

## **GE\_GERICHTE C/9045/2011 vom 22. Juni 2012**

GE Cour de justice, 2012-06-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_9045\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9045_2011)

FR: GE\_GERICHTE C/9045/2011 du 22 juin 2012

IT: GE\_GERICHTE C/9045/2011 del 22 giugno 2012

### **Regeste**

; BAIL À LOYER ; PROLONGATION | CO.272

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 18.02.2013 C/9045/2011

; BAIL À LOYER ; PROLONGATION | CO.272

C/9045/2011 ACJC/204/2013 (2) du 18.02.2013 sur JTBL/607/2012 ( OBL ) , CONFIRME  
Descripteurs : ; BAIL À LOYER ; PROLONGATION Normes : CO.272 En fait En droit  
Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE  
C/9045/2011 ACJC/204/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers  
DU LUNDI 18 FEVRIER 2013 Entre Madame A\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_  
Collonge-Bellerive (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers  
le 22 juin 2012, comparant par Me Roger Mock, avocat, 18, rue du Conseil-Général, 1205  
Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, d'une part, et VILLE DE GENEVE  
, représentée par la Gérance Immobilière Municipale, 5, rue de l'Hôtel-de-Ville, case  
postale 3983, 1211 Genève 3, intimée, d'autre part, EN FAIT A. Par jugement du 22 juin  
2012, communiqué aux parties par plis du 28 juin 2012, le Tribunal des baux et loyers a  
accordé à A\_\_\_\_\_ une prolongation de bail unique jusqu'au 31 décembre 2012, s'agissant  
de son appartement de 2 pièces plus alcôve au 5 ème étage de l'immeuble sis 7, rue  
B\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2). B. a)  
Par acte expédié au greffe de la Cour le 24 août 2012, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce  
jugement, concluant principalement à ce qu'une prolongation de bail de six ans, échéant au  
31 décembre 2017, lui soit octroyée. b) Dans son mémoire de réponse, la VILLE DE  
GENEVE sollicite à la confirmation du jugement entrepris. c) Dans le cadre de leurs  
écritures, ainsi que par chargé complémentaire subséquent, les parties ont produit diverses  
pièces nouvelles, pour la plupart postérieures aux plaidoiries finales devant le Tribunal des  
baux et loyers. d) Les parties ont été informées le 27 septembre 2012 de la mise en  
délibération de la cause. C. Il résulte de la procédure les éléments pertinents suivants : a) En  
date du 19 juin 1987, la VILLE DE GENEVE et A\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail à  
loyer portant sur un appartement de 2 pièces plus alcôve au 5 ème étage de l'immeuble sis  
7, rue B\_\_\_\_\_ à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, dès le  
1 er juillet 1987, avec clause de renouvellement tacite de six mois en six mois. Le préavis  
de résiliation a été fixé à trois mois. b) Le contrat de bail indique que l'appartement était  
destiné à « l'habitation et atelier de peinture, à l'exclusion de tout autre usage ». c) Le loyer  
annuel initial, charges non comprises, a été fixé à 2'400 fr. d) Par lettre du 14 février 2011,  
la VILLE DE GENEVE a convié les locataires de l'immeuble à une séance d'information  
au sujet du projet de rénovation du bâtiment. e) Une demande d'autorisation de construire  
(DD 1\_\_\_\_\_/1) a été déposée par la bailleresse auprès du DCTI le 18 avril 2011, portant

