

GE_GERICHTE C/8459/2011 vom 6. September 2013

GE Cour de justice, 2013-09-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8459_2011

FR: GE_GERICHTE C/8459/2011 du 6 septembre 2013

IT: GE_GERICHTE C/8459/2011 del 6 settembre 2013

Regeste

RÉSILIATION ABUSIVE | CO.271.1

Erwägungen

E. 2

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO en retenant que le motif du congé n'était pas concret.

E. 2.1

Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1). Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). 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, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 290 et 319; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie 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 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1). Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 513 consid. 2.3; 136 III 190 consid. 2). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1, 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 3.1 et 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid.

2.4). En principe, le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, page 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55).

E. 2.2

A côté d'une liste d'exemples (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1) où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois 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 31 consid. 4a), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I p. 69; 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1 et 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1 in SJ 2006 I p. 34; Weber, Basler Kommentar, Obligationenrecht, 4e éd. 2007, n. 4 ad art. 271 CO). L'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui consacre une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts en présence (cf. Message du 27 mars 1985 concernant la révision du bail à loyer et du bail à ferme, FF 1985 I 1439 ch. 421.21; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744; 120 II 31 consid. 4a p. 33; arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.3; Higi, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n. 78 ss ad art. 271 CO; Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 6 ad art. 271 CO).

E. 2.3

La résiliation du bail en vue d'effectuer de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent; car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 1). L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010

consid. 2.6, in MRA 2011 p. 59; 4P.274/2004 du 24 mars 2005 consid. 3.3, in MP 2005 p. 172 et résumé in DB 2006 p. 40, suivi d'un commentaire de Jacquemoud Rossari). Le Tribunal fédéral a récemment précisé que, soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet d'aménagement se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. S'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi. Soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.4). Notre Haute Cour a toutefois également retenu que l'occupation des locaux dépendait d'une autorisation de transformer ou de démolir, les raisons sérieuses du bailleur à vouloir reprendre lesdits locaux n'étaient pas valables aussi longtemps qu'il n'avait pas obtenu l'autorisation nécessaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2011 du 21 novembre 2011 consid. 3.3; ATF 99 II 164 consid. 3 p. 166). Elle a souligné que la protection des locataires de logements ou de locaux commerciaux postule qu'ils ne soient contraints à les quitter que si les intentions du propriétaire sont réalisables, et cela dans un avenir proche, afin que les locaux ne restent pas inoccupés (ATF 99 II 164 précité). Lorsque le bailleur est évasif quant à l'objet et l'ampleur des travaux qu'il entend entreprendre, dont les dires ne sont pas étayés par des éléments concrets, le congé n'est qu'un prétexte ou à tout le moins, il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2013 du 10 janvier 2014 consid. 3.3).

E. 2.4

Dans le cas d'espèce, les appelants ont invoqué un projet de procéder à des travaux dans l'arcade, nécessitant le départ des intimés. La Cour retient que les appelants ont été évasifs s'agissant des travaux qu'ils indiquent vouloir entreprendre. Ils ont admis ne posséder aucun document technique ou administratif concernant leur projet et ne s'étaient pas adressés à une entreprise en vue d'établir leur projet. Aucun architecte, ni aucun ingénieur n'a été contacté ou mandaté à cet effet. Ils se sont contentés d'indiquer avoir réfléchi à une transformation des arcades, sans que ce projet ne soit clairement défini. Aucune explication concrète et précise n'a été fournie. Les appelants n'ont par ailleurs fourni aucun plan ni aucune esquisse du "concept" qu'ils disent vouloir entreprendre. La bailleuse a également expliqué qu'un second projet de travaux était envisagé, concernant le sushi shop, lequel serait examiné dans un second temps. Aucune précision supplémentaire n'a pour le surplus été fournie à ce sujet. Comme le Tribunal, la Cour souligne que les appelants n'ont pas même requis l'établissement d'un devis en relation avec les travaux projetés, alors même qu'indépendamment des caractéristiques techniques et administratives, le coût de tels travaux est indispensable pour les appelants pour déterminer la faisabilité du projet. En l'absence d'un projet concret, il ne peut être retenu que la présence des intimés dans les locaux compliquerait ou retarderait l'exécution des travaux. Par ailleurs, malgré le temps qui s'est écoulé depuis la résiliation du contrat de bail des intimés (mars 2011), les appelants n'ont ni allégué, ni a fortiori démontré, que leur projet serait plus précis, ni avoir pris contact avec des entreprises et/ou professionnels dans le domaine, en lien avec les travaux qu'ils disent vouloir entreprendre. La Cour souligne également qu'il ne ressort pas de l'instruction du dossier que d'éventuels travaux seraient nécessaires, en raison de la non-conformité de tout ou partie de l'immeuble aux normes légales. Sur ce point, le témoin entendu par les premiers juges a indiqué qu'il estimait que la configuration actuelle des toilettes n'était plus aux normes "du bon sens". De plus, dès lors que la nature et l'ampleur des travaux ne sont

pas clairement déterminés, les intimés ne peuvent pas prouver que le projet se heurtera à un refus des autorités administratives ou qu'il est objectivement impossible. Enfin, les déclarations des appelants sont contradictoires. Ils ont en effet indiqué devant le Tribunal qu'ils ne souhaitent plus la présence d'un restaurant dans l'immeuble, tout en expliquant vouloir intégrer des toilettes dans celui-ci. Ils ont pour le surplus fait état du maintien des toilettes existantes dans le hall d'entrée, alors que les locataires se sont plaints de l'utilisation de celles-ci. Il faut en conclure, comme l'a fait le Tribunal, que le motif invoqué est un prétexte, ou à tout le moins ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

E. 2.5

Il s'ensuit que le congé est abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO, ce que les premiers juges ont retenu à bon droit. Les appelants seront dès lors déboutés de leurs conclusions et le jugement entrepris confirmé.

E. 2.6

Au vu de ce qui précède, les conclusions subsidiaires des appelants sont sans objet.

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). Par conséquent, il ne se justifie pas de fixer de frais ni d'allouer de dépens. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 octobre 2013 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/942/2013 rendu le 6 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8459/2011-2-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, 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. cf. consid. 1.2

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