

GE_GERICHTE ACJC/624/2015 vom 1. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_624_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/624/2015 du 1 juin 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/624/2015 del 1 giugno 2015

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'article 309 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). Il est précisé qu'il s'agit des dernières conclusions de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 308). En vertu de l'article 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b 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 ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue à l'article 271a al. 1 lit. e CO (ATF 137 III 389; ATF 136 III 19). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.187/2011 du 9 juin 2011 et 4A.189/2011 du 4 juillet 2011). En l'espèce, le litige porte sur la validité d'un congé ordinaire, dont les appelants demandent l'annulation; ils sollicitent, à titre subsidiaire, la prolongation du bail. Le loyer annuel de l'appartement litigieux, charges non comprises, s'élève à 20'400 fr. La valeur litigieuse est par conséquent supérieure à 10'000 fr. (20'400 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 69'700 fr.). La voie de l'appel est donc ouverte, le mémoire d'appel ayant été déposé selon les formes et dans le délai requis.

E. 2

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux en appel ne sont pris en compte que (a.) s'ils sont invoqués ou produits sans retard et (b.) s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. Les pièces nouvellement produites par les appelants à l'appui de leur réplique du 18 juillet 2014 (pièces nos 36 à 40 chargé app.) consistent en divers échanges de correspondances survenus entre les parties directement ou le conseil des intimés, entre le 3 février 2014 et le 9 mai 2014 à propos d'un projet de bail portant sur le logement sis au 2ème étage, qui n'a finalement jamais abouti. Il en va de même des

C/8606/2011 pièces complémentaires nos 25 et 26 produites dans la duplique des intimés du

E. 3

septembre 2014. Le Tribunal ayant clos l'administration des preuves à l'issue de l'audience des débats du 5 décembre 2013 et imparti un délai aux parties au 30 janvier 2014 pour déposer leurs plaidoiries écrites, les pièces susvisées, qui sont postérieures à la clôture d'administration des preuves, pouvaient valablement être produites en appel. Elles seront déclarées recevables, étant rappelé que la Cour de céans n'a pas à se prononcer sur les éventuelles violations des règles déontologiques régissant la pratique de la profession d'avocat en matière de production de pièces couvertes par les réserves d'usage. Cela étant, la production d'échanges de courriers couverts par les réserves d'usage étant a priori contraire aux règles de la bonne foi selon l'article 52 CPC, la Cour n'examinera leur valeur probante qu'avec extrême réserve dans la mesure où ces échanges devaient être pertinents pour la résolution du litige. S'agissant enfin de la pièce n° 24 produite par les intimés à l'appui de leur réponse à l'appel du 1er juillet 2014, il s'agit d'un tirage du recours déposé par les locataires le 3 décembre 2013 au greffe de la Chambre de céans contre l'ordonnance du Tribunal du 29 novembre 2013 refusant le report de l'audience du 5 décembre 2013. Ils en tirent argument pour répondre au grief de violation du droit d'être entendu soulevé par les appelants pour la première fois dans le cadre de leur mémoire d'appel du 30 mai 2014. Il y a donc lieu également d'admettre la recevabilité de cette pièce nouvelle, qui, compte tenu du dépôt du recours le 3 décembre 2013, n'a vraisemblablement pas pu être produite avant la clôture de l'administration des preuves ordonnées par le Tribunal le 5 décembre 2013. Quant aux écritures des appelants du 9 septembre 2014, bien qu'elles soient sans réelle pertinence pour la résolution du litige, elles seront admises aux débats puisqu'elles ont été adressées immédiatement après l'avis de la Cour de céans du

E. 3.1.1

Le droit d'être entendu des personnes parties à une procédure judiciaire est garanti par les articles 53 al. 1 CPC, 29 al. 2 Cst et 6 ch. 1 CEDH.

- 14/22 -

C/8606/2011 Il comprend le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3, SJ 2007 I 543; 132 II 485 consid. 3.2, JdT 2007 IV 148; 127 I 54 consid. 2b, JdT 2004 IV 96). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois une violation - pas particulièrement grave - du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée à l'instance précédente, si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée (comparé à celui d'être entendu) à un jugement rapide de la cause (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1, JdT 2010 I 255; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; 133 I 201 consid.

