

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12121/2009

ACJC/1184/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 6 OCTOBRE 2014

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 décembre 2013, comparant par Me Jean-Marie Faivre, avocat, 2, rue de la Rôtisserie, case postale 3809, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, **Madame C**_____, domiciliés _____, intimés, représentés par la Régie D_____, _____, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.10.2014.

EN FAIT

A. Par jugement du 20 décembre 2013, communiqué aux parties par plis du 10 janvier 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a accordé à A_____ une unique prolongation de bail de trois ans, soit jusqu'au 30 juin 2012, concernant son appartement de 5,5 pièces situé _____ (ch. 1), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. a) Par acte expédié au greffe de la Cour le 12 février 2014, A_____ (ci-après également : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, concluant préalablement à l'apport du contrat de vente passé entre E_____ et les consorts B_____ et C_____ et du dossier LDTR y relatif, principalement, à l'annulation du jugement et du congé qui lui a été notifié le 24 février 2009 et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de six ans lui soit octroyée.

Conjointement à son appel, A_____ produit deux pièces, non produites devant les premiers juges (n^{os} 16 et 17).

b) Dans leur mémoire-réponse du 10 mars 2014, B_____ et C_____ (ci-après également : les bailleurs ou les intimés) concluent à la confirmation du jugement entrepris.

c) L'appelant a répliqué en date du 1^{er} avril 2014 et les intimés ont dupliqué le 10 avril 2014. Dans ce cadre, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d) Les parties ont été avisées le 14 avril 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte de la procédure les éléments pertinents suivants :

a) A_____ est locataire d'un appartement de 5,5 pièces au _____, depuis le 1^{er} août 1995, à la suite du décès de sa mère, F_____.

L'échéance du bail est au 30 juin de chaque année.

La famille F_____ et A_____ est locataire de cet appartement depuis 1967.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 18'420 fr. par année, charges comprises.

A teneur du bail, l'appartement a été loué à l'usage d'habitation.

b) En date du 1^{er} novembre 2006, E_____ s'est portée acquéreuse, lors d'une vente aux enchères à l'Office des poursuites, de l'appartement occupé par A_____ pour un montant de 345'000 fr.

c) Par avis officiel et courrier d'accompagnement, adressés par pli recommandé à A_____ le 18 décembre 2006, E_____ a déclaré vouloir mettre un terme au contrat pour le 30 juin 2007 ou toute échéance valable utile.

Aucun motif de congé n'était indiqué.

d) A_____ a contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Dans le cadre de la procédure, la bailleuse a motivé le congé par son souhait de revendre son bien libre de tout occupant.

e) Par arrêté du _____ 2008, le DCTI (actuel DALE) a autorisé la vente de l'appartement litigieux à G_____ - qui avait signé une promesse d'achat-vente avec E_____, pour un montant de 360'000 fr. - à diverses conditions, notamment de reprendre les droits et obligations du bail d'A_____.

Par promesse d'achat-vente du 9 octobre 2008, B_____ et C_____ ont promis à E_____ d'acquérir l'appartement occupé par A_____ pour un prix de 400'000 fr., en s'engageant à reprendre les droits et obligations du bail en cours (ch. 3).

Par courrier du 20 octobre 2008, le DCTI a confirmé à la régie en charge de l'immeuble que, sous réserve du fait que l'appartement serait finalement acquis par B_____ et C_____, en lieu et place de G_____, pour un prix de 400'000 fr., la teneur de l'arrêté du _____ 2008 demeurerait inchangée.

f) B_____ et C_____ sont devenus propriétaires de l'appartement litigieux en date du 9 janvier 2009.

g) Par avis officiel et courrier d'accompagnement datés du 24 février 2009, les bailleurs ont déclaré résilier le bail du locataire avec effet au 30 juin 2009, mentionnant comme motif du congé le "*besoin propre des propriétaires*".

