

GE_GERICHTE ACJC/1488/2007 vom 10. Dezember 2007

GE Cour de justice, 2007-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1488_2007

FR: GE_GERICHTE ACJC/1488/2007 du 10 décembre 2007

IT: GE_GERICHTE ACJC/1488/2007 del 10 dicembre 2007

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

- 4/7 -

C/10349/2005 S'agissant d'une procédure dont l'objet ne relève pas du chapitre II du titre VIIIème du Code des obligations, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

E. 2

La seule question litigieuse concerne la durée de la prolongation de bail sollicitée par la locataire. Le principe même de la résiliation - découlant de règles de droit public relatives aux logements subventionnés - ainsi que la date de prise d'effet de la résiliation - soit le 31 juillet 2005 - sont définitivement acquis.

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 (ATF 125 III 226 consid. 4b). A cet égard, il appartient au locataire d'entreprendre ce que l'on peut raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, notamment en déployant des efforts pour se reloger (ATF 116 II 446 cons. 3a). La jurisprudence précise encore 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; elles ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de 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

- 5/7 -

C/10349/2005 conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 cons. 3a). Pour un bail d'habitation, la prolongation maximale est de quatre ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées (art. 272b al. 1 CO).

E. 2.2

Dans le cas d'espèce, le bail litigieux a été résilié en raison de la sous-occupation de l'appartement par une personne seule. Un tel logement est en effet destiné à des locataires dont les revenus entrent dans des catégories fixées par l'Etat et dont le taux d'occupation ne dépasse pas les critères légaux (art. 30 à 31C LGL). Il apparaît donc nécessaire de remettre rapidement sur le marché l'appartement de l'appelante, particulièrement bien adapté aux besoins d'un couple disposant de faibles revenus. Il convient maintenant de comparer cet intérêt public important avec les éléments propres à la situation personnelle de l'appelante: celle-ci occupe son appartement depuis huit ans. Agée de plus de soixante ans et veuve depuis près de cinq ans, l'appelante vit seule et se trouve aujourd'hui à la retraite. Elle bénéficie toutefois de revenus stables de près de 6'000 fr. brut par mois. Informée en juin 2003 qu'elle ne remplissait plus les conditions légales à l'octroi d'un appartement de quatre pièces, elle a reçu toutes les informations utiles sur le sujet au mois de mars 2005 lorsqu'elle a été reçue personnellement par la Direction du logement. Après la résiliation du bail, notifiée plus de deux ans après le décès de son mari, elle n'a entrepris aucune démarche en vue de trouver un nouveau logement. Ce n'est qu'en août 2006, soit plus d'une année après la résiliation du bail et dix mois après l'arrêt du Tribunal administratif réglant définitivement la question de la sous-occupation de son appartement, qu'elle s'est inscrite auprès de la Direction du logement. Même au stade de la première prolongation de bail, il convient de tenir compte du caractère isolé et tardif de cette démarche, car on attend du locataire qu'il entreprenne des recherches actives de nouveau logement dès la réception du congé, en particulier en période de pénurie (cf. LACHAT, Commentaire romand, n. 15 et 17 ad art. 272 CO). Pour le surplus, il est certes notoire que le marché immobilier est particulièrement tendu à Genève. La Chambre de céans constate cependant que l'appelante s'est vue proposer rapidement après son inscription à la Direction du logement un appartement situé dans le même quartier, adapté à ses revenus et de taille suffisante pour une personne seule. L'ensemble de ces circonstances amène la Cour à accorder une unique prolongation de bail de deux ans et demi, soit jusqu'au 31 janvier 2008. Cette prolongation paraît en outre adéquate compte tenu de la durée maximale prévue par la loi pour une telle prolongation et du temps déjà écoulé depuis que la locataire a été avisée du fait qu'elle ne remplissait plus les conditions légales pour le maintien dans son appartement.

- 6/7 -

C/10349/2005

E. 2.3

Par conséquent, le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et la prolongation de bail précitée sera accordée. Au vu de cette prolongation de bail, il n'y a pas lieu de statuer sur l'évacuation requise par le bailleur.

E. 3

L'appelante, qui succombe sur l'essentiel de ses conclusions, sera condamnée à supporter un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC). L'intimé, qui succombe sur la question de la durée de la prolongation de bail, supportera un émolument réduit d'appel (art. 447 al. 2 LPC).

E. 4

La valeur litigieuse selon la LTF se calcule en fonction du loyer dû pendant la prolongation de bail. La période déterminante est celle de la prolongation elle-même; toutefois, si le locataire a déjà bénéficié d'une prolongation de fait, elle se détermine d'après la durée du bail restant à courir au moment du prononcé de l'autorité cantonale (TF, SJ 1988 p. 201 consid. 1). En l'espèce, compte tenu d'un loyer de 1'228 fr., la valeur litigieuse s'élève à 4'912 fr. représentant les loyers d'octobre 2007 à janvier 2008. * * * * *

- 7/7 -

C/10349/2005

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