

BGer 4C.138/2006 vom 31. August 2006

Bundesgericht, 2006-08-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.138_2006

FR: TF 4C.138/2006 du 31 août 2006

IT: TF 4C.138/2006 del 31 agosto 2006

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par les défendeurs, qui ont succombé dans leurs conclusions en prolongation du bail, et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ ; ATF 113 II 406 consid. 1; plus récemment arrêt 4C.269/2004 du 4 octobre 2004, consid. 1.1), le recours est en principe recevable puisqu'il a été déposé en temps utile compte tenu des fêtes (art. 34 al. 1 let. a et 54 al. 1 OJ; art. 1 de la loi fédérale du 21 juin 1963 sur la supputation des délais comprenant un samedi) et dans les formes requises (art. 55 OJ).

E. 1.2

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). En revanche, il ne permet pas de se plaindre de la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1, 2e phrase OJ), ni de la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).

E. 1.3

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés par celles-ci (art. 63 al. 1 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique adoptée par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc p. 29).

E. 2

Invoquant les art. 272 et 272b CO , les défendeurs reprochent à la cour cantonale de ne pas avoir tenu compte de tous les éléments pertinents de la situation d'espèce, qui militeraient pourtant en faveur de l'octroi d'une première prolongation de bail.

E. 2.1

Selon l' art. 272 al. 1 CO , le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Le juge gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b; plus récemment arrêt 4C.269/2004 du 4 octobre 2004, consid. 4.1) ou, à tout le moins, tend à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour celui-ci (ATF 116 II 446 consid. 3b; plus récemment arrêt 4C.269/2004 du 4 octobre 2004, consid. 4.1). C'est le lieu de rappeler que le besoin légitime du bailleur, ou de ses proches, d'occuper les locaux prévaut généralement sur les intérêts du locataire (arrêt 4C.269/2004 du 4 octobre 2004, consid. 4.2 et la référence citée), le but de la prolongation n'étant pas d'assurer au locataire le maintien indéfini d'une situation favorable (cf. ATF 116 II 446 consid. 3b; plus récemment arrêt 4C.269/2004 du 4 octobre 2004, consid. 4.2 et la référence citée).

L' art. 272b al. 1 CO prévoit que le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum, celui de locaux commerciaux de six ans, et que dans ses limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées.

La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge. Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 consid. 4b et les références citées; plus récemment, cf. également arrêt 4C.425/2004 du 9 mars 2005, consid. 3.2).

E. 2.2

Dans la présente espèce, la cour cantonale a retenu, en fait, que les locataires exercent respectivement les professions d'avocat et d'institutrice, qu'ils ont trois enfants, scolarisés à A. _____ où travaille leur mère. Les locataires ont produit un important dossier comprenant un grand nombre d'offres de maisons à vendre, d'où ils déduisent qu'il leur est extrêmement difficile, voire impossible, de trouver une villa répondant aux exigences dictées par la présence de trois enfants et dont les conditions de location ne soient pas exorbitantes. Les recherches ont essentiellement porté sur le quartier de A. _____. Le fils du propriétaire, employé de banque, souhaite s'installer avec sa compagne, divorcée (et non pas encore mariée, contrairement à une inadvertance de la cour qu'il convient de rectifier d'office; art. 63 al. 2, 2ème phrase et 64 al. 2 OJ), et avec la fille de cette dernière. Actuellement, celles-ci vivent dans un appartement de quatre pièces à B. _____, pour un loyer de 1'346 fr. par mois, et celui-là en occupe un de trois pièces à C. _____, pour 890

fr. par mois, après qu'il a déménagé de D. _____ (faits de notoriété connus des deux précédentes instances; ATF 98 II 211 consid. 4a p. 214).

