

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28460/2003

ACJC/251/2006

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 6 MARS 2006

Entre

A _____ et B _____,

C _____,

Monsieur D _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 septembre 2005, comparant tous par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

Et

Z _____, intimée, comparant par Me Pierre DAUDIN, avocat, rue du Stand 51. 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** Par jugement du 5 septembre, communiqué aux parties par plis du 12 septembre 2005, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valables les congés notifiés par Z_____ les 24 novembre 2003 et 8 janvier 2004 à A_____, B_____, C_____ et D_____, héritiers des locataires d'origine, pour l'appartement de cinq pièces et demie situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis 15, avenue _____ à Genève (ch. 1). Le Tribunal a dit que ces congés prennent effet au 31 (sic) novembre 2004 (ch. 2) et accordé aux locataires une unique prolongation de bail de deux ans venant à échéance le 31 (sic) novembre 2006 (ch. 3). Pour le surplus, les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 4). En substance, le Tribunal a considéré que les congés notifiés par Z_____ n'étaient pas abusifs, puisqu'ils avaient pour but - après le décès des époux H_____ - de réattribuer l'appartement à des locataires provenant du cercle des assurés de la bailleresse; au vu des circonstances, une unique prolongation de bail d'une durée de deux ans paraissait adéquate.

Par acte déposé au greffe de la Cour le 13 octobre 2005, A_____ et B_____, C_____ et D_____ forment appel contre ce jugement. Reprenant leur argumentation de première instance, ils concluent principalement à l'annulation des congés qui leur ont été notifiés. A titre subsidiaire, ils sollicitent une pleine et entière prolongation de bail de 4 ans, échéant au 30 novembre 2008, avec possibilité pour eux de quitter le logement en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Dans sa réponse, Z_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris, sous réserve de la rectification des dates des 31 novembre 2004 et 2006 en 30 novembre 2004 et 2006.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier .

a. Par contrat du 2 août 1971, Z_____ a donné en location à H_____, époux de I_____, un appartement de cinq pièces et demie situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis 15, avenue _____ à Genève. Par avenant à ce bail, l'échéance du contrat a été fixée au 30 novembre de chaque année. En dernier lieu, le loyer a été fixé à 11'175 fr., charges comprises.

Avant la conclusion de ce bail, les époux H_____ habitaient déjà le même immeuble depuis les années 1950.

b. Par courrier du 4 avril 2002, B_____ a informé Z_____ qu'elle s'était installée avec son mari et son fils dans l'appartement de ses parents. Elle exposait en effet que sa présence était nécessaire depuis octobre 2001 pour préparer les repas du soir de son père et pour assurer une présence pendant la

nuit. Elle ajoutait que sa mère était hospitalisée à l'Hôpital de gériatrie depuis le 2 avril et que, au cas où ses parents viendraient à disparaître, elle envisageait de conserver leur appartement, où elle avait elle-même habité jusqu'à l'âge de 27 ans.

Le 24 avril 2002, Z_____ informait B_____ qu'elle ne pouvait donner une suite favorable à sa requête: en effet, elle n'avait pas pour usage d'intégrer les enfants dans un contrat de bail et souhaitait pouvoir donner la priorité à ses membres lors de l'attribution de logements.

La date précise de l'installation de B_____, de son mari et de son fils dans l'appartement litigieux ne ressort pas de la procédure. B_____ allègue également, sans le démontrer par pièces, qu'elle habitait auparavant avec son mari et son fils dans un appartement de six pièces à la rue _____. Le montant du loyer de cet appartement n'a pas été communiqué.

c. Dans le courant de l'année 2002, H_____ est décédé. Par avenant du 19 décembre 2002, le bail a été transféré à son épouse, I_____, laquelle est décédée au début de l'année 2003.

