

GE_GERICHTE ACJC/44/2023 vom 16. Januar 2023

GE Cour de justice, 2023-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_44_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/44/2023 du 16 janvier 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/44/2023 del 16 gennaio 2023

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). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_35/2019 du 25 février 2019 consid. 6). En l'espèce, les intimés, dans leurs dernières conclusions prises devant le Tribunal, ont conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans. Quant à l'appelante, elle a conclu, sur demande principale, à la validité du congé, au refus de toute prolongation de bail et au déboulement des locataires, et, sur demande reconventionnelle, à la condamnation des locataires à la restitution immédiate du studio. Le loyer annuel a été fixé à 10'680 fr, charges non comprises. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (10'680 fr. x 3 ans = 32'040 fr.). 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).

- 12/22 -

C/16444/2019

E. 1.3

Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure en contestation de congé. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement

l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

E. 2

L'appelante et les intimés ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles en appel.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). Il ressort de cette disposition que les allégations et moyens de preuve nouveaux ne sont en principe pas recevables en appel, sauf si, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces allégations et moyens de preuve ne pouvaient pas être introduits en première instance. Cette règle signifie que le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré; l'appel est ensuite disponible, mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement, plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (arrêt du Tribunal fédéral 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 et les références citées). S'agissant des vrais novas, soit les faits et moyens de preuve postérieurs à la fin des débats principaux de première instance (cf. art. 229 CPC), ils sont en principe toujours admissibles en appel, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte. Quant aux pseudo nova, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité est largement limitée en appel: ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_508/2016 du 16 juin

- 13/22 -

C/16444/2019 2017 consid. 4.1). Le plaideur qui fait valoir des pseudo nova devant l'instance d'appel doit exposer précisément les raisons pour lesquelles il ne les a pas invoqués en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 p. 351). Selon la jurisprudence, les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver (ATF 130 III 113 consid. 3.4 et les arrêts cités), sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge; il suffit qu'ils puissent être contrôlés par des publications officielles et dans la presse écrite, accessibles à chacun (ATF 137 III 623 consid. 3; 135 III 88 consid. 4.1). A titre d'exemples, constituent des faits notoires un extrait de la Feuille d'avis officielle, les tabelles d'évolution du taux de référence applicables aux contrats de bail, des relevés météorologiques de l'Office fédéral de météorologie et les statistiques officielles de l'Office cantonal de la statistique concernant les loyers des logements, documents issus pour la plupart de publications officielles et tous accessibles à chacun (ACJC/1845/2020 consid. 2.2). 2.2.1 En l'espèce, l'appelante a produit le 14 janvier 2022 un extrait du Registre foncier et une publication dans la Feuille d'avis officielle (FAO) et allégué que l'intimée était, depuis le 6 août 2021, devenue propriétaire aux côtés de son père, en communauté héréditaire, de l'appartement sis à l'avenue 2_____, no. _____ à

G_____. Ces faits résultent directement de publications accessibles à tous. Il s'agit donc de faits notoires ne nécessitant pas d'être prouvés. Ils sont en outre survenus postérieurement au dépôt des plaidoiries finales de première instance et ne pouvaient donc être allégués auparavant. Ces allégués nouveaux sont donc recevables. 2.2.2 Les intimés ont produit en appel un testament olographe de D_____ du 22 avril 2015 (pièce 23 int.), ainsi qu'un certificat d'héritier du 22 juillet 2019 (pièce 24 int.) dont ils déduisent que l'intimée ne serait que nu-proprétaire de l'appartement sis à l'avenue 2_____, no. _____, à G_____, son père en ayant obtenu l'usufruit par disposition testamentaire. Bien que ces pièces aient été produites en réponse aux allégués nouveaux évoqués en appel par l'appelante, l'usufruit dont se prévaut l'intimé sur le logement ne résulte pas de manière certaine des pièces 23 et 24 int., un doute subsistant sur le respect de la forme authentique liée à la constitution de cet usufruit. Cela étant, la question de la recevabilité de ces pièces nouvelles et l'existence d'un usufruit en faveur de l'intimé peuvent demeurer indécis, ce dernier élément n'apparaissant pas décisif, ni déterminant pour la résolution du litige.

