

GE_GERICHTE C/29609/2010 vom 5. November 2012

GE Cour de justice, 2012-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29609_2010

FR: GE_GERICHTE C/29609/2010 du 5 novembre 2012

IT: GE_GERICHTE C/29609/2010 del 5 novembre 2012

Regeste

BAIL À LOYER; CONTESTATION DU CONGÉ; RÉSILIATION ABUSIVE;
CONSORITÉ | CO.1.2; CO.271; CO.272.1; CO.272b.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). 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 BSK ZPO, n o 8 ad art. 308). 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 juillet 2011 = ATF 137 III 389 ; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 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 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel actuel du logement, charges comprises, s'élève à 28'188 fr. En prenant en compte le délai de protection de trois ans dès la fin de la procédure et l'échéance du bail au 28 février de chaque année, la valeur litigieuse correspond au loyer pour la période entre la décision cantonale et le 28 février 2018, soit près de quatre ans. Elle est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. (28'188 fr. x 4 ans = 112'752 fr.).

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Les déterminations subséquentes des parties sont également recevables (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3).

E. 1.4

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).

E. 2

En vertu de l'art. 405 CPC, l'appel contre un jugement communiqué après l'entrée en vigueur du CPC est soumis au nouveau droit de procédure. En revanche, dès lors qu'en application de l'art. 404 CPC, le Tribunal des baux et loyers a continué à appliquer l'ancien droit de procédure, c'est la bonne application de cet ancien droit par les juges de première instance qui sera contrôlée (Tappy, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 25 ad art. 405 CPC).

E. 3

3.1 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 3.2

En l'espèce, les pièces nouvelles produites en appel sont postérieures au jugement entrepris, de sorte qu'elles sont recevables.

E. 4

4.1 Les appelants critiquent en premier lieu le jugement du Tribunal des baux et loyers, en tant qu'il rejette leur argument d'irrecevabilité du recours de l'intimé contre la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Dès lors qu'en cas d'admission de ce moyen, cela scellerait le sort de la cause, il convient de l'examiner avant tout autre moyen.

E. 4.2

Le bail peut être conclu, de manière tacite, par actes concludants (art. 1 al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 184/185 n. 4.5). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1). Le bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée (Lachat, op. cit., à loyer, 2008, p. 70; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2001, p. 5).

E. 4.3

En l'espèce, les locataires soutiennent que l'action de l'intimé auprès du Tribunal des baux et loyers serait irrecevable au motif que le bail aurait été modifié par la notification de différents avis officiels, en ce sens que E. _____ aurait pris la qualité de co-bailleresse aux côtés de C. _____. De la sorte, les deux co-bailleurs auraient, selon les locataires, dû agir ensemble, l'action d'un seul d'entre eux étant irrecevable. Il ne ressort pas du dossier que les parties se soient expressément entendues au sujet de la modification du bail ou au sujet de sa résiliation et de sa conclusion à nouveau avec deux co-bailleurs. Il convient toutefois d'examiner, au vu des circonstances invoquées par les locataires, si une telle modification a pu intervenir tacitement ou par acte concluant. Les locataires font valoir la notification de plusieurs avis de modification de bail et d'un avis de résiliation du bail sur plusieurs années, comportant également la mention de E. _____, aux côtés de l'intimé, comme co-bailleresse. L'intimé indique qu'il s'agit-là d'une inadvertance de la gérance de l'immeuble. Il convient donc de rechercher, compte tenu de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, s'il y a lieu de retenir que les parties se sont entendues sur une modification contractuelle. A cet égard, la Cour de justice constate que la notification de plusieurs avis de modification de bail depuis plusieurs années, soit depuis celui du 23 août 1999, ainsi que la notification des avis de résiliation de bail du 18 octobre 2010, comportant la mention de deux co-bailleurs, est un élément important à prendre en considération, en faveur de la modification du contrat par acte concluant. Toutefois d'autres éléments viennent pourtant contredire une telle modification. En particulier, il ressort des faits de la cause que les parties ont déjà été opposées, par le passé, durant les années 2004 et 2005 - soit postérieurement à l'époque où les premiers avis de modification de bail portant la mention de E. _____ ont été notifiés - dans le cadre d'une procédure judiciaire C/15920/2004. A cette occasion, il ressort de l'unique pièce produite par les locataires relative à ce litige que seul C. _____ était intervenu. Les locataires, alors assistés d'un avocat, pouvaient ainsi parfaitement comprendre qu'il restait, à tout le moins jusqu'alors, seul bailleur. C'est d'ailleurs de cette manière qu'ils l'ont compris, puisque leur conseil est intervenu, à la suite de la résiliation de bail présentement litigieuse, auprès de la régie gérant l'immeuble par un courrier du 11 novembre 2010 qui ne laisse planer aucun doute sur le fait que les locataires considéraient ne s'adresser qu'à C. _____. On en déduit que les locataires n'avaient pas considéré que les parties au contrat avaient été modifiées, sans quoi ils auraient nécessairement rédigé leur courrier de manière à considérer également la présence en qualité de co-bailleresse de E. _____. La Cour retient que cet élément est décisif et exclut l'éventualité d'une modification de bail par actes concluants. De ce fait, l'intimé est resté seul bailleur, de sorte que son action était recevable.

