

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10188/2011

ACJC/205/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 FEVRIER 2013

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 juin 2012, comparant par Me Daniel Richard, avocat, 2, avenue Charles-Bonnet, 1206 Genève, en l'étude duquel il 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,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.02.2013.

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 déclaré valable le congé notifié à A_____ pour le 30 septembre 2011, concernant l'appartement de 3 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 7, rue B_____ à Genève (ch. 1), accordé à A_____ une unique prolongation de bail au 31 décembre 2012 (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).
- B.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 30 août 2012, A_____ forme recours contre ce jugement, concluant principalement à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans lui soit octroyée, avec condamnation de sa partie adverse aux frais judiciaires et dépens.

Dans son mémoire de réponse, la VILLE DE GENEVE conclut à la confirmation du jugement entrepris.

L'argumentation des parties sera reprise ci-après, en tant que de besoin.

Dans le cadre de leurs écritures, ainsi que par chargés complémentaires subséquents, les parties ont produit diverses pièces nouvelles, pour la plupart postérieures aux plaidoiries finales devant le Tribunal des baux et loyers.

- C.** Il résulte de la procédure les éléments pertinents suivants :
- a) En date du 3 septembre 1987, la VILLE DE GENEVE, propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 7, rue B_____ à Genève.
- Les locaux étaient destinés à l'usage «*d'habitation et un atelier de peintre*».
- b) Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1^{er} octobre 1987 au 30 septembre 1988, renouvelable ensuite tacitement de six mois en six mois. Le préavis de résiliation était de trois mois.
- Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 3'600 fr.
- c) Par lettre du 14 février 2011, la VILLE DE GENEVE a convié les locataires, dont le recourant, à une séance d'information au sujet du projet de rénovation de l'immeuble en cause.
- d) Une demande d'autorisation de construire (DD 1_____) a été déposée par la bailleuse auprès du DCTI le 18 avril 2011 portant sur la rénovation de

l'immeuble, l'aménagement d'un appartement dans les combles, l'installation d'un ascenseur et de panneaux solaires en toiture.

e) En date du 21 avril 2011, la VILLE DE GENEVE a confirmé au recourant son intention de procéder à une rénovation complète de l'immeuble, et l'a informé 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.

f) Par avis de résiliation du 28 avril 2011, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 septembre 2011.

g) Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. L'autorisation de procéder a été délivrée au demandeur le 7 novembre 2011, et l'affaire portée devant le Tribunal des baux et loyers le 6 décembre 2011.

h) Dans sa réponse du 8 février 2012, la bailleuse a conclu à la validation de la résiliation, et à l'octroi au locataire d'une unique prolongation de bail au 31 août 2012.

i) Lors de l'audience de débats principaux du 15 mars 2012, le Tribunal des baux et loyers a procédé à l'interrogatoire des parties.

j) 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 une dizaine de logements sociaux (dix appartements de 3 pièces, et un appartement de 4 pièces dans les combles), dont les loyers seraient soumis à la LDTR. La VILLE DE GENEVE avait proposé au recourant trois locaux de remplacement, qui n'avaient pas été acceptés par celui-ci.

k) A_____ a indiqué qu'il exerçait son activité de peintre dans les locaux litigieux. Il n'y habitait plus en permanence, mais il lui arrivait d'y passer la nuit. Il a indiqué que les locaux de remplacement proposés par la VILLE DE GENEVE n'étaient pas acceptables, l'un étant trop petit, l'autre trop cher et le troisième trop sombre. Il avait cherché des locaux «en s'adressant à des connaissances», mais n'avait pas déposé de dossier d'inscription dans les régies.

l) A l'issue de l'audience, les parties ont renoncé à d'autres mesures probatoires et ont sollicité le dépôt de plaidoiries écrites.

Par écritures du 10 mai 2012, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

m) Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a considéré que le motif invoqué à l'appui du congé était fondé, de sorte que ce dernier ne pouvait être considéré comme contraire à la bonne foi. Il a par ailleurs retenu que A_____ n'avait nullement prouvé avoir effectué des recherches de locaux de remplacement et n'habitait plus le logement considéré, qu'il n'utilisait plus que comme atelier de peinture.

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 commencement 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 et trois mois, échéant au 31 décembre 2012, se justifiait.

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). 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).

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

1.2. Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Le délai n'est cependant que de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 2 CPC).

1.3. Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 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*.

Vu le loyer annuel de 3'600 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), soit en l'espèce deux ans et neuf mois eu égard aux conclusions de l'appelante, celle-ci est de 9'900 fr.

