

GE_GERICHTE ACJC/394/2015 vom 30. März 2015

GE Cour de justice, 2015-03-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_394_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/394/2015 du 30 mars 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/394/2015 del 30 marzo 2015

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). 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

- 8/12 -

C/10419/2013 la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, s'élève à 23'664 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (23'664 fr. x 3 = 70'992 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. 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.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Les appelants, qui ne contestent pas en appel la validité de la résiliation, font griefs aux premiers juges d'avoir excédé leur pouvoir d'appréciation en fixant une unique prolongation de bail de 18 mois, après avoir retenu que les locataires disposaient d'une deuxième adresse à Genève, qu'ils pourraient retrouver un loge-

- 9/12 -

C/10419/2013 ment d'ici le 31 janvier 2015 et qu'ils n'avaient pas effectué les démarches nécessaires pour trouver un logement de remplacement. Les appelants reprochent également aux premiers juges de ne pas leur avoir accordé une prolongation de bail de quatre ans, au motif que la fin du contrat de bail avait des conséquences très pénibles pour eux. Selon eux, ils ne disposaient pas d'un logement de remplacement, B_____ risquait de perdre son emploi, ils étaient incertains de trouver un nouveau logement avant la fin de la prolongation fixée au 31 janvier 2015 compte tenu de la pénurie de logement et de leur situation financière, ils devaient déménager en cours d'année scolaire, leur fils de cinq ans devrait changer d'école avec les difficultés que cela implique. Les appelants soutiennent que la bailleuse, de son côté, n'a fait valoir aucune urgence à récupérer l'appartement considéré, n'a émis aucun grief à leur encontre en leur qualité de locataires, a confirmé n'avoir reçu aucune plainte des autres locataires à leur sujet; ils avaient toujours payé leurs loyers dans les délais. Enfin, les appelants soutiennent que les premiers juges ne devaient pas retenir les faits relevant de la procédure pénale, lesquels n'étaient plus à jour. En effet, selon eux, d'une part, le logement sis _____, n'était qu'un studio et non un logement familial destiné à accueillir trois personnes et, d'autre part, le bail à loyer de ce logement avait été résilié.

E. 2.1

A teneur 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. Le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum (art. 272b al. 1 CO). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, s'agissant de la durée de la prolongation à accorder. Il peut octroyer soit une première prolongation, à l'expiration de laquelle le locataire pourra, s'il n'est pas parvenu à se reloger, en solliciter une seconde, soit une prolongation unique (première et seconde prolongations cumulées; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 782). Dans la pesée des intérêts, 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). L'attitude du locataire peut justifier le refus ou la moindre durée de la prolongation. Encore faut-il que les faits

reprochés au locataire atteignent un certain degré de gravité, et aient donné lieu à des plaintes (LACHAT, op. cit., p. 777). S'agissant des conséquences pénibles du congé, 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

- 10/12 -

C/10419/2013 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, JT 1980 I p. 162; ATF 102 II 254 consid. 1, JT 1977 I 558). 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 446 consid. 3a; ATF 102 II 254 consid. 2, JT 1977 I 558).

E. 2.2

En l'espèce, la sous-location abusive par B_____ d'un des appartements de la bailleresse à des étrangers sans autorisation de séjour, motif du congé, est propre à rompre le lien de confiance entre les parties, comme l'ont retenu les premiers juges. Ce comportement, pouvant même justifier en fonction des autres éléments à considérer un refus de toute prolongation au vu de sa gravité, est donc à prendre en considération dans le cadre de la pesée des intérêts en présence. Les appelants n'ont pas établi qu'ils ne disposaient plus du logement sis _____ mentionné dans l'ordonnance pénale du 18 avril 2013 produite par les locataires eux-mêmes, ni que celui-ci n'était qu'un studio. Ils n'ont pas non plus démontré qu'ils n'auraient pas été en mesure de trouver un logement à proximité de celui considéré pendant la prolongation du bail et donc que leur fils de cinq ans serait obligé de changer d'école. A ce sujet, la Cour retient comme les premiers juges que les appelants ont établi avoir effectué des démarches pour un seul appartement de remplacement, ce qui n'est pas suffisant au regard de la jurisprudence constante. Certes, la possible résiliation des rapports de travail entre B_____ et les copropriétaires des immeubles 3 et 5 _____ est à prendre en considération dans le cadre de la pesée des intérêts en présence, comme le soutiennent les appelants et contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges; en effet, cette situation découle des circonstances de la conclusion du bail, qui était lié initialement au contrat de travail. Toutefois, une résiliation certaine n'est pas établie et la procédure n'a pas permis de démontrer qu'il n'y aurait aucune alternative envisageable. La bailleresse n'a fait valoir aucune urgence à récupérer l'appartement considéré et n'a pas reçu de plainte des autres locataires concernant B_____. Il apparaît que la servitude d'usage en faveur des immeubles voisins sur l'appartement considéré n'est d'aucun secours aux appelants, dans la mesure où celle-ci

- 11/12 -

C/10419/2013 n'a à aucun moment été mentionnée dans les relations contractuelles des parties. Cette servitude, qui est un droit de nature réelle et qui ne lie que les propriétaires des immeubles concernés, ne porte que sur l'appartement considéré, sans effet en ce qui

concerne la personne qui l'occupe. Il n'en reste pas moins que la Cour de céans, faisant usage de son pouvoir d'appréciation semblable à celui des premiers juges, estime qu'une prolongation de 24 mois s'impose, au regard de toutes les circonstances de la présente espèce. C'est dans cette mesure que le jugement querellé sera modifié.

E. 3

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 12/12 -

C/10419/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 juin 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/560/2014 rendu le 19 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10419/2013-6-OSB. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif dudit jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Accorde à A_____ et à B_____ une unique prolongation de leur bail de 24 mois échéant le 31 juillet 2015. Confirme le jugement pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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. 1.2).

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