

BGer 4C.251/2004 vom 7. September 2004

Bundesgericht, 2004-09-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.251_2004

FR: TF 4C.251/2004 du 7 septembre 2004

IT: TF 4C.251/2004 del 7 settembre 2004

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). Les défendeurs ont requis une prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 31 août 2006 eu égard au fait que leur bail a été résilié avec effet au 31 août 2002. La Chambre d'appel a statué le 10 mai 2004. Le reliquat de la prolongation de bail sollicitée est ainsi supérieur à deux ans en l'espèce. A considérer le montant du loyer annuel de l'appartement loué (7'200 fr., charges en sus), la valeur litigieuse minimale de 8'000 fr., prescrite par l' art. 46 OJ , est donc atteinte.

E. 1.2

Interjeté par les locataires qui ont succombé 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 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).

E. 2

Même en cas de résiliation après une double mise à prix, le bail peut être prolongé aux conditions des art. 272 ss CO (ATF 128 III 82 consid. 2). Les défendeurs soutiennent que la Chambre d'appel a violé ces dispositions en refusant de prolonger leur 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). Comme le montre l'emploi de l'adverbe "notamment", les éléments d'appréciation énoncés à l' art. 272 al. 2 CO , sous let. a à e, ne revêtent pas un caractère exclusif et le juge peut tenir compte d'autres intérêts pertinents. Il 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) ou, à tout le moins, vise à adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat selon les règles ordinaires (ATF 116 II 446 consid. 3b).

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 les considérations résumées ci-après. Selon les défendeurs, si un bail de vingt ans a été conclu, c'est pour tenir compte des importants travaux d'aménagement du sous-sol de la villa qu'ils devaient entreprendre afin d'adapter l'appartement loué à leur handicap physique; or, d'une part, les seuls travaux exécutés dans ce but n'ont coûté que 3'000 fr. et, d'autre part, les portes intérieures n'ont pas la largeur préconisée par la réglementation cantonale en la matière. Au demeurant, l'investissement consenti par les locataires, qui ont obtenu en contrepartie un loyer modique de 600 fr. par mois, a d'ores et déjà pu être amorti en grande partie sur six ans environ pendant lesquels les défendeurs d'abord, puis leur sous-locataire, ont pu jouir d'un appartement entièrement aménagé et rénové, sis à quelques dizaines de mètres du bord du lac et comprenant, en outre, un parking ainsi que la jouissance du jardin se situant devant les locaux et celle, une demi-journée par mois, du rez-de-chaussée de la villa. Quant à la perte qui subsiste sur les fonds investis par les défendeurs et pas encore amortis, elle trouve son origine dans l'aggravation de la situation financière de leur parent qui les prive d'un bail de longue durée annoté au registre foncier. Par ailleurs, il est établi que les défendeurs sont domiciliés de manière ininterrompue dans le canton d'Argovie depuis 1978, qu'ils exploitent un commerce de timbres dans le canton de Zurich et qu'ils n'ont occupé, sporadiquement, l'appartement sis dans la villa de X. _____ que pendant une vingtaine de mois avant de le sous-louer à l'épouse du bailleur. De son côté, la demanderesse cherche à rentabiliser au mieux des locaux qu'elle a acquis lors d'une vente aux enchères forcées. En définitive, si la résiliation du bail oblige désormais les défendeurs à chercher un autre logement pour venir s'établir à Genève près de leur famille, ils ont eux-mêmes librement fait le choix, il y a quatre ans, de sous-louer l'appartement à leur parente et donc de renoncer à venir rapidement s'installer à Genève. De surcroît, ils ne soutiennent pas avoir effectué, depuis la résiliation de leur bail en mars 2002, des recherches de logements à Genève en vue de s'y installer. Dans cette mesure, on ne saurait considérer que les conséquences de la résiliation justifient aujourd'hui une prolongation du bail des défendeurs.

E. 2.3

Contrairement à l'opinion de ces derniers, la Chambre d'appel, en argumentant ainsi, n'a pas violé le droit fédéral. A cet égard, les griefs formulés par les locataires ne résistent pas à

l'examen.