2.2; ACJC/1371/2014 du 10 novembre 2014).

E. 3.1.2

Aux termes des articles 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés. Cette disposition constitue le volet procédural de l'article 8 CC en posant le principe du droit à la preuve (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 1 et 2 ad art. 152). Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple, parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, op. cit., n. 8 à 10 ad art. 152; ACJC/293/2014 du 10 mars 2014, consid. 2.2). Le juge peut ainsi renoncer à ordonner une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, in RSPC 2012 p. 414 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1 et 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.7; ACJC/163/2014 du 10 février

- 15/22 -

C/8606/2011 2014 consid. 6.1). Les mêmes principes valent lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.2).

E. 3.2

En l'espèce, il apparaît que le droit d'être entendu des appelants, respectivement celui de A_____, a été respecté. Tout d'abord, B_____, épouse de A_____, a été en mesure de comparaître personnellement le 5 décembre 2013 et de se prononcer sur la situation financière des époux, ainsi que sur les démarches de relogement entreprises. A ce titre, elle s'est prononcée sur l'existence de biens immobiliers appartenant aux époux, sur leur situation financière leur permettant d'acquitter un loyer mensuel de 13'000 fr. par mois et sur l'absence de recherches de relogement entreprises par son époux dès lors qu'ils pensaient être en mesure de rester dans l'immeuble. Les appelants, par leurs deux conseils qui ont assisté à l'audience, ont également eu la possibilité de questionner les intimés sur le motif du congé et les divers éléments factuels nécessitant un éclaircissement de leur part. Les enjeux de l'audience étaient en outre parfaitement connus des appelants, ce qui résulte expressément des développements faits dans le recours du 3 décembre 2013. Il était également loisible aux appelants de produire toutes pièces pertinentes le jour de l'audience ou encore à l'appui de leurs plaidoiries écrites du 30 janvier 2014 permettant de déterminer leur situation financière complète et d'établir l'existence d'éventuelles recherches d'un logement de remplacement depuis la notification du congé, ce qu'ils n'ont pas jugé nécessaire de faire. A l'issue de l'audience du 5 décembre 2013, les appelants - dûment représentés par avocats - n'ont sollicité aucun acte d'instruction complémentaire; ils n'ont notamment demandé aucun délai complémentaire pour produire d'éventuelles pièces, ni sollicité une nouvelle audience de comparution de A_____; il ont en outre consenti au

dépôt de plaidoiries écrites qui leur donnait une ultime occasion de verser des pièces complémentaires à la procédure, ce qu'ils ont d'ailleurs fait en déposant un chargé de trois pièces le 30 janvier 2014. Les appelants ne sauraient donc se plaindre de la violation du droit d'être entendu de A_____ dont la comparution n'était pas de nature à modifier l'issue du litige. Ils ne développent d'ailleurs pas leur argumentation sur ce point à l'appui de leur appel et ne démontrent pas en quoi son audition aurait été de nature à influencer le sort de la procédure. Ils ne peuvent non plus valablement soutenir que la déposition de son épouse serait dépourvue de pertinence, alors même qu'elle était intéressée directement par l'issue de la cause, qui porte sur le logement conjugal et dont elle connaissait les enjeux. Le grief de violation du droit d'être entendu tombe donc à faux.

E. 4

Dans un second grief, les appelants soutiennent que le congé du 11 juillet 2011 ne pouvait pas être répété - après le premier congé nul notifié le 17 mars 2011 - dès

- 16/22 -

C/8606/2011 lors qu'il tombait sous le coup de l'article 271a al. 1 let d CO. Faute d'avoir été notifié par la totalité des bailleurs, le congé du 17 mars 2011 avait bien été annulé pour un défaut de légitimation active; il souffrait donc d'un vice matériel et non formel, si bien qu'il ne pouvait être répété dans les trois ans visés à l'article 271a al. 1 let e CO.

