

Tribunal fédéral - 4A_464/2014
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 21 novembre 2014

Résiliation

Annulation d'un congé ordinaire inutilement rigoureux du fait qu'un congé anticipé, qui suppose un avertissement préalable, aurait permis d'atteindre le but visé

Art. 257f, 271 CO



L'art. 271 CO protège notamment le locataire contre un congé qui constitue une **disproportion grossière des intérêts** en présence ou lorsque le bailleur use de son droit de **façon inutilement rigoureuse** ou adopte un **comportement contradictoire** (c. 2).

Si, comme en l'espèce, le **congé ordinaire** est motivé par une violation du devoir de diligence de la locataire, il est **inutilement rigoureux** lorsque le bailleur pouvait user du congé anticipé de l'art. 257f CO, également approprié au but visé mais nettement moins dommageable pour le locataire, dès lors qu'un **avertissement préalable** aurait été nécessaire et **aurait permis à la locataire**, très âgée, **de rétablir une situation conforme** à ses obligations contractuelles (comme cela a d'ailleurs été fait immédiatement après la réception du congé); compte tenu des circonstances d'espèce, le congé doit donc être annulé (c. 3 et 4).

Composition

Mmes les juges Klett, présidente, Kiss et Niquille.
Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,
défendeur et recourant,

contre

Z.,
demanderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 16 juin 2014 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

Z., née en 1934, habite un appartement de trois pièces et demie avec balcon au troisième étage d'un bâtiment sis dans le centre de Genève. Elle y vit seule. A ses dires, elle y habite depuis 1939; il est établi qu'elle en est devenue locataire dès 1973 au plus tard. Le bail le plus récent a débuté en 1982; il est résiliable pour le 31 mars ou le 30 septembre de chaque année, moyennant un préavis de trois

mois. Le loyer annuel s'élève à 10'995 fr.60, frais accessoires en sus.

Z. et les locataires d'autres appartements furent avertis d'une prochaine inspection des toiles de tente installées sur les balcons. Cette inspection fut exécutée en janvier ou février 2011 par le bailleur et propriétaire X., accompagné d'un collaborateur de sa régie.

Le 14 mars 2011, usant d'une formule officielle, X. a résilié le bail de Z. avec effet au 30 septembre suivant. Invité à motiver ce congé, le bailleur a répondu le 18 avril 2011. Il a expliqué que les locaux loués « n'étaient pas entretenus et se trouvaient dans un état de salubrité inacceptable »; de plus, la locataire avait déclaré qu'elle n'y vivait pas et dormait ailleurs.

B.

En temps utile, devant l'autorité de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, Z. a ouvert action contre X.; elle requérait principalement l'annulation du congé et, subsidiairement, la prolongation du bail pour une durée de quatre ans.

Le défendeur a conclu au rejet de l'action.

Le tribunal s'est prononcé le 8 novembre 2013 après avoir entendu des témoins et visité les locaux loués. Accueillant l'action, il a annulé le congé.

C.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 16 juin 2014 sur l'appel du défendeur; elle a confirmé le jugement.

L'autorité a constaté en fait que lors de la visite du bailleur et du régisseur, de nombreux objets jonchaient le sol des locaux loués. Il était difficile de se déplacer dans la chambre à coucher, où le lit était encombré d'objets. Un perroquet vivait en liberté dans l'appartement et il y avait déposé des excréments. L'une des portes intérieures, rongée par l'animal sur une grande partie de sa surface, était fortement endommagée. Les peintures et tapisseries dataient des années 1940; la locataire n'avait jamais réclamé ni travaux ni rafraichissement.

Physiquement et psychologiquement atteinte par la résiliation du bail, la demanderesse a tout mis en oeuvre pour faire débarrasser et nettoyer les lieux, se séparer de son animal de compagnie et en réparer les dégâts, régler les frais et accepter une aide ménagère pour l'avenir. La remise en état a nécessité l'intervention de trois personnes durant deux jours et demi; quatre mètres cubes de meubles, objets anciens, livres et journaux ont été évacués. Lors de la visite du Tribunal des baux et loyers, les pièces étaient rangées et propres; le balcon était également propre et protégé des pigeons par un filet. Les tapisseries et peintures étaient vétustes. Certaines boiseries étaient usées ou légèrement endommagées.

Le congé signifié le 14 mars 2011 était véridiquement motivé par l'état de l'appartement lors de la visite du défendeur. Toutefois, celui-ci s'était convaincu erronément, à cette occasion, que la demanderesse ne vivait pas dans ce logement; un malentendu semblait s'être produit en raison de difficultés d'audition de cette personne.

D.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de constater la validité du congé; il déclare acquiescer à une prolongation du bail pour la durée de quatre ans, venant à échéance le 30 septembre 2015.

Invitée à répondre, la demanderesse n'a pas procédé.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

2.

