

GE_GERICHTE C/26565/2011 vom 6. März 2014

GE Cour de justice, 2014-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26565_2011

FR: GE_GERICHTE C/26565/2011 du 6 mars 2014

IT: GE_GERICHTE C/26565/2011 del 6 marzo 2014

Regeste

CONTESTATION DU CONGÉ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.271; CO.272; CPC.116.1; LaCC.22

Erwägungen

E. 2

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO en admettant la validité du congé du 2 novembre 2011 alors que le motif invoqué, soit que les intimés souhaitent revenir habiter l'appartement litigieux, n'était qu'un prétexte.

E. 2.1

Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1). Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; 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, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 290 et 319; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer, ou à tout le moins de rendre vraisemblable, que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3c). Toutefois, la partie qui résilie doit 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 et en le rendant au moins vraisemblable (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1). Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, ce qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.2), il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 513 consid. 2.3; 136 III 190 consid. 2). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêts du

Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 3.1; 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). En principe, le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2, paru in SJ 2006 ch. I, p. 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1, in MP 2004, p. 55).

E. 2.2

A côté d'une liste d'exemples (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1) où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 31 consid. 4a). Selon la jurisprudence, le congé est contraire à la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, procède d'un pur esprit de chicane, est fondé sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte, ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.2; ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

E. 2.3

Selon l'art. 271a al. 1 let. c CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur " seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué ". Le but de cette norme est d'éviter que le locataire doive négocier, sous la pression, l'acquisition éventuelle de son logement, en se trouvant placé devant l'alternative d'acheter son logement ou de devoir le libérer (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 744). Peu importe que le bailleur annonce au locataire son intention de vendre avant, après ou en même temps qu'il lui notifie le congé (SVIT-Kommentar, Zurich, 2011, n. 25 ad art. 271a CO). Selon la jurisprudence, pour que le congé donné par le bailleur soit annulable, au sens de l'art. 271a al. 1 let. c CO, il doit exister un rapport de cause à effet entre la résiliation du bail et le désir du bailleur de vendre le logement loué au locataire congédié (arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.2.1), dont la preuve incombe au locataire (ATF 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; 120 II 105 consid. 3c; Lachat, *op. cit.*, p. 740). Il doit y avoir un lien de causalité naturelle entre le congé et la pression tendant à entraîner le locataire à acheter le logement et pour que cette relation de causalité soit adéquate, le congé doit être l'expression reconnaissable du motif déloyal du bailleur consistant uniquement à conduire le locataire à acheter. La relation de causalité adéquate entre le congé et le désir d'amener le locataire à acheter fait défaut lorsque le motif du congé ne consiste pas uniquement à entraîner le locataire à acheter, mais trouve sa source dans le souhait de vendre la chose à n'importe qui, ou de l'offrir au même prix au locataire et à des tiers avec priorité au premier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 précité consid. 1.2.1).

E. 2.4

En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il est établi que C_____ a été licencié par courrier du 12 octobre 2011, avec effet au 31 janvier 2012. Le fait que certificat de travail établi par l'employeur de l'intimé indique que le contrat de travail a pris fin "par consentement mutuel" ne signifie pas que C_____ a fourni des informations erronées sur son licenciement, comme l'allèguent les appelants. Le courrier de licenciement adressé à C_____ et le certificat de travail précité mentionnent tous deux le même motif concernant la fin des rapports de travail, soit la cessation par la société employant l'intéressé de ses activités à Graz (Autriche). Par conséquent, il n'existe aucune raison de douter des déclarations de C_____ concernant son licenciement, au demeurant établies par pièce. Dès lors, contrairement à ce que soutiennent les appelants, ce n'est pas sans preuve que le Tribunal a retenu que le précité avait été licencié par courrier du 12 octobre 2011. Dans ces circonstances, la Cour considère, à l'instar du Tribunal, que les appelants ont échoué à rapporter la preuve que le motif du congé querellé, à savoir la volonté des bailleurs de revenir occuper l'appartement litigieux à la suite du licenciement de C_____, serait inexact. Ce motif est celui qui a été indiqué par les bailleurs lors de la notification du congé le 2 novembre 2011 et il a été confirmé par le témoin F_____. Il s'agit d'un motif légitime pour mettre fin au contrat, dans la mesure où les bailleurs ont rendu vraisemblable qu'après le licenciement de C_____, ils n'avaient plus de lien avec l'Autriche et qu'ils pourraient réduire leurs frais en revenant occuper l'appartement dont ils sont propriétaires à Genève, plus spacieux que leur logement actuel en Autriche, économisant ainsi des frais de loyer. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le coût de la vie à Genève n'est pas déterminant, pas plus que le fait que les intimés ne parlent pas bien le français, qu'ils n'aient pas de travail à Genève, qu'ils ne soient pas de nationalité suisse ou qu'ils aient vécu peu de temps à Genève par le passé. Ces considérations toutes générales, qui pourraient au demeurant également s'appliquer en partie aux appelants, ne permettent pas de mettre sérieusement en doute la volonté des bailleurs de revenir effectivement occuper leur appartement à Genève. Les appelants invoquent l'art. 271a al. 1 let. c CO pour demander l'annulation du congé. Cependant, ils n'ont pas établi de lien de causalité entre l'offre d'achat de l'appartement loué en août 2011 et le congé litigieux notifié en novembre 2011. En effet, comme cela ressort des considérants qui précèdent, les pièces versées à la procédure permettent de retenir que, postérieurement aux discussions relatives à une éventuelle vente de l'appartement, la situation des bailleurs s'est modifiée, dans la mesure où, en raison du licenciement de C_____, ils ont renoncé à leur projet de vente de leur bien immobilier et ont décidé de revenir y vivre. Le congé est ainsi motivé par le besoin des bailleurs de récupérer leur bien pour leur propre usage et non par une volonté des intimés de convaincre le locataire d'acheter l'appartement litigieux. Dès lors, il y a lieu d'admettre, à l'instar du Tribunal, que le congé notifié le 2 novembre 2011 est valable. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point.

