

GE_GERICHTE C/11066/2017 vom 6. April 2020

GE Cour de justice, 2020-04-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_11066_2017

FR: GE_GERICHTE C/11066/2017 du 6 avril 2020

IT: GE_GERICHTE C/11066/2017 del 6 aprile 2020

Regeste

CO.271.al1; CO.271a.al1.leta; CO.266a.al1; CO.266.al2; CO.272.al1; CO.272b.al1

Erwägungen

E. 5

Les locataires sollicitent l'octroi d'une prolongation du bail de quatre ans, échéant au 31 juillet 2021.

E. 5.1

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. La prolongation est de quatre ans au maximum s'agissant d'habitations (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO). Selon la jurisprudence, la prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation 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 (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_314/2014 du 24 novembre 2014 consid. 2.2). 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. 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 136 III 190 consid. 6; 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1).

E. 5.2

En l'espèce, les locataires ont été avertis de la résiliation de leur bail par courrier - certes nul - du 30 avril 2016 déjà, soit une année avant la résiliation par avis officiel de leur contrat de bail. Par ailleurs, ils ont déjà pu bénéficier, dans les faits, d'une prolongation de leur bail, le congé ayant été notifié le 13 avril 2017 pour le 31 juillet 2017. Ils n'ont par ailleurs pas procédé à des recherches de solutions de relogement, hormis la réservation d'un appartement à vendre, livré en 2021. Le 26 mars 2019, les intimés leurs ont proposé un logement de 9 pièces dans la zone H_____ [GE] pour un loyer mensuel de 6'850 fr.,

charges non comprises, proposition qui a été refusée au motif que cet appartement était trop petit. Les locataires disposent en outre de revenus élevés, leur permettant de trouver facilement un logement de remplacement, ce d'autant qu'aucune pénurie n'affecte les biens qu'elles visent et qu'ils n'ont pas allégué avoir de lien particulier avec leur quartier actuel. Quant au projet de construction des intimés, il a obtenu à ce jour les autorisations de construire et l'opposition des locataires a été déclarée irrecevable, de sorte qu'il peut débiter sans délai. La pesée des intérêts en présence et la prise en considération de la situation personnelle et financière des parties, de leur comportement et de la situation du marché locatif local pour les biens concernés, ainsi que la prise en compte du but de la prolongation de bail amènent la Cour à retenir que la prolongation d'une année fixée par le Tribunal est proportionnée au cas d'espèce.

E. 5.3

Par conséquent, le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera partiellement annulé, en ce sens que la prolongation accordée reste fixée à une année, mais qu'elle échoit le 31 juillet 2018.

E. 6

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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 28 mai 2019 par A_____ SA et B_____ et l'appel joint interjeté le 1 er juillet 2019 par C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/349/2019 rendu le 10 avril 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11066/2017. Au fond : Annule les chiffres 2 et 3 de ce jugement. Accorde à A_____ SA et B_____ une unique prolongation de leur bail d'une année, échéant le 31 juillet 2018. Confirme le jugement précité pour le surplus. 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; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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.