h) A_____ a contesté cette deuxième résiliation par requête du 2 avril 2009 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

i) Par arrêt du 18 janvier 2010 (ACJC/1_____), aujourd'hui définitif, dans la procédure relative au premier congé (du 18 décembre 2006), la Cour de justice a substitué B_____ et C_____ à E_____, en leur qualité de nouveaux bailleurs d'A_____, et retenu que le motif invoqué à l'appui du congé, soit la possibilité pour E_____ de revendre son bien libre de tout occupant, était opposable aux nouveaux propriétaires et visait un but purement spéculatif. Partant, elle a confirmé l'annulation du congé précédemment prononcée par le Tribunal.

j) Par décision du 20 avril 2010, portant sur le deuxième congé (du 24 février 2009), soit celui objet de la présente procédure, la Commission de conciliation en

matière de baux et loyers a annulé ledit congé, au motif qu'il avait été notifié alors qu'une procédure était pendante entre les parties, s'agissant du congé donné par la précédente propriétaire (celui du 18 décembre 2006), procédure qui s'était au reste terminée au détriment des bailleurs. Dans sa décision, la Commission de conciliation a relevé que les nouveaux propriétaires n'avaient pas fait valoir l'urgence de leur besoin.

k) Les bailleurs ont porté la procédure relative au deuxième congé par-devant le Tribunal dans le délai légal, invoquant notamment leur besoin urgent d'occuper l'appartement litigieux, dès lors que leur propre logement, sis _____, était insalubre et que l'état de santé de C_____ commandait qu'elle dispose rapidement d'une solution de relogement adéquate.

Le locataire a contesté le motif allégué, relevant notamment que les troubles de santé dont souffrait C_____ remontaient à 2001 et existaient donc déjà lorsque les nouveaux bailleurs s'étaient engagés, dans la promesse d'achat-vente du 9 octobre 2008, à maintenir le bail en cours.

l) Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 11 octobre 2011 devant le Tribunal, les bailleurs ont exposé qu'ils avaient acquis l'appartement dans le but d'y emménager; c'était leur seul bien immobilier. C_____ a précisé qu'elle souffrait d'hernies discales et de fibromyalgie, de sorte qu'elle avait besoin d'un logement équipé d'une douche; elle a encore indiqué qu'elle était en dépression depuis l'année 2000, son état s'étant péjoré à compter du mois de janvier 2009. B_____ et C_____ ont expliqué loger dans un appartement de cinq pièces au _____. Ledit logement, dont ils étaient locataires, ne disposait pas d'une douche et il n'était pas possible d'en installer une, faute d'autorisation du propriétaire et faute de place. Il y avait au surplus des problèmes avec l'ascenseur qui était régulièrement en panne. Les bailleurs ont par ailleurs déclaré qu'ils n'avaient pas connaissance de l'arrêté du DCTI du _____ 2008, ni du courrier que le DCTI avait adressé à la régie D_____ le 20 octobre 2008. Après avoir été rendus attentifs au chiffre 3 de la promesse d'achat-vente du 9 octobre 2008, ils ont confirmé avoir acheté l'appartement dans l'optique d'y habiter.

Pour sa part, A_____ a expliqué qu'il occupait le logement concerné depuis 45 ans. Il y vivait seul, car il avait renoncé à son projet d'emménager dans l'appartement avec son amie et la fille de cette dernière à la suite des divers congés notifiés. Il a indiqué que son revenu mensuel net avoisinait 7'000 fr. par mois, dans la mesure où il travaillait comme enseignant aux H_____ pour un salaire mensuel de 2'000 fr. et exerçait en parallèle une activité indépendante dans l'audio-visuel, ce qui lui permettait de générer un chiffre d'affaires annuel d'environ 50'000 fr. à 70'000 fr. Ses recherches d'une solution de relogement n'avaient pas abouti à ce jour; il en avait fait une trentaine depuis le mois de décembre 2006; certaines régies lui avaient notamment indiqué qu'il ne valait même pas la

peine qu'il dépose un dossier, tant la liste d'attente était longue. Il a encore relevé que les époux B_____ et C_____ n'avaient jamais demandé à visiter l'appartement - lequel n'était pas équipé d'une douche - avant de l'acheter, ce à quoi les demandeurs ont rétorqué que l'accès à la chose louée ne leur avait jamais été autorisé par le locataire, ce que confirme un courrier recommandé de la régie adressé à celui-ci le 10 octobre 2008.

