

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20559/2007

ACJC/1464/2009

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 7 DECEMBRE 2009

Entre

X_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 juin 2009,

d'une part,

Et

Y_____, intimée, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

A. Par acte déposé au greffe de la Cour le 17 juillet 2009, X_____ appelle du jugement du Tribunal des baux et loyers du 11 juin 2009, notifié le 17 juin 2009, annulant le congé qu'il a donné à Y_____ le 18 juillet 2007 pour le 31 décembre 2007 portant sur l'appartement de 5,5 pièces qu'elle occupe au 7^e étage de l'immeuble sis 2, rue _____ à Genève. Il demande l'annulation de ce jugement et, principalement, que le congé précité soit déclaré valable et que toute prolongation de bail soit refusée. En cas d'octroi d'une prolongation, il conclut à ce que le loyer de l'appartement litigieux soit fixé à 5'397 fr. par mois dès le 1^{er} novembre 2008 et que les charges pour chauffage et eau chaude soient introduites dans le contrat de bail avec effet à la même date, l'acompte mensuel dû à ce titre s'élevant à 125 fr. par mois.

Y_____ conclut au rejet de l'appel, subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans.

B. Les faits suivants ressortent du dossier :

a. Y_____ occupe depuis 1998 l'appartement précité, dont A_____ SA était propriétaire. La faillite de cette société a été prononcée en mars 2004.

b. Par courrier du 19 décembre 2005, la masse en faillite de A_____ SA a informé Y_____ que le bail du locataire qui lui sous-louait les locaux, B_____, avait été résilié et qu'elle était disposée à lui accorder un bail précaire de durée déterminée, du 1^{er} janvier 2006 au 60^{ème} jour suivant la vente aux enchères publiques de l'appartement litigieux, moyennant un loyer de 1'400 fr. par mois. La conclusion du bail précaire était soumise à la condition suspensive qu'il soit entériné par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers avant le 31 janvier 2006, et que le procès-verbal établi à cette occasion vaille jugement d'évacuation dès le 61^{ème} jour suivant la vente aux enchères publiques de l'appartement litigieux.

La locataire a retourné la convention contresignée à la régie, qui l'a reçue le 16 février 2006.

c. Le 27 avril 2007, la bailleuse a sollicité la ratification de ladite convention par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, pour valoir jugement d'évacuation. Les parties ont été convoquées le 28 juin 2007 (C/12391/2007). Aucun accord n'est intervenu et les parties ont été reconvoquées pour le 6 novembre 2007. A une date qui ne ressort pas du dossier, la bailleuse a retiré sa requête.

d. Entre-temps et par lettre et avis de résiliation du 18 juillet 2007, la bailleresse a informé la locataire qu'elle résiliait son "bail tacite" pour le 31 décembre 2007.

La locataire a, par requête du 16 août 2007, contesté la résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Le 29 août 2007, la bailleresse a indiqué à la locataire que le motif du congé était la volonté de vendre l'immeuble libre de tout occupant.

e. La Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré le congé valable et accordé à la locataire une unique prolongation de bail au 31 décembre 2009.

f. Y_____ a recouru contre cette décision, concluant principalement à l'annulation du congé et, subsidiairement, à une prolongation de bail de quatre ans.

g. Le 26 juin 2008, X_____ a acquis l'appartement litigieux aux enchères publiques.

Par écritures du 3 septembre 2008, la bailleresse a informé le Tribunal du changement de propriétaire et du fait que son inscription au Registre foncier n'avait pas encore eu lieu, dès lors que le délai du droit de préemption de l'Etat n'était pas encore échu. Elle a conclu préalablement à ce que le Tribunal remette la cause à plaider en octobre 2008, afin de permettre à X_____ d'intervenir dans la procédure et, principalement, à ce que la résiliation du 18 juillet 2007 soit confirmée avec effet au 31 décembre 2007.

h. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 12 novembre 2008, la bailleresse a indiqué que X_____ était inscrit au Registre foncier depuis le 21 octobre 2008 et a déposé un extrait du Registre foncier.

