

GE_GERICHTE C/24709/2018 vom 17. August 2020

GE Cour de justice, 2020-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24709_2018

FR: GE_GERICHTE C/24709/2018 du 17 août 2020

IT: GE_GERICHTE C/24709/2018 del 17 agosto 2020

Regeste

CPC.316.al3; CO.272

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 17.08.2020 C/24709/2018 C/24709/2018 ACJC/1114/2020 du 17.08.2020 sur JTBL/1079/2019 (OBL) , CONFIRME Normes : CPC.316.al3; CO.272 En fait En droit Par ces motifs rZpublique et canton de genève POUVOIR JUDICIAIRE C/24709/2018 ACJC/1114/2020 ARRÆT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 17 AOUT 2020 Entre Madame A_____ et Monsieur B_____ , domiciliZs _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2019, comparant en personne, et C_____ SA , sise c/o Fiduciaire D_____ SA, _____ (GE), intimZe, comparant par Me David BENSIMON, avocat, rue du Rh(tm)ne 100, 1204 Genève, en l'Ztude duquel elle fait Zlection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/1079/2019 du 12 novembre 2019, re■u par les parties le 16 novembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a dZboutZ A_____ et B_____ de leurs conclusions en constatation de la durZe indZterminZe du bail les liant ^ C_____ SA concernant la parcelle n o 1_____ de 1'068 m2 sur laquelle est ZrigZe une habitation ^ un logement de 103 m2 (ch. 1 du dispositif), a accordZ ^ A_____ et B_____ une unique prolongation de bail d'une annZe, ZchZant le 31 dZcembre 2019 (ch. 2), a dZboutZ les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procZdure Ztait gratuite (ch. 4). En substance, les premiers juges ont retenu que les parties avaient conclu trois baux de durZe dZterminZe d'une annZe chacun et que la baillesse bZnZficiait d'un projet rZel et concret de dZmolition mettant ^ mal la conjecture selon laquelle la baillesse n'avait pas d'intZr■t spZcial ou que le motif avancZ ne serait qu'un prZtexte. Ils ont retenu en outre que les locataires n'avaient entrepris aucune recherche de relogement depuis l'expiration du bail le 31 dZcembre 2018 et Ztaient informZs d■s le dZbut de la relation contractuelle que leur logement Ztait vouZ ^ ■tre dZmoli. Compte tenu de ces circonstances, une unique prolongation de bail ZchZant le 31 dZcembre 2019 a ainsi ZtZ octroyZe. B. a. Par acte expZdiZ le 15 dZcembre 2019 ^ la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, cela fait principalement, ^ ce que la Cour leur accorde une premi■re prolongation de bail ZchZant le 30 juin 2020 et, subsidiairement, ^ ce que E_____, ingZnieur aux SIG, soit entendu en qualitZ de tZmoin et que la cause soit renvoyZe au Tribunal des baux et loyers pour complZment d'instruction et nouveau jugement. Ils forment de nouveaux allZguZs et dZposent de nouvelles pi■ces. b. Dans sa rZponse du 31 janvier 2020, C_____ SA conclut ^ la confirmation du jugement entrepris. Elle dZpose de nouvelles pi■ces ^ l'appui de sa rZponse. c. Les parties ont rZpliquZ et dupliquZ, persistant dans leurs conclusions respectives. d. Les parties ont ZtZ avisZes le 19 mars 2020 par le greffe de la Cour de ce

