

GE_GERICHTE C/27320/2010 vom 8. November 2012

GE Cour de justice, 2012-11-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27320_2010

FR: GE_GERICHTE C/27320/2010 du 8 novembre 2012

IT: GE_GERICHTE C/27320/2010 del 8 novembre 2012

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ABUSIVE ; | CO.271; CO.271a.1.A; CO.271a.1.E.4

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 17.07.2013 C/27320/2010

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ABUSIVE ; | CO.271; CO.271a.1.A; CO.271a.1.E.4

C/27320/2010 ACJC/887/2013 du 17.07.2013 sur JTBL/1255/2012 (OBL) , CONFIRME

Descripteurs : BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ABUSIVE ; Normes : CO.271;

CO.271a.1.A; CO.271a.1.E.4 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON

DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/27320/2010 ACJC/887/2013 ARRÊT DE LA
COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU MERCREDI 17 JUILLET 2013

Entre A. _____ , sise _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 novembre 2012, comparant par Me Mauro Poggia, avocat, rue de Beaumont 11, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, d'une part, et Monsieur B. _____ , domicilié _____ (GE), intimé, comparant en personne, d'autre part, EN FAIT

A. a. Par jugement du 8 novembre 2012, expédié pour notification aux parties le 15 novembre 2012 et reçu par celles-ci le 16 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 21 septembre 2010 pour le 28 février 2011 par A. _____ à B. _____ pour le studio n° 1 _____ au _____ étage de l'immeuble à _____ (GE) et a débouté les parties de toutes autres conclusions. En substance, il a retenu que la résiliation était un congé-représailles, au sens de l'art. 271a al. 1 lit. e CO, dans la mesure où il était intervenu seulement 5 jours après que le Tribunal des baux et loyers ait rendu un jugement d'accord entre les parties dans la cause C/26333/2009, dans le cadre de laquelle la bailleresse avait succombé dans une large mesure. b. Par acte déposé le 17 décembre 2012 au greffe de la Cour de justice, A. _____ (ci-après : l'appelante ou la sous-bailleresse) forme appel du jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut principalement à ce que le congé notifié le 21 septembre 2010 pour le 28 février 2011 à B. _____ soit déclaré valable. Subsidiairement, elle conclut à ce qu'il soit accordé une unique prolongation de bail au 28 février 2013 à B. _____. c. Dans sa réponse du 11 février 2013, B. _____ (ci-après : l'intimé ou le sous-locataire) conclut à la confirmation du jugement entrepris. d. Les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause par la Cour de céans par une communication du 19 février 2013. B. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit : a. L'appelante a notamment pour but de coordonner et de développer des moyens et des structures favorisant la réadaptation et l'intégration sociale et professionnelle. Elle tend à offrir à des personnes en difficulté un accompagnement social, un emploi dans la restauration, ainsi qu'un hébergement adapté. Les logements dont elle dispose à cet effet lui sont loués ou prêtés par leurs propriétaires. b. Depuis le 1 er septembre 2008, l'appelante, sous-bailleresse, a mis à disposition de l'intimé, sous-locataire, par le biais d'une convention