Y_____ a confirmé qu'elle avait accepté de signer un accord selon lequel le bail était conclu pour une durée allant du 1^{er} février 2006 au 60^{ème} jour suivant la vente aux enchères publiques. Selon elle, la régie voulait que les appartements soient vides pour obtenir un meilleur prix. Elle a indiqué qu'elle souhaitait pouvoir rester dans l'appartement jusqu'en 2010.

La bailleresse a déclaré qu'elle avait finalement admis l'existence d'un bail tacite après l'audience de conciliation du 28 juin 2007.

i. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 28 janvier 2009, le Tribunal a ordonné la substitution de la partie défenderesse, soit de la MASSE EN FAILLITE DE A_____ SA EN LIQUIDATION et de C_____, sous gérance légale de l'Etat de Genève, soit pour lui l'OFFICE DES FAILLITES, par X_____.

Y_____ a indiqué qu'elle occupait l'appartement depuis 1998 et qu'elle avait effectué d'importants travaux pour le rendre habitable. Elle a précisé qu'elle souhaitait rester le plus longtemps possible dans l'appartement et qu'elle n'avait fait aucune recherche pour se reloger.

X_____ a confirmé qu'il avait acquis l'appartement aux enchères, qu'il s'agissait pour lui d'un placement financier et qu'il n'aurait probablement pas acheté l'appartement si le bail n'avait pas été résilié. Compte tenu du loyer de 1'400 fr. payé par la locataire, il subissait une perte de 2'100 fr. par mois. Il avait acheté l'appartement 1'700'000 fr., financés par des fonds propres à concurrence de 400'000 fr. et par une hypothèque de 1'300'000 fr. et les charges financières étaient de 40'000 fr. par année, auxquelles s'ajoutaient les charges d'entretien courant de 6'000 fr. par année, de sorte que le rendement était insuffisant. Si une prolongation devait être accordée, il demandait au Tribunal d'adapter le montant du loyer et souhaitait déposer une demande additionnelle.

j. Dans ses écritures du 25 février 2009, le bailleur a conclu principalement à la validité du congé et au déboutement de la locataire de ses conclusions en prolongation de bail. Subsidiairement, en cas d'octroi d'une prolongation de bail à la locataire, il a conclu à la fixation du loyer à 5'290 fr. par mois, sans les charges, dès le 1er novembre 2008 et à l'introduction d'acomptes provisionnels de frais accessoires de chauffage et d'eau chaude d'un montant de 125 fr. par mois.

- C. Le Tribunal des baux et loyers a retenu que les parties étaient liées par un bail tacite. Dès lors qu'aucun accord sur un bail précaire de durée déterminée n'avait été trouvé, le bail précaire n'était jamais entré en vigueur. La bailleresse avait finalement admis l'existence d'un bail tacite et retiré sa requête le 6 novembre 2007. Or, la résiliation avait été donnée en cours de procédure, de sorte qu'en application de l'art. 271a al. 1 let. d CO elle était abusive et donc annulable.

Lors de l'audience d'appel, qui s'est tenue le 5 octobre 2009, les parties ont persisté dans leurs conclusions. X_____ a produit trois pièces nouvelles, destinées selon lui à permettre à la Cour de procéder à un calcul de rendement. Y_____ a accepté ces nouvelles pièces. Elle a souligné que le congé litigieux était intervenu alors qu'une procédure était pendante. Elle a, en outre, signalé qu'un avis de majoration de loyer lui avait été notifié en été 2009, qu'elle avait contesté.

Pour le surplus, les arguments des parties seront examinés ci-après dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. Déposé selon la forme et dans le délai prescrits, l'appel est recevable (art. 443 et 444 LPC).

Lorsque le litige porte sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est indéterminée, de sorte que le Tribunal des baux et loyers statue en premier ressort. En matière de prolongation de bail, la valeur litigieuse équivaut au loyer contractuellement convenu durant toute la période de prolongation sollicitée (ACJC/247/2009 du 9.03.2009 et les réf. cit.), qui dépasse en l'occurrence 8'000 fr. Il s'ensuit que le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ).

Saisie d'un appel ordinaire, 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 LPC, n. 15 et art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC). Les pièces nouvelles, acceptées par l'intimée, sont ainsi recevables.