- 14/22 -

C/16444/2019

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte en retenant que B_____ vivait depuis une dizaine d'années dans le logement litigieux auprès de sa mère sans que cela ne soit contesté et qu'elle y avait vécu à titre principal durant une dizaine d'années dont la majeure partie avec feu sa mère. Il devait au contraire être retenu qu'elle n'y avait séjourné que de manière intermittente avec cette dernière, avant de s'y installer en l'absence de celle-ci, si bien qu'elle ne devait pas être mise au bénéfice de la protection de l'art. 271a al. 1 let. f CO.

E. 3.1

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du

E. 3.2

Selon l'art. 271a al. 1 let. f CO, le congé d'un bail d'habitation est notamment annulable lorsqu'il est signifié par le bailleur au locataire en raison de changements dans la situation familiale de celui-ci, sans que ces changements n'entraînent d'inconvénients majeurs pour celui-là. En cas de décès du locataire, cette protection contre le congé est conférée aux

membres de sa famille qui habitaient avec lui et qui lui succèdent dans la relation contractuelle (CONOD, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 54 ad art. 271a CO; FAVRE/BURKHALTER, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 62 à 64 ad art. 271a CO). Dans le cas d'un enfant adulte succédant au locataire décédé, le bénéfice de cette protection est donc réservé à une personne habitant le logement à

- 15/22 -

C/16444/2019 titre principal, et refusé à celle qui ne séjournait que de manière intermittente avec le défunt ou qui ne séjourne pas ou plus avec ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5). La protection du locataire est ainsi réservée à la personne qui faisait ménage commun avec le défunt et continue d'habiter ledit logement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.4 et références citées). La Cour, dans une jurisprudence récente, a retenu qu'un héritier de la défunte locataire, qui s'était beaucoup occupé de sa mère jusqu'à la veille de son décès y compris en logeant chez celle-ci deux ou trois nuits par semaine tout en ayant continué de disposer d'un autre logement et en faisant régulièrement la navette entre les deux logements - ne faisait pas ménage commun avec la défunte avant le décès de celle-ci; la situation était celle d'un héritier qui ne séjournait que de manière intermittente avec la défunte, dépourvu de la protection accordée par l'art. 271a al. 1 let. f CO (ACJC/258/2019 du 25 février 2019 consid. 2.1, 2.2 et 3.1). C'est au locataire de prouver le lien de causalité entre la modification de la situation familiale et le congé et au bailleur d'établir les inconvénients majeurs (CONOD, op.cit., n. 59 ad art. 271a CO).

E. 3.3

En l'espèce, contrairement à ce que le Tribunal a retenu, l'appelante a contesté au chiffre ad. 5 de sa réponse que B_____ faisait ménage commun avec sa mère depuis 10 ans. A ce sujet, les enquêtes ont établi que B_____ vivait au domicile de son père sis à la rue 2_____, no. _____, qu'elle s'était ensuite installée progressivement au domicile de sa mère, puis de manière permanente lors des dix dernières années, sans toutefois procéder à un changement de domicile auprès de l'Office cantonal de la population et de la migration. Elle y avait assisté sa mère pour effectuer des courses, le ménage et l'aider en raison de sa mobilité réduite. Le témoin R_____ a confirmé qu'elle vivait avec sa mère depuis 10 à 15 ans, les croisant alternativement et très régulièrement dans les escaliers ou aux boîtes-aux-lettres. Ainsi, il doit être retenu qu'il y a bien eu ménage commun. Toutefois, lors des trois dernières années, feu D_____ avait réintégré le domicile familial de la rue 2_____, no. _____, ne pouvant plus loger dans l'appartement de la rue 3_____ et faisant des allers-retours entre l'hôpital et la rue 2_____. L'intimée a confirmé vivre seule dans l'appartement de la rue 3_____ et n'avoir pu, durant ces trois dernières années, porter une aide suffisante à sa mère. D_____ a alors bénéficié de l'aide de l'intimé et des Services d'aide et de maintien à domicile. Ce déplacement définitif à la rue 2_____, no. _____ s'est matérialisé par un changement officiel de domicile effectué au mois d'août 2018. Dans son courrier à la régie du 21 octobre 2018, D_____ a sollicité que le bail de l'appartement puisse être mis au nom de sa fille ou en qualité de colocataire. Or, à cette date, il est établi que D_____ n'occupait plus le logement querellé. Ainsi,