de sous-location, un studio meublé n° 1 _____ au _____ étage de l'immeuble sis à _____ (GE). Cette convention a été conclue pour une durée indéterminée, « jusqu'au moment où la personne trouve un logement ». Elle pouvait être résiliée à tout moment par l'une ou l'autre des parties, en respectant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. Le montant mensuel de la sous-location s'élevait à 1'500 fr. Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis au sous-locataire. c. Selon le contrat de bail signé entre la sous-bailleresse et le propriétaire de l'appartement en cause, le loyer principal s'élevait à 781 fr. par mois, charges comprises. d. Au préalable, les parties avaient d'ores et déjà été liées par deux conventions similaires, l'une portant sur la mise à disposition, de février à juin 2008, d'une chambre à l'hôtel pension C. _____, l'autre sur la mise à disposition de juin 2008 à août 2008, d'un studio sis à _____ (GE). e. Le 1^{er} mai 2008, le sous-locataire a été engagé par la sous-bailleresse afin d'œuvrer au sein de l'association en qualité « d'employé polyvalent », dans un premier temps pour le glacier D. _____, puis pour le restaurant d'hiver E. _____. Le 18 mars 2009, l'appelante a résilié le contrat de travail qui la liait à l'intimé pour le 31 mars 2009. Le motif allégué était l'absence d'amélioration dans le comportement de l'intimé, ainsi que la rupture du lien de confiance au vu des dysfonctionnements constatés dans son travail depuis le début de son engagement à E. _____. f. Faisant suite à la fin des rapports de travail, l'appelante a résilié la convention de sous-location le 30 mars 2009 pour le 30 avril 2009. Cette résiliation a été retirée en raison de sa nullité formelle lors d'une audience de conciliation qui s'est tenue le 11 novembre 2010, au motif que la sous-bailleresse n'avait pas fait usage de la formule officielle prévue à cet effet. g. Le 24 avril 2009, le sous-locataire, alors représenté par l'ASLOCA, a indiqué à la sous-bailleresse qu'il ne quitterait pas son logement pour le 30 avril 2009, dans la mesure où cette résiliation ne respectait pas les échéances légales impératives. Par ailleurs, il a invoqué la nullité du contrat de bail sous l'angle du loyer, aucun avis de fixation du loyer initial ne lui ayant été remis. Le sous-locataire a en outre requis une baisse de loyer de 700 fr. par mois, portant son loyer mensuel à 800 fr. et sollicitait le remboursement d'un trop-perçu de loyer à concurrence de 4'900 fr., qu'il indiquait compenser avec le versement de ses loyers à venir. h. Le 25 juin 2009, un second congé a été adressé au sous-locataire. Cette résiliation a également été retirée par la suite, en raison de sa nullité formelle. i. Par requête déposée au greffe de la commission de conciliation en matière de baux et loyers le 22 juillet 2009, le sous-locataire a contesté son loyer initial. La procédure a été inscrite sous cause C/26333/2009. Elle s'est soldée par un jugement d'accord rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 septembre 2010, fixant le loyer mensuel de l'appartement à 960 fr., charges et électricité comprises, dès le 1^{er} septembre 2008. j. Par demande formée auprès de la juridiction des Prud'hommes le 18 août 2009, l'intimé a assigné l'appelante en paiement de 42'597 fr. 50 à titre d'arriéré de salaire, d'indemnité pour résiliation immédiate et injustifiée et de compensation des heures supplémentaires effectuées. Cette procédure, inscrite sous cause C/18177/2009, s'est soldée par un arrêt de la Cour de justice du 9 novembre 2011, confirmant le jugement du Tribunal des Prud'hommes du 4 août 2010, condamnant ainsi l'appelante au paiement d'un montant total brut de 11'344 fr. 40 en faveur de l'intimé. k. Les 30 avril et 29 juin 2010, la sous-bailleresse a résilié le bail de son sous-locataire pour défaut de paiement. Dans la mesure où le loyer initial n'avait pas été fixé valablement, les causes y relatives, inscrites respectivement sous C/12188/2010 et C/15558/2010 ont été suspendues jusqu'à droit jugé dans la cause C/26333/2009, puis périmées faute d'avoir été reprises. l. Le 21 septembre 2010, la sous-bailleresse a notifié à son sous-locataire un congé pour le 28 février 2011. Il s'agit-là de l'objet de la présente procédure. m. Toujours représenté par

