

GE_GERICHTE ACJC/1657/2024 vom 10. Januar 2025

GE Cour de justice, 2025-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1657_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1657/2024 du 10 janvier 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1657/2024 del 10 gennaio 2025

Erwägungen

E. 5

La bailleresse reproche au Tribunal d'avoir octroyé une prolongation de bail de quatre ans aux locataires.

E. 5.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation 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.

- 19/23 -

C/14467/2021 Le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit d'un logement, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). 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 et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1; 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe 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 142 III 336 consid. 5.3.2; 125 III 226 consid. 4b). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_459/2020 du 15 décembre 2020 consid. 4.1). L'octroi d'une prolongation suppose 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; 110 II 254 consid. 4, JT 1985 I 265; 102 II 254, JT 1977 I 558). Le juge doit également tenir compte de l'urgence du besoin invoqué par le bailleur; sur le principe, le besoin légitime du bailleur de recouvrer les locaux l'emporte sur les intérêts du locataire à obtenir une prolongation (ATF 136 III 190 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_103/2015 du 3 juillet 2015; ACJC/1224/2023 précité consid. 3.1). Le Tribunal fédéral a cependant admis, en se référant à la doctrine, que la configuration particulière du besoin invoqué en faveur de l'actionnaire de la société bailleresse ou d'un membre de sa famille pouvait influencer le jugement relatif à la

prolongation, mais seulement dans une moindre mesure par rapport à la situation où le bailleur est une personne physique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_128/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.2 et les références citées). Selon la doctrine, le juge peut tenir compte du comportement des parties non seulement avant mais aussi après la résiliation pour déterminer la durée de la prolongation de bail (LCHAT/GROBET-THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 1006 et les références citées).

- 20/23 -

C/14467/2021 Les exigences de motivation des décisions en équité sont élevées. Le juge doit motiver son choix et exposer dans son jugement les motifs qui ont emporté sa conviction (arrêt du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014, consid. 4.3.1).

E. 5.2

Dans son arrêt 4A_198/2016 du 7 octobre 2016, rendu en lien avec une résiliation notifiée par le bailleur pour remettre un local commercial à sa fille, le bail du locataire ayant duré vingt ans, le Tribunal fédéral a retenu qu'une prolongation de bail de trois ans conciliait de manière équitable les intérêts opposés des parties, en tenant compte du fait que le besoin invoqué par le bailleur était avéré mais non urgent, et que le locataire n'avait entrepris aucune recherche pour trouver un local de remplacement (consid. 5.2). Il a en outre relevé que le locataire - qui faisait valoir qu'il n'avait pas à entreprendre de recherches puisqu'il concluait à l'annulation du congé - méconnaissait que, s'agissant d'une résiliation ordinaire pour besoin propre du bailleur, il devait s'attendre à ce que le congé soit déclaré valable, son recours sur ce point frisant ainsi la témérité (consid. 5.4). Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a jugé qu'une prolongation unique de trois ans était admissible dans un cas où le besoin de l'actionnaire de la bailleuse n'était pas urgent et où le locataire, ayant habité l'immeuble (dont il était initialement le concierge) pendant trente ans et le logement litigieux pendant huit ans avant la résiliation et disposant au surplus de revenus modestes, avait allégué avoir cherché un autre logement mais sans toutefois prouver ses recherches (arrêt du Tribunal fédéral 4A_128/2019 du 3 juillet 2019, consid. 3.2 et 5.2).

E. 5.3

En l'espèce, le Tribunal a octroyé aux locataires une prolongation de bail de quatre ans. Quand bien même les locataires n'avaient entrepris aucune démarche pour trouver un logement de remplacement, ils occupaient le bien depuis plus de trente ans. Le besoin propre de la bailleuse consistant dans l'intérêt du fils de son actionnaire à habiter le logement était légitime, mais non urgent, aucune raison particulière justifiant un déménagement rapide n'ayant été invoquée. La bailleuse reproche au Tribunal d'avoir mal apprécié les faits, respectivement d'avoir mésusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant aux locataires une prolongation de bail de quatre ans. Elle souligne le fait que les locataires n'avaient pas allégué ni démontré avoir effectué des recherches en vue de trouver un logement de remplacement, ce qui aurait dû selon elle être pris en compte dans la détermination de la durée de la prolongation. Elle se réfère également à des arrêts de la Cour pour faire valoir que, dans des situations comparables, des prolongations de bail plus courtes auraient été accordées. Les locataires intimés estiment quant à eux que la durée de la prolongation de quatre ans octroyée par le Tribunal est adéquate et doit être confirmée.

