

GE_GERICHTE ACJC/830/2016 vom 13. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_830_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/830/2016 du 13 juin 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/830/2016 del 13 giugno 2016

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de 1ère instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

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; 4A.72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

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 la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPUHLER in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., n. 9 ad art. 308 CPC).

- 5/8 -

C/1687/2015

En l'occurrence, le litige porte sur une première prolongation de bail d'une durée de deux ans. Compte tenu du montant annuel du loyer de l'appartement et du parking, soit 12'012 fr., la valeur litigieuse est donc supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC pour que la voie de l'appel soit ouverte.

E. 1.2

Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal. C'est donc une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC.

E. 1.3

L'appel et la réponse y relative ont été interjetés dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC). Ils sont donc recevables.

E. 1.4

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

E. 1.5

Dans le cadre de son appel formé le 21 octobre 2015, l'appelant a allégué deux faits nouveaux.

E. 1.5.1

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'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 (art. 317 al. 1 CPC). Il s'agit de conditions cumulatives, la deuxième n'étant applicable qu'aux faux faits nouveaux (BOHNET, HALDY, JEANDIN, SCHWEIZER, TAPPY, Code de procédure civile commenté, n.6, ad art. 317 CPC).

E. 1.5.2

En l'occurrence, l'appelant a déclaré avoir perdu son emploi et être inscrit au chômage depuis le 1er octobre 2015. S'agissant d'un vrai fait nouveau, il a été invoqué sans retard, respectant ainsi l'art. 317 al. 1 let. a CPC. Toutefois, cet élément de fait n'est pas pertinent pour les raisons suivantes. Le locataire s'est retrouvé au chômage une première fois du mois d'avril à décembre 2014. Il a mis en évidence ce fait pour justifier sa passivité dans le cadre de ses recherches de logement. De janvier à septembre 2015, il a retrouvé un emploi percevant un salaire mensuel net de près de 6'000 fr. Durant cette période, il s'est uniquement inscrit auprès de la _____ et a adressé sa candidature pour un logement auprès de la régie _____. Hormis ces deux démarches isolées, il n'a pas démontré avoir entrepris d'autres recherches et s'être montré actif, ce qu'il aurait pourtant dû faire à ce moment-là, étant donné qu'il avait un emploi et un revenu correct. Ce n'est qu'en octobre et novembre 2015, alors qu'il se trouvait au chômage, que le locataire a déposé deux dossiers de candidature et pour lesquelles il a essuyé un refus. Par conséquent, cet élément de fait nouveau ne fait que conforter l'idée que l'appelant n'a pas effectué de démarches comme il aurait dû le faire dans le but de se reloger.

- 6/8 -

C/1687/2015

Ensuite, l'appelant a soutenu qu'une locataire du même immeuble aurait rendu son appartement du 2ème étage le 30 juin 2015. Même si ce faux fait nouveau devait être admis, il ne changerait rien à l'appréciation du cas d'espèce comme cela sera examiné ci-après. En effet, s'agissant d'un contrat de bail à terme fixe, le locataire aurait dû entreprendre des démarches pour se reloger bien plus tôt. Il a manqué de diligence et n'a pas fourni les efforts que l'on peut exiger d'une personne se trouvant dans la même situation. Le fait que l'intimé puisse reloger son petit-fils dans un autre logement ou non n'est pas pertinent en l'espèce. Pour le surplus, le bailleur a indiqué que cet appartement libéré au 2ème étage était trop onéreux pour son petit-fils.

E. 2

L'appelant soutient que le Tribunal a violé les art. 9 Cst. et 272 al. 2 CO, en refusant de lui accorder une prolongation de bail. La décision de n'accorder aucune prolongation de bail serait choquante et inéquitable dans son résultat, consacrant une appréciation arbitraire (art. 9 Cst.) de la pesée des intérêts de l'art. 272 al. 2 CO.

E. 2.1

Toute personne a le droit d'être traitée par les organes de l'Etat sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi (art. 9 al. 2 Cst.). L'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait rentrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 137 I 1 consid. 2.4; 136 I 316 consid. 2.2.2.; 136 III 552 consid. 4.2). 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. Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin; la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 1 et 2 CO).

E. 2.2

En l'occurrence, l'appelant n'a pas prouvé avoir fourni les efforts que l'on peut raisonnablement attendre d'une personne cherchant à se reloger. Le fait d'être au chômage ne l'empêchait pas d'effectuer des recherches actives et régulières. Il s'est, au contraire, abstenu de recherches soutenues prétextant sa situation défavorable. De son aveu, l'appelant a indiqué avoir commencé ses recherches en février/mars 2015. En outre, il a refusé des propositions de logement de la régie,

- 7/8 -

C/1687/2015 correspondant pourtant à ses critères de recherche, au motif qu'il n'y avait aucune possibilité de parking à proximité.

Concernant le besoin de logement allégué par l'intimé pour son petit-fils, aucun élément du dossier ne permet de le remettre en doute.

Dans le cadre de sa motivation, le Tribunal a pris en considération l'ensemble des faits établis pertinents à la résolution du présent litige. Il a en particulier relevé que la durée fixe du contrat de bail permettait à l'appelant de prendre ses dispositions à temps pour trouver un nouveau logement, que le locataire n'avait pas manifesté d'empressement dans ses recherches de logement, qu'il avait refusé, sans motifs sérieux, des propositions de logement soumises par la régie C_____ et enfin, que le bailleur avait invoqué le besoin urgent de loger son petit-fils dans l'appartement litigieux. Le Tribunal a mis en balance l'ensemble de ces éléments, parvenant à la conclusion que le bail de l'appelant ne devait pas être prolongé. Il a par ailleurs ajouté qu'au vu de la procédure intentée, le locataire avait déjà pu bénéficier d'une prolongation de bail de six mois. Le Tribunal a pondéré de manière équitable l'ensemble des intérêts en présence selon les critères établis par l'art. 272 al.2 CO. Par conséquent, la décision du Tribunal n'est pas critiquable, ne se trouve pas en contradiction avec la situation de fait, ne viole pas une norme ou un principe juridique indiscuté, et ne heurte pas le sentiment de la justice et de l'équité.

E. 2.3

Partant, le grief de la violation de l'interdiction de l'arbitraire découlant de l'art. 9 Cst. ainsi que le grief de la violation de l'art. 272 al. 2 CO doivent être rejetés.

E. 3

La procédure est gratuite (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 8/8 -

C/1687/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 octobre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1023/2015 du 17 septembre 2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1687/2015. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.