que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. C. _____ SA (ci-après : la bailleuse) est propriétaire des parcelles n° 1 _____ et n° 2 _____ situées sur la Commune de F. _____ sur lesquelles sont érigées deux habitations. A. _____ et B. _____ (ci-après : les locataires) ont pris en location la parcelle n° 1 _____ et G. _____ et H. _____, leurs fils, la parcelle n° 2 _____. Trois contrats de bail à durée déterminée ont été signés entre les parties : soit le 26 octobre 2015 pour une durée déterminée du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016, le 5 août pour une durée déterminée du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 et le 12 octobre 2017 pour une durée déterminée du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018. Les contrats précités précisent tous que des immeubles de rendement seront construits sur les parcelles considérées et que dès lors, le logement sera démoli. Les baux prennent fin sans résiliation et sans possibilité de renouvellement. Le loyer a été fixé à 1'500 fr. par mois. b. Le 13 août 2018, les locataires ont imparté à la bailleuse un délai souhaitant le 30 septembre 2018, pour que celle-ci se termine sur un renouvellement de bail, à défaut de quoi, ils considéreraient le renouvellement comme acquis. En date du 20 août 2018, la bailleuse a indiqué aux locataires que le bail du 12 octobre 2017 était conclu pour une durée déterminée, souhaitant le 31 décembre 2018. Un renouvellement était par ailleurs inenvisageable compte tenu du projet dit « I. _____ » de la bailleuse, visant à créer de nouvelles surfaces d'activité notamment sur les parcelles litigieuses. c. Ce projet s'inscrit en outre, dans le projet dit « J. _____ » du canton de Genève, visant au développement d'infrastructures énergétiques le long du _____ [quartier de K. _____], et plus précisément à l'enfouissement d'une ligne électrique à très haute tension le long de _____ et des conduites du réseau thermique L. _____ appartenant aux Services Industriels de Genève (SIG). d. Selon le projet de loi 3 _____, accepté par la Commission des travaux du Grand Conseil de la République et Canton de Genève chargé d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat, C. _____ SA participerait au coût des travaux de l'enfouissement de la ligne à haute tension par le remboursement d'un prêt remboursé d'un montant de 16'014'960 fr. en faveur de l'Etat de Genève. L'intérêt sera dû en fonction de l'avancement du projet de la bailleuse, tributaire du démarrage des travaux des projets L. _____ et de l'enfouissement de la ligne à haute tension. e. En date du 30 octobre 2018, le locataire de la parcelle voisine de celle des locataires, parcelle n° 4 _____, touché également par les projets de construction précités, a été condamné par le Tribunal des baux et loyers à évacuer la villa qu'il occupait suite à une demande d'évacuation déposée par C. _____ SA. f. Par requête déposée le 30 octobre 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 17 décembre 2018 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 29 janvier 2019, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate que le contrat de bail à loyer se renouvelle tacitement d'année en année à partir du 31 décembre 2018, et, subsidiairement, à ce qu'il leur accorde une pleine et entière prolongation de bail de 4 ans avec échéance au 31 décembre 2022. g. Par requête du même jour, G. _____ et H. _____ ont pris les mêmes conclusions concernant leur logement, la procédure C/5 _____/2018 étant instruite en parallèle à la présente procédure. h. Le 29 janvier 2019, les SIG ont informé la bailleuse, qu'en vue des travaux L. _____ prévus pour le mois d'octobre 2019, les parcelles n° 2 _____, 1 _____ et 4 _____ devaient impérativement être libérées, compte tenu des importantes nuisances occasionnées par le chantier. i. Le pli précité a été annexé au courrier du 4 février 2019 des conseils de la bailleuse, invitant les locataires à libérer leur parcelle dans les plus brefs délais. j. Par

