

GE_GERICHTE C/23631/2012 vom 16. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_23631_2012

FR: GE_GERICHTE C/23631/2012 du 16 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE C/23631/2012 del 16 dicembre 2013

Regeste

BAIL À LOYER; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.261; CO.271.1; CO.271a.1; CO.272; CPC.128.3

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 16.12.2013 C/23631/2012

BAIL À LOYER; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.261; CO.271.1; CO.271a.1; CO.272; CPC.128.3

C/23631/2012 ACJC/1508/2013 du 16.12.2013 sur JTBL/758/2013 (OBL), CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; PROLONGATION DU BAIL À LOYER Normes : CO.261; CO.271.1; CO.271a.1; CO.272; CPC.128.3 En fait
En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/23631/2012 ACJC/1508/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre des baux et loyers DU 16 DECEMBRE 2013 Entre Monsieur A_____, Madame B_____, domiciliés _____, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 juillet 2013, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile, et Madame C_____, domiciliée _____, Genève, intimée, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par contrat du 14 janvier 2011, D_____ a remis à bail aux époux A_____ et B_____ un appartement de quatre pièces situé au sixième étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Le loyer mensuel était fixé à 2'250 fr., charges incluses. Le bail, conclu pour une durée initiale d'une année, soit du 1^{er} mars 2011 au 29 février 2012, était renouvelable tacitement d'année en année, sauf préavis de résiliation de trois mois. B. Avant de conclure le bail précité, les époux A_____ et B_____ étaient locataires d'un appartement de cinq pièces, également propriété de D_____, sis au _____, bail résilié pour le 30 septembre 2010. Ils affirment que c'est "par gain de paix" qu'ils avaient accepté, à la suite de cette résiliation, la conclusion du bail du 14 janvier 2011. C. B_____, âgée de 43 ans, dit percevoir un revenu mensuel de 1'800 fr., provenant d'une activité de 8 heures par semaine au service d'une école privée, et disposer d'une fortune personnelle d'un montant non précisé. A_____ dit réaliser un revenu d'environ 4'000 fr. par mois, en sa qualité de gérant d'un restaurant. En 2009, B_____ avait pris à bail un appartement de trois pièces, à _____, dont le loyer est de 1'400 fr., et où elle vit actuellement. Elle affirme dormir de temps à autre chez son mari, lequel soutient qu'il lui arrive également de dormir chez son épouse. Le couple n'a pas d'enfant. D. Selon extrait des publications foncières du Registre foncier, produit par les époux A_____ et B_____, C_____ a acquis, le 2 octobre 2012, l'appartement dont les précités sont locataires. Au 9 janvier 2013, selon un extrait internet "dépourvu de foi publique" du Registre foncier relatif à l'immeuble sis