E. 2.3.1

S'agissant des circonstances de la conclusion du bail, les défendeurs exposent qu'ils se sont liés pour une longue durée (20 ans) et ont fait annoter le bail au registre foncier afin de pouvoir amortir les fonds qu'ils allaient devoir investir pour transformer les locaux loués en un appartement habitable et adapté à leur handicap physique. Selon eux, il serait tout à fait irréaliste d'admettre, à l'instar des juges précédents, qu'ils ont pu amortir les sommes investies (quelque 240'000 fr.) sur une période de six ans seulement après la fin des travaux. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la question de la durée d'amortissement des travaux ne relève pas du fait, contrairement à celle de l'objet et de la nature des travaux à prendre en considération. La juridiction fédérale de réforme peut donc la revoir (arrêt 4P.208/ 1994 du 14 novembre 1994, consid. 3, publié in SJ 1995 p. 235; ATF 118 II 415 consid. 3c/bb p. 421). Force est, toutefois, de constater que les défendeurs se limitent à des généralités sur la question de l'amortissement, se contentant d'alléguer le caractère irréaliste de la durée d'amortissement retenue par les juges cantonaux, mais sans apporter aucune précision quant à la nature et à l'ampleur des différents travaux entrepris par eux pour aménager le sous-sol de la villa et en faire un appartement adapté à leur handicap. Les locataires n'indiquent pas davantage quel est le loyer payé par leur sous-locataire, si bien que l'on ignore à quelles rentrées d'argent ils devraient renoncer durant les deux années restant à courir jusqu'au terme de l'éventuelle prolongation de leur bail (31 août 2006). Au demeurant, la cour cantonale ne prétend pas que l'investissement consenti par le bailleur aurait été entièrement amorti, puisqu'elle constate seulement qu'il l'a été en grande partie. De toute façon, le problème de l'amortissement des sommes investies pour les travaux d'aménagement des locaux loués ne revêt pas, en l'espèce, une importance déterminante en ce qui concerne le principe même de l'octroi d'une prolongation de bail. En effet, comme les locataires ont rénové ces locaux avec le consentement écrit de l'ancien bailleur, il leur est loisible de réclamer à la bailleuse actuelle une indemnité s'ils estiment que la chose présente une plus-value considérable résultant de cette rénovation (art. 260a al. 3 CO ; cf. Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 50 ad art. 261-261a CO). Or, une telle faculté exclut, en règle générale, la possibilité pour le locataire de fonder sa requête en prolongation de bail sur la conséquence pénible que représenterait l'extinction du bail avant l'amortissement complet des sommes investies par lui pour rénover la chose louée (cf. Anita Thanei, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Zurich 1990, p. 23 in limine; SVIT-Kommentar, 2e éd., n. 28 ad art. 272 CO).

E. 2.3.2

Pour ce qui est de la situation personnelle des locataires, la Chambre d'appel constate que ceux-ci n'ont occupé que sporadiquement l'appartement litigieux pendant une période d'environ vingt mois avant de faire librement le choix, il y a quatre ans, de sous-louer l'appartement à leur parente et de renoncer ainsi à venir s'installer rapidement à Genève. Elle ajoute que les locataires ne soutiennent pas avoir effectué, depuis la résiliation de mars 2002, des recherches de logement à Genève. Ces constatations de fait lient la juridiction fédérale de réforme. Aussi les défendeurs tentent-ils en vain de les remettre indirectement en cause en faisant valoir, de manière appellatoire de surcroît, que c'est à la demande de B. _____ qu'ils ont accepté de mettre temporairement l'appartement en cause à la disposition de leur belle-soeur et de leurs neveux - lesquels ne devraient au demeurant pas tarder à trouver un nouvel appartement - et qu'eux-mêmes reprendront possession des lieux

dès que possible. En l'occurrence, accorder la prolongation de bail requise reviendrait à perpétuer une situation pour le moins singulière consistant à ce que, par le biais d'une sous-location, l'ancien propriétaire d'une villa vendue aux enchères publiques à la demande d'un créancier gagiste continue d'occuper les lieux avec sa famille et empêche ainsi ledit créancier de réaliser cet actif immobilier. Qu'il soit le fait ou non des locataires, le procédé est d'autant plus critiquable que le créancier en question - une fondation de droit public - a précisément pour but de gérer, valoriser et réaliser les actifs d'une banque cantonale et, par là, de contribuer à l'assainissement de celle-ci. Au demeurant, on ne voit pas en quoi les défendeurs pourraient avoir eux-mêmes un intérêt à obtenir la prolongation d'un bail relatif à un appartement qu'ils n'ont occupé que sporadiquement comme résidence secondaire, dans lequel ils ne séjournent plus depuis quatre ans et qu'ils devront de toute façon quitter à fin août 2006 au plus tard, étant ainsi contraints de renoncer au projet de s'y installer définitivement. On rappellera enfin que la prolongation du bail a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement. Or, non seulement les défendeurs n'ont rien entrepris de concret, depuis la résiliation de leur bail jusqu'à ce jour, pour tenter de trouver un logement à Genève, mais encore on ne discerne pas en quoi le fait de ne pas leur accorder la prolongation requise les empêcherait de procéder à la recherche d'un autre logement en vue de leur future installation définitive à Genève. De celle-ci, on ignore du reste tout et il n'est nullement établi que les défendeurs aient l'intention de quitter définitivement leur domicile argovien dans les deux ans à venir, soit avant le terme ultime de leur bail supposé prolongé. Dans ces circonstances, les deux juridictions genevoises n'ont pas violé le droit fédéral en écartant la requête en prolongation de bail. Il s'ensuit le rejet du présent recours.

E. 3

Les défendeurs, qui succombent, seront condamnés solidairement à payer les frais de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 et 7 OJ). Quant à la demanderesse, elle n'a pas droit à des dépens, bien qu'elle obtienne gain de cause, car elle n'a pas recouru aux services d'un avocat et n'a pas établi avoir assumé des frais particuliers pour la défense de ses intérêts (cf. art. 159 al. 1 OJ ; ATF 125 II 518 consid. 5b; 113 Ib 353 consid. 6b).

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