

GE_GERICHTE C/7346/2007 vom 20. April 2009

GE Cour de justice, 2009-04-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7346_2007

FR: GE_GERICHTE C/7346/2007 du 20 avril 2009

IT: GE_GERICHTE C/7346/2007 del 20 aprile 2009

Regeste

; PROLONGATION DU BAIL À LOYER ; CONTESTATION DU CONGÉ | CO.271;
CO.272

Erwägungen

E. 1

. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). S'agissant d'une procédure en annulation de congé, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/ GUYET/ SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC),

E. 2

. L'appelant soutient que le congé est nul du fait qu'il n'a pas été notifié à l'hoirie de feu sa mère, composée de lui-même et de son frère Mario.

E. 2.1

Au décès du locataire, seul titulaire du bail, l'ouverture de sa succession fait passer les droits et obligations en découlant à ses héritiers formant l'hoirie avant le partage, au sens de l'art. 560 al. 1 CC. Pour respecter les exigences de l'art. 602 CC, le bailleur doit notifier la résiliation à tous les héritiers (ACJC/247/2006 du 6 mars 2006 consid. 2.1). Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'adjectif "manifeste" indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (ATF 128 III 284 consid. 5b non publié et l'arrêt cité). Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités).

E. 2.2

Le Tribunal a retenu que l'appelant habite l'appartement litigieux avec son épouse depuis 1982, ce que celui-ci ne conteste pas. La titulaire du bail est décédée en mars 1990. La bailleuse ne semble en avoir été informée qu'au cours de la procédure en contestation de la hausse de loyer notifiée le 18 décembre 1991. Depuis lors, l'appelant et son épouse ont continué à occuper l'appartement. Le frère de l'appelant, qui constituait avec celui-ci l'hoirie, n'est pas domicilié dans le canton de Genève et n'a jamais fait valoir aucun droit sur le bail objet de la présente procédure. L'appelant lui-même n'a jamais indiqué agir au nom

de son frère. Au vu de l'ensemble de ces circonstances, le Tribunal a retenu à juste titre que B_____ n'est pas partie au rapport de bail, qui a été attribué à son frère dans le cadre de la succession de leur mère. Par ailleurs, invoquer, dans les présentes circonstances, la nullité du congé au motif qu'il n'aurait pas été notifié au frère de l'appelant, à la suite d'une succession survenue il y a plus de 17 ans, alors que l'appelant et son épouse se sont comportés pendant toute cette période comme seuls titulaires du bail, relève d'un comportement abusif, qui ne mérite pas protection. L'avis de résiliation n'est donc pas nul.

E. 3

. L'appelant considère que le motif du congé, à savoir le besoin de C_____ de disposer d'un logement, ne serait qu'un pur prétexte. Ce dernier avait été invité à quitter le domicile conjugal six mois avant que le congé litigieux ne soit donné. Aucune indication n'a été fournie quant aux conditions de logement de celui-ci et d'autres logements s'étaient libérés dans l'immeuble, qui auraient pu être attribués à C_____. En outre, la qualité d'actionnaire de la bailleuse de ce dernier n'aurait pas été démontrée. Le besoin d'un actionnaire n'était, au demeurant, pas pertinent. Enfin, la résiliation poursuivait en réalité le but de pouvoir louer l'appartement plus cher.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Tel est le cas quand il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 120 II 31 consid. 4a). 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). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a). Il appartient à la partie qui demande l'annulation du congé de rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de la partie adverse. Le bailleur n'a pas à faire la preuve de sa bonne foi, car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ n° 334 du 18 mars 2002, cause M. c/ R.).

E. 3.2

Le Tribunal a retenu que le locataire ne contestait pas l'intention de la bailleuse d'attribuer le logement à C_____, de sorte que les premiers juges ne pouvaient que constater la validité du congé. En audience de comparution personnelle, le locataire a, en effet, indiqué ne pas contester que C_____ avait l'intention d'occuper l'appartement litigieux. Son conseil a ajouté que le besoin de ce dernier de se reloger n'était pas contesté, mais qu'il y avait des doutes quant à la volonté de celui-ci d'occuper l'appartement en question. A cet égard, l'appelant a indiqué dans sa requête en contestation du congé que deux appartements s'étaient libérés en 2003 au 4 e étage, deux au 2 e étage en 2006 et un appartement au 3 e étage en 2007 et avait, à cet égard, offert de prouver ses allégations par l'audition de témoins. La bailleuse a démontré, pièces à l'appui, que les deux appartements au 2 e étage avaient été reloués avant qu'apparaisse le besoin de C_____ de se reloger. Le bail relatif à l'appartement au 3 e étage n'avait pas été résilié; l'appartement était momentanément sous-loué avec l'accord de la bailleuse. Quant aux appartements situés au 4 e étage, ils avaient été libérés, en 2003, soit bien avant que naisse le besoin de relogement de C_____.