E. 4.4

Il sera de surcroît relevé que son action visait à remettre en cause une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers sous l'empire de l'ancien droit de procédure. Bien que les pièces produites à la procédure ne permettent pas de déterminer contre quelle(s) personne(s) précisément l'action des locataires était dirigée, il apparaît que la décision n'a été rendue que contre l'intimé seul, à titre de partie citée, de sorte que l'on doit considérer que seul l'intimé a été désigné comme tel dans la requête en contestation des congés des locataires, ce qui exclut que ceux-ci puissent se prévaloir de bonne foi, de ce que C. _____ ait agi seul auprès du Tribunal.

E. 4.5

Au demeurant, conformément à l'ancien art. 274 f aCO toujours applicable jusqu'au jugement de première instance en vertu de l'art. 404 CPC précité, c'est la partie qui a succombé qui dispose de la faculté de saisir le juge dans les 30 jours. Dès lors que seul C. _____ était visé par la décision de la Commission de conciliation, il a seul succombé et pouvait en conséquence agir seul contre une telle décision, sans que cela rende son action irrecevable.

E. 4.6

De ce fait, le jugement du Tribunal entrepris n'est pas critiquable sur ce point, de sorte qu'il convient d'examiner la validité matérielle du congé.

E. 5

5.1 Au sujet de la validité du congé, les appelants invoquent l'art. 271 CO, faisant valoir que le réel motif du congé ne serait pas conforme à celui indiqué dans les avis de résiliation, et ainsi contraire à la vérité et qu'il consacrerait une disproportion des intérêts en présence, le besoin du propriétaire n'était pas sérieux, concret et actuel. Les locataires invoquent également le caractère de "représailles" du congé.

E. 5.2

Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). Un droit ne peut cependant pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO prévoit ainsi que le congé est annulable lorsqu'il contrevient auxdites règles. Il faudrait pour cela qu'il apparaisse que le congé ne réponde à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il soit purement chicanier ou encore qu'il repose sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119). Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée des intérêts du bailleur (intérêt à récupérer son bien) et ceux du locataire (à rester dans les locaux loués); la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une requête en prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 2.2). Il est donc sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012, consid. 2.2).

E. 5.3

En l'espèce, le congé a été donné par avis de résiliation comportant la mention "besoin prépondérant du propriétaire". Il s'est avéré par la suite que le motif du congé était le besoin du petit-fils du bailleur. Cette motivation n'est en rien contradictoire avec celle mentionnée dans l'avis de résiliation du bail. Il n'était en effet alors pas précisé que le propriétaire du logement en ait besoin pour lui-même. Il a immédiatement invoqué le besoin de son petit-fils, lequel a été confirmé lors des enquêtes par ce dernier. Il n'apparaît aucun élément de contradiction à ce sujet, le petit-fils du recourant étant en passe de finir ses études au moment où le congé a été notifié. Son besoin apparaît comme sérieux et concret, puisqu'il a indiqué vouloir fonder une famille. Il a expliqué également vivre chez ses parents et aspirer

à plus d'indépendance et d'intimité. Cela est confirmé par le fait qu'il a conclu un bail de durée déterminée de onze mois portant sur un logement lui permettant de quitter le domicile de ses parents. En définitive, rien ne permet de considérer que ce besoin ne serait pas conforme à la vérité. Les appelants n'ont au demeurant rien démontré en ce sens.

E. 5.4

Conformément à la jurisprudence précitée, seule la disproportion manifeste des intérêts en présence permet d'annuler le congé et non pas la seule circonstance, selon laquelle des locataires auraient un intérêt plus important à se maintenir dans les locaux que ceux du bailleur à récupérer son bien. Compte tenu de la situation personnelle des locataires et en particulier de leurs revenus, il n'apparaît pas que le congé consacre une telle disproportion manifeste (arrêt du Tribunal Fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.3), puisqu'il n'est pas démontré un problème humain particulièrement pénible au sens où l'entend la jurisprudence du Tribunal fédéral.