E. 4.1

Est revêtu de l'autorité de la chose jugée tout jugement entré en force (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 105 ad art. 59). En cas de jugement préjudiciel ou de jugement partiel, tranchant une partie du litige, le juge est dessaisi dans cette mesure et ne peut revenir sur son prononcé dans son jugement final (BOHNET, op. cit., n. 117 ad art. 59).

E. 4.2

La question de la nullité du congé du 17 mars 2011 et de celle de l'annulabilité du congé du 11 juillet 2011 au regard de l'article 271a al. 1 let. d CO a déjà été tranchée de manière définitive par la Cour, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir. Les appelants seront donc déboutés de leurs conclusions en annulation du congé fondée sur l'article 271a al. 1 let. d CO.

E. 5

Les appelants soutiennent que le congé du 11 juillet 2011 serait contraire à la bonne foi; le motif réel du congé n'était pas le souhait de C_____ d'habiter dans le logement qui n'était pas vraisemblable, mais de relouer ce dernier à un loyer plus élevé ou encore de le vendre, ce qui ressortait de l'autorisation de construire portant sur la transformation de l'appartement pour un coût de 887'000 fr.

E. 5.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Pour les locaux commerciaux, le délai légal de congé est de six mois (art. 266d CO). Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant.

En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). En cas de pluralité de locataires, la résiliation du bail doit être adressée à l'ensemble d'entre eux, sous peine de nullité (art. 70 CO). Cette résiliation peut être donnée au moyen d'une seule formule officielle portant le nom de tous les colocataires (sauf s'ils sont mariés et que le bail porte sur le logement de la famille) (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, chapitre 25, ch. 6.6. et références citées).

- 17/22 -

C/8606/2011 Un droit ne peut cependant pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'article 271 al. 1 CO prévoit ainsi que le congé est annulable lorsqu'il contrevient auxdites règles. Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2, publié in SJ 2006 chiffre I, p. 34; 4C.131/2003 consid. 3.1, publié in MP 2004, p. 55). Selon la jurisprudence, la protection de l'article 271 al. 1 CO accordée au locataire 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; ATF 120 II 31 consid. 4a, p. 32; 120 II 105 consid. 3a, page 108). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus "manifeste" au sens de l'article 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a, p. 108). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'article 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3; 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1; ACJC/1186/2014 du 6.10.2014 consid. 4.1.).

E. 5.2

En l'espèce, tant le congé du 17 mars 2011 - finalement déclaré nul - que celui renouvelé le 11 juillet 2011 étaient motivés par le souhait de C_____ d'habiter dans le logement de six pièces occupé par les appelants. Cette dernière a expliqué - sans que les appelants ne le remette en doute - vouloir retrouver son indépendance et s'installer dans le logement du 4ème étage dans lequel elle était née et avait vécu de nombreuses années avec ses enfants.