l'ASLOCA, le sous-locataire a requis, par courrier du 24 septembre 2010, que lui soit indiqué le motif de ce congé ordinaire. n. Le 30 septembre 2010, la sous-bailleresse a indiqué qu'elle entendait récupérer le logement afin de le mettre à disposition d'une personne « plus nécessiteuse et dans une situation plus précaire » que le sous-locataire. o. Suite à l'échec de la conciliation, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a validé le congé litigieux et octroyé une unique prolongation de bail au demandeur, par décision n° 7 du 19 janvier 2012. p. Par acte du 11 avril 2012, le sous-locataire a saisi le Tribunal des baux et loyers. Il a principalement conclu à l'annulation du congé litigieux, en invoquant l'existence d'un congé-représailles, voire d'un congé-prétexte. Il a contesté l'existence d'un lien entre les relations de travail et les différents contrats de bail à loyer qui l'ont liés à la sous-bailleresse, et a rappelé la situation précaire dans laquelle il se trouvait, en raison notamment des importants problèmes de santé dont souffre son fils. Subsidiairement, le sous-locataire a conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans. q. Le 7 juin 2012, la sous-bailleresse a été entendue en comparution personnelle. Lors de cette audience, le sous-locataire n'était ni présent, ni représenté par l'ASLOCA, qui avait alors cessé d'occuper. Le représentant de la sous-bailleresse a rappelé le but social de cette dernière en insistant sur l'importance de pouvoir proposer un accompagnement social et professionnel aux personnes en difficulté, parallèlement à la mise à disposition d'un logement adapté. Il a ainsi indiqué que lorsque le contrat de travail du sous-locataire avait pris fin, la sous-bailleresse lui avait demandé de quitter l'appartement en cause dès lors qu'il n'y avait plus de projet d'accompagnement social. r. Par courrier du 26 août 2012, le sous-locataire, se référant au procès-verbal de l'audience du 7 juin 2012, a réfuté l'ensemble des allégations de la sous-bailleresse. s. Dans ses écritures responsives du 30 août 2012, la sous-bailleresse a conclu à la validation du congé pour les raisons évoquées lors de l'audience du 7 juin 2012, mais ne s'est pas opposée à ce qu'une unique prolongation de bail de deux ans, échéant au 28 février 2013, soit accordée au sous-locataire. t. La cause a été remise pour plaider au 20 septembre 2012 et gardée à juger à l'issue de l'audience. C. a. Par jugement du 8 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à l'intimé le 21 septembre 2010 pour le 28 février 2011. Il a débouté les parties de toutes autres conclusions. b. Dans son appel, la sous-bailleresse conteste en premier lieu le fait que le congé litigieux soit un congé-représailles. Elle rappelle qu'il est intervenu après deux précédents congés retirés en raison du vice de forme qui les entachait de nullité et qu'il n'avait donc aucun lien avec les procédures intervenues dans l'intervalle. L'appelante invoque par ailleurs le fait que le congé a été donné suite à la résiliation des rapports de travail entre elle-même et l'intimé dès lors que les prestations sociales qu'elle dispense forment un tout comprenant à la fois le logement et l'insertion dans le monde du travail. L'appelante admet par ailleurs qu'un congé soit annulable dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire ou de conciliation relative au bail si le bailleur a succombé dans une large mesure, conformément à l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO, mais que la pratique admet qu'un bailleur répète, pendant une telle procédure ou pendant les trois ans qui suivent, une résiliation affectée d'un vice de forme. En ce qui concerne la prolongation du bail, l'appelante ne s'oppose pas à son principe, mais demande qu'elle soit limitée par une unique prolongation de bail de 2 ans. D. Les arguments des parties seront examinés ci-après dans la mesure utile. EN DROIT 1. 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, in SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RÉTORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [ed], 2010, n° 8 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389 ; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9.6.2011 et 4A_189/2011 du 4.7.2011). En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 11'520 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le jugement du Tribunal des baux et loyers ayant été reçu par les parties le 16 novembre 2012, l'appel du 17 décembre 2012 a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. 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 (ATF 120 II 31 ; arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4C.170/2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas 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 105 ; arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4C_170/2004 ; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion

manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, in Commentaire Romand du code des obligations I, no 6 ad art. 271). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C_411/2006).

