

GE_GERICHTE ACJC/885/2013 vom 17. Juli 2013

GE Cour de justice, 2013-07-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_885_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/885/2013 du 17 juillet 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/885/2013 del 17 luglio 2013

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce de la contestation d'une décision notifiée après le 1er janvier 2011, la voie de droit est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 2

Contre une décision finale rendue en matière de contestation du congé ordinaire par le locataire dans une cause où le loyer afférent à la période de trois ans créée par l'art. 271 al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_668/2012 du 11 mars 2013 consid. 1) est au moins égal à 10'000 fr., seul l'appel motivé, formé par écrit, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la décision, est recevable (art. 308 al. 1 et 311 al. 1 CPC). Compte tenu, en l'espèce, d'un loyer initial de 9'540 fr. par an, c'est la voie de l'appel qui est ouverte. Interjeté selon la forme et le délai prescrits, l'appel est recevable.

E. 3.1

L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livrée le juge de première instance (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, nos 2 et 6 ad art. 310 CPC; TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115 pp. 134-135; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, nos 2314, 2396 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse : les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 n. 121).

E. 4

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 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. En l'espèce, l'intimé produit devant la Cour cinq courriers datés des 17, 28 septembre, 11 octobre, 2 et 27 novembre 2012. Postérieurs à la dernière écriture autorisée de l'intimé devant le Tribunal, ils n'ont par conséquent pas pu être produits avec celle-ci, ainsi que l'impose l'art. 129 aLPC, applicable en première

C/17669/2010 instance (cf. infra consid. 5). Ils sont ainsi recevables en appel, de même que les allégués qu'ils visent à étayer. Il en va de même de la pièce, datée du 25 janvier 2013, présentée par l'appelant, ainsi que l'allégation qu'elle prétend démontrer.

E. 5

La requête de l'appelant ayant été déposée avant le 1er janvier 2011, la procédure devant le Tribunal des baux et loyers était régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC; TAPPY, *Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure unifiée*, JdT 2010 III p. 11 ss), lequel prescrivait la maxime inquisitoire (art. 274d al. 3 aCO). Or, les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, *Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) : Kommentar*, 2011, n° 7 ss ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, *Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2010, n° 16 ad art. 316 CPC). En tout état de cause, dès lors que le litige porte sur la protection contre les congés, il aurait été intégralement soumis à la procédure simplifiée en vertu du nouveau droit de procédure (cf. art. 243 al. 2 let. c CPC et LCHAT, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, 2011, p. 153 n. 3.2.1), de sorte que la maxime inquisitoire sociale aurait également été applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 6

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu à tort que l'intimé avait un besoin urgent de l'appartement litigieux et que cet appartement permettait de loger quatre personnes.

E. 6.1

Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi (art. 271a al. 1 lit. d CO). Toutefois, l'art. 271a al. 1 lit. d CO n'est pas applicable lorsqu'un congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 lit. a CO). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêts du Tribunal fédéral 4A_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1; 4A_85/2008 du 12 juin 2008 consid. 3.1; LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 748; HIGI, *Commentaire zurichois*, n° 263 ad art. 271a CO).

- 8/13 -

C/17669/2010 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré. Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier (ATF 118 II 50 consid. 3c et d; arrêts du Tribunal fédéral 4A_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1; 4A_85/2008 du 12 juin 2008 consid. 3.1; 4C.17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1). On ne retiendra pas un besoin personnel urgent, par exemple, lorsqu'un proche parent du propriétaire entend utiliser le logement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur

ensoleillement. En revanche, la notion de besoin est admissible dans le cas où l'acquéreur d'un logement se trouve confronté au règlement d'une somme insupportable au regard de son revenu (par exemple le paiement d'intérêts en plus du loyer actuel; ATF 118 II 50 = SJ 1992 p. 434 = JdT 1993 I 290). Si le bailleur doit procéder à des transformations pour pouvoir disposer des locaux, le besoin n'est urgent qu'une fois les autorisations administratives accordées, la protection des locataires de logements ou de locaux commerciaux postulant qu'ils ne soient contraints à les quitter que si les intentions du propriétaire sont réalisables, et cela dans un avenir proche, afin que les locaux ne restent pas inoccupés (ATF 99 II 164 consid. 3) ou dès que le bailleur peut rendre vraisemblable qu'il a un projet sérieux de démolition/transformation de son immeuble pour y habiter (LACHAT, op. cit., p. 778).

