

GE_GERICHTE C/27739/2011 vom 23. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27739_2011

FR: GE_GERICHTE C/27739/2011 du 23 mai 2013

IT: GE_GERICHTE C/27739/2011 del 23 maggio 2013

Regeste

BAIL À LOYER; SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE; VALEUR LITIGIEUSE;
ANNULABILITÉ; RÉILIATION; PRINCIPE DE LA BONNE FOI; PROLONGATION
DU BAIL À LOYER | CO.266g; CO.271.1; CO.266a.2; CO.272.1

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). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, n o 8 ad art. 308). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389 ; 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel initial du logement et de l'emplacement de parking, charges comprises, était de 16'248 fr. Aucune pièce au dossier ne permet de déterminer le montant actuel des loyers. Il n'en demeure pas moins qu'au vu des jurisprudences citées ci-dessus, la valeur litigieuse est de toute évidence largement supérieure à 10'000 fr.

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; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

2.1 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces nouvelles n. 20 de l'appelant et n. 5 de l'intimée, établies antérieurement à la mise en délibération devant les premiers juges, sont irrecevables, faute d'avoir été produites en première instance.

E. 3

L'appelant soutient que les congés donnés les 16 et 21 novembre 2011 seraient nuls, dans la mesure où ils n'ont pas été donnés à sa colocataire, exposant à cet égard n'avoir jamais donné son accord à la libération de celle-ci de ses obligations contractuelles, alléguant que ce ne serait pas sa signature au bas du document du 17 juin 2011 par lequel il donne justement son accord à la libération de celle-ci. La maxime inquisitoire, telle qu'elle était prévue par l'art. 274d al. 3 aCO, et reprise par le Code de procédure civile entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, a été adoptée pour tenir compte du nombre important de cas dans lesquels les plaideurs sans connaissance juridique comparaissent en personne. Ce principe ne doit toutefois pas être compris comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant (arrêt de la Cour de justice ACJC/878/2003). En application de la maxime inquisitoire, le juge doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves, enfin s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231). La maxime inquisitoire ne dispense pas les parties du fardeau de l'allégation des faits pertinents à la solution du litige : le Tribunal des baux et loyers n'a pas l'obligation d'établir d'office des faits qui n'ont pas été articulés avec précision par celui qui entend les invoquer et auquel il ne saurait se substituer pour formuler son argumentation et la justifier (arrêt de la Cour de justice ACJC/284/2000). L'appelant, assisté d'un avocat, ne saurait s'appuyer sur la maxime inquisitoire sociale pour excuser l'absence de production de preuves s'agissant d'un fait qu'il juge lui-même essentiel à l'issue du litige. Ainsi, dans la mesure où la pièce produite par l'appelant afin d'établir ce fait est irrecevable, aucun élément tangible ne permet de remettre en doute le fait qu'il soit bien le signataire dudit document. La Cour ne peut donc que confirmer le jugement du Tribunal des baux et loyers sur ce premier point.

E. 4

4.1 Il convient en premier lieu d'examiner si les congés donnés le 16 novembre 2011 sont des congés ordinaires ou extraordinaires, le Tribunal des baux et loyers ayant retenu la première solution.

