

Art. 271 et 271a CO

8. Congé annulable

Il n'est en aucun cas question d'accorder une protection particulière à un bailleur qui acquière un bien sachant qu'il est habité par une famille et qui, très peu de temps après, notifie un congé au locataire en manifestant son intention de revendre ce logement à un prix majoré de 69%, libre de tout occupant. Dans un tel cas en effet, ce bailleur n'a acquis le bien en question et ne fait son droit à la notification du congé qu'à titre purement spéculatif.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 11 mars 2002 portant sur un appartement de 5,5 pièces. En date du 1^{er} novembre 2006, l'appartement a changé de propriétaire, lors d'une vente aux enchères à l'Office des poursuites.

Par avis officiels et courriers d'accompagnement, adressés séparément et par plis recommandés aux locataires, le 18 décembre 2006, la nouvelle propriétaire a déclaré vouloir mettre un terme au contrat pour le 31 mars 2008 ou toute échéance valable utile. Aucun motif de congé n'est indiqué dans les avis de résiliation, ni dans les courriers d'accompagnement.

Les locataires ont contesté le congé le 22 décembre 2006 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Suite à l'échec des tentatives de conciliation, une audience de décision eut lieu le 11 avril 2008, à l'issue de laquelle la Commission de conciliation en matière de baux et loyers rendit une décision par laquelle elle annula le congé.

Par courrier du 16 avril 2007, la régie porta à la connaissance des locataires que la propriétaire avait mis en vente l'appartement qu'ils occupaient, leur proposant de se porter acquéreurs, s'ils le souhaitaient. Le propriétaire a précisé que le prix ne pouvait pas se négocier en-dessous de fr. 410'000.–. Le mandataire des locataires a refusé cette offre, faute de moyens, et précisant que cet appartement avait été estimé par l'Office des faillites à fr. 310'000.–.

Par requête valant recours contre la décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la bailleresse a ouvert action devant le Tribunal des baux et loyers demandant à ce qu'il soit constaté que le congé notifié le 18 décembre 2006 soit valable.

Par jugement du 20 janvier 2009, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 18 décembre aux locataires. La bailleresse a interjeté appel de ce jugement.

Extraits des considérants

- 2.2 Conformément à l'art. 271 al. 1 CO, un congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (cf. ATF 120 II p. 32 consid. 4a, 105 consid. 3, p. 108). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C_65/2003 du 23 septembre 2003, consid. 4.2.1; arrêt 4C_267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I, p. 261 et ss).

Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, N° 4.3, p. 733)

Le but poursuivi par la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger les locataires contre des résiliations abusives et n'exclut en outre pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt

digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rapporter la preuve des faits lui permettant de soutenir qu'il est contraire à la bonne foi (LACHAT, op. cit., N° 4.8, p. 738). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de la partie adverse. Il n'appartient en effet pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ N° 334 du 18 mars 2002, cause M c/ R.) et ne serait pas compatible avec la règle de l'art. 3 al. 1 CC.

Le caractère abusif ou non de la résiliation doit s'apprécier au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt 4C.333/1997 du 8 mai 1998, consid. 3b, reproduit in CdB 1998, p. 104 et ss; LACHAT, Commentaire romand, N° 12 ad art. 271 CO; HIGI, Commentaire zurichois, N°153 ad art. 271 CO).

- 2.3 C'est à l'aune des principes rappelés ci-dessus par la doctrine et à la jurisprudence qu'il convient d'examiner la possibilité pour le bailleur de faire valoir son intention de vendre pour justifier un congé. On ne saurait en effet partir du principe qu'ayant validé l'intention de vendre en tant que motivation d'un congé, le Tribunal fédéral puisse considérer protéger de manière générale un bailleur qui a cette intention, dans toutes les circonstances.

D'ailleurs, la jurisprudence du Tribunal fédéral citée par la bailleuse ne correspond pas, au niveau des faits, au cas d'espèce.

