

GE_GERICHTE ACJC/894/2015 vom 6. Januar 2015

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_894_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/894/2015 du 6 janvier 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/894/2015 del 6 gennaio 2015

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, la contestation portant sur la prolongation du bail est de nature pécuniaire (ATF 113 II 406 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_104/2013 du 7 août 2013 consid. 1.1).

- 7/12 -

C/16029/2013 La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). 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; SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER 2ème éd, 2013, n. 9 ad art. 308 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 nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du

E. 1.2

En l'espèce, étant donné que le litige en première instance portait non seulement sur la prolongation du bail mais également sur la validité du congé, la valeur litigieuse correspond au loyer à payer pendant la période de protection de trois ans. Le loyer annuel s'élevant en première instance à 6'600 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Déposé au greffe de la Cour dans le délai de 30 jours et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 3, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). Celle-ci est régie par les règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC; ACJC/508/2014 du 28 avril 2014 consid. 1.2.1). Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (ACJC/472/2015 du 27 avril 2015 consid. 2; ACJC/930/2014 du 6 août 2014 consid. 1.4; VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n. 7 ss. ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozess-

- 8/12 -

C/16029/2013 ordnung, 2ème éd., 2013, n. 16 ad art. 316 CPC), de sorte que la cause est soumise à la maxime inquisitoire (art. 247 al. 2 let. a CPC). La maxime inquisitoire prévue par l'art. 247 al. 2 CPC correspond au concept de maxime inquisitoire sociale ou atténuée, ou encore simple. Elle implique la possibilité pour le juge de se fonder sur tous les faits pertinents et établis, même si les parties ne les ont pas invoqués (ATF 107 II 233, consid. 2b, rés. JdT 1981 I 285). Le juge doit en principe rechercher ceux-ci spontanément, mais cela ne dispense pas les parties de collaborer activement à la procédure (ATF 130 III 102, consid. 2.2, rés. JdT 2004 I 234; 125 III 231, consid. 4a, JdT 2000 I 194; ACJC/1416/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.1; TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 21 et 23 ad art. 247 CPC).

E. 2

L'appelante fait valoir que la prolongation de bail pour une durée de deux ans est insuffisante, au regard de sa situation personnelle difficile, de la durée du bail et des conséquences pénibles d'un déménagement sur son état de santé, critères prévalant sur l'intérêt de la bailleresse à reprendre possession de l'appartement. De plus, le Tribunal aurait retenu à tort le fait qu'elle n'avait pas allégué avoir entrepris des recherches de logement. Par conséquent, les travaux pouvant être effectués en sa présence, une prolongation de bail de quatre ans devrait lui être octroyée.

E. 2.1

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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, consistant à 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 le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4). Peuvent aussi être pris en considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3). Dans le cadre d'une première prolongation, le fait que le locataire n'ait pas entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui

en vue de trouver un logement de

- 9/12 -

C/16029/2013 remplacement peut entraîner une réduction voire une suppression de la deuxième prolongation, mais de manière moins rigoureuse que dans le cadre d'une seconde prolongation. Les exigences doivent être relativisées dans la mesure où le congé lui-même est contesté par le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_15/2014 du 26 mai 2014 consid. 4.1). Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO, car ils sont inhérents à toute résiliation de bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b; ATF 105 II 197 consid. 3a). En revanche, sont précisément des "conséquences pénibles" celles qui sont dues à la pénurie de locaux, dans la mesure où elles empêchent le preneur de trouver des locaux équivalents à ceux qu'il quitte, ou des locaux suffisamment similaires pour qu'on puisse raisonnablement attendre de lui qu'il les accepte (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3). Si le bailleur a résilié parce qu'il entend procéder à de gros travaux, le juge devra tenir compte du genre des travaux et de l'urgence à effectuer ceux-ci. Le besoin n'est urgent qu'une fois les autorisations administratives accordées, ou dès que le bailleur peut rendre vraisemblable qu'il a un projet sérieux de démolition/transformation de son immeuble pour y habiter (CONOD, in *Droit du bail à loyer*, BOHNET/MONTINI, éd., 2010, n. 45 ad art. 272 CO; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 778; CONOD, *La protection du locataire en matière de congés*, in 15^{ème} séminaire du droit du bail, 2008, n° 148 p. 215). Pour le critère de l'urgence, l'autorité tiendra compte des impératifs de droit public ou d'autres nécessités relatives à la construction, ainsi que l'intérêt économique du bailleur à effectuer les transformations rapidement. Il y a même un certain intérêt public à ce que tout assainissement d'immeuble soit effectué sans tarder et les locaux reloués au plus vite. En effet, les retards dus aux prolongations de bail entraînent des coûts de revient plus élevés en raison des frais et des intérêts qui s'accumulent et se répercutent ensuite sur le loyer (BURKHALTER/MARTINEZ- FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, n° 59 ad art. 272 CO). Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2).

- 10/12 -

C/16029/2013

E. 2.2

En l'espèce, le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant à l'appelante une prolongation de bail de deux ans jusqu'au 30 septembre 2015. En effet, il a retenu à juste titre le fait que l'appelante habitait l'appartement depuis plus de 18 ans, que sa situation financière était modeste, son état de santé fragile et qu'une pénurie de logement sévissait à Genève. La bailleuse peut quant à elle se prévaloir du caractère urgent des travaux de rénovation et d'assainissement prévus. A cet égard, l'autorisation administrative a déjà été accordée, et son entrée en force ne dépend que des recours formés par l'appelante et l'ASLOCA. Le besoin prochainement urgent de procéder à ces travaux ne peut dès lors être nié. Ceux-ci répondent en outre à un intérêt public, dans la mesure où l'immeuble

rénové offrira des logements pour plusieurs familles, auxquels s'ajouteront deux logements supplémentaires créés dans les combles. Les travaux envisagés, qui nécessiteront de longues coupures de chauffage, d'eau et d'électricité, et qui engendreront d'importantes nuisances, ne peuvent pas raisonnablement être effectués dans un appartement habité, ce qui a été confirmé par les témoignages recueillis lors des enquêtes. Or l'appelante est la dernière locataire à encore occuper les locaux. Par ailleurs, l'appelante a allégué en comparution personnelle avoir entrepris des démarches tant auprès de la Ville de Genève que de l'Hospice général et de l'Office cantonal du logement pour essayer de trouver un appartement, mais sans succès. Toutefois, elle n'a pas produit de document établissant la réalité de ces démarches, alors qu'il lui appartenait de collaborer activement à la procédure. Ses recherches ne peuvent donc pas être retenues comme un fait établi. L'appelante estime n'avoir pas pu bénéficier du temps nécessaire pour se préparer à son déménagement. Cependant, le bail a été résilié depuis bientôt deux ans, et au regard du fait qu'elle vit seule, ce délai paraît suffisant, même en tenant compte de sa situation personnelle précaire et de ses difficultés de santé. En définitive, au regard des éléments qui précèdent, notamment de l'urgence prochaine des travaux à entreprendre, de l'importance de ceux-ci, visant essentiellement à rénover et mettre le bâtiment aux normes techniques, de l'intérêt public à relouer les locaux vides et en créer de nouveaux, et de l'absence de recherches de relogement établies par l'appelante, il ne se justifie pas d'octroyer à l'appelante une prolongation plus longue que celle accordée par le Tribunal, de sorte que le jugement querellé sera confirmé.

- 11/12 -

C/16029/2013

E. 3

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 12/12 -

C/16029/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 février 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/20/2015 rendu le 6 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16029/2013-3 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de

l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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