E. 6.2

En l'espèce, la résiliation a été notifiée par l'appelant à l'intimé alors qu'une procédure en relation avec le bail était pendante devant la juridiction des baux et loyers, de sorte que le congé est présumé abusif et annulable. Reste à examiner si l'appelant a démontré un besoin propre et urgent d'occuper les locaux en cause. Lorsqu'il a résilié le bail de l'appartement B_____ le 24 juin 2010, l'intimé était encore au bénéfice d'un contrat de sous-location mais ses démarches auprès du bailleur principal en vue de reprendre le bail à son nom ou de pouvoir continuer d'occuper l'appartement postérieurement à la résiliation du bail principal, fixée au 31 août 2010, avaient d'ores et déjà été refusées. Dès lors, l'intimé avait un besoin urgent, la procédure en contestation du congé ne lui laissant un délai que de quelques mois, de trouver un logement. L'intimé a donc décidé d'occuper son appartement non pas pour des raisons de pure convenance mais parce qu'il devait trouver à se reloger. Comme l'a retenu la Cour dans son arrêt du 19 septembre 2011, l'intimé n'avait pas besoin d'un autre logement tant qu'il était au bénéfice d'un contrat de bail qui

- 9/13 -

C/17669/2010 n'avait pas été résilié et qui, à cette date, ne menaçait pas de l'être. Par conséquent, on ne saurait retenir que l'intimé se soit mis volontairement dans un état d'urgence à occuper l'appartement B_____ en vendant, plusieurs mois avant son acquisition, un autre appartement. Il n'est donc pas pertinent de savoir pour quelles raisons - religieuses comme il l'allègue ou spéculatives - l'intimé a revendu cet appartement puisque cette vente a eu lieu bien avant l'achat de l'appartement litigieux et la résiliation du bail. Il n'est pas non plus relevant de savoir si l'intimé a acquis l'appartement B_____ en ayant déjà l'intention de l'occuper avec sa famille - ce que la première résiliation notifiée immédiatement après l'achat tendrait à prouver ainsi que le lieu de situation de l'appartement proche de la synagogue - ou si, comme l'affirme l'appelant, cet achat était purement spéculatif. En effet, c'est l'intention de l'intimé au moment de la résiliation qui importe. Au moment de l'achat de l'appartement, l'intimé disposait d'un logement et de revenus confortables d'environ 7'500 fr. par mois de sorte qu'il était en mesure de s'acquitter des frais de la sous-location d'un logement de cinq pièces. Mais sa situation s'est modifiée de sorte qu'au mois de juin 2010, période de la résiliation, l'intimé ne disposait plus que de 3'000 fr. par mois de revenu ne lui permettant plus de s'acquitter d'un loyer élevé et son bail de sous-location allait prendre fin. Dès lors, rien ne permet de douter de l'intention de l'intimé de vouloir occuper personnellement son appartement. Par ailleurs, il n'est pas rare, eu égard à l'état actuel du marché du logement, que des familles à faibles revenus logent dans des deux pièces où les enfants occupent la chambre pendant que les parents dorment