_____, produit par les époux A_____ et B_____, C_____ n'apparaissait pas dans la liste des propriétaires de l'immeuble, au contraire de D_____. Célibataire de 42 ans, sans enfant, C_____ travaille dans le domaine bancaire. Elle a financé l'appartement loué par une hypothèque, et le produit d'un logement qu'elle a vendu en 2010. Depuis lors, elle occupe, moyennant versement d'un loyer de 2'500 fr. selon ses dires, un appartement dans un immeuble propriété de son frère, sis _____ à Genève, dans lequel, selon elle, des travaux à réaliser nécessitent son départ. E. Par avis officiels séparés du 4 octobre 2012, C_____ a résilié le bail des époux A_____ et B_____ pour le 29 [sic] février 2013. Dans les courriers accompagnant lesdits avis, C_____ précisait résilier "pour la prochaine échéance contractuelle, à savoir le 29 février 2013". F. Par requête déposée le 18 octobre 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, introduite le 8 février 2013 au Tribunal des baux et loyers après la délivrance d'une autorisation de procéder le 11 janvier 2013, A_____ et B_____ ont conclu à l'annulation du congé du 4 octobre 2012 et à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 29 [sic] février 2017. Ils contestaient que C_____ ait entendu habiter le logement; ils offraient de prouver qu'elle avait l'intention de revendre celui-ci avec bénéfice, une fois libre d'occupants. Par mémoire-réponse du 15 avril 2013, C_____ a conclu à la validité des congés, subsidiairement au refus de toute prolongation de bail, et au déboutement des époux A_____ et B_____ de toutes leurs conclusions. Lors de l'audience du Tribunal du 27 mai 2013, le frère de C_____ a déclaré qu'il avait été chargé par D_____ de vendre son bien, qu'il avait fait visiter celui-ci à une trentaine de personnes, dont sa sœur. L'immeuble dont il était propriétaire à _____ faisait l'objet d'un projet de réalisation de travaux nécessitant qu'il soit vide, pour lequel une autorisation, valable deux ans, avait été accordée en mai 2012. Cet immeuble était désormais vide, à l'exception de la présence de sa sœur, et de sa belle-sœur pour laquelle il avait un projet de relogement dans un studio. Sa sœur avait acquis l'appartement sis _____ pour y vivre. Un habitant du _____ (propriétaire de deux appartements dans l'immeuble), qui avait signé le 7 février 2013 une attestation rédigée par A_____ aux termes de laquelle il confirmait "avoir l'impression que l'appartement loué [par les époux A_____ et B_____] n'[était] pas destiné à l'habitation de Mademoiselle C_____ ", a précisé ne pas connaître la précitée, contrairement aux époux A_____ et B_____, avec lesquels il entretenait de bonnes relations. A sa connaissance, ceux-ci habitaient ensemble, il les entendait souvent. Il avait constaté, sur la base de constantes sollicitations - dont aucune n'avait émané du frère de C_____ - pour vendre ses biens, que depuis une dizaine d'années, tous les appartements des immeubles n° _____ à _____, sis _____ étaient utilisés par leur propriétaire comme des véhicules d'investissement. Il était donc évident qu'il s'agissait de pures spéculations, sans but d'habiter les logements; ce motif était souvent avancé par ces investisseurs, méthode aisée pour ensuite récupérer la disponibilité du bien, et à laquelle il aurait lui-même eu recours s'il avait été un spéculateur (témoin E_____). Par actes respectifs du 28 juin 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Les époux A_____ et B_____ ont produit copie d'un extrait internet de la Direction de la police des Constructions, dont il résulte que la requête d'autorisation de créer un ascenseur dans l'immeuble _____ propriété du frère de la bailleresse, date du 26 février 2013. Ils ont également affirmé que le précité était propriétaire, avec son épouse, d'immeubles sis _____, _____, _____, et _____. G. Par jugement du 9 juillet 2013, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ et B_____ le 4 octobre 2012 pour le 29 février 2013 pour l'appartement de quatre pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (ch. 1),

accordé aux précités une unique prolongation de bail d'un an au 28 février 2014 (ch. 2), et débouté les parties de toutes autres conclusions. En substance, le Tribunal a retenu que le congé était motivé par l'intention sérieuse de la propriétaire de s'établir dans l'appartement, que ce congé était donc valable, que la situation des locataires, dont l'épouse bénéficiait d'un autre logement et d'une fortune privée, n'était pas telle qu'elle nécessitait l'octroi d'une longue prolongation de bail, que la bailleuse devrait quitter son appartement avant mai 2014, de sorte que le bail pouvait être prolongé pour une année, soit au 28 février 2014. H. Par acte du 9 septembre 2013, les époux A_____ et B_____ ont formé appel contre le jugement précité. Ils ont conclu à son annulation, cela fait, principalement, à l'annulation des résiliations de bail datées du 4 octobre 2012, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans échéant le 28 février 2018. Ils ont déposé des pièces nouvelles, à savoir un échange de courriers datés du 29 juillet 2013 entre leur conseil et l'avocat de C_____, portant sur une offre de conclusions d'accord à déposer devant la Cour (acceptation du congé avec unique prolongation au 30 septembre 2013, moyennant versement d'une indemnité de 200'000 fr. si, avant le 30 septembre 2017, C_____ aliénait l'appartement, le louait constituait un droit d'usufruit ou en cédait l'usage, ou n'y conservait pas son domicile), offre rejetée comme "farfelue et totalement détachée des réalités" par C_____. Par mémoire-réponse du 9 octobre 2013, C_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris. Elle a sollicité la condamnation du conseil des appelants au sens de l'art. 128 al. 3 CPC. Le 11 octobre 2013, les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause. Par acte du 15 octobre 2013, les époux A_____ et B_____ ont exercé leur droit à la réplique. EN DROIT 1. La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 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 convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 1; 4A_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1). Le loyer mensuel, charges incluses, étant de 2'250 fr., la valeur litigieuse atteint 81'000 fr. Le présent appel, formé dans le délai (art. 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrits par la loi, est ainsi recevable. 2. Les appelants produisent à titre de pièces nouvelles un échange de correspondances intervenu entre leur conseil et celui de l'intimée, après la date du jugement entrepris. Ces pièces, postérieures au jugement attaqué, sont recevables au sens de l'art. 317 CPC. 3. Les appelants se prévalent d'une constatation manifestement inexacte des faits par les premiers juges, consistant en ce que ceux-ci n'auraient pas retenu qu'ils étaient locataires d'un autre logement propriété du même bailleur d'origine, avant la conclusion du bail objet de la présente procédure. Ces faits ne sont pas contestés. En vertu du pouvoir de cognition complet de la Cour, qui revoit la cause en fait et en droit (art. 310 CPC), ils ont été intégrés dans la partie "EN FAIT" du présent arrêt. 4. Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir relevé que la date d'échéance du contrat n'existait pas, que par conséquent, les effets de la résiliation étaient reportés au 30 juin 2013, date d'échéance légale dans le cadre de l'art. 261 CO. 4.1 L'art. 261 CO prévoit que si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose (al. 1). Le nouveau propriétaire peut cependant pour les habitations ou locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain

terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (al. 2 let. a). 4.2 En l'espèce, il est constant que la date indiquée à titre d'échéance du contrat, soit le 29 février 2013, est inexistante dans le calendrier. Il s'agit manifestement d'une erreur de plume, qui doit être rectifiée dans le sens du dernier jour utile du mois considéré, soit le 28 février 2013. Pareille conclusion est en accord avec la volonté de l'intimée, clairement exprimée dans les courriers d'accompagnement, de donner congé pour l'échéance contractuelle, étant rappelé que le contrat a commencé à courir à compter du 1^{er} mars 2011 pour une année (échéant en l'occurrence le 29 février 2012, année bissextile), renouvelable tacitement d'année en année sauf préavis de résiliation de trois mois. Dans la mesure où il s'agit de l'échéance contractuelle et non légale, la référence opérée par les appelants à l'art. 261 CO est dépourvue de pertinence. Les développements que ceux-ci consacrent au fait, au demeurant non établi puisque basé sur un extrait du Registre foncier dépourvu de foi publique, que l'intimée - dont ils ne contestent pas qu'elle a acquis l'appartement en octobre 2012 - n'aurait pas "eu la certitude d'avoir acquis le titre de propriétaire" et par conséquent n'aurait pas pu se prévaloir de la disposition précitée, sont dès lors inconsistants. 5. Les appelants font encore grief aux premiers juges d'avoir retenu que le congé n'était pas annulable. Ils se prévalent, à cet égard, à la fois de l'absence d'intention, a fortiori de besoin urgent, de l'intimée d'occuper les locaux loués, ainsi que de l'existence d'une transaction passée avec D_____, pour soutenir l'absence de validité du congé. 5.1 L'art. 271 al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33), 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). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1 p. 119). La résiliation du bail pour le prochain terme ordinaire n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire. Elle est annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi. Ces règles sont notamment violées lorsque la résiliation est purement chicanière, ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, ou se fonde sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2012 du 3 septembre 2012, consid. 2.1). La partie qui prétend que le congé est abusif doit en principe apporter la preuve des faits qui permettent de le constater (art. 8 CC), mais sa partie adverse doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 135 III 112 consid. 4.1). 5.2 Selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur notamment dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail, si certaines conditions liées au bailleur sont réalisées. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'un congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271 al. 3 let. a CO). 5.3 Il résulte de la lettre de l'art. 271a al. 1 let. e CO que cette disposition ne trouve application que s'il y a eu procédure de conciliation ou judiciaire. En l'occurrence, il n'a pas été allégué et encore moins établi que la transaction à laquelle se réfèrent les appelants - pour autant que la conclusion du bail objet du présent litige réponde à cette qualification - aurait eu le moindre lien avec une procédure introduite devant une autorité de conciliation ou de jugement. Il s'ensuit que la thèse des appelants fondée sur l'art. 271a al. 1 let. e CO est dépourvue de toute pertinence. Pour le surplus, l'intimée a motivé le congé par son intention d'occuper le logement visé. Elle n'est elle-même