Le Tribunal fédéral a en effet validé un congé donné par un bailleur qui avait l'intention de vendre son bien libre de tout occupant, dans la mesure où ce dernier faisait valoir un intérêt digne de protection à une telle vente. Le bailleur s'était d'ailleurs réservé cette possibilité de vendre, de manière expresse dans le contrat.

Il en est ainsi d'un bailleur qui a disposé d'un bien durant de nombreuses années, voire qui l'a hérité, qui peut avoir des nécessités financières de faire un bénéfice en vendant libre de tout occupant en comparaison avec le produit de la vente de son bien occupé.

Il n'est en aucun cas question d'accorder une protection particulière à un bailleur qui acquiert un bien sachant qu'il est habité par une famille et qui, très peu de temps après, notifie un congé au locataire en manifestant son intention de revendre ce logement à un prix majoré de 69%, libre de tout occupant. Dans un tel cas en effet, ce bailleur n'a acquis le bien en question

et ne fait valoir son droit à la notification du congé qu'à titre purement spéculatif.

Un tel comportement ne saurait être protégé par la loi.

Or, dans le cas d'espèce, on se trouve typiquement dans une telle situation.

En effet, X. a acquis le bien litigieux au pris de 345'000 fr., lors d'une vente aux enchères du 1^{er} novembre 2006.

Elle n'a pas demandé la double mise à prix lors de cette vente, ne pouvant pourtant pas ignorer que l'appartement était loué.

Par avis officiels et courriers d'accompagnement, adressés aux locataires le 18 décembre 2006, elle a manifesté son intention de résilier le contrat de bail pour la plus prochaine échéance, à savoir le 31 mars 2008.

Les locataires ont contesté le congé par formulaire déposé au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 22 décembre 2006, complété par la suite par requête du 12 janvier 2007.

La bailleresse a mis en vente l'appartement au prix de 585'000 fr. et ce, à compter du mois de février 2007 en indiquant qu'il serait vacant dès le 1^{er} avril 2008. Par la suite, elle a mis en vente le même objet pour un prix de 490'000 fr., avec reprise du bail en cours.

X. a confirmé en audience de comparution personnelle des parties que son intention était de vendre rapidement le bien litigieux et qu'elle avait elle-même manifesté l'intention de le vendre avec reprise du bail en cours, même à un prix inférieur, auprès de la régie, de manière spontanée.

X. n'a fourni aucune motivation quant à la justification du prix de vente de 585'000 fr., pas plus que de celui de 490'000 fr., étant souligné que ces deux prix de vente lui auraient fait réaliser respectivement un bénéfice de 240'000 fr. et de 150'000 fr. ou de 69% et 42%.

Il n'est en outre pas contesté que des appartements identiques à l'objet litigieux, situés au 1^{er} étage et au 3^{ème} étage, aient été vendus, libres de tout occupant, respectivement au prix de 495'000 fr. et de 535'000 fr. Il n'a pas été contesté non plus qu'un appartement identique au 7^{ème} étage ait été vendu, au locataire en place, au prix de 370'000 fr.

Un autre appartement identique, situé au 4^{ème} étage de l'immeuble, a été proposé à la vente dans un premier temps pour un prix de 590'000 fr., puis finalement, pour un montant de 400'000 fr., avec reprise du bail en cours.

Au vu de ce qui précède, il ne fait pas de doute que la bailleresse aurait pu vendre son bien, avec reprise du bail en cours, en réalisant encore un

important bénéfice en comparaison du prix payé peu de temps auparavant, lors de l'acquisition.

Elle ne l'a d'ailleurs pas contesté.

Pas plus qu'elle n'a fait valoir un quelconque motif permettant de tenir compte d'un intérêt prépondérant de sa part de réaliser un bénéfice financier plus important en vendant l'appartement libre de tout occupant en comparaison avec celui des locataires de continuer à occuper l'objet litigieux, avec leurs enfants.

Dans le cas d'espèce, force est par conséquent de constater que la résiliation notifiée le 18 décembre 2006 consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence, due au défaut d'intérêt digne de protection de la bailleuse, de telle sorte qu'elle doit être considérée comme abusive.

(Arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 7 décembre 2009)