La valeur litigieuse de la présente procédure est donc inférieure à 10'000 fr.

C'est la voie du recours qui est en conséquence ouverte contre le jugement du Tribunal des baux et loyers (art. 319 let. a et 309 let. a CPC), le délai pour recourir étant de trente jours (art. 321 al. 1 CPC).

1.4. En l'espèce, le recours a été interjeté dans les forme et délai légaux, étant précisé que le délai de recours était suspendu du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC). Il est dès lors recevable.

- 2.** Saisie d'un recours, la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, à moins que l'appréciation du juge inférieur ne soit arbitraire (violation de l'art. 9 Cst.), par exemple lorsqu'ils contredisent clairement les pièces versées au dossier (art. 320 let. b CPC; LACHAT, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, p. 195). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Dans la mesure où recourant et intimée n'émettent aucune critique à l'encontre des faits retenus par le Tribunal des baux et loyers, la Cour ne saurait s'en écarter. Les faits nouveaux invoqués par les parties sont dès lors irrecevables.

Quant aux pièces nouvelles, elles sont irrecevables, eu égard aux considérations juridiques qui précèdent (art. 326 al.1 CPC).

- 3.** **3.1.** Le pouvoir de cognition en droit de l'instance supérieure saisie d'un recours est le même qu'en cas d'appel ordinaire, de sorte que le pouvoir d'examen de la Cour de céans est en tous points similaire à celui des premiers juges, y compris en ce qui concerne le pouvoir d'appréciation et l'opportunité (JEANDIN, *in CPC*, Code de procédure civile commenté, BOHNET/SCHWEIZER/TAPPY, no 2 ad art. 320 CPC).

3.2. Dans un premier moyen, le recourant soutient que l'intimée ne lui avait pas proposé de locaux qui puissent être considérés comme «équivalents», de sorte qu'une prolongation de bail ne saurait être d'emblée exclue (art. 272a al. 2 CO).

Cela étant, il perd de vue le fait que les premiers juges n'ont pas tenu compte des propositions de locaux de remplacement formulées par l'intimée, si bien que ce moyen tombe à faux.

3.3. Dans un second moyen, le recourant invoque les différents critères énumérés par l'art. 272 CO, afin d'établir que les premiers juges auraient fait une mauvaise appréciation de la durée de la prolongation qui se justifiait.

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).

La jurisprudence récente du Tribunal fédéral a rappelé que lorsque la résiliation du bail d'un local commercial risque de provoquer la cessation d'activité du locataire, une prolongation du bail adoucit les effets pénibles du congé lorsqu'elle permet au locataire de disposer de plus de temps pour liquider son affaire de manière profitable et ainsi diminuer sa perte (ATF 4C.146/2006 du 24 août 2006, consid. 2.2 et les références citées).

Le locataire doit également pouvoir disposer du temps de réflexion nécessaire, pour décider s'il souhaite recommencer son exploitation en un autre lieu (*ibid.*).

L'octroi d'une prolongation suppose enfin, 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.).

L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux de preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, en

particulier lorsque le besoin de relogement du locataire est susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.09.1992 B. c/ SI A.; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.09.1993 SA X. c/ F. et consorts).

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 et trois mois, à l'instar de ce que les premiers juges ont retenu.

Si la durée du bail, à savoir 24 ans, doit entrer en ligne de compte, il y a lieu de retenir également que le locataire n'a pas conservé le même usage des locaux litigieux qu'à l'origine, puisque ceux-ci ne lui servent plus de logement et d'atelier de peinture, mais uniquement d'atelier de peinture. En cela, les conséquences du congé sont d'évidence moins pénibles.

Le recourant n'a par ailleurs nullement établi avoir effectué des recherches de locaux de remplacement.

Au vu de ces éléments, et du besoin avéré de la bailleuse de récupérer rapidement les locaux litigieux, afin d'entreprendre les travaux de rénovation de l'immeuble, lesquels pourraient vraisemblablement débiter au début 2013, sous réserve de la restitution du local litigieux et d'un autre appartement, la Cour de céans considère que l'appréciation opérée par les premiers juges ne prête pas flanc à la critique.

Dès lors, le jugement entrepris sera confirmé.

4. 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 le recours interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/608/2012 rendu le 22 juin 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10188/2011-4-OSB.

Déclare irrecevables les faits nouveaux allégués par les parties, ainsi que les pièces nouvelles produites par celles-ci.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Lucien BACHELARD et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.