- 16/22 -

C/16444/2019 trois ans avant le congé notifié, l'intimée et sa mère ne faisaient plus ménage commun. La situation était plutôt celle d'un transfert de bail en faveur de l'intimée, un retour

de D_____ à son domicile de la rue 3_____ n'étant plus possible pour des raisons de santé de l'aveu même des intimés. L'habitation seule et à titre principal d'un logement sans le partager avec la locataire défunte pendant une durée de trois ans avant son décès, ne saurait répondre aux critères de l'existence d'un ménage commun au sens des jurisprudences citées ci-dessus. Partant, c'est à tort que le Tribunal a retenu que l'intimée devait bénéficier de la protection accordée par l'art. 271a al. 1 let. f CO et a annulé le congé. 4. 4.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit, à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation

- 17/22 -

C/16444/2019 est lacunaire ou fautive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2). Pour statuer sur la validité d'un congé, il faut examiner l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2). 4.2 L'appelante, par le biais de I_____, secrétaire du conseil de Fondation de l'appelante, et de H_____, président, a exposé de manière convaincante que la FONDATION souhaitait récupérer le logement de l'intimée pour l'attribuer à un locataire de son choix, parmi une liste de candidats dûment inscrits et habitant officiellement sur la Commune depuis plus de 20 ans et impliqués dans les activités communales. Les précités ont expliqué que le critère de la domiciliation sur la Commune était déterminant, qu'il donnait une priorité d'attribution. Or, l'intimée n'était domiciliée sur la Commune qu'à compter du mois juillet 2019. La domiciliation officielle auprès de l'OCPM faisait foi et s'inscrivait dans la droite ligne du but statutaire de la FONDATION - qui est effectivement d'attribuer des logements

à loyers raisonnables à disposition de la population de A_____. Il existait une volonté de la FONDATION d'appliquer scrupuleusement ces divers critères tirés du Règlement pour éviter tout passe-droit ou précédent et que ce faisant le logement litigieux était destiné à l'une des personnes prioritaires portée sur la liste de candidats qu'elle détenait, l'intimée n'y figurant qu'en douzième position à l'aune des divers critères d'attribution figurant dans le Règlement. Ces motivations apparaissent légitimes et relèvent de la liberté de l'appelante de définir des critères d'attribution qui lui sont propres. Dès lors que l'appelante était libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'elle jugeait le plus conforme à ses intérêts, et que l'intérêt poursuivi tel qu'exposé ci-dessus consistait à appliquer scrupuleusement les critères d'attribution définis dans le Règlement, on ne décèle pas en quoi le congé notifié aux intimés pour la prochaine échéance contractuelle serait contraire à la bonne foi. La Cour a déjà retenu de longue date le principe que le bailleur n'a pas à se prévaloir d'un besoin particulier de disposer de la chose louée et que l'objectif de remettre les locaux à un autre locataire de son choix, au même loyer ou à un loyer supérieur mais non abusif ne permet pas de conclure que la bailleuse poursuive un dessein illégitime en mettant fin au bail (cf. à ce propos, ACJC/448/2005 du 11 avril 2005 consid. 3.3 et ATF 136 III 190 consid. 3).

- 18/22 -

C/16444/2019 Il n'existe en outre aucune disproportion manifeste des intérêts en présence. Le motif du congé a été retenu, pour les divers motifs exposés ci-dessus, comme répondant à un besoin digne de protection. Les représentants de l'appelante ont également confirmé que son service social, via le témoin K_____, a été en mesure de proposer à l'intimée un logement d'utilité publique (LUP) au mois de septembre 2019 au sein de son parc immobilier à des conditions de loyer plus avantageuses, dans la même rue que l'appartement querellé, qui a été refusée au motif de la procédure de contestation de congé en cours qui visait à conserver le logement de sa mère. Malgré une situation financière la conduisant à bénéficier de l'aide de l'Hospice général et une atteinte à sa santé, B_____ est devenue propriétaire aux côtés de son père, en communauté héréditaire, de l'appartement sis à l'avenue 2_____, no. _____ à G_____. Le seul attachement au logement et les souvenirs partagés dans celui-ci avec sa mère ne peuvent constituer un déséquilibre suffisamment important faisant obstacle au congé. Pour l'ensemble de ces motifs, la situation de B_____ ne tombe pas dans les cas de rigueur admis par la jurisprudence permettant d'admettre une disproportion des intérêts en présence justifiant l'annulation du congé. 5. 5.1 Lorsque le tribunal supérieur annule le congé et admet la validité de la résiliation - comme en l'espèce -, il lui incombe d'examiner d'office si le bail peut être prolongé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.1 et 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 4). Il s'agit d'une exception du droit civil au principe de disposition qui prévaut normalement en matière de bail (art. 58 al. 1 CPC ; HURNI, in Berner Kommentar ZPO, no 82 ad art. 58); le juge d'appel n'est donc pas lié par les conclusions des parties sur ce point.

