

GE_GERICHTE ACJC/190/2019 vom 11. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_190_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/190/2019 du 11 février 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/190/2019 del 11 febbraio 2019

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,

- 6/10 -

C/25388/2015 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). En l'espèce, l'appelant a sollicité en dernier lieu une prolongation de bail jusqu'au 31 janvier 2020 alors que les intimés ont conclu à ce que la durée de cette prolongation de bail soit limitée au 30 juin 2018. Compte tenu du montant du loyer de 950 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

E. 2

Les deux parties ont produit des pièces nouvelles.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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). A partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies (arrêt du Tribunal fédéral 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.2).

E. 2.2

La pièce 44 produite par l'appelant est recevable car elle est postérieure au 8 juin 2018, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal. Les pièces 136, 137 et 139 produites par les intimés sont irrecevables car elles sont antérieures à cette date et auraient pu être produites devant le Tribunal. La pièce produite par les intimés après le début des

délibérations est également irrecevable. Les pièces 138 et 140 des intimés sont par contre recevables.

E. 3

Le Tribunal a considéré que l'octroi d'une prolongation de bail de trois ans se justifiait au regard du fait que l'appelant était locataire dans l'immeuble depuis plus de 30 ans, que le dernier bail qui le liait aux intimés avait duré 12 ans, qu'il avait des revenus modestes, qu'il n'avait pas établi l'existence de recherches de

- 7/10 -

C/25388/2015 logement et que I_____ n'avait pas établi l'existence d'une urgence à récupérer son logement puisqu'elle habitait sa villa de _____ (GE).

L'appelant fait valoir que I_____ est propriétaire d'un autre appartement de l'immeuble du _____, à savoir celui loué par Madame L_____ qui s'est libéré en juillet 2018 et est toujours inoccupé, dans lequel elle pourrait s'installer.

Les intimés relèvent que I_____ prévoit de louer l'appartement de Madame L_____ à son fils, qui va revenir s'installer en Suisse. Elle n'entend par conséquent pas s'y installer elle-même. Les charges de la villa qu'elle occupe actuellement sont disproportionnées par rapport à ses revenus et elle prévoit d'occuper dès que possible l'appartement litigieux.

E. 3.1

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. 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 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 consid. 3a; ATF 102 II 254). 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). La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat. La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 in initio CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Pour ce qui est du bailleur, il ne faut pas tenir compte uniquement de son besoin propre et urgent d'utiliser les locaux (art. 272 al. 2 let. d CO), mais aussi de sa situation personnelle, familiale et financière (art. 272 al. 2 let. c CO). Le besoin urgent du bailleur n'est en effet qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. L'énumération de l'art. 272 al. 2 CO n'étant pas exhaustive, il est possible de prendre en considération tous les intérêts financiers du bailleur.

- 8/10 -

C/25388/2015 Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, 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. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1). L'octroi d'une prolongation suppose notamment 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 consid. 4, JT 1985 I 265; ATF 102 II 254, JT 1977 I 558).

E. 3.2

En l'espèce, la Cour a retenu dans son arrêt du 20 novembre 2017 que le bail avait valablement été résilié avec effet au 31 janvier 2016 et il n'y a pas lieu de réexaminer cette question à ce stade. En dépit du temps écoulé depuis la résiliation du bail, l'appelant ne justifie d'aucune recherche concrète et sérieuse de logement de remplacement, à l'exception de son inscription auprès de trois institutions intervenue en janvier 2016. Son revenu, même si il est modeste, est suffisant pour lui permettre de trouver un logement pour une personne seule, ce d'autant plus qu'il dispose en outre d'économies pour un montant de plus de 100'000 fr. Contrairement à ce que fait valoir l'appelant, l'on ne saurait exiger de I_____ qu'elle s'installe dans un autre appartement de l'immeuble dans l'attente que l'appelant libère celui qu'il occupe, ce qui la contraindrait à faire deux déménagements à quelques mois d'intervalle. En tout état de cause, l'on ignore si les caractéristiques de l'appartement en question sont équivalentes à celles de l'appartement occupé par l'appelant. La prolongation octroyée par le Tribunal tient en outre suffisamment compte de la longue durée du bail. Compte tenu des éléments qui précèdent, la prolongation de bail de trois ans accordée par le Tribunal à l'appelant est adéquate au regard de la pondération des intérêts en présence. Une prolongation plus longue prêterait de manière inéquitable les intérêts de I_____. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

- 9/10 -

C/25388/2015

E. 4

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 10/10 -

C/25388/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/706/2018 rendu le 6 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25388/2015. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ,

juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs;
Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.

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