

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18213/2012

ACJC/1289/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 OCTOBRE 2014

Entre

A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 juillet 2013, comparant par Me Romain Jordan, avocat, rue Général Dufour 15, case postale 5556, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, et **C**_____, domiciliés _____ (GE), intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.10.2014.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/768/2013 rendu le 11 juillet 2013 et expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a, notamment, déclaré valable le congé notifié à C_____ et B_____ le 18 juillet 2012 pour le 30 octobre 2012 (ch. 1 du dispositif), a reporté les effets de ce congé au 31 octobre 2012 (ch. 2) et a accordé à C_____ et B_____ une unique prolongation de bail jusqu'au 31 octobre 2014 (ch. 3).

b. Par acte déposé le 11 septembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : également le bailleur ou l'appelant) forme appel de ce jugement, concluant à l'annulation de la prolongation de bail de deux ans accordée aux locataires.

c. C_____ et B_____ ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

d. Quelques jours après avoir pris connaissance du mémoire de réponse des locataires, le conseil de l'appelant a sollicité la fixation d'une audience de plaidoirie.

Par courrier du 27 novembre 2013, la Cour a accordé un 2^{ème} échange d'écritures et fixé un délai au 2 janvier 2014 à l'appelant pour déposer ses écritures de réplique.

Dans le délai prolongé au 13 janvier 2014, l'appelant a adressé des écritures datées du même jour au greffe de la Cour de justice.

e. Par avis du 12 février 2014 adressé aux parties, la cause a été gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par contrat de bail à loyer du 1^{er} novembre 2002, portant sur la location d'un appartement de quatre pièces situé _____, à _____ (GE).

b. Depuis son échéance fixée au 31 octobre 2003, ce bail s'est renouvelé tacitement d'année en année.

c. Le loyer mensuel initial a été fixé à 1'600 fr. hors charges et est demeuré inchangé.

d. Aux termes du contrat, les locaux sont destinés à l'habitation.

e. Toutefois, C_____, paysagiste, utilise le lieu où il habite comme dépôt et bureau pour son activité professionnelle.

f. Par avis de résiliation du 18 juillet 2012, notifié séparément à C_____ et à son épouse, A_____ a résilié le bail pour le 30 octobre 2012. L'intéressé a motivé le congé en indiquant qu'il souhaitait récupérer son bien pour y loger sa sœur et son beau-frère.

g. La résiliation ayant été contestée en temps utile, le Tribunal a notamment procédé à l'audition des parties. A_____ a expliqué qu'il habitait dans le même bâtiment que les locataires, dans un domaine agricole hérité de ses parents. Il occupait la partie du haut et les époux B_____ et C_____ celle du bas. Victime d'un accident militaire durant sa jeunesse, il était âgé de 70 ans et souffrait depuis plusieurs années de vertiges (syndrome Meinière) qui le faisaient fréquemment chuter et l'empêchaient de se relever tout seul. En mai 2012, à la suite d'une chute dans les escaliers au cours de laquelle il s'était cogné la tempe, il avait été hospitalisé durant une semaine. Une autre chute est survenue en janvier 2013, mais son frère s'était trouvé sur place pour l'aider à se relever. Compte tenu de son état de santé, il a proposé à sa sœur et à son beau-frère de les héberger gratuitement dans le logement loué aux époux B_____ et C_____. Son frère vivait à proximité, dans une villa héritée de ses parents. L'emménagement de sa sœur et de son beau-frère dans les locaux litigieux était urgent dans la mesure où leur logement actuel devait subir une augmentation de loyer importante à la suite d'une rénovation et que leurs moyens financiers étaient limités.

h. Les locataires ont affirmé que le motif du congé ne constituait qu'un prétexte, affirmant qu'il avait été donné à titre de représailles, à la suite d'un différend au sujet de leur poulailler.

i. S'agissant de la prolongation de bail, les locataires ont indiqué s'être inscrits pour la recherche d'un appartement auprès de la commune de _____ (GE). C_____ a précisé que s'il devait quitter son logement, il lui faudrait trouver un autre dépôt pour l'ensemble de son matériel de travail, celui-ci étant entreposé sur la parcelle. Selon lui, un déménagement sur l'autre rive du lac risquerait d'impliquer la fermeture de son commerce ou du moins une diminution sensible de son chiffre d'affaires et de ses revenus.

C. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile à la solution du litige.

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux s'élève à 19'200 fr., charges non comprises.

La valeur litigieuse est dès lors largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que l'appel est recevable sous cet angle.

1.3 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.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

2. 2.1 L'appelant ne remet en cause que la durée de la prolongation de bail octroyée, la validité du congé n'étant plus contestée. Il soutient en bref que le Tribunal aurait donné trop de poids aux intérêts des locataires à obtenir une prolongation de leur contrat, et à l'inverse insuffisamment aux siens, soit notamment à son état de santé nécessitant selon lui "urgemment la présence de sa sœur et de son beau-frère à ses côtés".

2.2 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; 102 II 254).

A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'un logement peut être prolongé de quatre ans au maximum.

2.3 En l'espèce, les premiers juges ont relevé dans leur jugement que les locataires habitaient depuis plus de dix ans dans les locaux litigieux, qui étaient également utilisés dans le cadre de l'activité professionnelle de l'intimé, ce que le bailleur avait lui-même constaté. Les revenus des locataires étaient limités, l'épouse de C_____ étant au chômage. Par ailleurs, les juges ont estimé que les intimés avaient été actifs pour rechercher des locaux de remplacement.

Le Tribunal a également observé que l'appelant connaissait des problèmes de santé qui nécessitaient la présence d'un proche à proximité. A juste titre, les juges ont toutefois pondéré l'importance de ce besoin, puisque le frère de l'appelant habitait non loin, dans une villa située le long de la même route. Un cousin était également domicilié dans les environs. Ils ont également tenu compte de la situation spécifique de la sœur et du beau-frère du bailleur, qui affirment devoir subir une augmentation de leur loyer d'ici quelques mois, sans être certains de pouvoir l'assumer financièrement. Cette majoration, si elle intervenait, ne devrait toutefois entrer en vigueur qu'après que les travaux de réfection de leur immeuble actuel auraient été terminés, ce qui ne semblait pas encore être le cas. La situation des intéressés ne paraissait dès lors pas imposer des mesures urgentes.

Ce faisant, le Tribunal a pris l'ensemble des éléments pertinents en considération. En particulier, la Cour retient que le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en accordant aux intimés une prolongation de bail limitée à deux ans.

L'appel sera donc rejeté et le jugement entrepris confirmé.

- 3.** 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 11 septembre 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/768/2013 rendu le 11 juillet 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18213/2012-5-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.(cf. consid. 1.2).