La cour cantonale a considéré, en droit, que l'unique prolongation de deux ans, au 30 avril 2006, se justifiait par la durée du bail de sept ans, par celle du préavis de congé de sept mois et par le caractère comparable des situations personnelles des locataires et du fils du bailleur, s'agissant dans les deux cas de familles - de droit ou de fait - avec des enfants. Ces dernières pâtissaient dans une même mesure de la situation de pénurie sur le marché du logement à Genève. Il était légitime pour le fils du bailleur de s'installer dans l'une des villas de ce dernier (correction d'une inadvertance manifeste; art. 63 al. 2, 2ème phrase et 64 al. 2 OJ), pour mettre fin aux trajets incessants entre les deux appartements « et à la vie de famille éclatée » en raison de cette circonstance. D'un autre côté, la situation matérielle et sociale des locataires, et leur attachement à A. _____ en raison de la scolarisation des enfants et de l'emploi de leur mère, avaient été pris en compte, ce d'autant plus qu'ils disposaient de « revenus suffisants pour retrouver un logement correspondant à leur attente dans la région de A. _____ ». Enfin, ces derniers n'avaient donné aucune explication concrète sur les motifs les conduisant à rejeter des offres d'achat, ou, plus rarement, de location, qui pourraient répondre à leurs besoins et à leurs moyens, sinon à leurs exigences.

E. 2.3

Selon les défendeurs, la cour cantonale aurait assimilé leur situation de famille à celle du fils du bailleur, qui sont pourtant diamétralement opposées, n'aurait pas tenu compte de leur très fort rattachement à A. _____, en raison du métier de l'épouse et de la scolarisation des trois enfants dans l'école locale, et aurait considéré que leur situation était aisée, alors que des enquêtes n'avaient jamais été ouvertes à ce sujet et que leurs moyens financiers n'avaient jamais été établis. Vu le caractère aigu de la crise du logement à Genève, avec un taux de vacance de 0,19 %, et le fait que leur famille comprenne cinq personnes, la cour cantonale ne pouvait retenir que les locataires et le fils du propriétaire pâtissaient dans la même mesure de la pénurie du logement. Enfin, le besoin du fils du propriétaire n'était ni urgent ni concret, dans la mesure où son amie, avec laquelle il envisage de vivre en communauté domestique, dispose d'un appartement de quatre pièces, et où lui-même est locataire d'un logement de trois pièces. Ainsi, les défendeurs se plaignent plus précisément de la violation de l' art. 272 al. 2 let . c, d et e CO.

E. 2.3.1

Le premier critère avancé par les locataires est celui de la situation personnelle, familiale et financière des parties, que les précédents juges auraient interprété de manière abusive.

Comme les défendeurs n'ont pas repris, en instance de réforme, leur grief de lésion de l' art. 274d, al. 3 CO , concernant l'établissement des faits, et qu'ils n'ont pas combattu le défaut de preuve de leur situation financière par la voie idoine du recours de droit public, il convient de statuer sur la base des faits retenus par la cour cantonale, qui lie le Tribunal fédéral (art. 63 al. 2 OJ), sauf pour ce qui est de la rectification d'office de constatations reposant manifestement sur des inadvertances, pour autant qu'un tel manquement soit pertinent au vu des faits allégués par les parties. Tel n'est pas le cas de l'ignorance, par la cour cantonale, d'une pièce régulièrement versée en première instance par le bailleur, selon laquelle ce dernier est propriétaire de deux ou de plusieurs villas à A. _____, dans la commune de Z. _____. Par contre, il ressort de la lecture du dispositif du jugement de divorce, régulièrement produit par le demandeur, que la compagne du fils du bailleur est divorcée, et

non pas « encore mariée », comme le retient à tort la juridiction cantonale. Au demeurant, cette circonstance ne saurait être d'une grande utilité aux locataires, dans la mesure où le prononcé du divorce de la compagne du fils du bailleur représente un élément favorable à la thèse de l'établissement d'une communauté domestique stable entre ces derniers.

E. 2.3.2

Les défendeurs reprochent à la cour cantonale d'avoir estimé « que les deux parties pâtissaient dans la même mesure de la situation de pénurie sur le marché du logement », alors que dans leur cas, il s'agissait d'une famille de cinq personnes comportant trois enfants mineurs, et dans l'autre, d'une communauté domestique en formation réunissant trois personnes, dont une enfant mineure. Or, la volonté du bailleur de permettre l'installation de son fils dans sa villa litigieuse implique une appréciation de la difficulté de relogement des locataires, compte tenu du marché locatif, et de la faculté, pour le propriétaire, de supporter de façon légitime une prolongation plus ou moins longue du bail, dans les limites de l'art. 272b CO, pour permettre aux locataires de trouver une nouvelle habitation.