2. L'appelant ne conteste pas l'existence d'un bail tacite. Il expose cependant que le motif invoqué à l'appui de la résiliation, qui était connu de longue date de la locataire, est sérieux, réel et digne de protection. Par ailleurs, il n'y a jamais eu de procédure contentieuse en rapport avec le bail, puisque le bailleur avait requis l'intervention de la Commission en matière de baux et loyers à titre gracieux, afin de faire ratifier une démarche amiable. Le congé donné en juillet 2006 ne pouvait ainsi intervenir à titre de repréailles au sens de l'art. 271a al. 1 CO. L'intimée commettrait, en outre, un abus de droit en invoquant cette disposition, dès lors qu'elle a signé la convention par laquelle elle acceptait de quitter les lieux dans les 60 jours suivant la vente de l'appartement.

2.1 L'intimée rétorque que la convention était soumise à la condition qu'elle soit ratifiée par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Or, le bailleur n'avait saisi celle-ci que plus d'une année après la signature de la convention. En tant que la procédure de ratification avait été intentée pour éluder les dispositions relatives à la résiliation et pour obtenir ainsi un jugement d'évacuation rapide, elle avait bien traité au bail, de sorte que l'art. 271a al. 1 let. e CO était applicable. Par ailleurs, le motif de congé invoqué n'était ni actuel ni réel. En effet, le bailleur avait indiqué le 27 septembre 2007 que la vente n'aurait lieu qu'après achèvement des travaux de rénovation, qui étaient encore en cours.

2.2 L'art. 271a al. 1 let. e CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure au sujet du bail et si le bailleur soit a succombé dans une large mesure (ch. 1), soit a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (ch. 2), soit encore a renoncé à saisir le juge (ch. 3), ou enfin a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (ch. 4). L'art. 271a al.1 let. d CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire procède au mépris des règles de la bonne foi. Peu importe l'objet de la procédure, pour autant que cette procédure soit en relation avec le bail. Cette

dernière condition doit être interprétée largement (ATF 120 II 112; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 746, n. 5.5.2). Le locataire n'est pas tenu de démontrer un lien de causalité entre la procédure et la résiliation. Le congé est toujours réputé abusif tant que dure le procès, même si le bailleur donne le congé de bonne foi. L'alinéa 3 de l'art. 271a CO permet de tenir dûment compte des intérêts du bailleur qui n'est pas de mauvaise foi (ATF 131 III 33 consid. 3).

2.3 Il est indéniable que la procédure intentée le 27 avril 2007 par le bailleur se rapportait à l'utilisation des locaux par l'intimée. Le bailleur avait attendu plus d'une année après réception de la convention signée par la locataire et avait accepté le paiement du loyer par celle-ci sans émettre de réserve. Ainsi, les parties étaient, en avril 2007, liées par un bail tacite (cf. au sujet de cette notion ATF np 4A_1247/2008 du 19 août 2008). Le bailleur a d'ailleurs lui-même considéré qu'un tel bail existait lors de la résiliation intervenue le 18 juillet 2007. Il ne ressort pas du dossier si, à cette date, la procédure de conciliation était toujours pendante ou non. Dans les deux hypothèses, toutefois, il s'agissait bien d'une procédure au sens de l'art. 271a al. 1 let. e et d CO. En effet, peu importe que le bailleur ait intenté une procédure qu'il voulait amiable, la notion de procédure devant être interprétée de manière large. Il est, au demeurant, douteux de qualifier d'amiable une procédure par laquelle le bailleur cherche à obtenir une décision valant jugement d'évacuation, sans cependant se conformer à la procédure y relative. Partant, sauf agissement abusif de la part de la locataire, le congé est annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. d CO, respectivement de la let. e de la même disposition dans l'hypothèse où la procédure C/12391/2007 était, le 18 juillet 2007, terminée.

2.4.1 Il convient ainsi d'examiner si l'attitude adoptée par la locataire relève de l'abus de droit, respectivement si celle-ci procède au mépris des règles de la bonne foi (art. 271a al. 1 let. d CO). Selon la doctrine, agit au mépris des règles de la bonne foi le locataire dont le comportement confine à l'abus de droit (LACHAT, *op. cit.*, p. 749 et les réf. cit.). Pour déterminer l'existence d'un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, il convient de se pencher sur les circonstances concrètes du cas d'espèce. Constitue un abus de droit, l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation contraire à son but d'une institution juridique, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement, ainsi que l'adoption d'une attitude contradictoire (ATF 120 II 105 consid. 3a) et les références citées).