E. 3

Les appelants se plaignent de ne pas avoir obtenu une prolongation de bail pour la durée maximale de quatre ans.

E. 3.1

Aux termes des articles 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée maximale de quatre ans, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient. 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 pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1). Il doit procéder à une pesée d'intérêts, en considérant notamment la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties et la situation sur le marché local du logement (cf. art. 272 al. 2 CO). Le but de la prolongation est d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux (ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448). Cependant, le besoin légitime du bailleur, ou de ses proches, d'occuper les locaux prévaut généralement sur les intérêts du locataire (Lachat, op. cit., p. 502, ch. 3.8), le but de la prolongation n'étant pas d'assurer au locataire le maintien indéfini d'une situation favorable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 28 août 2004 consid. 3.2; ATF 116 II 446 consid. 3b, Higi, Commentaire zurichois, 4^{ème} éd., 1996, n. 88 ad art. 272 CO).

E. 3.2

En l'occurrence, les appelants ne prétendent pas que le Tribunal se serait fondé sur des critères erronés ou qu'il aurait méconnu des éléments. Ils lui reprochent uniquement son appréciation quant à la durée fixée, soit deux ans, échéant au 30 avril 2014. Le Tribunal n'aurait pas accordé suffisamment d'importance à la pénurie notoire sévissant à Genève, aux recherches d'appartement effectuées par les locataires, à la durée du bail (six ans) et au fait que les bailleurs n'ont fait valoir aucune urgence à récupérer leur appartement. En premier lieu, l'argument tiré de la durée du bail (six ans) doit être relativisé puisque les appelants n'ont pas occupé l'appartement pendant une période significative, dès lors qu'ils l'ont sous-loué entre 2009 et 2010. Deuxièmement, il existe certes une pénurie notoire pour les locaux d'habitation à Genève, mais les appelants n'ont pas établi se trouver dans des circonstances personnelles particulièrement difficiles. A_____ vit seul dans l'appartement litigieux depuis que son épouse et ses enfants ont quitté Genève en septembre 2012. A cet égard, les allégations de l'appelant concernant un éventuel retour à Genève de sa famille ne sont étayées par aucun élément de preuve. En outre, A_____ a déclaré qu'il voyageait beaucoup et ne passait qu'une quinzaine de jours par mois dans l'appartement litigieux. Le fait qu'il n'occupe que peu cet appartement est confirmé par le témoignage de F_____ et par le fait qu'il est difficilement atteignable par voie postale. Compte tenu de ses moyens financiers conséquents (soit 190'000 fr. brut de revenus annuels fixes en 2013 selon ses dires, sans compter son bonus ni les revenus de son épouse), A_____ pourra au besoin trouver pour lui-même, pour les périodes où il doit séjourner à Genève, une autre solution temporaire de logement en attendant de trouver un appartement correspondant exactement à ses besoins. Sur ce point, la Cour constate, à l'instar du Tribunal, que les appelants n'ont pas démontré avoir entrepris toutes les démarches nécessaires afin de retrouver un logement : ils n'ont produit que des annonces d'appartements à louer entre mai et juin 2012, sans établir ni même rendre vraisemblable qu'ils en auraient visités ou se seraient portés candidats pour certains d'entre eux, ni quelle suite aurait été donnée à leurs candidatures. L'appelant a d'ailleurs lui-même reconnu en audience qu'entre son travail et ses voyages, il n'avait que peu de temps à consacrer à la recherche d'un nouveau logement. Enfin, il y a lieu de relever que les appelants ont déjà bénéficié d'une prolongation "de fait" de plus de deux ans, compte tenu de la durée de la procédure. Dans ces circonstances, l'octroi d'une prolongation de bail supérieure à celle fixée par le Tribunal prêterait de manière injustifiée les intérêts des intimés. Compte tenu de ce qui précède, la longueur de la prolongation de bail accordée par le Tribunal est parfaitement appropriée.

E. 4

4.1 Dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, la procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC), en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (cf. art. 95 al. 1 CPC; ATF 139 III 182 consid. 2.6), cette dispense s'inscrivant dans le cadre de l'art. 116 al. 1 CPC. Les frais d'interprète constituent des frais de traduction compris dans les frais judiciaires (art. 95 al. 2 let. d CPC; Tappy, in Code de procédure civile commenté, BOHNET et al. [éd.], 2011, n. 18 ad art. 95 CPC).

E. 4.2

Du fait de l'entrée en vigueur du CPC, la loi cantonale sur la procédure civile (aLPC) a été abrogée, laquelle prévoyait, pour les causes relevant de la compétence du Tribunal des baux et loyers, que les débours avancés par le greffe pouvaient être mis à la charge de la partie qui succombait (cf. art. 447 al. 2 aLPC; SJ 1988 p. 365 ch. 4). Une telle base légale n'existe plus à ce jour. En conséquence, c'est à tort que le Tribunal a mis les frais d'interprète à la charge des appelants. Conformément aux conclusions de ceux-ci, le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors annulé. Concernant le présent appel, en application des dispositions susvisées, il ne sera pas prélevé de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

E. 5

Enfin, il n'y a pas lieu d'infliger d'amende de procédure aux appelants, ceux-ci n'ayant pas fait usage de procédés téméraires.

E. 6

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (cf. art 53 al. 1 LTF et supra consid. 1.2), de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 avril 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/229/2014 rendu le 6 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26565/2011-6-OSB. Au fond : Annule le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris. Confirme ce jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.

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