

GE_GERICHTE C/21130/2015 vom 7. Januar 2019

GE Cour de justice, 2019-01-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21130_2015

FR: GE_GERICHTE C/21130/2015 du 7 janvier 2019

IT: GE_GERICHTE C/21130/2015 del 7 gennaio 2019

Regeste

BAIL À LOYER ; CONTESTATION DU CONGÉ ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ;
PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.271.al1; CO.272.al1

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). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 1). 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 144 III 346 consid. 1.2.2.3; 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 5'400 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision. La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Interjetés dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311, 312 et 313 CPC), l'appel et l'appel joint sont recevables. Par souci de simplification, le locataire sera désigné ci-après comme l'appelant et les bailleurs comme les intimés.

E. 1.3

La Cour de justice revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC; Hohlfeld, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

E. 2

2.1 La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (Reetz/Hilber, Kommentar zur Schweizerischen

Zivilprozessordnung, 3 ème éd. 2016, n. 26 ad art. 317 CPC). Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives.

E. 2.2

Les pièces nouvelles déposées par les parties ayant été produites dans le respect des conditions rappelées ci-dessus, elles sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 3

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir déclaré valable le congé, alors que celui-ci aurait été donné au mépris des règles de la bonne foi. Il soutient qu'il ne faudrait pas tenir compte, dans l'examen des motifs du congé, des travaux de raccordement à l'eau chaude centrale et au chauffage central, que les travaux annoncés ne nécessitent pas son départ et que les travaux constituent un prétexte pour résilier le bail.

E. 3.1

3.1.1 L'art. 271 al. 1 CO laisse en principe subsister le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts; le bailleur peut ainsi légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 3). En particulier, le bailleur peut légitimement vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur. Une opération de grande ampleur, comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, salles de bains et autres installations, et le renouvellement des sols et revêtements muraux, peut nécessiter la restitution des locaux par leur locataire et, par conséquent, la résiliation du bail. La résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi. Ce congé est en revanche annulable s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, notamment en cas de rénovation moins importante, ou ne les compliquerait que de manière insignifiante. Il est donc nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants; le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer dans le délai de trente jours disponible selon l'art. 273 al. 1 CO la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_409/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4). La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral

4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 1).

E. 3.1.2

Pour déterminer quel est le motif du congé, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4; 138 III 59 consid. 2.1); à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2; 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1). Le bailleur peut invoquer de nouveaux motifs en cours de procès en vue de compléter et préciser le motif indiqué au locataire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_503/2009 du 17 novembre 2009 consid. 4; 4A_342/2007 du 2 novembre 2007 consid. 2.2.1).

E. 3.2

En l'espèce, les intimés ont motivé le congé du 17 septembre 2015 par leur volonté de procéder à une rénovation complète de l'appartement. Ils ont décrit les travaux de rénovation qu'ils entendaient entreprendre (EN FAIT, let. C.f.). Le raccordement au réseau de distribution d'eau chaude et au chauffage central de l'immeuble n'était pas mentionné, mais lors de l'audience du Tribunal du 28 mars 2017 le témoin F_____, technicien auprès de G_____ SARL, a déclaré que ce raccordement était envisagé et qu'il y avait donc lieu de déposer une demande d'autorisation complémentaire. Cette autorisation a effectivement été demandée; elle a été accordée le 5 mai 2017, alors que l'autorisation de rénovation a été octroyée le 16 juin 2017 (EN FAIT, let. C.m.). Par ailleurs, lors de la réfection d'autres appartements de l'immeuble, un tel raccordement a été effectué. Il apparaît ainsi que les intimés avaient omis, dans le programme de rénovation de l'appartement de l'appelant, d'inclure les travaux de raccordement en question, mais que tel était bien leur intention dès l'origine. En invoquant la réalisation de ces travaux en cours de procédure, les intimés n'ont pas modifié la motivation, mais ont complété et explicité les motifs du congé. Ainsi, contrairement à ce que soutient le locataire, l'admissibilité du congé doit être examinée à la lumière de l'ensemble des travaux envisagés. Il faut admettre que le locataire a obtenu des informations suffisamment précises pour lui permettre d'évaluer la réalité des intentions des bailleurs et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux. En effet, comme l'a relevé pertinemment le Tribunal, il est usuel, en cas de rénovation complète d'un appartement pour l'adapter aux standards actuels, de supprimer les boilers individuels et les systèmes de chauffage à bois ou à gaz. Les travaux en question comprennent notamment la fourniture d'un nouvel agencement de la cuisine, le remplacement de l'installation électrique et des appareils sanitaires, la pose de carrelages et de faïences, la peinture de tous les murs et plafonds, le ponçage/imprégnation des parquets, ainsi que le raccordement au réseau de distribution d'eau chaude et au chauffage central. Il s'agit ainsi d'une rénovation de grande ampleur qui serait entravée de manière significative par la présence du locataire durant les travaux, laquelle engendrerait des complications, des coûts supplémentaires et des retards. A cet égard, le témoignage de F_____ est convaincant. D'ailleurs, même le témoin H_____, ami du locataire, a admis que la présence de celui-ci engendrerait quelques complications. Le fait que le locataire se dise prêt à rester dans les locaux durant les travaux ou qu'il propose aux bailleurs, pour la première fois en appel, une rocade à l'intérieur de l'immeuble (refusée par les bailleurs) ou même une libération des locaux durant les travaux, n'est pas déterminant. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation appartient exclusivement aux bailleurs et non pas au locataire, ni au juge. Il est donc superflu de rechercher si les travaux de rénovation sont absolument nécessaires. De