Après ces deux décès, A_____ et B_____ sont restés dans l'appartement avec leur fils. Ils ont continué à s'acquitter du loyer, en modifiant à la main les bulletins de versement de la régie.

d. Au cours du mois de septembre 2003, Z_____ a été informée par des habitants de l'immeuble du bruit provenant de l'appartement litigieux, dorénavant occupé par la famille AB_____. Nanti de ces éléments, Z_____ a informé les occupants de l'appartement qu'elle leur déniait tout droit de rester dans les locaux; de plus, elle les mettait en demeure de cesser tout comportement bruyant dans leur appartement.

Après avoir obtenu le 21 novembre 2003, les noms et adresses des héritiers de feu I_____, Z_____ a fait notifier le 24 novembre suivant un avis officiel de résiliation à B_____, C_____ et D_____ pour le 29 février 2004. Cet avis indiquait à titre de remarque "*La propriétaire ne souhaite pas reconduire le bail au-delà de la prochaine échéance contractuelle et, si besoin était, au-delà de toute autre échéance utile*". Un avis semblable a été envoyé à A_____ le 8 janvier 2004.

Sur requête des héritiers de I_____, Z_____ a motivé le congé par courrier du 14 janvier 2004. En substance, elle a indiqué qu'elle souhaitait remettre l'objet à ses membres affiliés, n'admettait pas d'être "*mise devant des faits accomplis*" et ajoutait qu'elle avait été saisie de plusieurs plaintes relatives aux nuisances causées par la famille AB_____.

e. En temps utile, les héritiers de I_____ ainsi que A_____ ont contesté la validité du congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Par décision du 19 octobre 2004, cette autorité a validé les congés et accordé une prolongation de bail de 18 mois, échéant au 30 avril 2006.

A la suite du recours formé par A_____, B_____, C_____ et D_____, le Tribunal a rendu le jugement dont est appel. Pour rendre leur décision, les premiers juges ont statué sur les écritures et les pièces; procédant à une appréciation anticipée des preuves, ils ont renoncé à entendre les parties ou à ouvrir des enquêtes.

f. Aux dires des appelants, l'appartement est actuellement occupé par la famille AB_____, qui comprend deux enfants âgés actuellement de 18 et 23 ans. B_____, âgée d'une soixantaine d'années, est employée auprès de l'Hôpital cantonal; l'un des enfants connaît de lourdes difficultés d'apprentissage et travaille dans des ateliers protégés à _____; l'autre enfant est scolarisé au Collège _____. Enfin, A_____ se trouve actuellement au chômage.

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

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure en annulation de congé, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET /SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

2. Les appelants soutiennent que les congés notifiés par l'intimée contreviennent aux règles de la bonne foi et doivent donc être annulés.

2.1. Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Selon la jurisprudence, la protection accordée par cette disposition procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard,

il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait en règle générale constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b), sous réserve d'assurances données par le bailleur permettant de croire à l'autre partie que les rapports seraient de longue durée (ATF 120 III 105 consid. 3/b/bb). Enfin, le Tribunal fédéral a admis que n'était pas abusive la résiliation donnée en vue de vendre l'objet loué, vide de ses occupants (SJ 2003 I 261 consid. 2.3).

C'est au locataire de démontrer que le congé contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier s'il soutient que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3c).

2.2. De l'avis des appelants, le motif réel du congé réside dans le fait qu'ils ont invoqué leur droit au bail en qualité d'héritiers. Or, un congé fondé exclusivement sur le fait de vouloir récupérer la chose louée à la suite du décès du locataire serait abusif, puisqu'il aurait pour but de faire renaître le droit du bailleur de résilier le bail pour ce motif alors que le nouveau droit l'a justement abrogé. Les appelants ajoutent qu'en donnant plusieurs motifs au congé (priorité à ses membres, refus de la politique du fait accompli et existence de nuisances sonores) la bailleuse démontre qu'elle est incapable de choisir entre ces différents motifs, ce qui accrédite à leur sens la thèse d'un (autre) motif réel, non exprimé.

