

# **GE\_GERICHTE ACJC/1115/2020 vom 17. August 2020**

GE Cour de justice, 2020-08-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_acjc\\_1115\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1115_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1115/2020 du 17 août 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1115/2020 del 17 agosto 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). L'art. 92 al. 2 CPC dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au

- 6/10 -

C/24715/2018 terme de la prolongation contestée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_567/2010 du 16 décembre 2010 consid. 1; 4A\_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer mensuel du logement, charges comprises, s'élève à 1'500 fr. En prenant en compte la période de 7 mois entre la décision attaquée et le terme de la prolongation contestée, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'500 fr. x 7 = 10'500 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## **E. 2**

Les parties ont déposés des pièces nouvelles.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

## **E. 2.2**

En l'espèce, les pièces nouvelles déposées par les appelants, relatives à la procédure intentée en France ainsi que l'article de presse daté du 12 décembre 2019 sont recevables. ' e dans sa réponse à l'appel, ces dernières relevant de faits notoires

## **E. 3**

Les appelants sollicitent l'audition d'un témoin.

### **E. 3.1**

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le Tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves.

- 7/10 -

C/24715/2018 L'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée, si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6 et les références); elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le Tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les arrêts cités).

### **E. 3.2**

En l'espèce, dans leur appel, les appelants sollicitent l'audition de E\_\_\_\_\_, ingénieur aux SIG, afin de déterminer si et dans quel délai la parcelle occupée par les appelants doit être libérée.

Or, ces indications ressortent déjà des pièces produites par les parties.

L'audition de E\_\_\_\_\_, n'étant pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves, elle ne sera dès lors pas ordonnée par la Cour de céans.

## **E. 4**

Les appelants sollicitent l'octroi d'une première prolongation du bail de deux ans et demi échéant le 30 juin 2020.

#### **E. 4.1**

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation de bail d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'art. 272 al. 2 CO. Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence. La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait le congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telles (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a). Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 125 III - 8/10 -

C/24715/2018 226 consid. 4b p. 230; 136 III 190 consid. 6 p. 195 et les arrêts cités). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397). Pour fixer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123). Le juge peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.2) mais le pouvoir d'appréciation dont il dispose ne signifie pas qu'il peut décider à sa guise; il doit, au contraire, motiver son choix et exposer les motifs ayant emporté sa conviction (ATF 131 III 26 consid. 12.2.2 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_386/2014 du 11 novembre 2014). Le juge doit se montrer particulièrement restrictif au moment de prolonger un bail de durée déterminée, parce que l'intention reconnaissable du cocontractant était de mettre fin à la relation contractuelle à la date fixée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_104/2013 du 7 août 2013 consid. 2.3; 4A\_552/2009 du 1er février 2010 consid. 2.5.1 et les références citées).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les appelants ne remettent pas en question l'interprétation faite par le Tribunal des baux et loyers s'agissant de la nature des contrats de bail. Ainsi, il n'est pas contesté que ces derniers ont conclu trois baux à durée déterminée avec l'intimée, dont le dernier est venu à échéance le 31 décembre 2018. Les appelants sollicitent toutefois une première prolongation de bail jusqu'au 30 juin 2020, au motif que l'intimée n'aurait pas été en mesure de démontrer le caractère vraisemblable et urgent des travaux à venir sur la parcelle dont est litige. Si, selon les appelants, l'intimée n'aurait aucun intérêt prépondérant à ce que la parcelle litigieuse soit libérée, la seule conséquence pénible que ces derniers ont été en mesure de démontrer est l'absence temporaire d'une solution de relogement. Les premiers juges ont cependant retenu, à juste titre, qu'aucune recherche de relogement n'avait été entreprise par les appelants depuis l'expiration du bail le 31 décembre 2018, ce qu'ils n'ont

pas contesté; exposant qu'ils avaient le projet de s'installer dans leur nouvelle maison en France une fois les travaux correctement effectués et achevés, soit à partir du 1er juillet 2020.

- 9/10 -

C/24715/2018 Les appelants ont de fait bénéficié d'une prolongation supplémentaire de plus de six mois, telle que sollicitée. Compte tenu de ce qui précède, le jugement querellé sera confirmé.

#### **E. 5**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/24715/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 décembre 2019 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1080/2019 rendu le 12 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24715/2018. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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