

GE_GERICHTE C/15546/2019 vom 11. Oktober 2021

GE Cour de justice, 2021-10-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15546_2019

FR: GE_GERICHTE C/15546/2019 du 11 octobre 2021

IT: GE_GERICHTE C/15546/2019 del 11 ottobre 2021

Regeste

CO.261.al2.leta; CO.273.al5; CO.272

Erwägungen

E. 5

L'appelante fait, à titre subsidiaire, grief au Tribunal, à titre subsidiaire, d'avoir insuffisamment pris en compte, en lui accordant une prolongation de bail d'un an et six mois, le fait qu'elle réside dans le logement depuis plus de 30 ans et que sa situation financière n'est pas bonne et également d'avoir tenu compte de manière excessive de la réduction des droits d'enregistrement selon l'art. 8A RDE (CASATAX).

E. 5.1

Même lorsqu'un besoin propre et urgent du nouveau propriétaire est établi et que la résiliation anticipée du bail est donc justifiée, l'autorité compétente doit encore statuer d'office sur la prolongation du bail (art. 273 al. 5 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.3). La notion d'urgence est en effet relative et n'exclut pas toute prolongation de celui-ci. La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.139/2000 consid. 2a). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 in initio CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Pour ce qui est du bailleur, il ne faut pas tenir compte uniquement de son besoin propre et urgent des locaux (art. 272 al. 2 let. d CO), mais aussi de sa situation personnelle, familiale et financière (art. 272 al. 2 let. c CO). Le besoin urgent du bailleur n'est en effet qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. L'énumération de l'art. 272 al. 2 CO n'étant pas exhaustive, il est possible de prendre en considération tous les intérêts financiers du bailleur (arrêt du TF 4C.139/2000 consid. 2b et les références à la doctrine). 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 125 III 226 consid. 4b). En l'espèce, l'appelante a exposé devant le Tribunal être âgée de 64 ans et habiter depuis presque 30 ans dans l'appartement litigieux, auquel elle était très attachée. Elle a fait état de sa situation financière peu aisée alléguant, sans le prouver et de manière peu convaincante, qu'elle aurait dépensé toutes ses économies et son avoir de prévoyance pour vivre et payer ses procédures. Elle n'a pas visité

d'appartement depuis la réception de la résiliation du bail et elle ne sait pas encore si elle va partir à l'étranger. Elle dit ressentir une profonde injustice, car le litige avec le précédent propriétaire avait coûté beaucoup de temps et d'argent et que le jugement d'accord ne reprend pas la convention telle qu'elle avait été conclue et qui lui aurait permis de rester dans l'appartement jusqu'au 31 janvier 2022. La Cour retient toutefois que l'appelante sait depuis octobre 2018 que l'ancien propriétaire de l'appartement avait l'intention de le vendre et que les acheteurs allaient vouloir le récupérer pour leur usage personnel. Elle savait également que l'accord passé avec son ancien bailleur prévoyait une échéance du bail au 31 janvier 2022 et que la clause relative à la reprise des obligations par un éventuel acheteur du logement n'avait été incluse dans le procès-verbal, alors que son avocat était présent avec elle lors de l'audience du 17 avril 2018, lors de laquelle cet accord avait été entériné. Or, l'appelante n'a procédé à aucune recherche d'appartement à ce jour, ni avant le prononcé du jugement du Tribunal, ni au cours de la présente procédure d'appel, expliquant ignorer si elle s'établira à l'étranger, ce qui ne constitue pas un motif lui permettant de s'exonérer de recherche d'un logement de remplacement. En outre, ses allégations relatives à sa situation financière ne sont pas prouvées. De leur côté, les intimés entendent s'installer dans ce logement avec leurs deux enfants alors que l'appelante y vit seule, subissent un dommage financier réel, auquel s'ajoute le risque de voir la réduction des droits d'enregistrement être supprimée s'ils ne parviennent pas à prouver leur intégration de l'appartement à brève échéance. Dans ces conditions, la Cour retient que les premiers juges ont correctement usé de leur pouvoir d'appréciation en accordant, en équité, une prolongation de bail d'un an et six mois. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

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, 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). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 janvier 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/933/20120 rendu le 9 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15546/2019-6-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; 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. cf. consid. 1.2.