propriétaire d'aucun autre bien immobilier, et l'on peine à saisir pour quelle raison le fait que son frère, actif dans le domaine du courtage, et sa belle-sœur possèdent, pour leur part, des immeubles devrait l'empêcher d'accéder elle-même à la propriété ou la conduirait nécessairement à effectuer des opérations spéculatives, comme l'affirment les appelants. A cet égard, les déclarations du témoin E_____, qui sont toutes générales, et relèvent de la supputation, sans aucune connaissance de l'intimée, ne leur sont d'aucun secours. Il est par ailleurs établi que le logement dans lequel vit actuellement l'intimée est l'objet d'autorisations de travaux en force, dont l'une est antérieure au congé donné aux appelants et l'autre postérieure. Indépendamment de leurs dates respectives, ces autorisations accréditent la réalité des intentions de l'intimée de se reloger ailleurs. Enfin, que l'intimée ne soit pas entrée en matière sur la proposition, insolite et sans doute dictée par les besoins de la procédure, des appelants ne permet en aucun cas d'en tirer la conclusion que son intention, exprimée de façon constante et univoque, d'occuper l'appartement ne serait pas réelle. En définitive, aucun élément du dossier ne permet de retenir que la résiliation signifiée aux appelants serait purement chicanière, et ne répondrait à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, ou se fonderait sur un motif prétexte. Le jugement entrepris, qui a retenu que la résiliation de bail du 4 octobre 2012 pour le 29 [recte 28] février 2013 était valable, sera ainsi confirmé sur ce point.

6. Dans leur argumentation subsidiaire, les appelants font grief au Tribunal de ne pas leur avoir octroyé une prolongation de quatre ans.

6.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123; ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230).

6.2 En l'espèce, les appelants, qui n'ont pas d'enfant, admettent ne pas vivre ensemble dans le logement, l'épouse ayant pris à bail en 2009 (soit avant même la conclusion du contrat considéré) un autre appartement, dans lequel l'époux affirme qu'il lui arrive de passer la nuit. L'appelante ne conteste pas que ses moyens financiers sont confortables; quant à l'appelant, il déclare retirer un revenu mensuel de 4'000 fr. par mois de son activité de gérant de restaurant, sans qu'il allègue de charges spécifiques. La situation des deux appelants, qui n'invoquent aucun autre élément de nature personnelle, est ainsi sans particularité. Reste à prendre en compte la pénurie générale de logements à Genève. Du côté de l'intimée, il a été retenu ci-avant que son intention d'occuper le logement était réelle. Si elle n'a pas de besoin urgent à cet égard, il est cependant légitime qu'elle souhaite pouvoir se reloger avant que ne commencent les travaux pour lesquels son frère a obtenu des autorisations en force dans l'immeuble où elle habite actuellement. L'unique prolongation d'une année, au 28 février 2014, accordée par le Tribunal, répond ainsi de façon adéquate à la pesée des intérêts en présence. Elle pourra être confirmée.

7. L'art. 128 al. 3 CPC prévoit que la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus. Agit notamment de façon téméraire celui qui soutient en procédure une thèse si

évidemment mal fondée que toute personne raisonnable s'en abstiendrait, en utilisant des arguments évidemment sans pertinence (ATF 124 V 285), ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107 consid. 4b; HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011 n. 9, ad art. 128 CPC). En l'espèce, la défense des appelants n'est pas sans audace sous certains de ses aspects; elle n'est toutefois pas, considérée dans son ensemble, d'une nature telle qu'elle relèverait de la mauvaise foi ou de procédés téméraires. Il n'y a donc pas lieu, contrairement à l'avis de l'intimée, de sanctionner le conseil des appelants. 8. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/758/2013 rendu le 9 juillet 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23631/2012-5-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN La greffière : Maité 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.

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