

BGer 4C.224/2002 vom 16. Oktober 2002

Bundesgericht, 2002-10-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.224_2002

FR: TF 4C.224/2002 du 16 octobre 2002

IT: TF 4C.224/2002 del 16 ottobre 2002

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Selon la jurisprudence, la valeur litigieuse de la contestation portant sur la prolongation du bail correspond au loyer et aux frais accessoires dus pour la durée de la prolongation demandée; lorsque le preneur a déjà bénéficié d'une prolongation de fait, cette valeur se détermine d'après le solde de la prolongation réclamée, c'est-à-dire en fonction de la durée résiduelle de la prolongation requise à compter du prononcé de l'autorité cantonale de dernière instance (ATF 113 II 406 consid. 1 et l'arrêt cité). Devant la Chambre d'appel, autorité genevoise de dernière instance, les demandeurs ont requis une prolongation de bail jusqu'au 31 octobre 2004. Cette autorité a statué le 13 mai 2002. Le reliquat de la prolongation de bail sollicitée est ainsi nettement supérieur à deux ans en l'espèce. A considérer le montant du loyer annuel du seul appartement, sans même porter en compte les frais accessoires, tel qu'il ressort du contrat de bail versé au dossier (28 728 fr.), la valeur litigieuse minimale de 8000 fr., prescrite par l' art. 46 OJ , est donc manifestement atteinte.

E. 1.2

Interjeté par les locataires qui ont succombé en partie dans leurs conclusions en prolongation de bail et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ), le présent recours est recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).

E. 1.3

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 OJ). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement 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 y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ ; ATF 126 III 59 consid. 2a; 119 II 353 consid. 5c/aa; 117 II 256 consid. 2a).

E. 2

Les demandeurs jugent insuffisante la durée de la prolongation de bail que la Chambre d'appel leur a accordée.

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. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b). 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, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, 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 doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 consid. 4b et les références citées).

E. 2.2

Examinant les circonstances du cas concret à la lumière des critères mentionnés à l' art. 272 al. 2 CO , la cour cantonale a émis, en substance, les considérations suivantes: il est constant que les locataires occupent l'appartement depuis fin 1991 et qu'un objet analogue ne se trouve pas facilement sur le marché. Cependant, les suites de la résiliation du bail en tant que telle ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles, au sens de l' art. 272 al. 1 CO , car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont que différées en cas de prolongation du contrat. D'un autre côté, il faut tenir compte de la présence du bailleur dans le même immeuble et, surtout, du fait que S. _____ et R. _____ ont commis des actes de vandalisme sur l'ascenseur de l'immeuble, la situation conflictuelle ayant du reste été entretenue essentiellement par les agissements des locataires. A cet égard, le fait que R. _____ ait ou non quitté l'appartement est sans pertinence. Aussi une unique prolongation de deux ans constitue-t-elle le maximum envisageable dans les circonstances particulières du cas d'espèce. Contrairement à l'opinion des demandeurs, en argumentant ainsi, la Chambre d'appel n'a pas abusé du large pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu en cette matière. A cet égard, les griefs formulés par les locataires appellent les quelques remarques suivantes: - S'agissant de la durée du bail, il n'a pas échappé aux juges d'appel que les demandeurs occupent l'appartement litigieux depuis plus de dix ans. Qu'ils y aient tissé des liens sociaux et amicaux avec la plupart des habitants du quartier et qu'eux-mêmes et leurs enfants soient très attachés à cet environnement, ainsi qu'il le soutiennent, correspond au cours ordinaire des choses et apparaît donc vraisemblable. L'argument mérite toutefois d'être relativisé dès lors que, selon les demandeurs, leur fils R. _____ a depuis peu pris un logement séparé. De toute manière, il ne faut pas perdre de vue que, tôt ou tard, les locataires devront déménager et, s'ils ne trouvent pas à se reloger dans le même quartier, quitter un endroit où ils ont passé plus de dix ans. Or, à cet égard, il n'est pas certain qu'une prolongation plus importante de la durée de leurs baux soit de nature à faciliter la séparation

