



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/14424/2015

ACJC/682/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 25 MAI 2020**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, sis \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 juin 2019, comparant par Me Boris LACHAT, avocat, rue Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.05.2020.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/552/2019 du 3 juin 2019, communiqué pour notification aux parties par plis du même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a notamment dit que le congé du 16 juin 2015 pour le 31 mai 2019 relatif à l'appartement de 3 pièces situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble 1\_\_\_\_\_ à Genève et le congé du 16 juin 2015 pour le 30 octobre 2019 relatif au dépôt de 10 m<sup>2</sup> dans le même immeuble, tous deux notifiés à B\_\_\_\_\_, étaient efficaces (ch. 1 et 2 du dispositif), a fixé à six mois la première prolongation de bail relatif au logement et à un mois la première prolongation de bail relatif au dépôt, soit dans les deux cas jusqu'au 30 novembre 2019 (ch. 3), et a débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions reconventionnelles (ch. 4).

**B.** Par acte déposé le 28 juin 2019 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le bailleur), institution genevoise \_\_\_\_\_, 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 B\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire) et, subsidiairement, à l'octroi d'une unique prolongation de bail au 31 décembre 2019.

Dans sa réponse du 3 septembre 2019, B\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail jusqu'au 31 mai 2023 pour les deux objets loués, sans contester la validité des congés.

A\_\_\_\_\_ 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 28 mai 2004, A\_\_\_\_\_, en tant que propriétaire, et B\_\_\_\_\_, en tant que locataire, sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé 1\_\_\_\_\_ à Genève.

**b.** Conclu pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> juin 2004 au 31 mai 2009, 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 10'356 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2011.

**c.** Le 21 octobre 2004, les parties ont conclu un second contrat de bail portant sur un dépôt d'environ 10 m<sup>2</sup> au sous-sol du même immeuble.

**d.** Conclu pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> novembre 2004 au 31 octobre 2009, ce contrat est ensuite renouvelable de cinq ans en cinq ans sauf résiliation six mois au moins avant la fin du bail. Le loyer annuel du dépôt a été fixé à 1'320 fr.

**e.** Par deux avis du 16 juin 2015, A\_\_\_\_\_ a résilié les deux baux précités avec effet au 31 mai 2019 pour le premier et au 31 octobre 2019 pour le second, 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.

**f.** Les congés ont été contestés en temps utile.

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

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

**i.** Le 5 octobre 2017, le bailleur a produit des autorisations préalables relatives à son projet de démolition et de construction dont il a indiqué, lors de l'audience du 13 décembre 2017 du Tribunal, qu'elles étaient entrées en force.

**j.** A la même audience du 13 décembre 2017, B\_\_\_\_\_ a exposé qu'un logement lui avait été proposé dans un autre quartier, logement qu'elle avait accepté, mais qui finalement ne lui avait pas été attribué en raison de sa demande AI en cours et de l'incertitude sur ses revenus futurs. Elle a exposé que ses problèmes de santé s'étaient depuis lors aggravés, l'obligeant à suspendre ses recherches de logement.

La représentante de A\_\_\_\_\_ a déclaré avoir rencontré la locataire fin septembre 2017 et lui avoir proposé trois logements, sans obtenir de réponse. Elle a toutefois ajouté que dans l'intervalle l'assistante sociale de la locataire lui avait indiqué que l'aggravation des problèmes de santé de cette dernière empêchait toute démarche de relogement.

**k.** 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.

**l.** Dans son jugement, 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 des congés pouvait être confirmée. Concernant la prolongation du bail, la résiliation engendrait pour la locataire des conséquences pénibles compte tenu de ses faibles moyens financiers et de l'aggravation de son état de santé. Par conséquent, les

premiers juges ont octroyé une première prolongation de bail jusqu'au 30 novembre 2019 pour l'appartement et pour le dépôt.

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

### **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).

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).

**1.1.1** En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 10'356 fr., celui du dépôt à 1'320 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 et un mois pour le dépôt, la valeur litigieuse reste en-deçà de 10'000 fr. ( $863 \text{ fr.} \times 6 = 5'178 \text{ fr.}$  et  $1 \times 110 \text{ fr.}$ ).

L'appelant concluant également à l'évacuation de l'intimée, la valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelant et le moment où l'évacuation de la locataire pourra vraisemblablement être exécutée par la force publique, soit généralement une durée de neuf mois (ACJC/1503/2013; ATF 144 III 346). La limite d'une valeur litigieuse de 10'000 fr. est dès lors dépassée, en tenant compte de ces conclusions spécifiques.

**1.2** Dans la mesure où le jugement attaqué a été notifié au domicile élu de l'appelant le 3 juin 2019, 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.

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

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 inexacte des faits (art. 310 let. b CPC), de sorte que seuls les faits retenus par le Tribunal ont été pris en compte.

Quoi qu'il en soit, les différents points de faits relevés par l'appelant résultent du jugement attaqué. En effet, il y est constaté que l'immeuble dans lequel se trouvent les objets loués 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 retient 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 signalé 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 figurent bel et bien 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'intimée n'aurait aucun intérêt à une prolongation de bail puisque les résiliations ont été notifiées 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'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, la durée maximale de la prolongation est de six 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. Il ne peut pas non plus accorder sans autres une prolongation du bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans (durée maximale; cf. 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'intimée. 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'intimée qui ne dispose que de faibles revenus, limités à la perception d'une rente AI. Vivant dans l'appartement litigieux depuis 2004, soit depuis environ quinze ans lorsque le jugement a été rendu, elle connaît des problèmes de santé relativement importants qui se sont aggravés au cours des dernières années. Sa situation de santé l'a même empêchée de poursuivre ses recherches de relogement, selon son assistante sociale.

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 d'appel, 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 soit demandée en temps utile par l'intimée.

4. Dans ces conditions, il est en toute hypothèse prématuré d'ordonner l'évacuation de l'intéressée, dès lors qu'à la date où la présente cause a été gardée à juger, elle 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 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 juin 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le chiffre 3 du dispositif du jugement JTBL/552/2019 rendu le 3 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14424/2015.

**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 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. 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 ou égale à 15'000 fr.*