

GE_GERICHTE ACJC/682/2020 vom 25. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_682_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/682/2020 du 25 mai 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/682/2020 del 25 maggio 2020

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

L'art. 91 al. 2 CPC dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_567/2010 du 16 décembre 2010 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1).

E. 1.1.1

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 10'356 fr., celui du dépôt à 1'320 fr.

En prenant en compte la date du jugement et la durée de la prolongation contestée à titre principal, soit six mois pour l'appartement et un mois pour le dépôt, la valeur litigieuse reste en-deçà de 10'000 fr. (863 fr. x 6 = 5'178 fr. et 1 x 110 fr.).

L'appelant concluant également à l'évacuation de l'intimée, la valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelant et le moment où l'évacuation de la locataire pourra vraisemblablement être exécutée par la force publique, soit généralement une durée de neuf mois (ACJC/1503/2013; ATF 144 III 346). La limite d'une valeur litigieuse de 10'000 fr. est dès lors dépassée, en tenant compte de ces conclusions spécifiques.

E. 1.2

Dans la mesure où le jugement attaqué a été notifié au domicile élu de l'appelant le 3 juin 2019, 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.

- 5/8 -

C/14424/2015

E. 1.3

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; 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).

E. 2

L'appelant se réfère à l'état de fait retenu dans le jugement attaqué, tout en mentionnant certains éléments qui, selon lui, auraient été omis. Il ne formule toutefois aucun grief explicite en relation avec une constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC), de sorte que seuls les faits retenus par le Tribunal ont été pris en compte.

Quoi qu'il en soit, les différents points de faits relevés par l'appelant résultent du jugement attaqué. En effet, il y est constaté que l'immeuble dans lequel se trouvent les objets loués a été construit en 1955 et qu'il ne répond plus aux critères actuels d'habitat, en termes notamment de surfaces, d'installations techniques ou d'isolation. Le jugement retient également que le projet de l'appelant consiste à démolir le bâtiment abritant les locaux litigieux pour reconstruire un nouvel immeuble, avec davantage de logements, afin de revaloriser son parc immobilier. Dans leur décision, les premiers juges ont enfin signalé l'entrée en force de l'autorisation préalable de construire ainsi que de l'autorisation de démolir, la procédure administrative n'ayant, selon l'appelant, fait l'objet d'aucune opposition ni d'aucun préavis négatif.

Il découle de ce qui précède que tous les éléments de fait mentionnés par l'appelant figurent bel et bien dans le jugement attaqué, dans la mesure où ils sont pertinents pour statuer dans la présente cause.

E. 3

L'appelant se plaint d'une mauvaise application de l'art. 272 CO. Il soutient que l'intimée n'aurait aucun intérêt à une prolongation de bail puisque les résiliations ont été notifiées en 2015 et qu'une majorité des autres locataires du même immeuble aurait déjà trouvé une solution de relogement. Son propre intérêt de bailleur aurait dû prévaloir puisque l'autorisation de démolir serait en force depuis plus d'un an et que l'autorisation de construire définitive devrait être obtenue «avant la fin de l'année».

E. 3.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail 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 de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

- 6/8 -

C/14424/2015

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 (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b). 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). Si le locataire, à ses risques et périls, a procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêts du Tribunal fédéral 4A_129/2015 du 10 juillet 2015 consid. 2.1 et 4A_22/2015 du 11 mai 2015 consid. 5.2).

Le besoin urgent du bailleur n'est qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. En particulier, l'urgence de ce besoin doit être prise en considération pour statuer tant sur le principe que sur la durée de la prolongation. Le besoin du bailleur ne prime celui du locataire que lorsque celui-ci est autorisé, par décision administrative, à commencer les travaux, mais pas avant. Le juge ne saurait toutefois accorder une prolongation du bail jusqu'à une échéance indéterminée, qui serait liée à l'entrée en force exécutoire de l'autorisation de construire. Il ne peut pas non plus accorder sans autres une prolongation du bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans (durée maximale; cf. art. 272b al. 1 CO - arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1).

E. 3.2

En l'espèce, le Tribunal a tenu compte de toutes les circonstances pertinentes permettant de fixer une première prolongation de bail à l'intimée. Ainsi, il n'a omis aucun des éléments mentionnés par l'appelant dans son mémoire d'appel. Il a également tenu compte de la situation de l'intimée qui ne dispose que de faibles revenus, limités à la perception d'une rente AI. Vivant dans l'appartement litigieux depuis 2004, soit depuis environ quinze ans lorsque le jugement a été rendu, elle connaît des problèmes de santé relativement importants qui se sont aggravés au cours des dernières années. Sa situation de santé l'a même empêchée de poursuivre ses recherches de relogement, selon son assistante sociale.

Dans ces conditions, l'octroi d'une première prolongation de bail au 30 novembre 2019 respecte les exigences de l'art. 272 CO. L'appelant dispose certes d'un intérêt

- 7/8 -

C/14424/2015 à pouvoir mener à bien son projet de démolition et reconstruction, mais sans que cela ne justifie de refuser toute prolongation de bail. En effet, au stade de la procédure d'appel, l'autorisation définitive de construire n'avait pas encore été délivrée. Or, le besoin du bailleur à commencer les travaux ne prévaut sur l'intérêt du locataire à se maintenir dans son logement que lorsque le projet a d'ores et déjà fait l'objet d'une autorisation portant sur l'opération envisagée dans sa globalité.

En définitive, dans la mesure où une première prolongation de bail est accordée, il n'est pas exclu qu'une seconde prolongation soit demandée en temps utile par l'intimée.

E. 4

Dans ces conditions, il est en toute hypothèse prématuré d'ordonner l'évacuation de l'intéressée, dès lors qu'à la date où la présente cause a été gardée à juger, elle bénéficiait toujours d'un droit à utiliser les locaux litigieux.

E. 5

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

- 8/8 -

C/14424/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 juin 2019 par A_____ contre le chiffre 3 du dispositif du jugement JTBL/552/2019 rendu le 3 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14424/2015. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.