

# GE\_GERICHTE C/4525/2012 vom 10. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_4525\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4525_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/4525/2012 du 10 février 2014

IT: GE\_GERICHTE C/4525/2012 del 10 febbraio 2014

## Regeste

BAIL À LOYER; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; PRINCIPE DE LA BONNE FOI; OCCUPATION | CO.271.1

## 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 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). 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'occurrence, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 11'160 fr. et celui du parking à 960 fr. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. [(11'160 fr. + 960 fr.) x 3 ans = 36'360 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.

#### **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**

2.1 Dans un contrat de bail, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Le contrat arrivé au terme de la période convenue, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, chacun 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). Cependant, ce droit ne peut pas être exercé contrairement 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 105 ). 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 consid. 3a; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733). 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 138 III 59 consid. 2.1). 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; 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). Lorsque l'auteur de la résiliation se prévaut de plusieurs motifs, il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4C.365/2006 du 16 janvier 2007 et 4C.400/1998 du 23 mars 1999). Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

#### **E. 2.2**

L'appelant critique tout d'abord la constatation du Tribunal des baux et loyers selon laquelle le motif de congé invoqué n'était pas avéré. Sur demande des intimés, l'appelant leur a communiqué que la résiliation résidait dans sa volonté de placer une famille dans le logement, conformément à son but statutaire, l'appartement litigieux étant sous-occupé aux termes de la clause particulière n° 4 du contrat de bail. Les intimés allèguent quant à eux que la motivation du congé qui leur a été communiquée par le bailleur n'est pas le motif réel, ce qui rend le congé contraire à la bonne foi et annulable. Ils considèrent que plusieurs autres appartements sont sous-occupés dans l'immeuble, que le bailleur savait que le logement n'était plus occupé par les intimés et leurs deux fils depuis la fin des années 1980, qu'il n'était pas non plus sous-occupé en raison de leur présence une partie de l'année et d'une sous-location partielle et enfin que le témoin E\_\_\_\_\_ a indiqué que la

sous-occupation n'était en aucun cas le motif du congé.

### **E. 2.3**

Le but poursuivi par le bailleur prévoit expressément la mise à disposition de logements destinés à des familles. Le contrat de bail stipule dans sa clause particulière n° 4 que lorsqu'un appartement de six pièces est occupé par un groupe familial de moins de quatre personnes, il est considéré comme sous-occupé et que le bail peut en conséquence être résilié pour son prochain terme. L'appelant a exercé son droit de résiliation conformément à cette clause, ce qu'il a communiqué aux intimés lorsqu'ils ont requis la motivation du congé. En l'occurrence, la procédure de première instance a permis d'établir que le fils des intimés, G \_\_\_\_\_, était à nouveau domicilié depuis avril 2012 dans l'appartement de ses parents. Ainsi, au moment du congé le 28 février 2012, seules trois personnes résidaient tout au plus dans le logement, à savoir les intimés, à temps partiel, et la personne à laquelle ils sous-louent une chambre. En conséquence, les circonstances prévalant au moment du congé constituaient réellement un motif de résiliation pour sous-occupation au sens de la clause particulière n° 4 du contrat de bail. A teneur de la jurisprudence, si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b). Tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque le motif invoqué a pu être établi par les enquêtes. Partant, le motif allégué n'était manifestement pas un prétexte. Le fait que le témoin E \_\_\_\_\_ ait déclaré que la sous-occupation n'était pas le motif de la résiliation et que la volonté du bailleur était en réalité de mettre fin au contrat en raison de la non-occupation de l'appartement relève de la sémantique. La nature du motif reste en effet identique, à savoir que l'appartement n'est pas occupé conformément aux statuts, compte tenu de sa taille. Le témoin a d'ailleurs précisé que le motif principal était de mettre le logement des intimés à disposition de familles. Par ailleurs, le fait que le bailleur tolère, que de grands appartements restent occupés en permanence par des couples âgés, locataires depuis trente ou quarante ans, ne permet pas de retenir, comme l'instillent les intimés, que le bailleur poursuivrait une politique économique visant à améliorer son état locatif en remplaçant systématiquement les locataires anciens par de nouveaux locataires. En outre, la situation des intimés est particulière, en ce sens qu'ils disposent dans la région de la jouissance d'une maison qu'ils occupent environ six mois par an. Le motif invoqué au moment de la résiliation était donc effectif. En outre, si l'expéditeur du congé est lié par les motifs qu'il a donnés, il peut néanmoins les préciser en cours de procédure. L'appelant n'a jamais varié dans sa motivation, puisqu'il a toujours fait valoir que le congé reposait sur sa volonté d'attribuer le logement à une famille en raison de la sous-occupation de l'appartement. Aucune disproportion manifeste des intérêts en présence ne saurait être retenue.

### **E. 2.4**

Par conséquent, le jugement querellé sera annulé et le congé sera déclaré valable.

### **E. 3**

Compte tenu de l'issue de l'appel, et pour satisfaire à l'exigence du double degré de juridiction, la cause sera renvoyée au Tribunal des baux et loyers, pour qu'il statue sur la prolongation éventuelle du bail, au sens de l'art. 272 CO.

### **E. 4**

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 LE FOYERA\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/702/2013 rendu le 27 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4525/2012-4-OSB. Au fond : Annule le jugement entrepris et statuant à nouveau : Déclare valable le congé notifié le 28 février 2012 pour le 31 décembre 2012 par LE FOYER A\_\_\_\_\_, à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ pour l'appartement de 6 pièces au 6ème étage de l'immeuble sis 21, route D\_\_\_\_\_ et une place de parking extérieur à Genève. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. 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; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Bertrand REICH, 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.