

GE_GERICHTE C/18213/2012 vom 27. Oktober 2014

GE Cour de justice, 2014-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18213_2012

FR: GE_GERICHTE C/18213/2012 du 27 octobre 2014

IT: GE_GERICHTE C/18213/2012 del 27 ottobre 2014

Regeste

PROLONGATION DU BAIL À LOYER; POUVOIR D'APPRÉCIATION | CO.272.1;
CO.272b.1

Erwägungen

E. 1

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 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). La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux s'élève à 19'200 fr., charges non comprises. La valeur litigieuse est dès lors largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que l'appel est recevable sous cet angle.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 2

2.1 L'appelant ne remet en cause que la durée de la prolongation de bail octroyée, la validité du congé n'étant plus contestée. Il soutient en bref que le Tribunal aurait donné trop de poids aux intérêts des locataires à obtenir une prolongation de leur contrat, et à l'inverse insuffisamment aux siens, soit notamment à son état de santé nécessitant selon lui "urgemment la présence de sa sœur et de son beau-frère à ses côtés".

E. 2.2

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. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des

intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), 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 (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254). A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'un logement peut être prolongé de quatre ans au maximum.

E. 2.3

En l'espèce, les premiers juges ont relevé dans leur jugement que les locataires habitaient depuis plus de dix ans dans les locaux litigieux, qui étaient également utilisés dans le cadre de l'activité professionnelle de l'intimé, ce que le bailleur avait lui-même constaté. Les revenus des locataires étaient limités, l'épouse de C_____ étant au chômage. Par ailleurs, les juges ont estimé que les intimés avaient été actifs pour rechercher des locaux de remplacement. Le Tribunal a également observé que l'appelant connaissait des problèmes de santé qui nécessitaient la présence d'un proche à proximité. A juste titre, les juges ont toutefois pondéré l'importance de ce besoin, puisque le frère de l'appelant habitait non loin, dans une villa située le long de la même route. Un cousin était également domicilié dans les environs. Ils ont également tenu compte de la situation spécifique de la sœur et du beau-frère du bailleur, qui affirment devoir subir une augmentation de leur loyer d'ici quelques mois, sans être certains de pouvoir l'assumer financièrement. Cette majoration, si elle intervenait, ne devrait toutefois entrer en vigueur qu'après que les travaux de réfection de leur immeuble actuel auraient été terminés, ce qui ne semblait pas encore être le cas. La situation des intéressés ne paraissait dès lors pas imposer des mesures urgentes. Ce faisant, le Tribunal a pris l'ensemble des éléments pertinents en considération. En particulier, la Cour retient que le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en accordant aux intimés une prolongation de bail limitée à deux ans. L'appel sera donc rejeté et le jugement entrepris confirmé.

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 (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 11 septembre 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/768/2013 rendu le 11 juillet 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18213/2012-5-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 et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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).

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