A ainsi été jugé abusif le comportement du locataire qui, après s'être rendu compte du vice de forme résultant de la non utilisation de la formule officielle, s'était abstenu de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit (ATF 113 II 187 consid. 1 a). Il en va de même dans le cas d'un locataire qui a payé sans réserve son loyer pendant près de sept ans, qui accumule plusieurs mois de retard et qui, dans le cadre d'une procédure d'évacuation pour défaut de

paiement du loyer intentée contre lui, cherche non pas à réduire son loyer, mais à justifier son non-versement, en supprimant les conséquences de sa demeure (ATF np 4C.315/2000 du 5 février 2001).

2.4.2 La convention signée par les parties prévoyait d'octroyer à la sous-locataire un bail de durée déterminée, "*du 1^{er} janvier 2006 au 60^{ème} jour après la vente aux enchères publiques du lot visé en marge [i.e. celui comportant l'appartement occupé par la locataire], (fin du bail sans résiliation)*". L'accord soumettait son entrée en vigueur à "*la condition suspensive qu'il soit entériné par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et que le procès-verbal établi à cette occasion vaille jugement d'évacuation dès le 61^{ème} jour suivant la vente*" précitée. La convention mentionnait que le loyer de 1'400 fr. par mois tenait déjà compte des nuisances résultant des travaux de rénovation des façades et de l'état des locaux, la locataire prenant pour le surplus acte du fait qu'à la suite du jugement d'évacuation prononcé contre le locataire principal et de l'exécution dudit jugement avec effet au 1^{er} février 2006, elle ne disposait d'aucun droit sur les locaux.

Certes, la sous-locataire savait au plus tard dès décembre 2005 que le bail principal avait été résilié et que l'appartement qu'elle occupait allait être vendu aux enchères publiques, raison pour laquelle un bail de durée déterminée, prenant fin 60 jours après la vente lui était proposé. Toutefois, la "condition suspensive" de l'accord liant les parties n'a pas été réalisée dans le délai prévu, ni peu de temps après que l'intimée a retourné la convention signée. Au contraire, la partie bailleuse est restée inactive plus d'une année après réception de celle-ci. Enfin, le courrier du 18 juillet 2007 du bailleur indiquait que le "bail tacite" était résilié au moyen de la formule officielle. Le bailleur ne s'est alors pas référé au bail de durée déterminée ni n'a fait valoir que conformément à la convention précitée, le bail prenait fin sans résiliation. Il ressort ainsi de l'attitude du bailleur que celui-ci ne se sentait plus lié, en juillet 2007, par la convention du mois de décembre 2005. Or, par sa requête du 27 avril 2007, qui avait donné lieu à une procédure - qui, soit était toujours pendante, soit venait d'être retirée - il avait précisément cherché à faire ratifier la convention susmentionnée. Dans ces circonstances, il ne peut être reproché à l'intimée d'invoquer l'art. 271a al. 1 let. d et e CO au mépris des règles de la bonne foi ou de manière abusive. Le nouveau bailleur restait, au demeurant, libre de résilier le bail, après l'acquisition du lot, malgré la procédure de conciliation qui avait eu lieu, en application de l'art. 261 al. 2 CO, hypothèse expressément prévue par l'art. 271a al. 3 let. d CO. Partant, le Tribunal des baux et loyers a, à juste titre, annulé le congé litigieux. L'appel sera ainsi rejeté.

Dès lors que la question d'une prolongation de bail ne se pose pas, il n'y a pas lieu d'examiner les conclusions subsidiaires de l'appelant tendant à l'adaptation du loyer (art. 272c CO).

-
3. L'appelant, qui succombe, sera condamné à un émolument d'appel envers l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par X_____ contre le jugement JTBL/703/2009 rendu le 11 juin 2009 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20559/2007-2-B.

Au fond :

Le rejette et confirme le jugement entrepris.

Condamne X_____ au paiement d'un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur François CHAIX, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, Madame Audrey MARASCO, commise-greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La commise-greffière :

Audrey MARASCO

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.