En l'espèce, s'il est manifeste qu'une famille de cinq personnes aura plus de difficulté à se reloger, dans un quartier relativement limité, compte tenu de la scolarisation des enfants et de la profession de l'épouse, qu'une famille moins nombreuse, la cour cantonale a estimé, qu'en raison de leurs « revenus suffisants », les défendeurs pourraient retrouver un logement correspondant à leur attente dans la région de A._____.

Par ces considérations générales, la cour cantonale a omis non seulement une analyse détaillée, mais également une comparaison approfondie avec la situation financière du bailleur, et de son fils, dont le besoin de la villa litigieuse pour l'établissement de sa communauté domestique constitue le besoin sérieux et concret justifiant le congé, en même temps que la prolongation du bail commandant la pesée des intérêts contradictoires en présence, en application de l'art. 272 al. 2 CO. Si cette manière de faire de la juridiction cantonale est critiquable, elle ne saurait pour autant consacrer une violation du droit fédéral applicable, nécessitant un complètement du dossier, ce d'autant moins que, comme rappelé liminairement, les locataires n'ont pas soulevé le grief de la violation de l'art. 274d al. 3 CO (cf. arrêt 4C.425/2004 du 9 mars 2005, consid. 3.4).

En effet, il ressort de l'arrêt attaqué que les deux parties bénéficient d'une situation relativement comparable, malgré la différence des deux types de famille en présence. Il faut en réalité considérer, avec les juges cantonaux, que les locataires, qui sont respectivement avocat et institutrice, réalisent en commun un revenu suffisamment important pour retrouver, dans le délai de deux ans imparti par les juridictions cantonales, un objet à acheter ou à louer, dans la région de Z._____, qui puisse correspondre à leurs attentes. Et ceci, malgré le poids des charges de famille, inhérent à l'éducation de trois enfants. A cet égard, la cour cantonale a retenu de façon admissible que les locataires n'avaient donné aucune explication concrète sur les motifs les conduisant à rejeter certaines propositions, concernant des logements dont le nombre de pièces et le prix pourraient entrer en ligne de compte, d'après les quelques éléments au dossier décrivant leur situation patrimoniale. Sur ce point, le paiement d'un loyer mensuel de 3'000 fr., sans les charges, permet de déduire une certaine faculté de faire face aux frais d'un logement, que la cour cantonale a pu prendre en considération dans le cadre de son large pouvoir d'appréciation.

E. 2.3.3

De même, la situation du fils du bailleur est aisée, puisqu'avec sa compagne, ils louent deux appartements de respectivement quatre et trois pièces, pour un loyer mensuel total de 2'236 fr., étant précisé que, dans cette communauté domestique, un seul enfant mineur est à charge. De plus, la difficulté alléguée, tenant « aux trajets incessants et à la vie de famille éclatée en raison de la distance entre » les deux appartements pourrait être sérieusement relativisée en raison de la durée maximale de prolongation prévue à l' art. 272b CO , et du fait que le fils du bailleur a notablement aggravé cette situation, en déménageant de son ancien appartement, proche de celui de sa compagne, pour s'installer en ville de Genève.

Ces circonstances permettent d'estimer que le besoin sérieux et concret du bailleur paraît d'une urgence toute relative, ce d'autant plus que l'appartement du fils du bailleur est utilisé essentiellement pour le stockage de ses livres, de son matériel, et pour la pratique de la musique.

E. 2.4

Vu les considérations précédentes, l'octroi d'une prolongation unique d'une durée de deux ans ne consacre pas clairement un abus du pouvoir d'appréciation, malgré le schématisme grossier de la décision de la cour cantonale, qui demeure soutenable au point de ne pas constituer une violation du droit fédéral, dans l'application de l' art. 272 al. 2 let . c, d et e, CO. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté, ce qui implique la confirmation de l'arrêt entrepris.

E. 3

Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge des défendeurs, solidairement entre eux (art. 156 al. 1 et 7 ainsi que 159 al. 1 et 5 OJ).

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