5.2 En l'occurrence, les intimés ont pris des conclusions subsidiaires en prolongation de bail et ont conclu à l'octroi d'une durée de prolongation de quatre ans. Au regard de la jurisprudence précitée, la Cour examine d'office cette question (ACJC/745/2015 du 22 juin 2015 consid. 3.3.1).

5.3 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.

A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum et celui des locaux commerciaux de six ans. Dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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 d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de

- 19/22 -

C/16444/2019 remplacement. 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 (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b).

5.4 En l'espèce, la durée du bail, dont la conclusion remonte à près de 27 ans, doit être qualifiée de longue. B _____ l'occupait depuis plus de 10 ans; cette durée d'occupation peut donc être qualifiée de moyenne.

Agée de 57 ans, elle vit seule dans le logement; sa situation de revenus, à teneur des éléments versés à la procédure, semble difficile, étant bénéficiaire de l'Hospice général dont elle perçoit des prestations mensuelles d'un montant de 2'656 fr. par mois dont 400 fr. à titre de prime versée directement à l'assureur maladie et 990 fr. couvrant le loyer et les charges. Il est établi qu'ensuite du décès de sa mère, elle a hérité de la part de copropriété de cette dernière sur le logement de la rue 2 _____, no. _____ aux côtés de son père. Quant à son état de santé, hormis la production d'une attestation de son psychiatre - qui préavise défavorablement un changement de domicile et qui ne permet pas de déterminer la nature précise du suivi thérapeutique effectué, ni de l'affection traitée -, aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'il serait mauvais au point d'empêcher, à terme, tout déménagement.

Il y a lieu de tenir compte des deux propositions de relogement faites par l'appelante, dont l'une par son service social qui aurait permis à l'appelante de se reloger peu de temps après le congé dans la même rue, dans un logement d'utilité publique à un loyer plus bas d'un peu plus de 250 fr. par mois adapté à sa situation financière. De son côté, l'intimée n'a pas procédé à des recherches de relogement, depuis la notification du congé qui remonte à près de 3 ans.

S'agissant du besoin de l'appelante, il ne peut être qualifié d'urgent. Certes, sa volonté d'appliquer scrupuleusement les critères d'attribution définis dans le Règlement a été considérée comme digne de protection. Toutefois, la situation personnelle et financière de l'intimée correspond, depuis sa domiciliation sur la commune au mois de juillet 2019, aux profils des candidats éligibles à l'attribution d'un logement dans la Commune. Le besoin de récupérer le logement querellé apparaît moins important que celui de l'intimée à pouvoir se maintenir dans le logement pour pallier les conséquences pénibles du congé, eu égard à son état de santé et à sa mauvaise situation financière.

Eu égard à l'ensemble des motifs exposés ci-dessus, la pesée des intérêts en présence, en particulier l'ancienneté du bail, la situation personnelle et financière de l'intimée et l'absence de toute urgence pour la bailleuse de récupérer le

- 20/22 -

C/16444/2019 logement querellé, justifie que soit accordée aux intimés une prolongation de bail de quatre ans venant à échéance le 31 décembre 2023.

L'appelante sera déboutée de ses conclusions en évacuation, dès lors que l'obligation de restituer le logement, conformément à l'art. 267 al. 1 CO, n'est pas réalisée, le bail prolongé n'ayant pas expiré.

E. 6

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). * * * * *

- 21/22 -

C/16444/2019

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 14 janvier 2022 par la FONDATION DE LA COMMUNE DE A_____ POUR LE LOGEMENT contre le jugement JTBL/985/2021 rendu le 25 novembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16444/2019.

Au fond : Annule le jugement entrepris. Et, statuant à nouveau : Admet la validité du congé donné le 19 juin 2019 pour le 31 décembre 2019 par la FONDATION DE LA COMMUNE DE A_____ POUR LE LOGEMENT à B_____ et C_____ concernant le studio/appartement de 2 pièces au 3ème étage de l'immeuble sis no. _____, rue 3_____, à A_____ (Genève). Accorde à B_____ et C_____ une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 31 décembre 2023. 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 Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maité VALENTE

- 22/22 -

C/16444/2019

Indication des voies et délais 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 à 15'000 fr.

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