

GE_GERICHTE C/6026/2011 vom 6. Juli 2012

GE Cour de justice, 2012-07-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6026_2011

FR: GE_GERICHTE C/6026/2011 du 6 juillet 2012

IT: GE_GERICHTE C/6026/2011 del 6 luglio 2012

Regeste

; BAIL À LOYER ; JUSTE MOTIF ; CONTESTATION DU CONGÉ | CO.271.1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 22.04.2013 C/6026/2011

; BAIL À LOYER ; JUSTE MOTIF ; CONTESTATION DU CONGÉ | CO.271.1

C/6026/2011 ACJC/505/2013 (3) du 22.04.2013 sur JTBL/660/2012 (OBL) , JUGE
Descripteurs : ; BAIL À LOYER ; JUSTE MOTIF ; CONTESTATION DU CONGÉ
Normes : CO.271.1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE
GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/6026/2011 ACJC/505/2013 ARRÊT DE LA COUR
DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 22 AVRIL 2013 Entre Madame
A _____ , domiciliée _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des
baux et loyers le 6 juillet 2012, comparant par Me Pascal Pétroz, avocat, 29, rue de la
Coulouvrenière, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de
domicile aux fins des présentes, d'une part, et Madame B _____ , domiciliée _____
(Vaud, intimée, comparant en personne, d'autre part, EN FAIT A. Par jugement du 6 juillet
2012, communiqué aux parties par plis du 11 juillet 2012, le Tribunal des baux et loyers a
déclaré valable le congé notifié le 19 février 2011 pour le 31 mai 2011 par B _____ à
A _____ , pour l'appartement de quatre pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 10, rue
C _____ à Genève (ch. 1), accordé à A _____ une unique prolongation de bail d'une
année, échéant au 31 mai 2012 (ch. 2), et débouté les parties de toutes autres conclusions
(ch. 3). B. a) Par acte déposé au greffe de la Cour le 12 septembre 2012, A _____ forme
appel contre ce jugement, concluant principalement, avec suite de dépens, à l'annulation du
congé qui lui a été notifié et, à titre subsidiaire, à ce qu'une prolongation de bail de quatre
ans lui soit octroyée. b) Dans son mémoire de réponse, B _____ conclut à la confirmation
du jugement entrepris, avec suite de dépens. Elle produit diverses pièces nouvelles, relatives
à un nouveau congé, notifié pour défaut de paiement au cours de l'été 2012. c) Les parties
ont été informées le 17 octobre 2012 de la mise en délibération de la cause. C. Il résulte de
la procédure les éléments pertinents suivants : a) A compter du 1^{er} juin 1979, D _____ et
A _____ sont devenus locataires d'un appartement de quatre pièces au 4^{ème} étage de
l'immeuble sis 10, rue C _____ à Genève. Auparavant, les époux A _____ et D _____
occupaient déjà un appartement de trois pièces dans le même immeuble. Le loyer a été fixé
en dernier lieu à 11'820 fr. par année, charges non comprises. b) Postérieurement à la
conclusion du bail, B _____ est devenue propriétaire de l'immeuble. c) Par avis officiel du
19 février 2011, B _____ a résilié le bail pour le 31 mai 2011, au motif qu'elle entendait
récupérer l'appartement pour les besoins de son frère. d) Par requête du 21 mars 2011,
A _____ et D _____ ont contesté le congé par-devant la Commission de conciliation en
matière de baux et loyers. e) D _____ est décédé le _____ 2011, laissant pour seule