- 18/22 -

C/8606/2011 Le motif du congé n'a pas varié tout au long de la procédure et la volonté de C_____ a été renouvelée dans le cadre des documents déposés à l'appui de la demande d'autorisation de construire portant sur le projet de rénovation de l'appartement de six pièces et le studio se trouvant au 4ème étage. Une note explicative du projet de rénovation précise que pour des raisons de mobilité et en raison de l'âge de C_____, la création d'une desserte directe au logement de six pièces par l'ascenseur nécessitait de permuter le logement querellé avec le studio, qui disposerait d'un accès indépendant par la cage d'escalier. En outre, la volonté d'intégrer le logement, après la rénovation projetée, a fait l'objet d'une attestation signée de la main de C_____ confirmant son engagement d'occuper l'appartement rénové à titre d'habitation principale. De plus, le projet de rénovation - qui a fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée fin janvier 2012 et entrée en force - tient spécifiquement compte des besoins de C_____ et de la nécessité de lui faciliter l'accès au logement de six pièces par la création d'une desserte directe par l'ascenseur. Ces éléments confortent la réalité du motif invoqué et le projet concret de l'intimée d'intégrer le logement une fois rénové. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le motif allégué apparaît vraisemblable. On ne peut faire grief aux intimés de destiner le logement de six pièces au 2ème étage - libéré dans le courant de la procédure - à la location ou à la vente en vue de couvrir les frais d'entretien de l'immeuble dont on peut légitimement penser qu'ils sont conséquents, l'immeuble étant considéré par les services de l'Etat comme un édifice à haute valeur patrimoniale. De plus, C_____ a porté son choix sur le logement sis au 4ème étage en raison de ses liens affectifs - non contestés - avec cet appartement et qu'il apparaît donc plus conforme à sa volonté de s'installer dans l'appartement des appelants, plutôt qu'au 2ème étage, ce qui ne peut lui être reproché. S'agissant du projet des intimés de vendre l'appartement, respectivement l'étage complet au 4ème étage, E_____ a confirmé qu'il avait bien existé dans le courant de l'année 2000, mais qu'il s'était concrétisé par la vente des appartements sis aux 1er et 3ème étages. Ces éléments sont donc sans pertinence pour examiner la réalité du congé contesté, notifié douze ans plus tard, seuls les éléments pertinents au moment du congé querellé étant déterminants dans l'examen de sa validité. Ils ne permettent donc pas d'asseoir la thèse des appelants selon laquelle le motif réel du congé serait celui de récupérer le logement en vue de le vendre. Les intimés soutiennent encore que les coûts importants et la nature de la rénovation ayant fait l'objet de l'autorisation de construire délivrée - chiffrés à 887'000 fr. - n'étaient nullement indispensables pour reloger C_____ ; une simple ouverture de paroi dans le logement aurait permis de le relier à l'ascenseur, sans qu'il soit nécessaire de redistribuer l'ensemble des pièces; de tels travaux ne pouvaient que

- 19/22 -

C/8606/2011 traduire la volonté des intimés de relouer le logement à un loyer bien supérieur ou de le vendre. Ils ne sauraient non plus être suivis sur ce point. Il résulte des documents relatifs au projet de rénovation que l'une des conditions fixée par le DCTI était que, dans le cadre de la permutation du logement de six pièces et du studio, ce dernier soit déplacé et maintenu. Une simple ouverture de paroi dans l'appartement querellé apparaît clairement inadaptée pour que l'ascenseur le desserve directement. Quant aux coûts des travaux, ils n'apparaissent nullement contradictoires avec la volonté de C_____ d'intégrer le logement, ceux-ci n'étant pas exorbitants au vu de la haute valeur patrimoniale de l'immeuble et des surcoûts qui accompagnent nécessairement la rénovation de bâtiments d'époque. Les intimés ont donc échoué à démontrer que le congé notifié ne serait qu'un pré-

texte et que la volonté réelle des appelants serait de relouer le logement à un loyer bien plus élevé ou de le vendre. A relever encore qu'un tel motif - dût-il être re- tenu - ne serait pas en soi contraire aux règles de la bonne foi. Enfin, il apparaît que la volonté de C_____ de retrouver son indépendance et de quitter la villa qu'elle occupe actuellement dans le canton de Vaud avec son fils est digne de protection. Les enquêtes ont en effet mis en lumière que la villa de Rolle n'avait qu'une entrée commune et un salon commun et que C_____ la partageait avec son fils et sa compagne. On ne voit pas en quoi le besoin d'indépendance exprimé par C_____ serait contraire à la bonne foi, ce d'autant que les appelants n'ont pas allégué que l'état de santé de cette dernière empêcherait ce projet de venir s'installer seule à Genève. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, les intentions de C_____ et le motif du congé n'étaient plus remis en cause par B_____. Le fait que A_____ les conteste n'est pas de nature à modifier la conviction de la Cour, eu égard à l'ensemble des considérations rappelées ci-dessus. Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont déclaré valable le congé ordi- naire notifié le 11 juillet 2011, avec effet au 31 décembre 2011. Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

E. 6

Dans un ultime grief, les appelants reprochent aux premiers juges de leur avoir dénié, à tort, tout droit à une prolongation de bail. Ils soutiennent que l'âge des locataires, la très longue durée du bail - 41 ans -, la prochaine retraite de A_____, le besoin purement économique des bailleurs à récupérer le logement et l'absence d'un besoin urgent de C_____ habitant depuis de nombreuses années à Rolle, la situation de pénurie de logements chronique à Genève y compris pour les logements dits "haut de gamme", les investissements importants consentis dans le

- 20/22 -

C/8606/2011 logement et leurs habitudes ancrées dans le quartier commandaient qu'une prolongation entière de quatre ans leur soit accordée.