E. 4.2

La résiliation est une déclaration unilatérale de volonté, dont l'interprétation doit être effectuée selon le principe de la confiance. Cette interprétation objective conduit le juge à dégager le sens que le destinataire d'une déclaration peut et doit lui attribuer selon les règles de la bonne foi, d'après le texte et le contexte, ainsi que les circonstances qui l'ont précédé ou accompagnée (arrêt de la Cour de justice ACJC/247/2009 du 9 mars 2009 et références citées). Comme l'a relevé le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 consid. 8.2), celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur; ce faisant, il modifie unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie. En raison des effets qu'il entraîne pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444). Le congé doit exprimer clairement l'intention de mettre fin au bail à une date déterminée ou facilement déterminable; il doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable, faute de quoi il sera inefficace (*wirkungslos*). La motivation doit également être claire et ne pas comporter de motifs antinomiques (ATF 135 III 441 consid. 3.3; Lachat, *La motivation de la résiliation du bail*, CdB 2008, p. 65 ss, spéc. p. 70 n° 20 et p. 73 n° 27; Higi, *Zürcher Kommentar*, 4e éd. 1995, n° 35 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO). Si les parties ne s'accordent pas sur le sens à donner à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.16/2000 du 24 janvier 2001 consid. 1a; cf. aussi ATF 121 III 6 consid. 3c; SVIT-Kommentar, *Das schweizerische Mietrecht*, 3 ème éd. 2008, n° 48 ad art. 271 CO). Selon la doctrine, le caractère inconditionnel du droit formateur ne s'oppose pas à ce que le bailleur, à titre préventif, notifie une nouvelle résiliation pour le cas où celle signifiée précédemment serait nulle ou inefficace (SVIT-Kommentar, *op. cit.*, n° 8b des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 643 n° 10.4; Higi, *op. cit.*, nos 10 et 36 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO). L'art. 266a al. 2 CO dispose que lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent. Cette règle ne concerne pas uniquement la résiliation ordinaire envisagée à l'art. 266a al. 1 CO et peut entre autres s'appliquer par analogie à la résiliation fondée sur le besoin urgent des locaux loués (Higi, *op. cit.*, nos 45 et 48 ad art. 266a CO; le même, *Zürcher Kommentar*, 3 ème éd. 1994, n° 46 ad art. 261-261a CO). Il s'agit toutefois de corriger une erreur de date exclusivement, et non pas une résiliation viciée dans ses conditions de fond (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 445). Cette disposition est inapplicable lorsque la manifestation de volonté revêt d'autres incertitudes que celle portant sur la date (Higi, *op. cit.*, n° 44 ad art. 266a CO). La notion de droit formateur exclut en principe la possibilité d'une conversion. Lorsque le locataire reçoit un congé qu'il doit interpréter, selon le principe de la confiance, comme une résiliation anticipée fondée sur l'art. 261 al. 2 let. a CO - c'est-à-dire fondée sur le besoin urgent du bailleur -, il n'a pas à compter avec l'éventualité que le juge transforme le congé qui a été donné en un congé tel qu'il n'a pas été donné; le locataire n'a ainsi pas à envisager un congé ordinaire qui impliquerait de faire valoir d'autres moyens de défense. L'existence même de la règle spéciale de l'art. 266a al. 2 CO montre qu'un report des effets du congé n'est possible que dans le cas d'une erreur sur la date d'échéance (ATF 135 III 441 consid. 3.3).

E. 4.3

En l'espèce, les résiliations en question apparaissent clairement être des congés extraordinaires, vu le préavis de trente jours pour la fin du mois suivant, le fait qu'ils ont été donnés par une régie et le fait que d'autres congés ont été donnés cinq jours après, en respect du préavis (et avec la précision que ceux-ci étaient donnés pour l'échéance contractuelle), ce qui démontre que la régie ne s'est pas simplement trompée sur la durée du préavis pour la notification des congés du 16 novembre. Le fait que les premiers congés aient été donnés pour l'échéance du bail (31 décembre 2011), tandis que les seconds ont été donnés pour une échéance qui n'appartient qu'au seul locataire (31 mars 2012; art. 5 let. a des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 1991), ne modifie en rien cette interprétation, puisque le respect de l'échéance pour les premiers congés apparaît nettement comme le fruit du hasard (le congé ayant été donné pour la fin du mois suivant, soit en l'occurrence l'échéance annuel du bail), alors que le non-respect de l'échéance pour les seconds résulte de toute évidence d'une erreur de la régie, qui a mentionné dans le courrier « la résiliation pour la prochaine échéance contractuelle ».

