

GE_GERICHTE C/8049/2007 vom 16. September 2008

GE Cour de justice, 2008-09-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8049_2007

FR: GE_GERICHTE C/8049/2007 du 16 septembre 2008

IT: GE_GERICHTE C/8049/2007 del 16 settembre 2008

Regeste

CO.271

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'appelante reproche aux premiers juges une violation de l'art. 271 al. 1 CO pour avoir annulé le congé signifié le 26 février 2007 à l'intimé. A la suivre, ce congé aurait dû être validé au motif que les travaux de réfection importants étaient nécessaires, que le local de l'intimé constituait l'un de seuls accès à la toiture depuis l'intérieur du bâtiment et que le locataire refusait sans motif les locaux de remplacement proposés. La bailleresse a encore insisté sur la nécessité de pouvoir intervenir d'urgence et en tout temps sur la toiture du bâtiment.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, la protection accordée par cette disposition 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). 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). Ainsi, 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 120 II 31 consid. 4a).

E. 2.2

C'est au locataire de démontrer que le congé contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier s'il soutient que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3c). La jurisprudence retient que l'absence de motivation véridique ou complète constitue un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid.

4b; arrêt non publié 4C.85/2006 consid. 2.1.2). Il ne s'agit toutefois que d'un indice car seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (Barbey, Commentaire du droit du bail, chapitre III, Genève 1991, n. 45 ad art. 271-271a CO). De manière générale, celui qui résilie est lié par les motifs qu'il a donnés; il ne peut pas en invoquer de nouveaux en cours de procédure, à moins qu'il ait renoncé à les faire valoir pour éviter de porter préjudice au destinataire (par exemple le bailleur qui minimise les reproches adressés à un locataire toxicomane pour ne pas compromettre son relogement). De même, si le motif invoqué a cessé d'exister, les circonstances de l'espèce peuvent amener à considérer le congé comme contraire à la bonne foi (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 732 s. et les réf.).

E. 2.3

Le congé litigieux a été donné au printemps 2007 dans le but de procéder, au cours de l'été suivant, à des travaux de réfection des verrières de la toiture du bâtiment abritant les locaux objet du bail. Dans cette perspective, la bailleuse invoquait la nécessité de pouvoir faire passer ouvriers et matériels par le local occupé par l'intimé. Or, il ressort tant des photographies produites par le locataire que des constatations des premiers juges sur place qu'une intervention en toiture a eu lieu en septembre 2007 et que certains pans de verrières ont été remplacés sans qu'un passage par le local de l'intimé ait été nécessaire. Dans cette mesure, le motif avancé paraît avoir - en partie - disparu. En cours de procédure, la bailleuse a fait part de son projet de remplacer toute la toiture et les passerelles du bâtiment. A teneur des constatations des premiers juges, une telle réfection paraît compatible avec l'état des lieux; il ne s'agit donc pas d'un prétexte. Cependant, des travaux d'une telle envergure ne peuvent être entrepris en passant par la porte-fenêtre du local de l'intimé. A cet égard, la Chambre de céans fait siennes les constatations des premiers juges selon lesquelles l'accès en question est largement insuffisant pour permettre à des ouvriers de faire passer le matériel encombrant que nécessitent des travaux d'envergure. Il n'apparaît d'ailleurs pas disproportionné, pour une telle intervention, d'installer un échafaudage extérieur qui assure une meilleure sécurité aux ouvriers que le passage par des échelles non prévues à cet effet; enfin, le coût de cet échafaudage est faible en regard de l'ampleur des travaux envisagés. La bailleuse a également invoqué la nécessité de pouvoir intervenir en tout temps sur la toiture pour des problèmes urgents à régler; il n'a pas été fait état de ce motif au moment de la résiliation, mais il semble déjà en avoir été question en 2003 lorsque des locaux de remplacement ont été proposés à l'intimé. En tout état, ce motif ne paraît pas non plus être fondé. D'une part, en 2003, le locataire a rappelé qu'il donnait accès à ses locaux dans de telles situations, pour autant qu'il en soit informé à l'avance, système qui paraît avoir fonctionné sans heurts depuis le début de la location. D'autre part, il existe un autre moyen d'accéder aux toitures du bâtiment depuis un couloir; si cet accès est moins commode, il a été utilisé récemment par la bailleuse pour des travaux en toiture et ne semble pas présenter de dangers manifestes pour des interventions en urgence sur certains emplacements de la toiture. En définitive, il apparaît que la bailleuse a donné le congé d'abord pour un motif (réfection des verrières) qui a partiellement disparu et, ultérieurement, pour d'autres motifs (remplacement de toute la toiture et des passerelles de celle-ci et nécessité d'intervenir en tout temps sur la toiture pour des cas d'urgence) qui apparaissent chicaniers au vu des faits de la cause. En cela, ce congé ne répond à aucun intérêt objectif et sérieux. Il contrevient dès lors aux règles de la bonne foi et les premiers juges l'ont à bon droit annulé. Il convient donc de confirmer le jugement entrepris. Le caractère abusif du congé dispense la Cour d'examiner la problématique des locaux offerts

en remplacement.

E. 3

L'appelante, qui succombe, versera un émolument en faveur de l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).

E. 4

En matière de contestation de congé, il faut prendre en considération la durée de protection légale de 3 ans (SJ 2001 I 17 consid. 1a). En fonction d'un loyer annuel de 5'280 fr., la valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF est supérieure à 15'000 fr. * * * * *

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