E. 6.1

Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (art. 272 al. 2 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 d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de 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 (ATF 136 III 190 consid. 6). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la rési- liation 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). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, et tiendra compte du be- soin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5). Pour déterminer la durée de la prolongation,

le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2).

E. 6.2

En l'espèce, la Cour retient que les appelants ont eu connaissance du motif du congé au mois de mars 2011. Depuis cette date, ils n'ont produit aucun titre attestant de la moindre recherche pour se reloger, hormis des discussions infructueuses concernant le logement de six pièces au 2ème étage de l'immeuble et qui s'est libéré au mois de mars 2014. Cette absence de recherches a été confirmée lors de l'audience du 5 décembre 2013. Ils n'ont pas non plus produit la moindre pièce permettant de définir leur exacte situation financière. Il découle toutefois des déclarations de B_____ que les appelants sont propriétaires d'un bien immobilier à Château-d'Oex et disposent des moyens financiers suffisants pour acquitter un loyer mensuel de 13'000 fr. Les locataires sont âgés de 75 ans et peuvent se prévaloir d'une longue occupation du logement depuis près de 41 ans. A_____ déploie toujours son activité d'avocat, mais est proche d'y mettre un terme.

- 21/22 -

C/8606/2011 Bien qu'une pénurie sévère frappe le canton de Genève pour les logements de six pièces, il convient de nuancer les effets de cette pénurie pour des objets de standing, dont fait manifestement partie le logement considéré. Cela étant, conformément à ce qui a été retenu par les premiers juges, les revenus des appelants et la catégorie de logements qu'ils visent leur permettent de trouver un nouveau logement à brève échéance. C_____ est quant à elle âgée de plus de 80 ans; elle loge actuellement dans une villa à Rolle, qu'elle partage avec son fils et la compagne de celui-ci et dont ce dernier est propriétaire. La délivrance de l'autorisation de construire au mois de janvier 2012 - permettant la rénovation de l'appartement et la création d'une desserte par l'ascenseur - rend néanmoins le besoin de C_____ de récupérer le logement urgent, eu égard également à la validité des autorisations de construire dont la durée initiale n'excède pas deux ans et est limitée dans le temps. Partant, vu l'ensemble des circonstances susvisées, la Cour considère que les appelants devaient être mis au bénéfice d'une prolongation de bail. Compte tenu toutefois des éléments retenus ci-dessus, une prolongation de bail de 3,5 ans sera accordée, échéant le 30 juin 2015, étant relevé que les appelants ont d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait de plus de trois ans par le simple écoulement de la procédure. Le jugement entrepris sera donc réformé sur ce point, les premiers juges ayant refusé à tort la moindre prolongation de bail aux appelants.

E. 7

A teneur de l'article 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'article 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'article 114 CPC.

E. 8

Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1), la valeur litigieuse se monte à 69'700 fr. (20'400 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 69'700 fr.). Elle est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 lit. a LTF), de sorte que la voie du recours en matière civile est ouverte (art. 72 al. 2 LTF). * * * * *

- 22/22 -

C/8606/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ et B_____ le 30 mai 2014 contre le jugement

JTBL/462/2014 rendu le 1er avril 2014 dans la cause C/8606/2011-2 OSB. Déclare recevables les pièces nouvellement produites en appel par les parties. Déclare recevables les écritures déposées par les appelants le 9 septembre 2014. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Accorde à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail de 3,5 ans échéant le 30 juin 2015. Confirme pour le surplus le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

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 ou égale à 15'000 fr. (cf. considérant 8 supra).

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