



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24715/2018

ACJC/1115/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 AOUT 2020

Entre

Monsieur A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2019, comparant en personne,

et

C_____ SA, sise c/o Fiduciaire **D_____ SA**, _____, intimée, comparant par Me David BENSIMON, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1080/2019 du 12 novembre 2019, reçu par les parties le 16 novembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ et B_____ de leurs conclusions en constatation de la durée indéterminée du bail les liant à C_____ SA concernant la parcelle n° 1_____ de 1'257 m² sur laquelle est érigée une habitation à un logement de 121 m² (ch. 1 du dispositif), a accordé à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail d'une année, échéant le 31 décembre 2019 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les parties avaient conclu trois baux de durée déterminée d'une année chacun et que la bailleuse bénéficiait d'un projet réel et concret de démolition mettant à mal la conjecture selon laquelle la bailleuse n'avait pas d'intérêt spécial ou que le motif avancé ne serait qu'un prétexte.

Ils ont en outre retenu que les locataires n'avaient entrepris aucune recherche de relogement depuis l'expiration du bail le 31 décembre 2018 et étaient informés dès le début de la relation contractuelle que leur logement était voué à être démoli. Compte tenu de ces circonstances, une unique prolongation de bail échéant le 31 décembre 2019 a ainsi été octroyée.

- B. a.** Par acte expédié le 15 décembre 2019 à la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, cela fait principalement, à ce que la Cour leur accorde une première prolongation de bail échéant le 30 juin 2020 et, subsidiairement, à ce que E_____, ingénieur aux SIG, soit entendu en qualité de témoin et que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction et nouveau jugement.

Ils forment de nouveaux allégués et déposent de nouvelles pièces.

- b.** Dans sa réponse du 31 janvier 2020, C_____ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Elle dépose de nouvelles pièces à l'appui de sa réponse.

- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

- d.** Les parties ont été avisées le 19 mars 2020 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. C_____ SA (ci-après : la bailleuse) est propriétaire des parcelles n° 2_____ et n° 1_____ situées sur la Commune de F_____ sur lesquelles sont érigées deux habitations.

G_____ et H_____ ont pris en location la parcelle n° 2_____ et A_____ et B_____ (ci-après : les locataires), leurs fils, la parcelle n° 1_____.

Trois contrats de bail à durée déterminée ont été signés entre les parties : soit le 26 octobre 2015 pour une durée déterminée du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016, le 5 août pour une durée déterminée du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 et le 12 octobre 2017 pour une durée déterminée du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Les contrats précités précisent tous que des immeubles de rendement seront construits sur les parcelles considérées et que dès lors, le logement sera démoli. Les baux prennent fin sans résiliation et sans possibilité de renouvellement.

Le loyer a été fixé à 1'500 fr. par mois.

b. Le 13 août 2018, les locataires ont imparti à la bailleuse un délai échéant le 30 septembre 2018, pour que celle-ci se détermine sur un renouvellement de bail, à défaut de quoi, ils considéreraient le renouvellement comme acquis.

En date du 20 août 2018, la bailleuse a indiqué aux locataires que le bail du 12 octobre 2017 était conclu pour une durée déterminée, échéant le 31 décembre 2018. Un renouvellement était par ailleurs inenvisageable compte tenu du projet dit « I_____ » de la bailleuse, visant à créer de nouvelles surfaces d'activité notamment sur les parcelles litigieuses.

c. Ce projet s'insérerait en outre, dans le projet dit « projet J_____ » du canton de Genève, visant au développement d'infrastructures énergétiques le long de _____ [quartier de K_____], et plus précisément à l'enfouissement d'une ligne électrique à très haute tension le long de _____ et des conduites du réseau thermique L_____ appartenant aux Services Industriels de Genève (SIG).

