

GE_GERICHTE C/6915/2016 vom 3. Dezember 2018

GE Cour de justice, 2018-12-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6915_2016

FR: GE_GERICHTE C/6915/2016 du 3 décembre 2018

IT: GE_GERICHTE C/6915/2016 del 3 dicembre 2018

Regeste

CO.257f.al3; CO.262.al2; CO.271

Erwägungen

E. 4

L'appelante soutient que le congé donné serait contraire à la bonne foi au sens de l'art. 271 CO. L'attitude de la bailleuse consistant à justifier de manière subsidiaire la résiliation par le motif que l'appelante n'était pas autorisée à partager son appartement contreviendrait aux règles de la bonne foi. Par ailleurs, la bailleuse devait savoir que l'activité de prostitution était exercée dans la majorité des appartements de l'immeuble considéré. Le congé donné consacrerait en outre une disproportion manifeste entre les intérêts en présence, car l'appelante se retrouverait en situation de précarité du fait de la résiliation, alors que l'intérêt de la bailleuse à résilier apparaîtrait comme faible.

E. 4.1

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). Est annulable le congé donné en raison d'une activité de prostitution admise par le bail (Bohnet/Montini, op. cit., n. 25 ad art. 271 CO). La protection conférée par les art. 271 ss 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit " manifeste " au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Le but de la réglementation des art. 271 s. CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2). Il faut en effet une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et

l'intérêt du bailleur à y mettre fin (ACJC/257/2018 du 5 mars 2018 consid. 2.1). 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_443/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2; ATF 120 II 105 consid. 3c; ACJC/790/2017 du 26 juin 2017 consid. 3.2), 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 précité 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/968/2012 du 29 juin 2012 consid. 5.4). L'admissibilité de l'annulation au sens de l'art. 271 al. 1 CO du congé donné sur la base de l'art. 257f al. 3 CO n'est envisageable que dans des cas très exceptionnels (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 43 et 48 ad art. 257f CO).

E. 4.2

En l'espèce, les pièces produites n'établissent pas que l'immeuble litigieux serait le lieu de sous-locations massives. Le fait que l'activité de prostitution soit exercée dans d'autres logements n'est quant à lui pas pertinent, ni établi. Il ne peut par ailleurs être retenu l'existence d'une disproportion manifeste entre les intérêts de l'appelante et ceux de l'intimée, les conséquences pénibles pour la locataire n'étant pas déterminantes. Celle-ci dispose d'ailleurs d'une adresse au 2_____ à Genève. Comme retenu, elle a perdu toute idée de réintégrer le logement litigieux. D'un autre côté, la bailleuse a un intérêt certain à ce qu'il soit mis fin à la sous-location. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a considéré que le congé ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi. Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 5

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 mars 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/96/2018 rendu le 5 février 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6915/2016-1-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïte 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.