E. 4.4

Comme il a été vu précédemment, les avis officiels de résiliation du 16 novembre 2011 n'indiquent pas sur quelle norme du Code des obligations se fondent le congé. Ils précisent simplement que les congés sont motivés par le non-respect de l'art. 15 al. 1 des statuts, prévoyant que seuls les associés peuvent se voir attribuer un logement, sauf en cas de nécessité. Il existe cinq types de congé extraordinaires (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 661), soit le congé donné pour défaut de paiement (art. 257d CO), le congé donné pour violation du devoir de diligence (art. 257f CO), le congé donné en cas de changement de propriétaire (art. 261 CO), le congé donné pour justes motifs (art. 266g CO) et enfin le congé donné en cas de faillite du locataire (art. 266h CO). Un congé extraordinaire est inefficace lorsque toutes les conditions requises par la loi ne sont pas réalisées (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa). L'inefficacité peut être soulevée en tout temps, sauf abus manifeste de droit, même à l'occasion de la procédure d'expulsion. Elle doit en outre être constatée d'office par le juge (Lachat, *op. cit.*, p. 728-729 et références citées). Il appartient au bailleur qui notifie un congé extraordinaire de démontrer que les conditions auxquelles son exercice est subordonné sont remplies dans le cas d'espèce. A défaut, le juge doit constater d'office l'inefficacité du congé (arrêt de la Cour de justice ACJC/183/2011 du 14 février 2011). Peu importe dès lors que l'appelant n'ait pas pris de conclusions formelles dans ce sens (puisqu'il n'a conclu qu'à la constatation de la nullité et, subsidiairement, à l'annulation des congés). En l'espèce, il ne s'agit manifestement pas de congés fondés sur les art. 257d, 261 et 266h CO. Si le congé devait être fondé sur l'art. 257f CO, il devrait inévitablement être qualifié d'inefficace, faute d'avoir été précédé par une protestation écrite du bailleur (alinéa 3), l'alinéa 4 n'entrant d'évidence pas en ligne de compte.

E. 4.5

Enfin, l'art. 266g CO ne saurait non plus entrer en ligne de compte dans le cas d'espèce. En vertu de l'art. 266g CO, si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal. Cette disposition fait référence à la survenance d'événements extraordinaires, non prévus à l'origine par les parties. Les justes motifs doivent être des circonstances exceptionnelles, inconnues et imprévisibles lors de la conclusion du contrat, qui rendent la poursuite du bail intolérable, et qui ne résultent pas d'une faute du bailleur.

Elles doivent objectivement revêtir une certaine gravité (Lachat, op. cit., p. 699-700). Les justes motifs peuvent résider soit dans la situation générale, soit dans la personne du bailleur, ou soit encore dans celle du locataire (Lachat, op. cit., p. 700 et références citées). L'auteur précité fournit à titre d'exemple, celui du locataire qui adopterait un comportement pénalement répréhensible vis-à-vis de son bailleur.

E. 4.6

Dans le cas d'espèce, la bailleresse ne saurait se prévaloir de circonstances exceptionnelles, inconnues et imprévisibles lors de la conclusion du contrat, rendant la poursuite du bail intolérable, puisque c'est elle-même qui a accepté de libérer l'ex-compagne de l'appelant, participant dès lors à créer les circonstances qu'elle lui a reproché par la suite, à savoir le non-respect de l'art. 15 des statuts de la société, selon lequel les locataires doivent être associés de la coopérative. Il résulte de ce qui précède que les congés du 16 novembre 2011 sont inefficaces, étant rappelé qu'un congé extraordinaire ne peut pas être transformé en congé ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3).

E. 5

5.1 Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a renoncé à examiner la validité des congés donnés le 21 novembre 2011 pour l'échéance contractuelle du 31 mars 2012, dans la mesure où il avait préalablement validé les congés notifiés le 16 novembre 2011. Se pose en premier lieu la question d'un éventuel renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers, dès lors que celui-ci n'a pas statué sur la validité de ces congés. Le respect du principe du double degré de juridiction cantonale n'est imposé ni par le droit fédéral, ni par le droit cantonal. Dans un arrêt du 21 juin 2010 (arrêt de la Cour de justice ACJC/794/2010), la Cour de justice a considéré que, dans la mesure où le Tribunal avait complètement instruit la cause et rendu une décision sur le fond, elle pouvait se dispenser de lui renvoyer l'affaire pour qu'il statue sur les conclusions qu'il avait estimées sans objet du fait de sa première décision - cassée par la Cour -, les parties ayant pu faire valoir devant lui tous leurs moyens y relatifs. Elle relevait également que l'exigence fédérale d'une procédure «simple et rapide» dans le domaine des baux et loyers (art. a 274d al. 1 CO) militait pour ce choix qui évitait un détour inutile. Le présent cas d'espèce est similaire à celui-là, en ce sens que les parties ont pu faire valoir tous leurs moyens à l'appui de la nullité ou de l'annulation des congés du 21 novembre 2011, respectivement de leur validation, de même qu'à l'appui de la question subsidiaire de la prolongation de bail. Le Tribunal des baux et loyers a par ailleurs complètement instruit la cause. Il appartient en conséquence à la Cour de statuer sur la validité desdits congés, subsidiairement sur la prolongation de bail.