des locataires d'avec leur environnement actuel. - Les éléments factuels mis en évidence par les demandeurs en ce qui concerne leur situation personnelle, financière et familiale ne sont pas de nature à établir les conséquences pénibles que pourrait impliquer pour les intéressés une prolongation de bail d'une durée de deux ans au lieu des quatre années requises. Le demandeur est médecin et son épouse assistante médicale. De leurs deux enfants, seule leur fille mineure habite encore avec eux. Ils qualifient leur situation financière de correcte et l'on peut admettre, selon l'expérience de la vie, que la profession exercée par le mari est de nature à permettre le maintien d'une telle situation. Les demandeurs, il est vrai, affirment qu'ils ne seraient pas en mesure de payer un loyer plus élevé et encore moins d'envisager l'achat d'un logement. Ils ne fournissent cependant aucun élément concret susceptible d'étayer cette affirmation. Supposé que celle-ci soit exacte, il leur faudrait alors envisager soit de restreindre leur train de vie, soit de chercher un appartement plus petit, ce qui paraît tout à fait envisageable pour un ménage réduit à trois unités qui occupe un appartement de sept pièces. Les demandeurs se trouveraient d'ailleurs placés devant la même alternative au cas où leurs baux viendraient à être prolongés jusqu'au 31 octobre 2004. - Les réflexions faites par les demandeurs au sujet de la "bataille judiciaire" qui les oppose depuis 1999 au défendeur et leur argument selon lequel ce dernier se serait initialement trompé de cible en s'en prenant au mari plutôt qu'à l'épouse et au fils n'infirmen en rien l'appréciation de la situation telle qu'elle a été faite par la cour cantonale. Celle-ci était assurément en droit de tenir compte des actes de vandalisme commis par S. _____ et R. _____ au préjudice du bailleur pour fixer la durée de la prolongation des baux, même si elle considérait que les agissements imputés à ces deux personnes et sanctionnés par des condamnations pénales ne justifiaient pas une résiliation anticipée du bail (cf. Lachat, Le bail à loyer, p. 502 n. 3.7). Pour le surplus, les juges cantonaux ont constaté souverainement que la situation conflictuelle a été entretenue essentiellement par ces agissements-là. Que cette situation tendue se perpétue n'est dans l'intérêt d'aucune des parties, y compris celui des locataires. En faisant en sorte qu'elle ne se prolonge pas outre mesure, la Chambre d'appel a donc pris une décision raisonnable. - Le besoin du bailleur n'a jamais été invoqué par l'intéressé. On ne voit donc pas pourquoi les demandeurs en font état dans leur recours en réforme. - Quant à la situation sur le marché local du logement, toutes les considérations émises à ce sujet par les demandeurs sont superflues dans la mesure où cet état de choses n'a pas échappé à la cour cantonale, puisque celle-ci a retenu, en fait, qu'un objet analogue à l'appartement occupé par les locataires "ne se trouve pas facilement sur le marché". Dans ce contexte, les demandeurs allèguent avoir effectué de nombreuses, mais vaines, démarches pour tenter de se reloger. Si tel était effectivement le cas, rien ne les eût empêchés de verser au dossier cantonal les pièces susceptibles d'attester la réalité et le résultat de ces démarches, ou de requérir en temps utile l'audition de témoins à ce propos.

E. 2.3

Ainsi, en fixant à deux ans la durée de la prolongation des baux, alors que les locataires avaient déjà bénéficié d'un délai de résiliation d'environ neuf mois, l'autorité cantonale n'a pas abusé du large pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu par la jurisprudence fédérale. Partant, son arrêt sera confirmé.

E. 3

Les demandeurs, qui succombent, devront assumer solidairement la charge des frais et dépens de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 et 7 OJ , art. 159 al. 1 et 5 OJ).

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