

GE_GERICHTE ACJC/677/2024 vom 29. Mai 2024

GE Cour de justice, 2024-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_677_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/677/2024 du 29 mai 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/677/2024 del 29 maggio 2024

Erwägungen

E. 31

décembre 2022 et, subsidiairement, à une prolongation de bail de quatre ans échéant le 30 avril 2026. n. Dans sa réponse du 20 septembre 2022, la bailleresse a conclu à la validation des résiliations et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation du locataire du logement concerné, avec mesures d'exécution directe. o. Dans sa réponse à la demande reconventionnelle, le locataire a conclu au déboutement de la bailleresse de sa demande en évacuation avec exécution directe, persistant dans ses conclusions pour le surplus. p. Lors de l'audience du 13 décembre 2022, la bailleresse a produit un chargé de pièces complémentaire comprenant des courriels de plainte émanant de F_____ et d'une autre habitante de l'immeuble, G_____, datant des 29-30 octobre et 7 novembre 2022, faisant notamment état de nuisances sonores nocturnes provenant de l'appartement occupé par le locataire et du fait qu'il surveillerait les allées et venues de l'immeuble. q. Par ordonnance du 21 décembre 2022, le Tribunal a refusé d'entendre les témoins sollicités par la bailleresse, considérant que la cause était en état d'être jugée. Le Tribunal a notamment retenu que le locataire n'avait pas contesté les allégués portant sur les accusations formulées par les voisins à son encontre en ce qu'ils visaient des comportements inappropriés au sein de l'immeuble.

- 6/11 -

C/6598/2022 r. Par courrier daté du 30 décembre 2022, envoyé le 4 janvier 2023 au Tribunal, B_____ s'est déterminé en personne sur les pièces déposées par la bailleresse à l'audience du 13 décembre 2022. Il a contesté la véracité des plaintes formulées par F_____ et G_____ à son encontre, faisant valoir que le premier aurait pour unique intention de se débarrasser de lui en lui faisant perdre son logement, alors même qu'il entretenait de bons rapports avec la majorité de ses autres voisins. Il a également affirmé avoir déposé un dossier de demande de logement auprès de la Gérance immobilière municipale, sans pourtant produire de pièce à cet égard. s. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 14 mars 2023, les parties ont chacune déposé un chargé de pièces complémentaires, la bailleresse produisant deux courriels de plaintes émanant de F_____, datés des 13 janvier et 10 mars 2023, tandis que le locataire a produit une décision du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant du 14 décembre 2022, laquelle constatait que la collaboration du locataire dans sa prise en soins auprès de la Fondation E_____, garante de sa stabilité, et l'évolution favorable de sa situation, telle que rapportée par son curateur d'office, ne justifiaient pas, en l'état, l'instauration d'une curatelle en sa faveur. A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions et le Tribunal a gardé la cause à juger. t. En date des 17 et 22 mai 2023, F_____ a adressé de nouveaux courriels à la bailleresse, se plaignant du comportement de B_____ qui aurait causé des dégradations dans les parties communes de l'immeuble et apeuré l'une de ses voisines. Une

visite de la police y était en outre évoquée. Un autre locataire, H_____, s'est également plaint du comportement de B_____ par courriel du 8 juin 2023, indiquant que ce dernier constituait selon lui une menace pour tous les locataires. Une nouvelle mise en demeure a été adressée par la régie au locataire le 29 août 2023, relative à un évènement survenu le 30 juillet 2023 ayant une nouvelle fois nécessité l'intervention de la police. u. Le 12 juillet 2023, la Gérance immobilière municipale a confirmé à B_____ que sa demande de logement avait été reconduite jusqu'au 24 août 2024. EN DROIT 1. 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). 1.2 En l'occurrence, la contestation du jugement porte uniquement sur la durée de la prolongation octroyée par le Tribunal, la décision de ce dernier d'admettre la validité du congé ordinaire notifié à l'intimé n'ayant pas été remise en question au stade de l'appel.

- 7/11 -

C/6598/2022 Dans ces cas, la valeur litigieuse correspond au loyer et aux provisions pour frais accessoires dus pour la durée de la prolongation restant à courir (arrêt du Tribunal fédéral 4C_201/2003 du 28 octobre 2003). A la date du dépôt de l'appel, la durée restante de la prolongation – qui a été octroyée par le Tribunal jusqu'au 30 avril 2026 – était de deux ans et onze mois. Compte tenu du loyer mensuel (charges comprises) de 449 fr., la valeur litigieuse en appel s'élève à 15'715 fr. (449 x 35 mois) et dépasse donc le seuil prévu par l'art. 308 al. 2 CPC. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), contre une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC. Il est ainsi recevable. 1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4); en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 1.5 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 relative à la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). 2. Tant l'appelante que l'intimé ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles dans le cadre de leurs écritures d'appel. 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 Tant les allégués de fait que les pièces complémentaires dont les parties se prévalent en appel sont recevables, dans la mesure où ils sont postérieurs au 14 mars 2023, date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Ils seront donc pris en compte par la Cour de céans dans la mesure de leur pertinence.

