



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14395/2015

ACJC/731/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 29 MAI 2020

Entre

HOSPICE GENERAL, INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE,
sis Cours de Rive 12, 1204 Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal
des baux et loyers le 23 mai 2019, comparant par Me Boris LACHAT, avocat, rue
Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur A_____, domicilié _____, intimé, représenté par l'ASLOCA, rue
du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection
de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.06.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/507/2019 du 23 mai 2019, communiqué pour notification aux parties par pli du 28 mai 2019, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a notamment dit que le congé du 16 juin 2015 pour le 30 juin 2016 relatif à l'appartement de 3 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble [sis au no.] _____, rue 1_____ à Genève, notifié à A_____, était efficace (ch. 1 du dispositif), a fixé à quarante et un (41) mois la première prolongation de bail, soit jusqu'au 30 novembre 2019 (ch. 2), et a débouté l'HOSPICE GENERAL de ses conclusions reconventionnelles (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 28 juin 2019 au greffe de la Cour de justice, l'HOSPICE GENERAL (ci-après : le bailleur), INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE, forme appel de ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut principalement au refus de toute prolongation de bail et à l'évacuation immédiate de A_____ (ci-après : le locataire) et, subsidiairement, à l'octroi d'une unique prolongation de bail au 31 décembre 2019.
- b.** Dans sa réponse du 3 septembre 2019, A_____ conclut à la confirmation du jugement et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail jusqu'au 30 juin 2020, sans contester la validité du congé.
- c.** L'HOSPICE GENERAL ayant renoncé à répliquer, les parties ont été avisées le 16 octobre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Depuis le 1^{er} juillet 1966, C_____, père de A_____, a conclu en tant que locataire un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble situé [au no.] _____, rue 1_____ à Genève.
- b.** Conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} juillet 1966 au 30 juin 1967, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation trois mois à l'avance, le bail prévoit un loyer annuel, charges non comprises, fixé pour la dernière fois à 7'956 fr. (soit 663 fr. par mois) dès le 1^{er} juillet 2007.
- c.** A la mort des époux C_____, leur fils A_____ est devenu le locataire du logement, par succession.
- d.** Par avis du 16 juin 2015, l'HOSPICE GENERAL a résilié le bail précité avec effet au 30 juin 2016, au motif que l'immeuble, construit en 1955, serait démoli, afin de procéder à la construction de logements neufs en plus grand nombre et répondant aux standards actuels de confort.
- e.** Le congé a été contesté en temps utile.

f. Faute de conciliation, la cause a été portée le 21 novembre 2016 devant le Tribunal, le locataire concluant à l'annulation des congés et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

g. Dans sa réponse du 28 avril 2017, le bailleur a conclu à la validation de la résiliation et, à titre reconventionnel, à l'évacuation immédiate du locataire. Subsidiairement, le bailleur s'est déclaré ouvert à accepter une prolongation unique du bail au 31 décembre 2019, moyennant un engagement du locataire de libérer l'appartement au plus tard à cette date.

h. Le 5 octobre 2017, le bailleur a produit des autorisations de construire préalables relatives à son projet de démolition et de construction dont il a indiqué, lors de l'audience du 22 novembre 2017, qu'elles étaient entrées en force.

i. A la même audience, A_____ a déclaré avoir effectué quelques recherches de logement de remplacement, mais sans succès.

j. Dans ses écritures finales, le bailleur a précisé qu'au printemps 2018 les mandats d'architectes et d'ingénieurs spécialisés avaient été attribués et que l'autorisation définitive de construire et de démolir devait être requise prochainement.

k. Par jugement du 23 mai 2019, le Tribunal a considéré que le projet du bailleur était réel et que l'autorisation définitive de construire pourrait être obtenue relativement rapidement après le dépôt de la demande, de sorte que la validité du congé pouvait être confirmée. Concernant la prolongation du bail, les premiers juges ont octroyé une première prolongation de bail jusqu'au 30 novembre 2019.

En revanche, les premiers juges ont rejeté les conclusions du bailleur en évacuation du locataire.

EN DROIT

1. 1.1

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

L'art. 91 al. 2 CPC dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fixe la valeur litigieuse selon son

appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_567/2010 du 16 décembre 2010 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1).

1.1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 7'956 fr.

En prenant en compte la date du jugement et la durée de la prolongation contestée à titre principal, soit six mois pour l'appartement, la valeur litigieuse reste en-deçà de 10'000 fr. (663 fr. x 6 = 3'978 fr.).