même, il n'y a pas lieu d'examiner si les locaux sont vétustes, vieux, usés ou dégradés, ce qui rend inutile l'inspection sollicitée par le locataire. En définitive, le projet de rénovation des locaux est réel et concret; il ne s'agit pas d'un prétexte. C'est ainsi à tort que le locataire soutient que le congé aurait été donné en représailles à la contestation du loyer. La procédure relative à cette contestation s'est terminée en avril 2012, alors que le congé litigieux a été donné le 17 septembre 2015, soit après l'échéance de la période de protection de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera donc confirmé.

E. 4

Les intimés reprochent au Tribunal d'avoir accordé au locataire une prolongation du bail de trois ans et demi, soit jusqu'au 30 juin 2019. Ils demandent que la durée de cette prolongation soit réduite de six mois. Ils estiment que leur besoin de pouvoir reprendre possession de l'appartement dans des délais raisonnables afin de pouvoir le rénover n'a pas été suffisamment pris en compte. L'appelant sollicite une prolongation du bail de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2019.

E. 4.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, 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. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). 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 (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 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_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1).

E. 4.2

En l'espèce, le Tribunal a tenu compte équitablement de toutes les circonstances en accordant au locataire une unique prolongation de trois ans et demi. En effet, au moment du congé, le locataire occupait le logement depuis plus de dix-sept ans. De plus, celui-ci vit dans l'appartement avec deux de ses enfants, dont l'un est mineur. En outre, le loyer est particulièrement modeste de sorte que le relogement du locataire ne sera pas aisé. D'un autre côté, le locataire n'a pas prouvé avoir procédé à des recherches de relogement suffisantes. Les deux seules réponses (négatives, de l'Office cantonal du logement et de la

Gérance immobilière municipale) produites datent de novembre 2017. De plus, les bailleurs ont un intérêt concret à entreprendre les travaux, qui font l'objet d'autorisations de construire délivrées les 5 mai et 16 juin 2017. Cependant, s'il est vrai que l'autorisation de construire est caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans les deux ans, sa validité peut être prolongée d'une année, lorsque la demande en est présentée au moins un mois avant son échéance; elle peut même être prolongée deux fois (art. 4 al. 5, al. 7 et al. 8 de la loi genevoise du 14 avril 1988 sur les constructions et les installations diverses - LCI - L 5 05). Les bailleurs admettent d'ailleurs qu'ils n'ont "pas un besoin d'effectuer les travaux de rénovation immédiatement". Ils ne font pas état de difficultés financières qui seraient causées par une prolongation des autorisations. Enfin, il y a lieu de faire coïncider l'échéance de la prolongation avec celle accordée dans la cause parallèle C/1_____/2016 concernant le logement de deux pièces occupé par le locataire dans le même immeuble. En effet, les bailleurs entendent faire exécuter simultanément les travaux de rénovation dans les deux appartements. Ainsi, le jugement sera confirmé également en tant qu'il accorde à l'appelant une unique prolongation du bail de trois ans et demi, échéant au 30 juin 2019.

E. 5

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. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 9 novembre 2017 par A_____ et l'appel joint interjeté le 13 décembre 2017 par B_____ et C_____ SA contre le jugement JTBL/926/2017 rendu le 12 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21130/2015-3-OSB. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.