

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10349/2005

ACJC/1488/2007

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 10 DECEMBRE 2007

Entre

X_____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 juin 2007, comparant par Me Philippe GIROD, avocat, boulevard Georges-Favon 24, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

Et

Y_____, intimé,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** Par jugement du 4 juin, communiqué aux parties par pli du 8 juin 2007, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé signifié par Y_____ à X_____ le 4 avril 2005 pour le 31 juillet 2005 (ch. 1). Considérant que la locataire n'avait entrepris aucune démarche pour se reloger, à l'exception d'une unique inscription seize mois après la résiliation du bail, le Tribunal a refusé toute prolongation du bail et a prononcé l'évacuation de la locataire (ch. 2). Les parties ont en outre été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 3).

Par acte posté le 11 juillet 2007, X_____ forme appel de ce jugement. Elle ne remet pas en cause le principe de la résiliation, mais sollicite une prolongation du bail de quatre ans. En substance, elle reproche aux premiers juges d'avoir appliqué les critères relatifs à une seconde prolongation de bail, alors qu'il s'agissait d'une première prolongation.

Dans sa réponse, Y_____ sollicite la confirmation du jugement entrepris.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat du 11 novembre 1998, Y_____ a donné en location à A_____ et X_____ un appartement de quatre pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1, rue _____ à Genève. Le bail était conclu pour une durée d'une année, soit du 1^{er} décembre 1999 au 31 janvier 2000 et le loyer arrêté à l'228 fr. par mois, charges comprises.

Le bail précisait que l'immeuble était classé dans la catégorie HLM et se trouvait sous le contrôle de l'Etat jusqu'en 2019.

A_____ et X_____ ont également loué un emplacement de parking en sous-sol de l'immeuble sis 8, rue _____ à Genève pour un loyer mensuel de 180 fr.

b. A_____ est décédé le 6 décembre 2002 et X_____ est restée seule dans l'appartement. Par avenant au bail du 16 janvier 2003, elle est devenue seule titulaire du contrat.

Le 17 juin 2003, l'Office cantonal du logement (ci-après : OCL) a informé la régie de l'immeuble que X_____ ne remplissait plus les conditions lui permettant d'occuper le logement. Conformément à sa pratique, l'OCL a suspendu la procédure de résiliation jusqu'au 6 décembre 2004. Une copie de ce courrier a été adressée à X_____.

Après l'avoir entendue, la Direction du logement a informé X_____ le 24 mars 2005 qu'elle allait requérir de Y_____ la résiliation du bail en raison de la sous-occupation. Cette décision a fait l'objet d'une réclamation auprès de la Direction

du logement, laquelle a confirmé sa décision le 25 mai 2005. Le recours interjeté par X_____ auprès du Tribunal administratif a été rejeté par arrêt du 25 octobre 2005, aujourd'hui définitif et exécutoire.

c. Par avis du 4 avril 2005, Y_____ a résilié les baux de l'appartement et de l'emplacement de parking de X_____ pour le 31 juillet 2005. Ces avis précisait que X_____ disposait d'un délai d'une année dès la notification du congé pour évacuer les lieux.

Le 6 mai 2005, X_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en annulation de congé et, subsidiairement, en prolongation de bail qui, non conciliée, a été introduite devant le Tribunal des baux et loyers le 29 mai 2006. De son côté, Y_____ a agi en évacuation à l'encontre de X_____, requête qui - non conciliée - a été introduite devant le Tribunal le 18 août 2006.

Les deux procédures ont été jointes par ordonnance du 11 septembre 2006.

- C. En procédure, X_____ soutient qu'elle a besoin de l'appartement qu'elle occupe pour recevoir régulièrement ses petits-enfants. Agée de 62 ans, elle dit avoir mal compris les démarches du propriétaire pour résilier le bail d'un appartement qu'elle a habité avec son défunt mari. Elle ajoute que le bailleur ne fait valoir aucun besoin propre pour résilier le bail. Enfin, elle indique avoir rempli une demande auprès de la Direction du logement le 21 août 2006, qui a conduit à l'offre d'un appartement de trois pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 12, rue _____ pour un loyer mensuel de 1'019 fr., charges comprises. X_____ a refusé cet appartement, disponible dès le 16 octobre 2006, au motif qu'il donne directement sur le quai de déchargement du magasin _____ de _____.

Selon la demande de logement qu'elle a remplie le 21 août 2006, X_____ a des revenus mensuels bruts de l'ordre de 5'900 fr., versés sous la forme de retraite et de rente AI.

Y_____ fait valoir que X_____ a déjà bénéficié d'un délai d'une année depuis la résiliation du bail pour trouver un autre logement. Il ajoute qu'elle n'a entrepris qu'une unique démarche pour se reloger. Enfin, il soutient que les arguments pour refuser le logement sis 12, rue _____ ne sont pas fondés.