- 8/11 -

C/6598/2022 3. L'appelante reproche à l'instance précédente d'avoir constaté les faits de manière incomplète en ne retenant pas l'ensemble des comportements reprochés à l'intimé et en ne constatant pas l'absence de recherches de logement par le précité. Elle remet également en cause l'appréciation opérée par le Tribunal ayant conduit à l'octroi d'une (longue) prolongation de bail en faveur de l'intimé, reprochant aux premiers juges d'avoir mésusé de leur pouvoir d'appréciation tel qu'il ressort de l'art. 272 al. 2 CO et, partant, d'avoir violé l'art. 4 CC. 3.1 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. Pour trancher la question, 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 p. 345; 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 p. 344; 116 II 446 consid. 3b p. 448). 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 p. 345; 125 III 226 consid. 4b p. 230). 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 p. 230; arrêt du Tribunal fédéral 4A_459/2020 du 15 décembre 2020 consid. 4.1). Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances ; il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêt du Tribunal fédéral 4A_459/2020 précité consid. 4.1 et les arrêts cités). La doctrine reconnaît que 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 (LACHAT Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1006 et les références citées).

- 9/11 -

C/6598/2022 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). 3.2 En l'espèce, après avoir déclaré inefficace le congé extraordinaire notifié pour le 30 avril 2022 et admis la validité du congé ordinaire notifié pour le 31 décembre 2022, le Tribunal a octroyé au locataire une unique prolongation de bail de trois ans et quatre mois, soit jusqu'au 30 avril 2026. A l'appui de leur décision, les premiers juges ont retenu que le locataire occupait l'appartement depuis 2009 et que ses problèmes de santé étaient de nature à rendre plus difficile la recherche d'un appartement de remplacement, qui plus est au loyer modeste, ce d'autant plus considérant le contexte de pénurie sévissant à Genève. Les

premiers juges se sont également fondés sur la décision du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant du 14 décembre 2022, laquelle faisait référence au suivi de l'intimé par la Fondation E_____ et retenait une évolution favorable de sa situation. Il y a lieu de reconnaître avec l'appelante que les premiers juges ont passé sous silence les intérêts de la bailleuse dans le cadre de la fixation de la durée de la prolongation de bail. Alors que le jugement querellé retient l'existence d'un comportement inadéquat du locataire justifiant que soit admise la validité du congé ordinaire notifié par la bailleuse, cette circonstance n'a pourtant pas été prise en compte dans la pesée des intérêts opérée. L'argument de l'intimé selon lequel il n'aurait pas réellement admis les manquements qui lui étaient reprochés tombe à faux, dès lors qu'une telle admission ressort expressément de son courrier du 20 septembre 2021. Il doit également se laisser opposer le fait qu'il a choisi de ne pas lui-même attaquer le jugement querellé, renonçant ainsi à contester la validation du congé admise par le Tribunal sur la base de ce motif. S'agissant des courriers de plaintes émanant des locataires de l'immeuble, transmis à la régie entre le 9 et le 10 février 2022, la Cour retiendra au demeurant que, si les événements du 6 février 2022 ont manifestement suscité l'exaspération de ces derniers et motivé l'envoi de tels courriers, ceux-ci ne dénoncent pas uniquement les événements en question mais également des nuisances plus générales découlant du comportement inadéquat de l'intimé, en particulier les nombreuses interventions policières engendrées par ce dernier dans l'immeuble. De telles plaintes ont été réitérées, par plusieurs voisins, postérieurement à la notification du congé. Les pièces produites en appel par la bailleuse tendent par ailleurs à démontrer que le comportement de l'intimé continue d'incommoder régulièrement certains autres locataires et d'entraver la bonne gestion de l'immeuble.

- 10/11 -

C/6598/2022 Il apparaît donc que le Tribunal n'a pas adéquatement pris en compte tous les intérêts en présence dans sa décision d'octroyer une prolongation de bail de trois ans et quatre mois à l'intimé. En particulier, il n'a pas tenu compte des nuisances subies par les autres locataires de l'immeuble, qui sont à mettre en balance avec l'intérêt de l'intimé à rester dans le logement. S'agissant des recherches de logement entreprises par l'intimé, attestées en appel, il convient de constater, comme le relève l'appelante, qu'elles ont été très limitées. Toutefois, il y a lieu de tenir compte du fait que le relogement de l'intimé sera probablement rendu plus difficile en raison de sa situation financière précaire et de ses problèmes de santé. Dans ces circonstances, la Cour de céans estime que la durée de la prolongation octroyée par le Tribunal est excessive. Elle sera ainsi ramenée à un an et demi. Partant, le jugement attaqué sera modifié en ce sens qu'une unique prolongation de bail d'une durée d'un an et demi, expirant le 30 juin 2024, sera octroyée au locataire. 3.3 Au vu de la solution retenue et des conclusions subsidiaires de l'appelante, il n'y a pas lieu d'examiner la question de l'évacuation du locataire. 4. 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. * * * *

- 11/11 -

C/6598/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 mai 2023 par la FONDATION HBM A_____ contre le jugement JTBL/269/2023 rendu le 31 mars 2023 par le Tribunal des

baux et loyers dans la cause C/6598/2022. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau: Accorde à B_____ une unique prolongation de bail d'une année et demi, échéant le 30 juin 2024. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Cosima TRABICHET- CASTAN, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maité 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.