mZmoire rZponse et demande reconventionnelle du 24 avril 2019, la bailleresse a conclu, sur demande principale, ^ ce que le Tribunal dZboute les locataires de leurs conclusions, et, sur demande reconventionnelle, ^ ce qu'il condamne les locataires ^ Zvacuer immZdiatement le logement, sous la menace de la peine d'amende prZvue ^ l'art. 292 CPC et l'autorise ^ faire appel aux forces de police ou ^ un huissier judiciaire afin qu'ils proc█dent ^ leur Zvacuation. La bailleresse a soulignZ, par ailleurs, que G _____ Ztait actif dans l'aide ^ la relocation et proposait divers services sur mesures en partenariat avec des entitZs de la place genevoise, rendant ainsi choquante l'absence de recherche de logements par les locataires. k. Par mZmoire de rZponse ^ la demande reconventionnelle du 29 mai 2019, les locataires ont conclu, principalement, ^ ce que le Tribunal dZclare irrecevable la demande, subsidiairement, ^ ce qu'il dZboute la bailleresse de ses conclusions. Ils ont prZcisZ en outre, que A _____ avait achetZ une maison dans le centre de la France en date du 28 fZvrier 2017 dans laquelle elle devait s'installer avec son Zpoux et ses enfants. Leur emmZnagement avait toutefois dz █tre reportZ, en raison de la procZdure pendante intentZe ^ l'encontre de l'entreprise de construction responsable de la mauvaise exZcution de travaux dans la maison considZrZe. l. Lors de l'audience du 30 aozt 2019, les locataires ont produit un article de presse indiquant que deux rZfZrendums avaient ZtZ dZposZs contre la densification du secteur de K _____ et ont sollicitZ l'audition de E _____, ingZnieur aux SIG, au sujet de la nature exacte des travaux envisagZs et de la rZalitZ du dZmant█lement prochain de la ligne ^ haute tension. Les locataires ont dZclarZ vivre de leurs rentes AVS et de l'activitZ de consultant de B _____, soit disposer d'un montant d'environ 60'000 fr. par annZe. Concernant, leur maison en France, les travaux devaient s'achever d'ici le mois de juillet 2020. Le conseil de la bailleresse a indiquZ que les travaux du projet L _____ allaient dZbuter au mois d'octobre 2019, les SIG disposant dZj^ d'une autorisation en force. En outre, une demande d'autorisation de dZmolir aurait ZtZ dZposZe au mois de mai 2019. Le Tribunal a Zgalement versZ les dZclarations de G _____ et H _____, dZcoulant de la cause C/5 _____/2018, ^ la prZsente de procZdure. G _____ a dZclarZ que son site d'aide ^ la location existait depuis plus de deux ans mais qu'il n'avait jamais eu un seul client. Il Ztait propriZtaire de deux appartements en France voisine louZs pour 1'050 fr. et 1'450 fr. par mois. H _____ a dZclarZ █tre Ztudiant et toucher un revenu d'environ 15'000 fr. par annZe. Pour le surplus, les locataires n'avaient entrepris aucune recherche de relogement d'une part au vu de leur situation financi█re et d'autre part, car ils entrevoyaient la fin des travaux dans la maison en France dans le courant de l'annZe 2020. Les parties ont ensuite procZdZ aux plaidoiries finales et ont persistZ dans leurs conclusions. La cause a ZtZ gardZe ^ juger ^ l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les dZcisions finales et les dZcisions incidentes de premi█re instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier Ztat des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fZdZral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louZe sont de nature pZcuniaire (arr█t du Tribunal fZdZral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). L'art. 92 al. 2 CPC dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent dZterminZe, le Tribunal fixe la valeur litigieuse selon son apprZciation. La jurisprudence prZvoit, s'agissant d'une procZdure ayant exclusivement trait ^ une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer ^ acquitter, par le locataire, de la date de la dZcision attaquZe jusqu'au terme de la prolongation contestZe (arr█ts du Tribunal fZdZral 4A_567/2010 du 16 dZcembre 2010 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

1.2 En l'espace, le loyer mensuel du logement, charges comprises, s'élève à 1'500 fr. En prenant en compte la période de 7 mois entre la décision attaquée et le terme de la prolongation contestée, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'500 fr. x 7 = 10'500 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. Les parties ont déposés des pièces nouvelles.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espace, les pièces nouvelles déposées par les appelants, relatives à la procédure intentée en France ainsi que l'article de presse daté du 12 décembre 2019 sont recevables. Il en va de même des pièces nouvelles déposées par l'intimé dans sa réponse à l'appel, ces dernières relevant de faits notoires (ATF 135 III 88 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_561/2011 du 19 mars 2012 consid. 5.3).

3. Les appelants sollicitent l'audition d'un témoin.

3.1 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves cartées par le Tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présenté par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée, si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6 et les références); elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le Tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les arrêts cités).

3.2 En l'espace, dans leur appel, les appelants sollicitent l'audition de E_____, ingénieur aux SIG, afin de déterminer si et dans quel délai la parcelle occupée par les appelants doit être libérée. Or, ces indications ressortent déjà des pièces produites par les parties. L'audition de E_____, n'étant pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves, elle ne sera dès lors pas ordonnée par la Cour de cassation.