L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure dont l'objet ne relève pas du chapitre II du titre VIIIème du Code des obligations, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

2. La seule question litigieuse concerne la durée de la prolongation de bail sollicitée par la locataire.

Le principe même de la résiliation - découlant de règles de droit public relatives aux logements subventionnés - ainsi que la date de prise d'effet de la résiliation - soit le 31 juillet 2005 - sont définitivement acquis.

2.1. Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat 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 (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (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 (d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b).

La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge. Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence (ATF 125 III 226 consid. 4b). A cet égard, il appartient au locataire d'entreprendre ce que l'on peut raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, notamment en déployant des efforts pour se reloger (ATF 116 II 446 cons. 3a). La jurisprudence précise encore 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; elles ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de 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 cons. 3a).

Pour un bail d'habitation, la prolongation maximale est de quatre ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées (art. 272b al. 1 CO).

2.2. Dans le cas d'espèce, le bail litigieux a été résilié en raison de la sous-occupation de l'appartement par une personne seule. Un tel logement est en effet destiné à des locataires dont les revenus entrent dans des catégories fixées par l'Etat et dont le taux d'occupation ne dépasse pas les critères légaux (art. 30 à 31C LGL). Il apparaît donc nécessaire de remettre rapidement sur le marché l'appartement de l'appelante, particulièrement bien adapté aux besoins d'un couple disposant de faibles revenus.

Il convient maintenant de comparer cet intérêt public important avec les éléments propres à la situation personnelle de l'appelante: celle-ci occupe son appartement depuis huit ans. Agée de plus de soixante ans et veuve depuis près de cinq ans, l'appelante vit seule et se trouve aujourd'hui à la retraite. Elle bénéficie toutefois de revenus stables de près de 6'000 fr. brut par mois. Informée en juin 2003 qu'elle ne remplissait plus les conditions légales à l'octroi d'un appartement de quatre pièces, elle a reçu toutes les informations utiles sur le sujet au mois de mars 2005 lorsqu'elle a été reçue personnellement par la Direction du logement. Après la résiliation du bail, notifiée plus de deux ans après le décès de son mari, elle n'a entrepris aucune démarche en vue de trouver un nouveau logement. Ce n'est qu'en août 2006, soit plus d'une année après la résiliation du bail et dix mois après l'arrêt du Tribunal administratif réglant définitivement la question de la sous-occupation de son appartement, qu'elle s'est inscrite auprès de la Direction du logement. Même au stade de la première prolongation de bail, il convient de tenir compte du caractère isolé et tardif de cette démarche, car on attend du locataire qu'il entreprenne des recherches actives de nouveau logement dès la réception du congé, en particulier en période de pénurie (cf. LACHAT, Commentaire romand, n. 15 et 17 ad art. 272 CO).

Pour le surplus, il est certes notoire que le marché immobilier est particulièrement tendu à Genève. La Chambre de céans constate cependant que l'appelante s'est vue proposer rapidement après son inscription à la Direction du logement un appartement situé dans le même quartier, adapté à ses revenus et de taille suffisante pour une personne seule. L'ensemble de ces circonstances amène la Cour à accorder une unique prolongation de bail de deux ans et demi, soit jusqu'au 31 janvier 2008. Cette prolongation paraît en outre adéquate compte tenu de la durée maximale prévue par la loi pour une telle prolongation et du temps déjà écoulé depuis que la locataire a été avisée du fait qu'elle ne remplissait plus les conditions légales pour le maintien dans son appartement.

2.3. Par conséquent, le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et la prolongation de bail précitée sera accordée.

Au vu de cette prolongation de bail, il n'y a pas lieu de statuer sur l'évacuation requise par le bailleur.

- 3.** L'appelante, qui succombe sur l'essentiel de ses conclusions, sera condamnée à supporter un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).

L'intimé, qui succombe sur la question de la durée de la prolongation de bail, supportera un émolument réduit d'appel (art. 447 al. 2 LPC).

- 4.** La valeur litigieuse selon la LTF se calcule en fonction du loyer dû pendant la prolongation de bail. La période déterminante est celle de la prolongation elle-même; toutefois, si le locataire a déjà bénéficié d'une prolongation de fait, elle se détermine d'après la durée du bail restant à courir au moment du prononcé de l'autorité cantonale (TF, SJ 1988 p. 201 consid. 1). En l'espèce, compte tenu d'un loyer de 1'228 fr., la valeur litigieuse s'élève à 4'912 fr. représentant les loyers d'octobre 2007 à janvier 2008.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Reçoit l'appel formé par X_____ contre le jugement JTBL/748/2007 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 juin 2007 dans la cause C/10349/2005-5-B.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement.

Et statuant à nouveau sur ce point :

Accorde à X_____ une unique prolongation de deux ans et demi de son bail la liant à Y_____, soit jusqu'au 31 janvier 2008.

Confirme pour le surplus le jugement entrepris.

Condamne X_____ à verser à l'Etat un émolument d'appel de 300 fr.

Condamne Y_____ à verser à l'Etat un émolument d'appel de 150 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 4.