2.2 En vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est en particulier annulable lorsqu'il est donné par le bailleur « parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail ». Les prétentions que l'intimé a fait valoir en application de son contrat de bail ont fait l'objet d'un jugement d'accord du Tribunal des baux et loyers en date du 16 septembre 2010, soit avant la résiliation du bail litigieuse, intervenue le 21 septembre 2010. C'est ainsi au regard de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 qu'il convient d'examiner si le congé est contraire aux règles de la bonne foi.

3. 3.1 Selon cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur « dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire ». En l'espèce, le congé litigieux a été donné le 21 septembre 2010 pour le 28 février 2011, soit pour l'échéance légale prévue, conformément à l'art. 266c CO. Il n'est pas contesté qu'il soit intervenu seulement cinq jours après que le Tribunal des baux et loyers ait rendu un jugement d'accord, le 16 septembre 2010, dans la cause C/26333/2009. Il s'agit donc de déterminer si l'interdiction légale de résilier le bail dans les trois années s'applique en l'espèce en raison de ce jugement d'accord, dans le cadre duquel l'appelante a succombé dans une large mesure.

3.2 Réfutant l'existence d'un congé-représailles, l'appelante argue de ce que le congé litigieux a été donné en confirmation des précédents congés donnés les 30 mars et 25 juin 2009, tous deux retirés pour vice de forme. Il est vrai que la protection instituée par l'art. 271a al. 1 let. e n'est pas donnée si la résiliation fait suite à un congé affecté d'un vice de forme (ACJC S. SA du 29 avril 1997 in CdB 1997, p. 123; ACJC R. du 10 novembre 1997 in CdB 1998, p. 63; CONOD, Le droit du bail à loyer, Bâle, 2010, p. 1043, n° 31; LACHAT, op. cit., Lausanne, 2008, p. 748). Il est vrai également que le premier congé, entaché de nullité pour vice de forme, a été donné le 30 mars 2009, soit avant la survenance d'un litige relatif au bail liant les parties. Le congé a été réitéré le 29 juin 2009, soit deux mois après que l'intimé ait fait valoir la nullité du premier congé par courrier de son conseil du 24 avril 2009. Ce deuxième congé était également entaché d'un vice de forme entraînant sa nullité. Toutefois, l'exception à l'annulabilité du congé en vertu de l'art. 271a al. 1 let. e CO invoquée par l'appelante ne vaut que si la procédure de conciliation ou la procédure judiciaire à l'origine de la période de protection portait sur la validité du congé entaché de nullité. Or, en l'espèce, le jugement d'accord du 16 septembre 2010 qui ouvre la période de protection contre les congés a clos un litige portant sur le montant du loyer payé par l'intimé, suite à sa requête en contestation du loyer initial du 22 juillet 2009. Il ne saurait donc être question d'admettre que l'appelante pouvait, cinq jours plus tard, soit dans le délai de trois ans à compter de cet accord, résilier le bail de l'intimé au motif qu'il ne s'agissait pour elle que de renouveler un congé après deux congés antérieurs frappés de nullité pour vice de forme. Par ailleurs, la Cour de céans relèvera que la durée de quinze mois qui s'est écoulée entre le précédent congé et le congé litigieux peut faire douter du lien entre eux.

3.3 Il reste à

examiner si l'un des cas prévu par l'art. 271a al. 3 CO, soit les cas dans lesquels les lettres d et e de l'alinéa 1 ne sont pas applicables, est réalisé. Tel n'est pas le cas. L'appelante ne le soutient d'ailleurs pas. 3.4 Ainsi, au vu de ce qui précède, la Cour de céans retiendra que le congé donné par l'appelante le 21 septembre 2010, soit cinq jours après la conclusion d'un jugement d'accord entre les parties, est un congé-représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO et qu'il doit ainsi être annulé. Le jugement du Tribunal des baux et loyers du 8 novembre 2012 sera ainsi confirmé. 4. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC), 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. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 décembre 2012 par A. _____ contre le jugement JTBL/1255/2012 rendu le 8 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27320/2010-4-B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Mark MULLER, 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 : cf. considérant 2.1.

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