

GE_GERICHTE C/7335/2013 vom 6. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7335_2013

FR: GE_GERICHTE C/7335/2013 du 6 juin 2014

IT: GE_GERICHTE C/7335/2013 del 6 giugno 2014

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; ACTION EN CONTESTATION; SOUS-LOCATION; PRINCIPE DE LA BONNE FOI | CO.271; CO.272

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007, consid. 1 et 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 (Retornaz, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363). 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 et 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; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 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 consid. 1.1 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 13'260 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. (13'260 fr. x 3 = 39'780 fr.), seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 2

2.1 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (Jeandin, Code de procédure civile commenté, n o

E. 2.2

En l'occurrence, l'acte d'appel a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours. Par ailleurs, l'appelant énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable. Dans le cas présent, il convient d'analyser la validité du congé sous l'angle de l'art. 271 CO.

E. 3

3.1 3.1.1. 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 4A.322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; Lachat, Commentaire romand, n o

E. 3.2

Dans le cas présent, l'intimée a motivé le congé par son souhait de recouvrer la libre disposition de l'appartement litigieux afin de le louer à un locataire de son choix. L'appelant ne peut se prévaloir du droit à sous-louer l'appartement, pour fonder un intérêt prépondérant à celui du bailleur et s'opposer au congé, alors qu'il est établi qu'il n'occupe plus l'appartement depuis des années et qu'il n'est pas démontré qu'il compte le réintégrer. Contrairement à ce que soutient l'appelant, le motif du congé donné par l'intimée n'a pas varié et aucun élément du dossier ne permet de mettre en doute sa réalité. L'appelant n'a ainsi pas rapporté la preuve que le congé donné par l'intimée était contraire aux règles de la bonne foi. Au vu des considérations qui précèdent, c'est à bon droit que les premiers juges n'ont pas procédé aux auditions des témoins sollicitées par l'appelant. 4. 4.1 Aux termes de l'article 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. S'agissant des conséquences pénibles, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'article 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 , consid. 3a, p. 198; ATF 102 II 254). C'est au locataire qu'incombe de prouver lesdites conséquences pénibles (Conod, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, n o

E. 6

ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (Barbey, Commentaire du droit du bail, n os 30-39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (Barbey, op. cit., n o 43b). 3.1.2. La sous-location présuppose la cession provisoire de l'usage des locaux (Lachat, op. cit., p. 565) et le locataire qui sous-loue son appartement, sans aucune intention de le réintégrer, utilise la sous-location dans un but qui lui est étranger, soit la substitution de locataire (ATF 134 III 446). Ce faisant, le locataire ne saurait contester le congé en se prévalant d'un droit de sous-louer exercé en violation des règles de la bonne foi. 3.1.3. Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ainsi qu'un congé qui consacre une attitude déloyale (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733). 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; Barbey, op. cit. n os 290 et 319; Commentaire USPI, n o 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de la 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 (ATF 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2). Le congé donné en raison du besoin du bailleur pour lui-même, ses proches ou des tiers, n'est généralement pas contraire à la bonne foi (Lachat, op. cit., n o

E. 8

ad art. 271 CO). Le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour loger un membre de sa famille soit contraire aux règles de la bonne foi (Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 2009, n o 2710, p. 399). La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2009 du 23 mars 2010, consid. 3; Barbey, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, n o 36, p. 120). En particulier, est juridiquement protégé l'intérêt du bailleur à conclure un bail avec un locataire de son choix (ACJC/626/2004 du 26 mai 2004). 3.1.4. Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; Lachat, op. cit., n o

E. 12

ad art. 271 CO). 3.1.5. La partie qui demande l'annulation du congé doit à tout le moins rendre vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (ATF 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; ATF 4C.443/2006 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 (ATF 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, op. cit., n o 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 (Commentaire USPI, n o 10 ad art. 271 CO).

E. 14

ad art. 272 CO). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448, consid. 1; ATF 110 II 254 = JdT 1985 I 265-266; ATF 102 II 254 = JdT 1977 I 558). Quant au montant du loyer, le locataire à la recherche d'un objet loué équivalent à celui qu'il doit quitter est tenu d'accepter de payer un loyer usuel pour la catégorie d'objets loués considérée, à moins que celui-ci puisse être qualifié d'abusif. S'il limite d'emblée le montant de son futur loyer, le locataire doit accepter les locaux qui représentent la contrepartie équitable et usuelle; de même, il ne saurait refuser de déménager dans un endroit où il est moins connu de la clientèle car un tel inconvénient, lié à la résiliation elle-même, ne constitue pas en soi une conséquence pénible au sens de la loi (ATF du 18 avril 1994 dans la cause C c/ X. SA). Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). Par ailleurs, les conséquences pénibles pour des tiers ne doivent pas être prises en considération dans l'octroi d'une prolongation de bail. Aussi, le locataire qui sous-loue ne peut en règle générale pas se prévaloir des conséquences pénibles du congé pour le sous-locataire (LACHAT, op. cit. pp. 772-773; SVIT-KOMMENTAR, n o 6 ad art. 273b CO).

4.2 Dans le cas présent, il convient de relever que l'appelant n'occupe plus personnellement l'appartement depuis plus de quinze ans et que le centre de ses intérêts se trouve aux Etats-Unis. Les prétendues attaches alléguées par l'appelant ne concernent aucunement l'appartement considéré mais au contraire ses loisirs, de telle sorte qu'elles ne doivent pas être prises en considération dans le cadre de l'examen de l'octroi d'une éventuelle prolongation de bail. L'appelant avait déjà fait état de ses liens avec le canton de Genève dans le cadre de la procédure en contestation du congé notifié le 14 mars 2008, ce qui ne l'a pas empêché de demeurer aux Etats-Unis, sans revenir s'établir à Genève. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont refusé l'audition de témoins sur ce point. Dès lors, force est de constater que l'appelant n'est pas parvenu à démontrer, ni même à rendre vraisemblable, les conséquences pénibles qu'il subit en raison de la résiliation de son contrat de bail notifiée le 6 mars 2013 pour le 30 septembre 2013 dans la mesure où il a quitté la Suisse depuis plus de quinze ans. Partant, l'appelant devra être intégralement débouté de toutes ses conclusions en prolongation de bail. Le jugement querellé devra également être confirmé sur ce point.

5. A teneur de l'art. 22 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 (ATF 139 III 186 consid. 2.6).

* * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 juillet 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/630/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 juin 2014 dans la cause C/7335/2013-2-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame

Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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