sur la rénovation de l'immeuble, l'aménagement d'un appartement dans les combles et l'installation d'un ascenseur et de panneaux solaires en toiture. f) En date du 21 avril 2011, la VILLE DE GENEVE a confirmé à la locataire son intention de procéder à une rénovation complète de l'immeuble et l'a informée que le début du chantier, soumis à l'acceptation des crédits nécessaires par le Conseil municipal et à l'obtention d'une autorisation de construire entrée en force, était prévu pour l'automne 2012. La nature des travaux projetés impliquait que l'immeuble soit vide de tous occupants, pour des raisons de sécurité. g) Par avis de résiliation du 13 avril 2011, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 décembre 2011. h) La locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en prolongation de bail en date du 3 mai 2011. Elle a conclu à ce qu'une prolongation de bail de six ans, échéant au 31 décembre 2017, lui soit octroyée. Non conciliée le 7 novembre 2011, l'affaire a été portée par la locataire devant le Tribunal des baux et loyers le 18 novembre 2011. i) Dans son mémoire de réponse au Tribunal, la VILLE DE GENEVE a conclu à ce qu'une unique prolongation échéant au 31 août 2012 soit octroyée à sa locataire. j) Lors de l'audience du 15 mars 2012 devant le Tribunal, le représentant de la VILLE DE GENEVE a indiqué que l'autorisation de construire n'avait pas encore été délivrée, la procédure suivant son cours. Le crédit de construction avait fait l'objet d'un préavis positif de la Commission des travaux, et devait être soumis à la séance plénière du Conseil municipal à une date non encore déterminée. Le projet visait à mettre sur le marché onze logements sociaux. Pour sa part A\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle exerçait son activité de peintre et donnait des cours de peinture dans les locaux litigieux. Elle a indiqué avoir reçu quelques propositions de locaux de remplacement par la VILLE DE GENEVE, lesquelles n'étaient pas acceptables, soit en raison de leur localisation (sous-sol), soit en raison de leur prix. Elle avait quant à elle cherché des locaux via Internet et la presse écrite, et s'était inscrite dans quelques régies. Elle n'a cependant fourni aucune preuve de ses recherches. k) Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a considéré que A\_\_\_\_\_ n'avait nullement prouvé avoir effectué des recherches de locaux de remplacement et avait même refusé des propositions formulées par sa bailleuse. Les premiers juges ont par ailleurs retenu que, quelle que soit l'issue de la présente cause, les travaux de rénovation ne pourraient vraisemblablement débiter au mois de septembre 2012, tel que prévu initialement, de sorte que leur début serait différé de quelques mois. Sur la base des considérations précédentes, le Tribunal des baux et loyers a jugé que l'octroi d'une unique prolongation d'une année, échéant au 31 décembre 2012, se justifiait. l) Dans son mémoire d'appel, A\_\_\_\_\_ soutient que le projet de rénovation de l'immeuble serait loin d'être imminent, et que la VILLE DE GENEVE aurait récemment rénové et reloué des appartements dans l'immeuble en question qui se seraient libérés postérieurement au congé qui lui avait été notifié. La VILLE DE GENEVE conteste partiellement ces faits, exposant notamment que les appartements récemment libérés n'avaient pas été rénovés, et avaient été temporairement mis à disposition de tiers, au titre de logement d'urgence. S'agissant de l'état d'avancement du projet de rénovation de l'immeuble, elle a produit des pièces nouvelles, dont il ressort que le Département de l'urbanisme lui a délivré, en date du 4 octobre 2012, l'autorisation de construire DD 1\_\_\_\_\_ susmentionnée, et que, le 15 octobre 2012, le Conseil municipal a voté le crédit nécessaire à la rénovation. D. L'argumentation des parties sera reprise ci-après, en tant que de besoin. EN DROIT 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), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 1), de sorte que l'exigence de la valeur litigieuse trouve application in casu. En l'espèce, vu le loyer annuel de 2'400 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine, s'agissant d'une demande de prolongation de bail, en additionnant les loyers et frais accessoires pour la durée de la prolongation encore litigieuse restant à courir (SJ 1998 p. 201; ATF 113 II consid. 1, arrêt du Tribunal fédéral 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 1.1), soit en l'espèce cinq ans eu égard aux conclusions de l'appelante, celle-ci est de 12'000 fr. 1.2 En vertu de 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC). Les autres conditions de recevabilité rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies. Dès lors, l'appel est recevable. 1.3 Il en va de même des pièces nouvelles produites - y compris celles déposées le 22 octobre 2012, soit après l'échange d'écritures devant la Cour de céans (CPC - JEANDIN, art. 317, N. 7) -, à tout le moins celles portant sur des faits postérieurs aux plaidoiries finales par-devant le Tribunal des baux et loyers (art. 317 al. 1 CPC). S'agissant des autres pièces, la question de leur recevabilité peut demeurer ouverte, dans la mesure où elles ne sont pas de nature à influencer le sort de la présente cause. 2. Saisie d'un appel, la Cour de Justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (CPC - JEANDIN, art. 310, N. 6). 3. De la question de la nature du contrat, à savoir s'il porte sur une habitation ou un local commercial, dépend la durée maximale de la prolongation légale (art. 272b al. 1 CO). Cette question peut cependant demeurer ouverte en l'espèce, tant il est vrai qu'il ne se justifie pas, comme on le verra ci-après, d'accorder une prolongation de bail excédant une année, à l'instar de ce que les premiers juges ont retenu. 4. 4.1 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). L'octroi d'une prolongation suppose par ailleurs, 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 31.08.1992 A. SA c/ SI X.). 4.2 En l'espèce, l'appelante n'a nullement démontré avoir effectué des recherches de solution de relogement, se contentant de l'alléguer, sans produire la moindre pièce à ce propos. Elle a par ailleurs refusé des propositions de locaux de remplacement faites par sa bailleuse. Cette dernière, pour sa part, a dûment établi son besoin de récupérer rapidement les locaux litigieux, afin d'entreprendre les travaux de rénovation de l'immeuble, lesquels pourraient vraisemblablement débiter au début de l'année 2013, sous réserve de la restitution du local

litigieux et d'un autre appartement. Ce faisant l'appréciation opérée par le Tribunal des baux et loyers, s'agissant d'une unique prolongation d'un an échéant au 31 décembre 2012, ne prête pas flanc à la critique. Dès lors, le jugement entrepris sera confirmé. 5. La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC). \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 août 2012 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/607/2012 rendu le 22 juin 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9045/2011-4-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 Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, 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 inférieure à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).

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