

GE_GERICHTE C/9059/2012 vom 6. März 2014

GE Cour de justice, 2014-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9059_2012

FR: GE_GERICHTE C/9059/2012 du 6 mars 2014

IT: GE_GERICHTE C/9059/2012 del 6 marzo 2014

Regeste

RÉSILIATION ABUSIVE | CO.271

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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 ; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). 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 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer s'élevant à 1'100 fr. par mois, charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'100 fr. \times 12 \times 3 = 39'600 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

La résiliation du contrat de conciergerie dépend du droit qui régit la prestation prépondérante (ATF 131 III 566 consid. 3.1 p. 569), laquelle se détermine selon l'importance du montant du salaire et du loyer avec les charges (arrêt du Tribunal fédéral 4A_102/2013 du 17 octobre 2013 consid. 2.2). En l'espèce, le loyer a toujours été plus élevé que le salaire versé. Les éléments du contrat de bail sont prédominants et les règles régissant la résiliation de ce contrat sont applicables, ce que les parties ne contestent pas.

E. 3

L'appelant conteste que le contrat ait été résilié de manière contraire à la bonne foi. Il ressortait des faits qu'il désirait un couple avec enfant comme concierge à demeure dans l'immeuble. Il conteste avoir résilié le bail dans le but d'obtenir un loyer plus élevé d'un nouveau locataire. Les intimés contestent pour leur part que le concierge doive nécessairement loger dans l'appartement qu'ils occupent, y compris s'il a un conjoint et des enfants, eux-mêmes ayant habité dans un premier temps un appartement de trois pièces avec deux enfants. Plusieurs appartements s'étaient en outre libérés dans l'immeuble depuis 2011. Il apparaissait ainsi que l'appelant souhaitait en réalité pouvoir récupérer leur appartement pour en obtenir un loyer nettement supérieur à celui dont ils s'acquittaient actuellement, compte tenu de l'ancienneté du contrat de bail.

E. 3.1

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). La résiliation ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). 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).

E. 3.1.1

La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés aux alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). L'attitude de l'auteur du congé ne doit cependant pas nécessairement procéder d'un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108). Le congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il est fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, qu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il procède d'un pur esprit de chicane ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192).

E. 3.1.2

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 190 consid. 2). Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit toutefois 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). L'absence de motivation ou une motivation mensongère n'affecte pas en soi la validité du congé. Toutefois, elle peut être un indice que le congé ne poursuit aucun intérêt digne de protection (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation, alors qu'il n'est pas possible d'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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2013 du 26 février 2014 consid. 2.1; 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et les références citées). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux

règles de la bonne foi (art. 8 CC); la partie qui résilie a seulement 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 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelant a indiqué, sur demande des intimés, qu'ils devaient quitter l'appartement qu'ils occupaient à la suite de la résiliation du contrat de travail de l'épouse, au motif qu'il s'agissait de "l'appartement de fonction du concierge". Or, il ressort des déclarations du gérant technique auprès de la régie en charge de la gestion de l'immeuble que l'appartement occupé actuellement par les intimés, situé au 7^{ème} étage de l'immeuble, n'a pas de fonction spécifique pour l'exercice de la conciergerie. L'appelant explique que la solution pratiquée actuellement, consistant à avoir recours à une entreprise externe de conciergerie, ne constitue pas une solution idéale et qu'il souhaite avoir un concierge "à demeure" dans l'immeuble. Cela étant, un employé de l'entreprise chargée des tâches de conciergerie habite un appartement dans l'immeuble et s'occupe des diverses tâches quotidiennes qui peuvent être celles d'un concierge (sortir les containers, nettoyer ou donner des clés pour la buanderie). L'appelant n'a pas expliqué en quoi la solution actuellement en vigueur ne permettrait pas que ces tâches soient exécutées à sa satisfaction, ni que la personne qui se chargeait de la conciergerie n'était pas disponible, si besoin, en dehors des heures usuelles de travail. Au surplus, même en admettant, que le concierge doive habiter l'immeuble pour effectuer ses tâches, celles-ci peuvent, en tout état de cause, être exécutées sans que la personne qui en est chargée occupe nécessairement l'appartement des intimés, qui ne présente aucune particularité utile à un concierge. Enfin, l'appelant indique rechercher un couple, si possible avec enfant, comme concierge, ce qui justifierait que le bail de l'appartement de 4½ pièces des intimés soit résilié. Seule B_____ était toutefois titulaire d'un contrat de travail. Celle-ci a déclaré avoir exercé son activité à temps partiel et s'il arrivait à son époux de l'aider, cette aide ne devait dès lors être que ponctuelle. Il n'apparaît ainsi pas nécessaire que les tâches de conciergerie soient exercées par deux personnes. L'appelant n'explique par ailleurs pas pourquoi un couple avec enfant serait plus facile à recruter, comme il l'allègue, sans étayer son affirmation. Enfin, l'appelant ne conteste pas de manière motivée qu'au moins un appartement de trois pièces s'est libéré dans l'immeuble depuis fin 2011 et il n'explique pas avoir cherché, en vain, à le proposer à un couple de concierge qui l'aurait trouvé trop petit. Il sera relevé, pour le surplus, que l'appartement de 4½ pièces occupé par les intimés au 7^{ème} étage de l'immeuble ne peut être qualifié de "loge", soit un petit logement généralement situé au rez-de-chaussée, selon l'acception usuelle de ce terme. L'art. 9 du contrat de travail de B_____ - établi sur une formule type et auquel son époux n'est pas partie -, qui prévoit que la "loge" mise à disposition du concierge est liée à son travail et doit être restituée en cas de rupture des rapports contractuels, ne permet dès lors pas de fonder la résiliation du bail dans le cas d'espèce. En définitive, au vu de ce qui précède, le motif invoqué par l'appelant à l'appui du congé donné le 17 avril 2012 aux intimés, à savoir qu'il avait besoin de récupérer l'appartement afin de l'attribuer à un couple de concierge, apparaît être un prétexte. Dans ces conditions, le Tribunal a considéré à bon droit qu'il devait être annulé. L'appel sera dès lors rejeté et le jugement attaqué sera confirmé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 avril 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/228/2014 rendu le 6 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9059/2012-6-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; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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.

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