Il est constant que lors du congé signifié le 14 mars 2011, les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer soumis aux art. 253 et ss CO. La contestation porte sur l'annulation de ce congé.

Aux termes de **l'art. 271 al. 1 CO**, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. **Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire.** 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 par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; voir aussi arrêt 4A_31/2014 du 27 août 2014, consid. 4.1, destiné à la publication; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (arrêt 4A_31/2014, loc. cit.; ATF 138 III 59 consid. 2.1 i.f. p. 62; 109 II 153 consid. 3b p. 156).

3.

En l'espèce, la Cour de justice retient qu'il y a disproportion grossière des intérêts en présence et que le défendeur use de son droit de manière inutilement rigoureuse. Son intérêt à sauvegarder le bon état des locaux loués, purement pécuniaire, s'oppose à la situation personnelle particulièrement pénible de la demanderesse, cette situation étant caractérisée par le grand âge et la solitude de cette locataire, la très longue durée de sa présence dans les locaux et sa difficulté à abandonner des meubles et objets qui avaient appartenu à ses parents. La Cour souligne que **l'encombrement et l'insalubrité qui motivaient le congé, observés par le défendeur personnellement, ont pu être résolus de manière simple et rapide par l'intervention d'une entreprise dans cet appartement qui n'était plus entretenu depuis des décennies.** En raison du « problème humain » de la demanderesse, son intérêt à conserver l'appartement prime celui du défendeur à se le faire restituer pour le motif qu'il a avancé.

A l'appui du recours en matière civile, le défendeur fait surtout valoir que la Cour a pris en considération des faits postérieurs au congé, soit les travaux de désencombrement, de réparation et de nettoyage intervenus par suite de cette résiliation, donc dépourvus de pertinence selon la jurisprudence précitée. Il reproche aussi à la Cour de n'avoir pas décrit de manière plus détaillée le « problème humain » qu'elle tient pour déterminant. Il affirme qu'au regard des faits constatés par les précédents juges, la demanderesse n'a plus la volonté ni la capacité d'habiter normalement l'appartement.

4.

Aux termes de l'art. 257f al. 1 et 3 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin

nécessaire (al. 1). Si le maintien du bail devient insupportable pour le bailleur parce que le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence nonobstant une protestation écrite, le bailleur peut résilier ce contrat; s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, il doit observer un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3).

La situation que le défendeur a personnellement observée lors de l'inspection des toiles de tente, plus tard constatée par la Cour de justice sur la base des dépositions recueillies, était de toute évidence contraire au devoir de diligence de la demanderesse. Néanmoins, le défendeur n'a pas usé du congé extraordinaire et spécifique régi par l'art. 257f al. 1 et 3 CO; il a usé du congé ordinaire prévu par l'art. 266a al. 1 CO, dont la validité dépend en principe - outre les conditions de forme - de la simple observation du délai et du terme de résiliation convenus.

Le défendeur pouvait légitimement vouloir que l'appartement fût rétabli dans un état apte à l'habitation normale. Les congés ordinaire ou extraordinaire étaient tous deux aptes à lui permettre d'atteindre ce but dans un délai raisonnable. **Le congé extraordinaire supposait préalablement une protestation écrite adressée à la demanderesse. A réception de cette protestation, la demanderesse aurait pu rétablir une situation conforme à ses obligations, telle que le Tribunal des baux et loyers l'a constatée lors de sa propre visite des lieux;** le but du défendeur se serait ainsi réalisé et la demanderesse aurait, elle, échappé à la perte de son logement. Le « **problème humain** » mentionné par la Cour de justice est par ailleurs évident : l'expérience de la vie enseigne que d'ordinaire, **une personne très âgée et psychiquement affaiblie supporte difficilement le choc d'un déménagement et s'adapte tout aussi difficilement à un nouveau logement.** Au regard de l'ensemble des circonstances, il se confirme donc que **le congé ordinaire était inutilement rigoureux.** Le défendeur pouvait user du congé extraordinaire, également approprié au but visé mais nettement moins dommageable pour sa partenaire contractuelle, compte tenu qu'une sommation était nécessaire et qu'il était possible de mettre fin à la violation du contrat.

La Cour de justice n'a pas constaté que la demanderesse soit dorénavant incapable d'user de la chose louée avec le soin nécessaire. Contrairement à l'argumentation du défendeur, une pareille incapacité ne se déduit pas de manière certaine et indiscutable de ce que, selon un témoin, cette personne âgée a besoin d'un suivi médical mais ne l'accepte pas. Il n'y a donc pas matière à compléter les constatations cantonales en application de l'art. 105 al. 2 LTF. Dans son résultat sinon dans tous ses motifs, la décision attaquée se révèle conforme à l'art. 271 al. 1 CO, ce qui entraîne le rejet du recours.

5.

A titre de partie qui succombe, le défendeur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas procédé et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Le défendeur acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 21 novembre 2014

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Klett

Le greffier : Thélin