4. Les appelants sollicitent l'octroi d'une première prolongation de bail de deux ans et demi jusqu'au 30 juin 2020.

4.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences

pZnibles sans que les intZr■ts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procZder ^ une pesZe des intZr■ts en prZsence, en prenant en considZration notamment les crit■res ZnumZrZs ^ l'art. 272 al. 2 CO. Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprZcie librement, selon les r■gles du droit et de l'ZquitZ (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durZe. Il doit procZder ^ la pesZe des intZr■ts en prZsence. La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congZ permet d'espZrer une attZnuation des consZquences pZnibles qu'entra"nerait le congZ et laisse prZvoir qu'un dZmZnagement ultZrieur prZsenterait moins d'inconvZnients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les consZquences nZcessairement liZes ^ la rZsiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a). Il incombe au juge de prendre en considZration tous les ZlZments du cas particulier, tels que la durZe du bail, la situation personnelle et financi■re de chaque partie, leur comportement, de m■me que la situation sur le marchZ locatif local (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230; 136 III 190 consid. 6 p. 195 et les arr■ts citZs). Il peut tenir compte du dZlai qui s'est ZcoulZ entre le moment de la rZsiliation et celui o■ elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de dZmarches sZrieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arr■t du Tribunal fZdZral 4C_425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397). Pour fixer la durZe de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'apprZciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123). Le juge peut donc, dans la pesZe des intZr■ts des deux parties, dZcider d'accorder une premi■re prolongation du bail ou une prolongation dZfinitive et, cas ZchZant, en fixer la durZe. Il n'y a pas de prioritZ de l'une de ces solutions par rapport ^ l'autre (arr■t du Tribunal fZdZral 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.2) mais le pouvoir d'apprZciation dont il dispose ne signifie pas qu'il peut dZcider ^ sa guise; il doit, au contraire, motiver son choix et exposer les motifs ayant emportZ sa conviction (ATF 131 III 26 consid. 12.2.2 et les arr■ts citZs; arr■t du Tribunal fZdZral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014). Le juge doit se montrer particuli■rement restrictif au moment de prolonger un bail de durZe dZterminZe, parce que l'intention reconnaissable du cocontractant Ztait de mettre fin ^ la relation contractuelle ^ la date fixZe (arr■ts du Tribunal fZdZral 4A_104/2013 du 7 aozt 2013 consid. 2.3; 4A_552/2009 du 1 er fZvrier 2010 consid. 2.5.1 et les rZfZrences citZes). 4.2 En l'esp■ce, les appelants ne remettent pas en question l'interprZtation faite par le Tribunal des baux et loyers s'agissant de la nature des contrats de bail. Ainsi, il n'est pas contestZ que ces derniers ont conclu trois baux ^ durZe dZterminZe avec l'intimZe, dont le dernier est venu ^ ZchZance le 31 dZcembre 2018. Les appelants sollicitent toutefois une premi■re prolongation de bail jusqu'au 30 juin 2020, au motif que l'intimZe n'aurait pas ZtZ en mesure de dZmontrer le caract■re vraisemblable et urgent des travaux ^ venir sur la parcelle dont est litige. Si, selon les appelants, l'intimZe n'aurait aucun intZr■t prZpondZrant ^ ce que la parcelle litigieuse soit libZrZe, la seule consZquence pZnible que ces derniers ont ZtZ en mesure de dZmontrer est l'absence temporaire d'une solution de relogement. Les premiers juges ont cependant retenu, ^ juste titre, qu'aucune recherche de relogement n'avait ZtZ entreprise par les appelants depuis l'expiration du bail le 31 dZcembre 2018, ce qu'ils n'ont pas contestZ, exposant qu'ils avaient le projet de s'installer dans leur nouvelle maison en France une fois les travaux correctement effectuZs et achevZs, soit ^ partir du 1 er juillet 2020. Les appelants ont de fait bZnZficiZ d'une prolongation supplZmentaire de plus de six mois, telle que sollicitZe. Compte tenu de ce qui prZc■de, le jugement querellZ sera confirmZ. 5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prZlevZ de frais dans les causes soumises ^ 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 : DZclare recevable l'appel interjetZ le 15 dZcembre 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1079/2019 rendu le 12 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24709/2018. Au fond : Confirme le jugement attaquZ. Dit que la procZdure est gratuite. DZboute les parties de toutes autres conclusions. SiZgeant : Madame Pauline ERARD, prZsidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame ZoZ SEILER et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Ma*tZ VALENTE, greffi■re. La prZsidente : Pauline ERARD La greffi■re : Ma*tZ VALENTE Indication des voies de recours : ConformZment aux art. 72 ss de la loi fZdZrale sur le Tribunal fZdZral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le prZsent arr■t peut ■tre portZ dans les trente jours qui suivent sa notification avec expZdition compl■te (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fZdZral par la voie du recours en mati■re civile. Le recours doit ■tre adressZ au Tribunal fZdZral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pZcuniaires au sens de la LTF infZrieure ^ 15'000 fr.

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