sur un canapé-lit au salon. On ne saurait exclure cette situation au motif que l'occupant serait le propriétaire des lieux. L'appartement peut dès lors être immédiatement occupé par l'intimé et sa famille sans que des travaux soient nécessaires. A cela s'ajoute que l'appartement, bien que présenté comme un deux pièces, possède une surface de 73 m² qui correspond généralement à un logement de trois, voire quatre pièces. Le projet de modification produit par l'intimé en vue d'améliorer l'utilisation de la surface de l'appartement est donc réalisable. En outre, l'intimé a fait valoir, sans être contredit, qu'il devra uniquement s'acquitter du coût des matériaux et que des amis réaliseront bénévolement les travaux. Dès lors la somme de 60'000 fr. avancée par le témoin, non entendu comme expert, doit être écartée. Par conséquent, l'appartement litigieux est adéquat pour la famille de l'intimé. En outre, avec le premier juge, il faut admettre que l'intimé n'avait pas d'autre solution de relogement en juin 2010 puisque les appartements dont sa mère est propriétaire étaient tous occupés à cette période et que ceux-ci se trouvaient trop éloignés du lieu de culte de l'intimé. En outre, l'on ne saurait contraindre l'intimé,

- 10/13 -

C/17669/2010 propriétaire d'un appartement, à emménager chez sa mère, qui héberge déjà d'autres membres de sa famille. Au vu de ce qui précède, l'intimé avait et a toujours un besoin sérieux, concret et actuel d'occuper son appartement. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a retenu que le besoin urgent de l'appelant était démontré. Sur ce point, l'appelant sera donc débouté de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé.

E. 7

L'appelant reproche au Tribunal de ne lui avoir accordé qu'une prolongation de bail de deux ans et deux mois en retenant à tort qu'il avait refusé trois appartements sans les avoir visités.

E. 7.1

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'habitation peut être prolongé de 4 ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées. Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux. (art. 272 al. 2 CO). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, et aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.1; 4C.62/2000 du 15 mai 2002). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 446 consid. 1; ATF 110 II 254 = JdT 1985 I 265-266; ATF 102 II 254 = JdT 1977 I 558). Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux

termes de l'art. 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat. La prolongation du contrat de bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation

- 11/13 -

C/17669/2010 des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle. Ainsi, les dispositions concernant la prolongation des baux ont pour but d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux, et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible d'un appartement au loyer avantageux (ATF 116 II 446 consid. 3b, arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3). Par ailleurs, à teneur de l'article 272a al. 2 CO, en règle générale, aucune prolongation n'est accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux équivalents. Il ne s'agit pas d'une cause absolue de refus eu égard à l'emploi par le législateur des termes «en règle générale» (LACHAT, op. cit., p. 497).

E. 7.2

En l'espèce, l'appelant s'est vu proposer plusieurs logements. Toutefois, ces derniers étaient d'une surface largement inférieure (env. 30 m² au lieu de 73 m²) à celle de l'appartement litigieux. On ne se trouve dès lors pas en présence de logements de remplacement au sens de la disposition précitée. Par ailleurs, l'appelant s'est inscrit auprès de la gérance municipale mais il n'a pas prouvé avoir effectué d'autres démarches durant ces trois années. De plus, l'appelant prétend occuper un appartement d'une taille équivalente à celui dont il dispose actuellement alors qu'il bénéficie de revenus ne lui permettant pas l'accès à de tels logements. Dès lors, il n'est pas nécessaire d'accorder à l'appelant un délai supérieur à celui de deux ans pour trouver un nouveau logement puisque sa situation financière et personnelle n'est pas destinée à évoluer dans les mois à venir. Par ailleurs, la situation de l'intimé devient de plus en plus précaire car il ne saurait imposer sa présence plus longtemps à l'ami qui lui prête actuellement un logement. Enfin, la résiliation a été donnée le 24 juin 2010, soit il y a trois ans. Cela fait toutefois déjà quatre ans que l'appelant sait que son bail va être résilié puisque dès le 26 février 2009 l'intimé avait exprimé son désir de récupérer son appartement. Dès lors, la prolongation de bail de deux ans échéant au 31 octobre 2013 retenu par le premier juge est adéquate.

E. 8

Vu ce qui précède, le jugement querellé sera confirmé.

E. 9

La procédure étant gratuite, il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC).

- 12/13 -

C/17669/2010 * * * * *

- 13/13 -

C/17669/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ le 25 janvier 2013 contre le jugement

JTBL/1354/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 novembre 2012 dans la cause C/17669/2010-1-B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

La greffière : Maité 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.