d. Selon le projet de loi 3_____, accepté par la Commission des travaux du Grand Conseil de la République et Canton de Genève chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat, C_____ SA participerait au coût des travaux de l'enfouissement de la ligne à haute tension par le remboursement d'un prêt rémunéré d'un montant de 16'014'960 fr. en faveur de l'Etat de Genève. L'intérêt sera dû en fonction de l'avancement du projet de la bailleuse, tributaire du démarrage des travaux des projets L_____ et de l'enfouissement de la ligne à haute tension.

e. En date du 30 octobre 2018, le locataire de la parcelle voisine de celle des locataires, parcelle n° 4 _____, touchée également par les projets de construction précités, a été condamné par le Tribunal des baux et loyers à évacuer la villa qu'il occupait suite à une demande d'évacuation déposée par C_____ SA.

f. Par requête déposée le 30 octobre 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 17 décembre 2018 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 29 janvier 2019, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate que le contrat de bail à loyer se renouvelle tacitement d'année en année à partir du 31 décembre 2018, et, subsidiairement, à ce qu'il leur accorde une pleine et entière prolongation de bail de 4 ans avec échéance au 31 décembre 2022.

g. Par requête du même jour, G_____ et H_____ ont pris les mêmes conclusions concernant leur logement, la procédure C/5_____/2018 étant instruite en parallèle à la présente procédure.

h. Le 29 janvier 2019, les SIG ont informé la bailleuse, qu'en vue des travaux L_____ prévus pour le mois d'octobre 2019, les parcelles n° 1_____, 2_____ et 4_____ devaient impérativement être libérées, compte tenu des importantes nuisances occasionnées par le chantier.

i. Le pli précité a été annexé au courrier du 4 février 2019 des conseils de la bailleuse, invitant les locataires à libérer leur parcelle dans les plus brefs délais.

j. Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 24 avril 2019, la bailleuse a conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal déboute les locataires de leurs conclusions, et, sur demande reconventionnelle, à ce qu'il condamne les locataires à évacuer immédiatement le logement, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CPC et l'autorise à faire appel aux forces de police ou à un huissier judiciaire afin qu'ils procèdent à leur évacuation.

La bailleuse a souligné, par ailleurs, que A_____ était actif dans l'aide à la relocation et proposait divers services sur mesures en partenariat avec des entités de la place genevoise, rendant ainsi choquante l'absence de recherche de logements par les locataires.

k. Par mémoire de réponse à la demande reconventionnelle du 29 mai 2019, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal déclare irrecevable la demande, subsidiairement, à ce qu'il déboute la bailleuse de ses conclusions.

Ils ont précisé en outre, que G_____ avait acheté une maison dans le centre de la France en date du 28 février 2017 dans laquelle elle devait s'installer avec son époux et ses enfants. Leur emménagement avait toutefois dû être reporté, en

raison de la procédure pendante intentée à l'encontre de l'entreprise de construction responsable de la mauvaise exécution de travaux dans la maison considérée.

I. Lors de l'audience du 30 août 2019, les locataires ont produit un article de presse indiquant que deux référendums avaient été déposés contre la densification du secteur de K_____ ainsi que des devis datant du mois de juillet 2019 concernant la maison en France acquise par G_____.

Le conseil de la bailleresse a indiqué que les travaux du projet L_____ allaient débiter au mois d'octobre 2019, les SIG disposant déjà d'une autorisation en force. En outre, une demande d'autorisation de démolir aurait été déposée au mois de mai 2019.

A_____ a déclaré que son site d'aide à la location existait depuis plus de deux ans mais qu'il n'avait jamais eu un seul client. Il était propriétaire de deux appartements en France voisine loués pour 1'050 fr. et 1'450 fr. par mois.

B_____ a déclaré être étudiant et toucher un revenu d'environ 15'000 fr. par année.

Pour le surplus, les locataires n'avaient entrepris aucune recherche de relogement d'une part au vu de leur situation financière et d'autre part, car ils entrevoyaient la fin des travaux dans la maison en France dans le courant de l'année 2020.