A l'issue de l'audience, les parties ont indiqué qu'elles renonçaient à l'ouverture d'enquêtes.

m) Au cours de la procédure devant le Tribunal, les bailleurs ont produit plusieurs certificats médicaux, émanant de trois médecins différents, desquels il ressort que C_____, en raison de ses ennuis de santé et de son état dépressif, doit pouvoir bénéficier au plus vite d'un appartement où il n'y ait pas de coupures récurrentes d'eau chaude, où les ascenseurs ne tombent pas sans cesse en panne et qui soit équipé d'une douche.

Ils ont par ailleurs produit une pétition datée du 29 juin 2009 et signée par près de septante de leurs actuels voisins des allées n^{os} 1_____ et 2_____, faisant part à la régie en charge de l'immeuble, à savoir I_____, de leur "*vif mécontentement*", s'agissant des problèmes d'alimentation d'eau, notamment d'absence d'eau chaude pendant parfois plusieurs semaines d'affilées, du manque d'isolation thermique des fenêtres et des pannes récurrentes d'ascenseur, d'en moyenne une semaine par mois, voire plus.

Ils ont enfin produit quelques photographies, illustrant la vétusté de leurs fenêtres.

n) Par ordonnance préparatoire du 30 décembre 2010, le Tribunal a ordonné l'ouverture des enquêtes portant sur le besoin urgent d'utiliser les locaux allégué par les bailleurs.

o) Ces derniers n'ont pas déposé de liste de témoins, tandis que le locataire a sollicité l'audition de deux employés de la régie en charge de l'immeuble où sont logés les époux B_____ et C_____.

Il est ressorti de l'audition des témoins susmentionnés le 4 mars 2011, que si les ascenseurs des deux allées de l'immeuble où vivent les bailleurs avaient été régulièrement en panne par le passé, ils avaient été rénovés au cours de l'été 2009. Par ailleurs, les époux B_____ et C_____ n'avaient jamais interpellé leur régie s'agissant de l'éventualité d'installer une douche dans leur logement, ce qui ne serait pas forcément exclu dans le cadre de la prochaine rénovation prévue par la propriétaire, mais qui aurait vraisemblablement été refusé avant cela.

p) A l'issue des enquêtes, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

q) Par un premier jugement JTBL/2_____ du 22 juin 2011, le Tribunal a annulé le congé du 24 février 2009, au motif que la résiliation avait été donnée pendant une procédure judiciaire au sens de l'art. 271a al. 1 let. d CO (relative au premier congé) et que les bailleurs ne pouvaient se prévaloir de l'exception de l'art. 271a al. 3 let. a CO, faute d'avoir rendu vraisemblable leur besoin urgent d'occuper l'appartement.

Par arrêt ACJC/2_____ du 5 novembre 2012, la Cour de justice a annulé ce jugement, validé le congé et renvoyé la cause au Tribunal pour qu'il statue sur la prolongation du bail, considérant en substance que le besoin urgent d'occuper l'appartement avait été établi par les bailleurs.

A_____ a interjeté recours contre cet arrêt auprès du Tribunal fédéral.

Par arrêt du 19 avril rendu dans la cause 4_____, les juges fédéraux ont déclaré ce recours irrecevable, au motif qu'il était dirigé contre une décision cantonale incidente, la décision sur la validité du congé étant le préalable nécessaire à la décision sur la prolongation du bail.

r) Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 20 septembre 2013 devant le Tribunal, les époux B_____ et C_____ ont déclaré que des travaux de rénovation de l'immeuble qu'ils occupaient allaient prochainement débiter, pour une durée de deux ans, étant précisé que l'ascenseur fonctionnait normalement depuis 2010. La situation était très pénible pour C_____, qui continuait de souffrir de dépression.

