autres paramètres pertinents, de telle sorte qu'il doit être retenu que le loyer souhaité de 15'000 fr. engendrerait un rendement excessif. Il ressort encore du contrat de vente du 15 novembre 2006, que le prix de l'immeuble a été déterminé par son état locatif au 1^{er} novembre 2006 (ch. 6, p. 12 et 13). A tout le moins cela constitue-t-il un indice en défaveur de la thèse selon laquelle les loyers ne généreraient pas un rendement suffisant de l'immeuble en 2006, puisque le prix de celui-ci a été fixé en fonction de leur niveau. Par ailleurs, compte tenu de la sévère pénurie de logements sévissant dans le canton de Genève et du caractère notoirement à la hausse des prix de l'immobilier, il paraît hautement vraisemblable que le prix de vente de l'immeuble litigieux a augmenté entre 2002 et 2006. Par conséquent, rien ne permet de supposer que le rendement de l'immeuble ait été insuffisant en 2005, à tout le moins dans des proportions justifiant la très importante hausse de loyer souhaitée. Le congé donné, visant à obtenir un loyer excessif, doit ainsi être annulé. Infondé en tous points, le recours ne peut qu'être rejeté.

E. 4

Vu l'issue de la procédure, un émolument d'appel sera mis à charge de la recourante qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).

E. 5

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse s'élève à 211'440 fr., soit le montant annuel du loyer multiplié par vingt (art. 51 al. 4 LTF).