

GE_GERICHTE ACJC/159/2015 vom 15. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_159_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/159/2015 du 15 mai 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/159/2015 del 15 maggio 2014

Erwägungen

E. 5.1

Aux termes de l'article 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. S'agissant des conséquences pénibles, 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'article 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et 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 conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197, considérant 3a p. 198; ATF 102 II 254). C'est au locataire qu'incombe de prouver lesdites conséquences pénibles (CONOD, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, no 14 ad art. 272 CO). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448, consid. 1; ATF 110 II 254 = JdT 1985 I 265-266; ATF 102 II 254 = JdT 1977 I 558). Quant au montant du loyer, le locataire à la recherche d'un objet loué équivalent à celui qu'il doit quitter est tenu d'accepter de payer un loyer usuel pour la catégorie d'objets loués considérée, à moins que celui-ci puisse être qualifié d'abusif. S'il

- 13/15 -

C/16204/2012 limite d'emblée le montant de son futur loyer, le locataire doit accepter les locaux qui représentent la contrepartie équitable et usuelle; de même, il ne saurait refuser de déménager dans un endroit où il est moins connu de la clientèle car un tel inconvénient, lié à la résiliation elle-même, ne constitue pas en soi une conséquence pénible au sens de la loi (ATF du 18 avril 1994 dans la cause C c/ X. SA). Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). Le locataire qui sous-loue ne peut en règle générale pas se prévaloir des conséquences pénibles pour le sous-locataire (LACHAT, op. cit., pp. 772-773; SVIT-Kommentar no 6 ad art. 273b CO).

E. 5.2

Dans le cas présent, il convient de relever que les appelants n'occupent plus l'appartement considéré depuis de nombreuses années et qu'ils n'ont manifestement pas l'intention de le réintégrer. En effet, B_____ a quitté cet appartement depuis le début de l'année 2012 à tout le moins et A_____, qui s'est vu attribuer les droits et obligations résultant du bail au terme de la procédure de divorce l'ayant opposé à B_____, n'entend plus y résider, travaille et vit à Londres depuis 2011, de telle sorte que le centre de ses intérêts n'est plus à Genève, contrairement à ses allégations. L'appelant a à cet égard admis, lors de l'audience du 30 mai 2013, qu'il n'était à Genève que quelques jours par mois durant lesquels il résidait dans l'appartement. Par ailleurs, les autres locataires de l'immeuble n'ont pas revu A_____ dans l'immeuble depuis de nombreux mois ce qui confirme qu'il a perdu toute intention de réintégrer l'appartement litigieux et qu'il n'y séjourne que très irrégulièrement. Par ailleurs, il convient de relever que le H_____ a soumis à A_____ une proposition de relogement, que ce dernier a toutefois refusée sans raison valable. Les appelants ne sont pas parvenus à démontrer, ni même à rendre vraisemblable, les conséquences pénibles qu'ils subiraient en raison de la résiliation de leur contrat de bail à loyer notifiée le 25 juin 2012 pour le 30 juin 2013. En effet, on voit difficilement quelles conséquences pénibles les appelants pourraient subir eu égard au fait que B_____ a déjà quitté l'appartement et que A_____ vit et travaille à Londres depuis 2011. Il sied à cet égard de rappeler que les conséquences pénibles pour les sous-locataires des appelants ne doivent pas être prises en considération dans l'octroi de la prolongation du bail.

- 14/15 -

C/16204/2012 A cela s'ajoute que les appelants n'ont entrepris aucune démarche sérieuse depuis la notification du congé pour tenter de trouver une solution de relogement ce qui ne milite pas non plus en faveur de l'octroi d'une prolongation de bail. Partant, les appelants devront être intégralement déboutés de toutes leurs conclusions en prolongation de bail. Le jugement querellé devra également être confirmé sur ce point.

E. 6

A teneur de l'art. 22 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). * * * * *

- 15/15 -

C/16204/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 mai 2014 dans la cause C/16204/2012-4-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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.