E. 5.5

Pour le surplus, et dans la mesure où les locataires invoquent le caractère de "représailles" du congé, il convient de constater que la procédure qui a opposé les parties par le passé a pris fin plus de trois ans avant le congé litigieux, de sorte que l'art. 271 a al. 1 lit. e CO n'est pas applicable et que les locataires ne prouvent pas de circonstances particulières devant conduire à constater le caractère de "représailles" du congé.

E. 5.6

En définitive, il s'avère que le cas d'espèce ne laisse apparaître aucun motif devant conduire à l'annulation du congé, lequel est ainsi valable. Le jugement du Tribunal doit être confirmé sur ce point également.

E. 6

6.1 En dernier lieu, les appelants s'en prennent à la prolongation de bail qui leur a été accordée. Ils expliquent que l'on ne pouvait attendre d'eux de procéder à des recherches d'une solution de relogement avant de connaître le sort du congé. Ils font également état de la situation du marché du logement et de circonstances personnelles liées au décès tragique de leur fils moins d'un an avant la résiliation de bail et à une intervention chirurgicale subie par la locataire en décembre 2012, conduisant à une perte visuelle pendant plusieurs mois avec une récupération pouvant ne pas être complète.

E. 6.2

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail 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 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Quelle que soit leur gravité, les

inconvenients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvenients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a p. 198; 102 II 254 p. 255; voir aussi ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448). Celui-ci doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 110 II 249 consid. 4 p. 254; 116 II 446 consid. 3a p. 448). Il convient toutefois d'être moins exigeant quant aux recherches que l'on peut attendre du locataire lorsqu'il conclut principalement à l'annulation du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 4.2; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n. 3.12 p. 782 et les références). Dans un arrêt du 16 décembre 2010, le Tribunal fédéral avait considéré que, dans une espèce où l'autorité de conciliation n'avait pas annulé le congé, le locataire n'avait pas été dissuadé de procéder à des recherches d'une solution de relogement et ne pouvait ainsi se dispenser de toute recherche (arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 3.3).

E. 6.3

En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers a retenu dans la décision entreprise la longue durée du bail, la pénurie de logements notoire dans le canton de Genève, l'absence de recherches d'un nouvel appartement par les locataires, l'absence de problèmes ayant surgi entre les parties - hormis la résiliation anticipée en 2004 qui a, par la suite, été retirée - et le besoin du petit-fils du bailleur qui avait toutefois trouvé un logement à sous-louer jusqu'au 31 août 2013. Le Tribunal a ainsi retenu qu'une prolongation jusqu'à cette date, soit de deux ans et six mois était équitable. La Cour retient toutefois qu'au vu de la longue durée du bail (une vingtaine d'années) et de la sévère pénurie sur le marché du logement à Genève, la prolongation octroyée n'est pas équitable. Certes, les locataires n'ont pas procédé à des recherches d'une solution de relogement ou en tous les cas n'en justifient pas. Toutefois, il ressort des jurisprudences rappelées plus haut que l'on doit se montrer moins exigeant s'agissant des recherches lorsque les locataires concluent à l'annulation du congé. Au contraire de l'espèce jugée dans l'arrêt du 16 décembre 2010 précité, la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a annulé le congé. Si l'on ne saurait admettre que cela devait dissuader totalement les locataires de toute recherche, l'on ne peut ignorer que cela a pu créer quelques espérances quant au fait que cette décision puisse être maintenue et qu'ils n'auraient ainsi finalement pas à quitter leur logement. L'on ne saurait ainsi se montrer trop sévère dans l'appréciation de l'absence de toute recherche d'une solution de relogement. D'un autre côté, l'on ne saurait tenir compte dans une trop large mesure de l'état de santé du locataire, son intervention chirurgicale remontant désormais à de nombreux mois, ni du décès du fils des locataires, dès lors que cet événement, bien que tragique, ne constitue pas une circonstance propre à rendre la résiliation du bail si pénible, que l'octroi d'une prolongation plus longue pourrait atténuer la difficulté. Compte tenu également de l'absence de circonstances particulièrement pénibles pour le bailleur ou plus précisément pour son petit-fils liées à l'octroi d'une prolongation de bail, la Cour retient qu'une prolongation de bail de trois ans paraît appropriée.

E. 6.4

En conséquence, le jugement du Tribunal des baux et loyers sera annulé sur ce point et la prolongation de bail sera fixée à trois ans.

E. 7

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A._____ et B._____ contre le jugement JTBL/1216/2012 rendu le 5 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29609/2010-5-B. Au fond : L'admet partiellement. Annule le chiffre 2 du jugement précité, et statuant à nouveau sur ce point, accorde à A._____ et B._____ une unique prolongation de leurs baux de trois ans, soit au 28 février 2014. 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; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et 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.