Au vu des explications données par la bailleresse et des pièces produites, il n'était pas besoin de procéder à l'ouverture d'enquêtes sur ce point, sans que cela constitue, contrairement à ce que laisse entendre l'appelant, une violation de l'art. 8 CC. Le locataire avait encore fait valoir qu'un appartement s'était libéré en août 2008 à la suite du décès d'une locataire. La bailleresse avait répondu que cet appartement était destiné à une tante de C_____. Dès lors que la réalité du motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation, il n'était pas besoin d'instruire la question de savoir si l'appartement qui s'est libéré bien après la résiliation litigieuse aurait pu être attribué à C_____ ou non. L'appelant a expressément reconnu le besoin de ce dernier de se reloger et son conseil ne l'a pas contredit. Cette déclaration lui est opposable (art. 189 applicable par renvoi de l'art. 438 LPC), de sorte qu'il n'est pas besoin d'examiner les arguments qu'il développe au sujet de la réalité de ce besoin. Le conseil du locataire a uniquement soutenu qu'il y avait des doutes quant à la volonté d'occuper l'appartement litigieux. Comme on vient de le voir, aucun autre appartement dans l'immeuble ne s'est libéré à la période où le congé a été donné. Partant, il convient de retenir que C_____ a l'intention d'occuper l'appartement en question et la bailleresse la volonté de le lui louer. Se pose ensuite la question de savoir si le congé se heurte à l'objection soulevée par le locataire selon laquelle la personne morale ne peut invoquer le désir de son actionnaire de loger lui-même dans les locaux appartenant à celle-ci. Dans l'arrêt 4C.139/2000 du 10 juillet 2000, consid. 2b le Tribunal fédéral a relevé, dans un obiter dictum, que l'intérêt d'une société immobilière se concentrait dans la réalisation de son but social et que la personne morale était juridiquement distincte de ses actionnaires. Dans un ATF 132 III 737 consid. 3.4.3, le Tribunal fédéral, examinant le besoin propre au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO, a exposé d'abord les avis doctrinaux divergents quant à la prise en compte ou non du besoin propre d'un actionnaire d'une société bailleresse, puis indiqué qu'il avait laissé cette question indécidée dans l'ATF 115 II 181. Il a ensuite ajouté qu'il ressortait clairement de l'obiter dictum figurant dans l'arrêt 4C.139/2000, relatif à une prolongation de bail, que le besoin propre d'un actionnaire se heurtait à l'objection que la personne morale est une entité distincte de celle-ci. L'appelant s'est déjà prévalu de la jurisprudence de 2000 en première instance. La bailleresse y a répondu que Y_____ était une société familiale et C_____ un des actionnaires de celle-ci, ce que l'appelant n'a pas contesté, de sorte que ses allégations contraires en appel seront écartées en application de l'art. 126 al. 3 LPC (applicable par renvoi de l'art. 438 LPC). Cela étant, il ressort de l'extrait du registre du commerce produit par l'intimée, que le but de celle-ci est "acquisition, construction, exploitation et vente d'immeubles situés dans le canton de Genève". La possibilité de loger les actionnaires de la société ne figure donc pas dans les buts désignés. L'intimée n'a, par ailleurs, pas apporté de précisions, telles que décisions de l'assemblée générale ou statuts, qui permettraient d'inclure la mise à disposition de logements aux actionnaires de l'intimée dans les buts poursuivis par cette dernière. Il apparaît ainsi que le motif de résiliation ne ressort pas de son but social. Le congé n'est toutefois pas pour autant annulable. En effet, comme on l'a vu, la bailleresse a invoqué un motif de résiliation authentique et sérieux. Il ne s'agit nullement d'un prétexte ou d'un congé donné de manière chicanière. La bailleresse est une société familiale. Son intention de reloger un appartement à l'un des actionnaires est digne de protection et ne peut être qualifiée d'abusive. Le congé doit ainsi être considéré comme étant valable.

E. 4

A titre subsidiaire, le locataire sollicite une prolongation de bail de quatre ans. Il fait valoir qu'il occupe le logement en question depuis 1982, que la pénurie de logements à Genève est

notoire et que son épouse et lui sont contraints d'habiter Genève, compte tenu de permanences qu'il doit assumer dans le cadre de ses activités professionnelles. La bailleuse expose que l'appelant et son épouse sont propriétaires d'une maison en France voisine. Le locataire dispose ainsi déjà d'une solution de relogement. La nécessité professionnelle d'habiter au centre ville de Genève n'est, en outre, pas démontrée. Il n'y a donc pas lieu d'accorder au locataire une prolongation de bail.

E. 4.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b). Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum (art. 272b al. 1 CO). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge.

E. 4.2

Selon les pièces produites par la bailleuse, le locataire et son épouse sont en effet propriétaires d'une maison en France, ce que celui-ci ne conteste d'ailleurs pas. L'attestation de l'employeur de ce dernier comporte uniquement l'indication que l'appelant, monteur électricien, est appelé à des services de permanence par l'entreprise (pièce 15 app.). Elle ne contient aucune autre précision quant aux dits services. Contrairement à ce que l'appelant soutient, il n'est donc pas établi que le service de permanence qu'il est appelé à effectuer pour son employeur nécessite qu'il soit domicilié à proximité de son lieu de travail. L'appelant et son épouse, qui disposent d'un logement en France voisine, ne sont ainsi pas confrontés à la difficulté de devoir se reloger à Genève où sévit, de manière notoire, une pénurie de logements. En revanche, il sera tenu compte du fait que l'appelant et son épouse occupent l'appartement litigieux depuis plus de 25 ans. Par ailleurs, si le motif du congé (besoin de reloger un actionnaire de la société immobilière familiale) ne paraît pas abusif, le degré d'urgence avec lequel l'actionnaire a besoin de disposer du logement litigieux ne peut être imputé à la personne morale. Il ne sera donc pas tenu compte de ce critère. Au vu de ces éléments, une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 31 mai 2009, sera accordée à l'appelant.

E. 5

L'intimée qui succombe s'acquittera d'un émolument d'appel en faveur de l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).