Pour sa part, A_____ a déclaré que sa situation financière ne s'était pas sensiblement modifiée depuis l'automne 2010. Il occupait l'appartement seul et utilisait le studio d'enregistrement aménagé dans l'une des pièces comme outil de travail. Les divers congés notifiés ayant tous été annulés en première instance, il n'avait pas fait de recherches actives d'une solution de relogement. Depuis 2012, il consultait toutefois les annonces de location publiées sur Internet.

s) Dans ses conclusions après enquêtes du 29 octobre 2013, A_____ a conclu, principalement, à la constatation de la nullité (en réalité à l'annulation) du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation du bail de six ans, dès lors que l'objet loué, qui abritait son studio d'enregistrement, était indispensable à l'exercice de sa profession. Auparavant, ses conclusions subsidiaires en prolongation de bail portaient sur une durée de quatre ans uniquement.

A la suite à l'audience de plaidoiries du 8 novembre 2013, la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

t) Dans le jugement entrepris, le Tribunal a relevé que seule la question de la prolongation pouvait être examinée, celle de la validité du congé ayant d'ores et déjà été tranchée.

Il a ensuite considéré que les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail portant sur un local commercial, de sorte que la prolongation ne pouvait excéder quatre ans et retenu, par une pesée des intérêts en présence, qu'une unique prolongation de bail de trois ans apparaissait équitable.

- D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
2. **2.1** 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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2013, 2^{ème} éd. n. 9 ad art. 308 CPC).

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 (ATF 137 III 389, 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral

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). 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).

2.2 En l'espèce, vu le loyer de 18'420 fr. par année, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

2.3 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.

2.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

3. 3.1 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).

3.2 En l'espèce, les pièces nouvelles n° 16 et 17 produites par l'appelant étaient en sa possession plusieurs mois avant que la présente cause ait été gardée à juger par le Tribunal. Ces pièces sont dès lors irrecevables.

4. Comme l'ont relevé les premiers juges, la question de la validité du congé a d'ores et déjà été tranchée par la Cour de céans, de sorte qu'elle ne saurait être à nouveau examinée.

5. 5.1 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).

A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans et celui des locaux commerciaux de six ans.

5.2 La Cour relève en premier lieu que les parties sont bien liées par un contrat de bail portant sur un appartement, malgré ce que tente vainement de soutenir l'appelant depuis le dépôt de ses dernières écritures devant le Tribunal.

Le contrat de bail précise que les locaux sont loués aux fins d'habitation et le locataire ne démontre pas, ni même ne soutient, que les bailleurs ou leurs auxiliaires auraient eu connaissance du fait qu'il utilisait également ceux-ci pour son activité professionnelle. Il semblerait plutôt qu'au fil du temps le locataire ait décidé d'aménager un studio d'enregistrement dans son logement, sans avoir préalablement obtenu l'accord de la régie en charge de l'immeuble. Il ne fait dès lors aucun doute que les parties sont liées par un bail d'habitation, et non par un bail commercial.

Par surabondance de motifs, même à considérer qu'il s'agit d'un contrat portant sur un objet à destination mixte, à savoir d'habitation et commerciale, le critère de la prépondérance de l'affectation préconisé par la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1) conduirait également à considérer qu'une prolongation maximale de quatre ans peut être octroyée, soit celle applicable aux baux d'habitation (art. 272b al. 1 CO), tant il est vrai que telle est l'affectation prépondérante des locaux.

S'agissant de la durée de prolongation octroyée par les premiers juges, soit une unique prolongation de trois ans, elle ne prête pas le flanc à la critique.

Dans son arrêt ACJC/2_____ du 5 novembre 2012, la Cour a retenu que le besoin propre invoqué par les bailleurs était urgent au moment de la notification du congé. Rien ne permet de penser que ce besoin ne soit plus d'actualité, même si son urgence est éventuellement devenue moindre, depuis que l'immeuble actuellement occupés par eux a été rénové.

Pour sa part, le locataire n'a guère démontré avoir effectué d'importantes recherches de solution de relogement, même s'il soutient consulter régulièrement les annonces paraissant sur Internet.

Dès lors, compte tenu de la durée du bail, des éléments rappelés ci-dessus et de la grave pénurie sévissant notoirement à Genève, c'est de manière conforme au droit que les premiers juges ont octroyé à l'appelant une unique prolongation de bail de trois ans.

Le jugement doit ainsi être confirmé.

6. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 février 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1511/2013 rendu le 20 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12121/2009-1-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, 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.