E. 5.2

Sur le principe, il faut reconnaître, avec la doctrine, la possibilité de signifier une deuxième résiliation «subsidiaire», appelée à déployer ses effets uniquement si le premier congé n'est pas valable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 8.2).

E. 5.3

En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsque aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2

al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23.09.2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105, consid. 3c), alors que la partie, qui a résilié le bail, a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; Barbey, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 735 s.). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (HIGI, Commentaire zurichois du Code des obligations, n os 114-121 ad. art. 271 CO). Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (Lachat, op. cit., p. 732), sous réserve du fait que le véritable motif de résiliation, qui seul entre en considération, soit légitime (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 29 juillet 2006 consid. 2.1.1). Encore faut-il naturellement que ce véritable motif, tu par le bailleur, ne demeure pas inconnu (Lachat, op. cit., p. 732).

E. 5.4

En l'espèce, le motif allégué à l'appui des congés du 21 novembre 2011 est la sous-occupation de l'appartement litigieux, l'art. 15 al. 2 des statuts de la coopérative prévoyant que, « dans l'attribution des logements, le conseil d'administration tient compte d'un taux d'occupation équitable ». Si les statuts de la coopérative ne prévoient pas spécifiquement le taux d'occupation non « équitable » du logement comme un motif de résiliation - lesquels sont énumérés à l'art. 17 des statuts -, un congé fondé sur ce motif n'apparaît toutefois pas contraire aux règles de la bonne foi au sens des jurisprudences et de la doctrine précitées, eu égard au fait que le taux d'occupation « équitable » de ses

logements est une des lignes directrices de la société propriétaire dans le cadre de l'attribution de ceux-ci. Au demeurant, dans le présent cas d'espèce, en notifiant son congé à l'appelant, la propriétaire ne va pas non plus à l'encontre de l'un de ses buts statutaires, qui est de permettre à ses membres de conserver leurs logements, puisque, précisément, l'appelant n'a pas la qualité d'associé. Au vu de ce qui précède, les congés du 21 novembre 2011 doivent être validés.

E. 5.5

En vertu de l'art. 266a al. 2 CO, lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent. En l'espèce, l'échéance des baux est au 31 décembre de chaque année, de sorte que les congés ne produiront leur effet que pour le 31 décembre 2012, prochaine échéance contractuelle.

E. 6

6.1 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; ATF 102 II 254). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; ATF 110 II 254 = JT 1985 I 265 -266; ATF 102 II 254 = JT 1977 I 558 ; ACJC/218/1992 du 31 août 1992 A. SA c/ SI X.). A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans.

E. 6.2

En l'espèce, l'appelant n'a procédé à aucune recherche de solution de relogement et a même refusé une offre de la régie à ce propos. Il a justifié ses carences par des éléments de faits qu'il n'a pas même prouvés. Au vu de ce qui précède, et à la lumière de la jurisprudence citée, la Cour ne peut que confirmer l'appréciation du Tribunal des baux et loyers, en ce sens qu'aucune prolongation de bail ne saurait être octroyée à l'appelant.

E. 7

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 (arrêt du

Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 juin 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/564/2013 rendu le 23 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27739/2011-4-OSB. Déclare irrecevables les pièces nouvelles n o 20 (de A_____) et n o 5 (de la SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION B_____). Au fond : Annule les chiffres 2 à 5 du dispositif du jugement entrepris, et statuant à nouveau : Constate que les congés donnés par la SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION B_____ à A_____ le 16 novembre 2011 pour le 31 décembre 2011 portant sur l'appartement de 5 pièces au 10 ème étage et l'emplacement de parking au sous-sol de l'immeuble sis 2, rue C_____ à D_____ sont inefficaces. Valide les congés donnés par la SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION B_____ à A_____ le 21 novembre 2011 pour le 31 mars 2012 portant sur l'appartement de 5 pièces au 10 ème étage et son emplacement de parking au sous-sol de l'immeuble sis 2, rue C_____ à D_____ , et reporte les effets de ceux-ci au 31 décembre 2012. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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 à 15'000 fr.

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