Les parties ont ensuite procédé aux plaidoiries finales et ont persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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. 92 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 p. 407).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel du logement, charges comprises, s'élève à 1'500 fr.

En prenant en compte la période de 7 mois entre la décision attaquée et le terme de la prolongation contestée, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'500 fr. x 7 = 10'500 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 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. Les parties ont déposés des pièces nouvelles.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles déposées par les appelants, relatives à la procédure intentée en France ainsi que l'article de presse daté du 12 décembre 2019 sont recevables.

Il en va de même des pièces nouvelles déposées par l'intimée dans sa réponse à l'appel, ces dernières relevant de faits notoires (ATF 135 III 88 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_561/2011 du 19 mars 2012 consid. 5.3).

3. Les appelants sollicitent l'audition d'un témoin.

3.1 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le Tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves.

L'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée, si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6 et les références); elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le Tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les arrêts cités).

3.2 En l'espèce, dans leur appel, les appelants sollicitent l'audition de E_____, ingénieur aux SIG, afin de déterminer si et dans quel délai la parcelle occupée par les appelants doit être libérée.

Or, ces indications ressortent déjà des pièces produites par les parties.

L'audition de E_____, n'étant pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves, elle ne sera dès lors pas ordonnée par la Cour de céans.

- 4.** Les appelants sollicitent l'octroi d'une première prolongation du bail de deux ans et demi échéant le 30 juin 2020.

4.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation de bail d'un bail de durée déterminée ou indéterminée 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'art. 272 al. 2 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. La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait le congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telles (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a). Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 125 III

226 consid. 4b p. 230; 136 III 190 consid. 6 p. 195 et les arrêts cités). 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 p. 230; arrêt du Tribunal fédéral 4C_425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397).

Pour fixer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123).

Le juge peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêt du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.2) mais le pouvoir d'appréciation dont il dispose ne signifie pas qu'il peut décider à sa guise; il doit, au contraire, motiver son choix et exposer les motifs ayant emporté sa conviction (ATF 131 III 26 consid. 12.2.2 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014).

Le juge doit se montrer particulièrement restrictif au moment de prolonger un bail de durée déterminée, parce que l'intention reconnaissable du cocontractant était de mettre fin à la relation contractuelle à la date fixée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_104/2013 du 7 août 2013 consid. 2.3; 4A_552/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.5.1 et les références citées).

4.2 En l'espèce, les appelants ne remettent pas en question l'interprétation faite par le Tribunal des baux et loyers s'agissant de la nature des contrats de bail. Ainsi, il n'est pas contesté que ces derniers ont conclu trois baux à durée déterminée avec l'intimée, dont le dernier est venu à échéance le 31 décembre 2018.

Les appelants sollicitent toutefois une première prolongation de bail jusqu'au 30 juin 2020, au motif que l'intimée n'aurait pas été en mesure de démontrer le caractère vraisemblable et urgent des travaux à venir sur la parcelle dont est litige.

Si, selon les appelants, l'intimée n'aurait aucun intérêt prépondérant à ce que la parcelle litigieuse soit libérée, la seule conséquence pénible que ces derniers ont été en mesure de démontrer est l'absence temporaire d'une solution de relogement.

Les premiers juges ont cependant retenu, à juste titre, qu'aucune recherche de relogement n'avait été entreprise par les appelants depuis l'expiration du bail le 31 décembre 2018, ce qu'ils n'ont pas contesté; exposant qu'ils avaient le projet de s'installer dans leur nouvelle maison en France une fois les travaux correctement effectués et achevés, soit à partir du 1^{er} juillet 2020.

Les appelants ont de fait bénéficié d'une prolongation supplémentaire de plus de six mois, telle que sollicitée.

Compte tenu de ce qui précède, le jugement querellé sera confirmé.

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 15 décembre 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1080/2019 rendu le 12 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24715/2018.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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 inférieure à 15'000 fr.