L'appelant concluant également à l'évacuation de l'intimé, la valeur litigieuse correspond également à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelant et le moment où l'évacuation du locataire pourra vraisemblablement être exécutée par la force publique (ACJC/1503/2013; ATF 144 III 346), soit également six mois.

La valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., l'acte d'appel sera converti en recours.

1.2 Dans la mesure où le jugement attaqué a été reçu au domicile élu de l'appelant le 29 mai 2019, le recours 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.** L'appelant se réfère à l'état de fait retenu dans le jugement attaqué, tout en mentionnant certains éléments qui, selon lui, auraient été omis. Il ne formule toutefois aucun grief explicite en relation avec une constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC).

2.1 Quoi qu'il en soit, les différents points de faits relevés par l'appelant résultent du jugement attaqué. En effet, il y est retenu que l'immeuble dans lequel se trouve l'objet loué a été construit en 1955 et qu'il ne répond plus aux critères actuels d'habitat, en termes notamment de surfaces, d'installations techniques ou d'isolation. Le jugement relève également que le projet de l'appelant consiste à démolir le bâtiment abritant les locaux litigieux pour reconstruire un nouvel immeuble, avec davantage de logements, afin de revaloriser son parc immobilier. Dans leur décision, les premiers juges ont enfin retenu l'entrée en force de l'autorisation préalable de construire ainsi que de l'autorisation de démolir, la procédure administrative n'ayant, selon l'appelant, fait l'objet d'aucune opposition ni d'aucun préavis négatif.

Il découle de ce qui précède que tous les éléments de fait mentionnés par l'appelant ont été retenus dans le jugement attaqué, dans la mesure où ils sont pertinents pour statuer dans la présente cause.

3. L'appelant se plaint d'une mauvaise application de l'art. 272 CO. Il soutient que l'intimé n'aurait aucun intérêt à une prolongation de bail puisque la résiliation a été notifiée en 2015 et qu'une majorité des autres locataires du même immeuble aurait déjà trouvé une solution de relogement. Son propre intérêt de bailleur aurait dû prévaloir puisque l'autorisation de démolir serait en force depuis plus d'un an et que l'autorisation de construire définitive devrait être obtenue «avant la fin de l'année».

3.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'alinéa 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit de locaux d'habitation, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c). Si le locataire, à ses risques et périls, a procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêts du Tribunal fédéral 4A_129/2015 du 10 juillet 2015 consid. 2.1 et 4A_22/2015 du 11 mai 2015 consid. 5.2).

Le besoin urgent du bailleur n'est qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. En particulier, l'urgence de ce besoin doit être prise en considération pour statuer tant sur le principe que sur la durée de la

prolongation. Le besoin du bailleur ne prime celui du locataire que lorsque celui-ci est autorisé, par décision administrative, à commencer les travaux, mais pas avant. Le juge ne saurait toutefois accorder une prolongation du bail jusqu'à une échéance indéterminée, qui serait liée à l'entrée en force exécutoire de l'autorisation de construire (art. 272b al. 1 CO - arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1).

3.2 En l'espèce, le Tribunal a tenu compte de toutes les circonstances pertinentes permettant de fixer une première prolongation de bail à l'intimé. Ainsi, il n'a omis aucun des éléments mentionnés par l'appelant dans son mémoire d'appel. Il a également tenu compte de la situation de l'intimé, ainsi que de la durée du bail conclu en 1966.

Dans ces conditions, l'octroi d'une première prolongation de bail au 30 novembre 2019 respecte les exigences de l'art. 272 CO. L'appelant dispose certes d'un intérêt à pouvoir mener à bien son projet de démolition et reconstruction, mais sans que cela ne justifie de refuser toute prolongation de bail. En effet, au stade de la procédure de recours, l'autorisation définitive de construire n'avait pas encore été délivrée. Or, le besoin du bailleur à commencer les travaux ne prévaut sur l'intérêt du locataire à se maintenir dans son logement que lorsque le projet a d'ores et déjà fait l'objet d'une autorisation portant sur l'opération envisagée dans sa globalité.

En définitive, dans la mesure où une première prolongation de bail est accordée, il n'est pas exclu qu'une seconde prolongation ait été demandée en temps utile par l'intimé.

4. Dans ces conditions, il est en toute hypothèse prématuré d'ordonner l'évacuation de l'intéressé, dès lors qu'à la date où la présente cause a été gardée à juger, l'intimé bénéficiait toujours d'un droit à utiliser les locaux litigieux.
5. 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 (ATF 139 III consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 28 juin 2019 par l'HOSPICE GENERAL, INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE contre le jugement JTBL/507/2019 rendu le 23 mai 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14395/2015-5-OSB.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.