

GE_GERICHTE ACJC/1184/2014 vom 20. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1184_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1184/2014 du 20 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1184/2014 del 20 dicembre 2013

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 2.1

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2013, 2ème éd. n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389, 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral

- 8/11 -

C/12121/2009 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 2.2

En l'espèce, vu le loyer de 18'420 fr. par année, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 2.3

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

E. 2.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 3.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 3.2

En l'espèce, les pièces nouvelles n° 16 et 17 produites par l'appelant étaient en sa possession plusieurs mois avant que la présente cause ait été gardée à juger par le Tribunal. Ces pièces sont dès lors irrecevables.

E. 4

Comme l'ont relevé les premiers juges, la question de la validité du congé a d'ores et déjà été tranchée par la Cour de céans, de sorte qu'elle ne saurait être à nouveau examinée.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail 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 (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. 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 (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e).

- 9/11 -

C/12121/2009 S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a). A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans et celui des locaux commerciaux de six ans.

E. 5.2

La Cour relève en premier lieu que les parties sont bien liées par un contrat de bail portant sur un appartement, malgré ce que tente vainement de soutenir l'appelant depuis le dépôt de ses dernières écritures devant le Tribunal. Le contrat de bail précise que les locaux sont loués aux fins d'habitation et le locataire ne démontre pas, ni même ne soutient, que les bailleurs ou leurs auxiliaires auraient eu connaissance du fait qu'il utilisait également ceux-ci pour son activité professionnelle. Il semblerait plutôt qu'au fil du temps le locataire ait décidé d'aménager un studio d'enregistrement dans son logement, sans avoir préalablement obtenu l'accord de la régie en charge de l'immeuble. Il ne fait dès lors aucun doute que les parties sont liées par un bail d'habitation, et non par un bail commercial. Par surabondance de motifs, même à considérer qu'il s'agit d'un contrat portant sur un objet à destination mixte, à savoir d'habitation et commerciale, le critère de la prépondérance de l'affectation préconisé par la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1) conduirait également à considérer qu'une prolongation maximale de quatre ans peut être octroyée, soit celle applicable aux baux d'habitation (art. 272b al. 1 CO), tant il est vrai que telle est l'affectation prépondérante des locaux. S'agissant de la durée de prolongation octroyée par les premiers juges, soit une unique prolongation de trois ans, elle ne prête pas le flanc à la critique. Dans son arrêt ACJC/2_____ du 5 novembre 2012, la Cour a retenu que le besoin propre invoqué par les bailleurs était urgent au moment de la notification du congé. Rien ne permet de penser que ce besoin ne soit plus d'actualité, même si son urgence est éventuellement devenue moindre, depuis que l'immeuble actuellement occupés par eux a été rénové.

- 10/11 -

C/12121/2009 Pour sa part, le locataire n'a guère démontré avoir effectué d'importantes recherches de solution de relogement, même s'il soutient consulter régulièrement les annonces paraissant sur Internet. Dès lors, compte tenu de la durée du bail, des éléments rappelés ci-dessus et de la grave pénurie sévissant notoirement à Genève, c'est de manière conforme au droit que les premiers juges ont octroyé à l'appelant une unique prolongation de bail de trois ans. Le jugement doit ainsi être confirmé.

E. 6

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 11/11 -

C/12121/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 février 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1511/2013 rendu le 20 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12121/2009-1-B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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 supérieure à 15'000 fr.

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