héritière A_____. f) Déclarée non conciliée le 2 septembre 2011, la cause a été portée par A_____ devant le Tribunal des baux et loyers le lundi 3 octobre 2011. g) Lors de l'audience de débats d'instruction du 28 novembre 2011, B_____ a indiqué être propriétaire de l'immeuble - composé de quatorze appartements - depuis seize ans, et qu'il s'agissait de son seul bien immobilier à Genève. Elle n'avait encore jamais notifié de congé à l'un de ses locataires auparavant, et justifiait celui-ci par son souhait de mettre cet appartement, le plus beau et le plus grand de l'immeuble, puisque situé en attique avec 100 m² et un balcon qui en fait tout le tour, à disposition de son frère E_____. Elle a précisé que ce dernier était âgé de quarante-huit ans, était marié et avait un enfant de cinq ans. Elle expliquait qu'il vivait à Lausanne et souhaitait s'installer à Genève pour des raisons professionnelles. Le conseil de la locataire a soutenu à l'occasion de cette audience qu'il s'agissait en réalité d'un congé économique. h) Il ressort de l'état locatif produit par la bailleuse que l'appartement litigieux est le troisième moins cher de l'immeuble, onze des quatorze appartements ayant un loyer annuel entre 15'000 fr. et 22'050 fr. par année, charges non comprises, représentant un loyer moyen de 17'580 fr. par année, charges non comprises, représentant près d'une fois et demi le loyer de l'appartement litigieux. i) Dans le cadre de son mémoire de réponse au Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a laissé entendre qu'à terme - soit après le départ de son frère -, elle entendait relouer cet appartement à un montant plus élevé, après l'avoir rénové, de manière à « en tirer un loyer décent et non plus de l'ordre de 1'000 fr. par mois ». j) Entendu le 14 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers, E_____, gérant d'immeubles et de vignobles, et frère de la bailleuse, a indiqué que son épouse était binationale russe et suisse et qu'il était lui-même suisse, naturalisé russe. Il a déclaré avoir deux enfants, scolarisés en école privée à Lausanne, en précisant toutefois que l'aîné irait à l'école publique dès l'année suivante. Relativement à son besoin de l'appartement litigieux, il a déclaré : « Nous souhaitons désormais nous installer à Genève, pour des raisons personnelles liées à la présence forte d'une communauté russophone dans cette ville, ce qui n'est pas le cas à Lausanne », ajoutant par ailleurs être souvent amené à voyager dans le cadre de son travail, de sorte qu'un établissement à Genève faciliterait ses déplacements en raison de la proximité avec l'aéroport, même si cette autre raison n'était que secondaire par rapport à la première. Au sujet de l'appartement, il a relevé qu'il ne l'avait jamais vu et expliqué : « ma sœur me l'a décrit comme un quatre pièces et demi qui est le plus beau et c'est pour cela que je lui suis reconnaissant d'accepter de me le louer ». Il a précisé encore : « nous n'avons pas encore discuté du loyer mais j'espère qu'elle fera un effort ». Enfin, s'agissant de son appartement actuel, dont il est propriétaire, il a relevé qu'il faisait la même surface que l'appartement litigieux, mais disposait d'une chambre de plus. Il a précisé que le fait que le logement de Genève n'ait que deux chambres n'était pas très important, leurs enfants pouvant partager une de celles-ci. k) Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a considéré que la bailleuse avait rendu crédible le motif invoqué à l'appui du congé, lequel répondait à un intérêt digne de protection. Sur la base des considérations précédentes, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé et accordé à la locataire une unique prolongation de bail d'une année, échéant au 31 mai 2012, au vu des intérêts en présence. D. L'argumentation des parties sera reprise ci-après, en tant que de besoin. 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), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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). 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, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 1), de sorte que l'exigence de la valeur litigieuse trouve application in casu. En l'espèce, vu le loyer annuel de 11'820 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384, ATF 119 II 147), celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr. 1.2. En vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Les autres conditions de recevabilité rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies (cf. art. 145 al. 1 let. b CPC). Dès lors, l'appel est recevable. S'agissant des pièces nouvelles produites par l'intimée, lesquelles portent sur un nouveau congé, la Cour se dispensera d'en examiner la recevabilité, tant il est vrai qu'elles sont sans pertinence pour l'issue du litige. 2. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/ TAPPY, n° 6 ad art. 310 CPC). 3. 3.1. En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés, la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsqu'aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3) 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. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a; 120 II 31 consid. 4a). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; 4C.433/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; ATF 120 II 105, consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, Protection contre les congés concernant les

baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

3.2. L'appelante soutient que le congé serait dicté par des motifs économiques, soit le souhait de la bailleuse de relouer l'appartement à un tiers, pour un loyer plus élevé, et que dès lors le motif invoqué ne serait qu'un prétexte. La Cour ne peut que constater, avec l'appelante, qu'en effet le motif invoqué à l'appui du congé n'apparaît que très peu crédible, au vu du nombre important de contradictions et d'invéraisemblances qui sont ressorties au cours de l'instruction. En premier lieu, le frère de l'intimée, à qui l'appartement serait destiné, a admis ne jamais avoir visité celui-ci. Visiblement, il n'en a pas même consulté les plans, puisqu'il s'est contenté de la description que lui en a faite sa sœur. En deuxième lieu, l'appartement litigieux dispose d'une pièce de moins que celui dans lequel le frère de l'intimée est actuellement logé. S'il venait à emménager dans cet appartement, ses deux fils devraient partager la même chambre, alors qu'ils disposent pour l'heure chacun d'une chambre. En troisième lieu, la bailleuse a, de manière tout à fait opportune - vu le nombre de pièces de l'appartement litigieux -, indiqué, lorsqu'elle a été entendue par le Tribunal des baux et loyers, avant que son frère ne soit lui-même auditionné quelques mois plus tard, que ce dernier, marié, n'avait qu'un seul enfant. Il est évidemment fort peu vraisemblable qu'elle ignore le nombre d'enfants de son frère, alors même qu'elle prétend lui destiner son plus bel appartement, et notifie pour cela un congé à la locataire en place depuis plus de trente ans, de sorte que cette déclaration erronée est suspecte. En quatrième lieu, il est tout à fait étonnant également que l'intimée et son frère n'aient même pas discuté à l'avance des conditions locatives futures, ce dernier se contentant d'espérer qu'elle ferait « un effort ». En cinquième lieu, la bailleuse a indiqué que c'était pour des motifs professionnels que son frère souhaitait déménager à Genève, alors que lui-même a déclaré que c'était avant tout pour se rapprocher de la communauté russophone qu'il désirait venir à Genève. En sixième lieu, le motif invoqué par le frère de l'intimée pour déménager de Lausanne à Genève, soit celui de se rapprocher de la communauté russophone et de l'aéroport, apparaît bien faible par rapport au fait que ses deux fils sont scolarisés à Lausanne et devraient donc changer d'école - à tout le moins son fils cadet -, puisque l'aîné devait quoi qu'il en soit passer de l'école privée à l'école publique. En septième lieu, en déménageant à Genève, le frère de l'intimée quitterait un appartement dont il est propriétaire, pour emménager dans un appartement qui ne lui appartient pas et où il serait donc locataire. En dernier lieu, l'appartement litigieux se trouve - fort opportunément à nouveau - être le plus beau et le plus grand de l'immeuble, tout en ayant un loyer largement inférieur à onze des treize autres appartements, le plus cher ayant un loyer près de deux fois plus élevé que celui payé par l'appelante. L'intimée a même laissé entendre dans une de ses écritures de première instance, que le loyer actuel ne serait pas « décent », raison pour laquelle, à terme, elle entendait le majorer. Elle a par ailleurs relevé dans son mémoire de réponse adressé à la Cour de céans que le loyer versé par l'appelante était « extrêmement bas ». Force est dès lors de constater que non seulement le motif invoqué à l'appui du congé n'apparaît que très peu crédible, mais qu'en outre le dessein économique de la résiliation semble tout à fait vraisemblable, pour ne pas dire hautement probable. Il résulte de ce qui précède que l'appelante a rendu à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de l'intimée, de sorte que conformément aux jurisprudences citées ci-dessus, le congé doit être annulé.

4. Dans cette mesure, la question subsidiaire de la prolongation de bail devient sans objet.

5. La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art.

22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/660/2012 rendu le 6 juillet 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6026/2011-5-OSB. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Annule le congé notifié le 19 février 2011 pour le 31 mai 2011 par B_____ à A_____ pour l'appartement de quatre pièces au 4 ème étage de l'immeuble sis 10, rue C_____ à Genève. 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 Pierre STASTNY 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.