

GE_GERICHTE C/8535/2012 vom 10. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8535_2012

FR: GE_GERICHTE C/8535/2012 du 10 février 2014

IT: GE_GERICHTE C/8535/2012 del 10 febbraio 2014

Regeste

BAIL À LOYER; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; PRINCIPE DE LA BONNE FOI | CO.271.1

Erwägungen

E. 2

avec jardin, comportant 3 chambres et sise à quelques kilomètres de Genève. Ils rappellent que le locataire n'a plus d'activité professionnelle et que son épouse travaille proche de leur propriété française. Quant à leurs enfants, ceux-ci vivent, selon les déclarations des intimés, en France et ne se rendent à l'appartement qu'occasionnellement. Selon les appelants, le fait que les intimés reçoivent des factures de physiothérapie à l'appartement de G_____, qu'ils y fassent leurs courses ou que le locataire y ait vécu toute son enfance ne démontre nullement que les intimés occupent de façon réelle et familiale le logement litigieux. Ils ajoutent que la pénurie chronique qui sévit à Genève actuellement rend cette analyse insoutenable et qu'ils ont l'intention d'offrir cet appartement à une jeune famille ou à toute personne en ayant réellement besoin et ne disposant pas d'une villa en France voisine. Ils s'appuient sur les déclarations des intimés pour affirmer que les locataires ne sont que de passage, qu'au moment de la résiliation les intimés n'étaient plus domiciliés à Genève et que la résiliation reposait sur un motif valable et devra être validée. Les intimés allèguent quant à eux que D_____ a toujours occupé l'appartement de diverses manières depuis le décès de son père, notamment pour assister sa mère. Ils affirment qu'ils ont emménagé ailleurs avec leur famille, l'appartement étant trop petit, mais que le locataire avait continué d'y séjourner et d'y dormir la semaine, tout comme le plus souvent son fils. Ils produisent diverses pièces complémentaires destinées à démontrer que le centre de leurs intérêts et leur vie sociale sont demeurés à G_____, et que, leurs revenus étant voués à diminuer d'ici quelques années, ils entendaient revenir y vivre en permanence. Selon eux, le motif de la résiliation n'était manifestement qu'un prétexte, puisque d'autres appartements s'étaient libérés dans l'immeuble depuis le début de la procédure pour être reloués à des loyers plus élevés.

E. 2.2

Les appelants soutiennent que, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, le logement litigieux était réellement sous-occupé par les intimés, lesquels étaient propriétaires d'une villa de 170 m

E. 2.3

En l'occurrence, la procédure de première instance a permis d'établir que les intimés n'étaient plus domiciliés sur le canton de Genève au moment de la résiliation et qu'ils résidaient principalement avec leurs enfants dans la villa dont ils étaient propriétaires en France voisine. Les bailleurs ont fondé leur résiliation sur les déclarations de la concierge

de l'immeuble, selon lesquelles les locataires étaient domiciliés en France, après avoir confirmé ces informations auprès de l'Office cantonal de la population. Ainsi, au moment du congé le 26 mars 2012, les divers témoignages avaient permis d'établir que seul D _____ et, de temps à autre son fils, occupaient l'appartement à temps partiel. En conséquence, les circonstances prévalant au moment du congé constituaient un motif de résiliation valable. Selon les intimés, les bailleurs veulent en réalité augmenter le loyer de l'appartement. En l'état, rien ne permet de retenir que les appelants cherchent à obtenir un loyer abusif. Les bailleurs affirment vouloir louer l'appartement à une jeune famille ou à toute personne en ayant réellement besoin. A ce stade, il ne peut s'agir que d'une déclaration d'intention, dont rien n'autorise toutefois à mettre en doute le sérieux. Quoi qu'il en soit, l'appartement, sous-occupé par les intimés, sera mis sur le marché et pourra être loué à des personnes désirant s'établir à Genève, ville dans laquelle la situation sur le marché du logement est notoirement difficile. Certes, il s'agit-là d'un aspect social; les appelants n'ont, a priori, pas intérêt à remplacer un locataire occupant seulement l'appartement à temps partiel par plusieurs locataires y séjournant de manière permanente. Mais le fait que les bailleurs, par le congé, poursuivent un but non pas égoïste, mais socialement souhaitable ne saurait avoir pour conséquence que la résiliation soit considérée comme abusive, faute d'intérêt personnel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009, consid. 3.2). Le congé notifié aux locataires ne va pas à l'encontre des buts poursuivis par le législateur. Il ne touche pas au besoin indispensable des intimés au logement et l'on ne discerne en l'état aucun indice de spéculation immobilière. La résiliation litigieuse ne révèle ainsi aucune disproportion grossière des intérêts en jeu, les intimés étant propriétaires d'un logement approprié, plus adapté à leur situation familiale. Dans ces circonstances, les appelants pouvaient faire usage de leur libre droit de résilier le bail pour le prochain terme contractuel. On ne saurait leur reprocher d'avoir contrevenu aux règles de la bonne foi, notamment en octroyant un délai de résiliation d'une année aux intimés, de sorte que les congés signifiés le 26 mars 2012 pour le 31 mars 2013 sont valables. A teneur de la jurisprudence, si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b). Tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque le motif invoqué a pu être établi par les enquêtes. Partant, le motif allégué n'était manifestement pas un prétexte, de sorte que le congé n'est pas abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

E. 2.4

Par conséquent, le jugement querellé sera annulé et le congé sera déclaré efficace.

E. 3

Compte tenu de l'issue de l'appel, et pour satisfaire à l'exigence du double degré de juridiction, la cause sera renvoyée au Tribunal des baux et loyers, pour qu'il statue sur la prolongation éventuelle du bail, au sens de l'art. 272 CO.

E. 4

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 CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par

A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/890/2013 rendu le 23 août 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8535/2012-5-OSB. Au fond : Annule le jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare valable les congés notifiés le 26 mars 2012 pour le 31 mars 2013 par A_____ et B_____, à D_____ et E_____ pour l'appartement de 3 pièces au 4 ème étage de l'immeuble sis 4, rue F_____ à G_____, ainsi que pour la place de parking extérieur située dans le "Square H_____ " à G_____.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. 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 Thierry STICHER 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. 2.2).

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