E. 5.4

La durée du bail (trente ans) doit certes être qualifiée de longue. Les locataires n'ont en revanche pas allégué avoir entamé des recherches en vue de trouver un nouveau logement, ni en première instance, ni en appel. Ils n'ont pas non plus

- 21/23 -

C/14467/2021 allégué qu'ils se trouveraient dans une situation financière délicate, faisant cependant valoir qu'ils connaîtraient tous deux d'importants problèmes de santé et que la situation sur le marché locatif est notoirement tendu à Genève. Les pièces nouvelles déposées en appel par les locataires attestent de ce qu'ils ont connu des problèmes de santé en 2023, voire déjà en 2022 en ce qui concerne C_____. Il ressort de ces pièces que la locataire est restreinte dans son autonomie, qu'elle souffre de vertiges et qu'elle circule à l'aide d'un rollator. Sous l'angle de l'intérêt de la bailleuse, il y a lieu de relever que le fils de son actionnaire, K_____, à qui le logement est destiné, est aujourd'hui âgé de 25 ans. Selon ses déclarations, il avait pour objectif d'effectuer des stages auprès des instances L_____ après la fin de ses études, entamées en 2022. De tels stages étant notoirement faiblement rémunérés, il y a lieu d'admettre qu'il ne sera pas immédiatement indépendant financièrement. Le fait de vivre dans un premier temps chez ses parents plutôt que dans son propre appartement n'est pas de nature à lui causer un réel désavantage. Son besoin d'occuper le logement litigieux n'apparaît donc pas urgent. L'intérêt de l'actionnaire lui-même, soit E_____, à ce que son fils quitte le logement familial, invoqué en cours de procédure, n'apparaît pas non plus revêtir une urgence particulière. Les différentes jurisprudences rendues dans des cas similaires, tant par le Tribunal fédéral que par la Cour de cassation, retiennent en général une durée de prolongation de bail de trois ans, notamment lorsque les locataires ne démontrent pas avoir entrepris de démarches sérieuses pour trouver un nouveau logement. Il y a néanmoins lieu de tenir compte ici de la position exprimée par le Tribunal fédéral, selon laquelle le besoin propre motivé par la mise à disposition d'un bien en faveur de l'actionnaire de la bailleuse ou à l'un de ses proches n'a pas le même poids qu'un besoin personnel invoqué par une personne physique dans le cadre de la pesée des intérêts en présence. En conséquence, en vertu du pouvoir d'appréciation dont elle dispose et considérant, d'une part, que le besoin invoqué est celui du fils de l'actionnaire et qu'aucune urgence n'a été rendue vraisemblable et, d'autre part, l'intérêt des locataires à ne pas devoir quitter précipitamment le logement qu'ils occupent depuis plus de trente ans, la Cour conclut avec le Tribunal qu'une prolongation de quatre ans échéant le 31 janvier 2026 apparaît appropriée eu égard à l'ensemble des circonstances du cas d'espèce.

E. 6

Dans le jugement attaqué, le Tribunal a adapté le montant du loyer annuel pour la durée de la prolongation en tenant compte de l'évolution de l'ISPC, le fixant à 17'110 fr (arrondi) dès le 1er février 2022 (début de la prolongation de bail). Sous réserve de griefs ayant trait à une constatation inexacte des faits, dont on a vu plus haut qu'ils étaient mal fondés, les locataires n'ont pas critiqué le jugement attaqué sur ce point. Ils n'ont en particulier pas explicité dans leurs écritures

- 22/23 -

C/14467/2021 d'appel, à l'appui des conclusions qu'ils ont prises dans ce sens, en quoi le raisonnement des premiers juges serait erroné. Dépourvu de motivation suffisante au sens de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel est donc irrecevable sur ce point (cf. supra consid. 1.4).

E. 7

Au vu des considérations qui précèdent, le jugement attaqué sera confirmé en tous points.

E. 8

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.

* * * * *

- 23/23 -

C/14467/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 29 août 2023 par A_____ SA de même que l'appel interjeté le 18 septembre 2023 par B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/664/2023 rendu le 14 août 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14467/2021. Au fond : Les rejette. Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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. 1.2.

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