

GE_GERICHTE ACJC/1204/2013 vom 14. Januar 2013

GE Cour de justice, 2013-01-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1204_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1204/2013 du 14 janvier 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1204/2013 del 14 gennaio 2013

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 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, no 8 ad art. 308). 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 terme de la prolongation contestée (arrêt du Tribunal fédéral 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 annuel du logement, charges comprises, s'élève à 19'452 fr.

- 5/8 -

C/6504/2012 En prenant en compte onze mois (février 2013 à décembre 2013 inclus) la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (1'621 fr. x 11 mois = 17'831 fr.).

E. 1.3

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. Il en va de même du second acte d'appel, rédigé directement par les locataires, qu'il convient de considérer comme un complément du premier. La réponse à l'appel, déposée dans le délai légal de trente jours depuis la communication de l'appel, est également recevable (art. 312 al. 2 CPC). La réplique spontanée des appelants, adressée à la Cour de céans dans un délai de trente jours à compter de la réception du mémoire de réponse de leur partie adverse, en conformité avec la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_777/2011, 133 I 100 et 4A_648/2011), est, elle aussi, recevable.

E. 1.4

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. 2.1

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. 2.2

En l'espèce, seules les pièces produites sous nos 0, 20 et 21 (chargé du conseil des appelantes) et sous nos 22, 23a, 23b et 27 (chargé des locataires en personne) sont recevables, les autres pièces produites ne répondant pas aux conditions sus-mentionnées.

E. 3.1

Les appelantes remettent en question la validité du congé qui leur a été notifié, et qui a été constatée, de manière définitive, par décision de la Commission de conciliation du 15 avril 2010. Cette conclusion des appelantes doit dès lors être rejetée, en vertu du principe de l'autorité de la chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4D_22/2009).

- 6/8 -

C/6504/2012

E. 3.2.1

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). Enfin, l'alinéa 3 de cette disposition prévoit que lorsque le locataire demande une deuxième prolongation, l'autorité compétente examine en outre s'il a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé. Lorsque le locataire n'a effectué aucune démarche en vue de se reloger, le juge refusera, en règle générale, d'octroyer une seconde prolongation de bail, quand bien même cette carence n'exclut pas nécessairement toute prolongation, les autres critères de l'art. 272 al. 2 CO devant entrer en ligne de compte (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 786 et références citées). La demande de seconde prolongation doit être formée au plus tard 60 jours avant l'échéance de la première prolongation (art. 273 al. 3 CO).

E. 3.2.2

En l'espèce, les appelantes n'ont nullement démontré avoir effectué des recherches de solution de relogement pendant les deux ans et demi de première prolongation. Quand bien même l'on peut admettre qu'il était difficile pour la première appelante, au vu de son âge et

de son état de santé, de procéder à des recherches actives, rien n'indique qu'elle ne pouvait être aidée dans ses démarches par ses proches, et en particulier par la seconde appelante, pourtant également concernée par la procédure et par le sort de l'appartement. Il apparaît en outre que les appelantes n'ont qu'un usage partiel de l'appartement litigieux, puisque l'une est principalement domiciliée sur le canton de Vaud, tandis que l'autre ne peut demeurer dans l'appartement litigieux que lorsque sa fille peut y séjourner également. Les autres moments, elle vit chez son fils à Onex. Ce faisant, l'appréciation opérée par le Tribunal des baux et loyers, s'agissant du refus de toute seconde prolongation, ne prête pas le flanc à la critique. Dès lors, le jugement entrepris sera confirmé.

- 7/8 -

C/6504/2012

E. 4

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 8/8 -

C/6504/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et son complément interjetés le 18 février 2013 par A. _____ et B. _____ contre le jugement JTBL/32/2013 rendu le 14 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6504/2012-5-OSB. Déclare irrecevables les pièces nouvelles produites par les appelantes, sous réserve des pièces produites sous nos 0, 20 et 21 (chargé du conseil des appelantes) et sous nos 22, 23a, 23b et 27 (chargé des locataires en personne). Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, 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 ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 2.2).

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