De son côté, l'intimée soutient avoir toujours manifesté sa volonté de récupérer l'appartement pour le mettre à disposition de ses affiliés. Elle rappelle à cet égard qu'elle l'avait déjà indiqué lors des premières démarches de la fille du premier locataire, en avril 2002.

2.3. A l'instar du Tribunal, la Cour ne discerne chez la bailleuse aucun comportement contraire aux règles de la bonne foi.

A la suite du décès des titulaires d'origine du bail, les appelants sont devenus parties au contrat de bail en application des règles sur le droit des successions (art. 560 al. 2 CC et 266i CO; pour un exemple: ACJC du 3 septembre 2004 consid. 2.2. publié in SJZ/RSJ 2005 p. 426). Contrairement à l'ancien droit (art. 270 aCO), le décès du locataire ne permet pas au bailleur de résilier de manière anticipée le bail. Cependant, selon les circonstances, le décès du locataire peut constituer pour le bailleur un juste motif de congé anticipé, par exemple si aucun

des ayant droit n'est à même de poursuivre l'activité commerciale du locataire décédé (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 457; idem, Commentaire romand, n. 7 ad Art. 266i).

En l'espèce, la bailleuse n'a pas résilié le bail de manière anticipée, mais - selon les termes de son avis de résiliation - pour la prochaine échéance utile. Une telle résiliation n'est donc pas abusive en elle-même, contrairement à ce que soutiennent les appelants. De surcroît, il apparaît que la fille des *de cuius*, a été informée dès avril 2002 de la volonté de la bailleuse de ne pas tolérer sa présence à long terme dans l'appartement litigieux. Le courrier envoyé alors à l'intéressée ne laissait la place à aucune ambiguïté et - en s'installant néanmoins dans l'appartement - l'appelante a pris le risque de voir résilier le bail après le décès de ses parents.

En définitive, la bailleuse a usé de son droit de mettre fin à la relation contractuelle pour le prochain terme utile, à savoir le 30 novembre 2004 (cf. art. 226a al. 2 CO), afin de mettre ce logement à disposition de ses affiliés. Une telle décision ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, de sorte que la décision des premiers juges sur ce point peut être confirmée.

3. Les appelants estiment que la prolongation accordée par le Tribunal ne tient pas compte des circonstances de l'espèce et qu'une prolongation de quatre ans s'imposait.

3.1. Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat 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 (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (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 (d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b).

La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge. Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence (ATF 125 III 226 consid. 4b). A cet égard, il appartient au locataire d'entreprendre ce que l'on peut

raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé (ATF 116 II 446 cons. 3a). La jurisprudence précise encore 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; elles ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de 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 cons. 3a).

3.2. La présente espèce est particulière dans la mesure où les parties ne sont liées par un contrat de bail qu'en raison du décès des titulaires d'origine. La relation contractuelle liant les parties ne remonte ainsi qu'au début de l'année 2003. Il faut cependant prendre en compte qu'avant cette date l'appelante avait déjà été informée que la bailleuse n'envisageait pas de lui transférer le bail après le décès des premiers titulaires. Ces circonstances devaient ainsi rendre l'appelante et ses proches très attentifs sur le caractère précaire de leur situation. La résiliation litigieuse est d'ailleurs intervenue rapidement, soit quelques mois après le décès de I_____. Les appelants ne peuvent ainsi prétendre à une longue occupation des lieux. Quant aux considérations affectives en relation avec l'appartement, il faut garder à l'esprit que l'intéressée n'y a pas habité pendant une trentaine d'années et - pour autant qu'elles existent - on peut douter que le report du congé permettrait de les amenuiser.

Au vu de la crise immobilière qui sévit à Genève, il est certain que la situation familiale (une famille avec deux jeunes hommes) et financière (un seul parent réalisant un salaire) de l'appelante ne va pas rendre facile la recherche d'un nouvel appartement. On ne peut cependant perdre de vue que ces personnes disposaient jusqu'en avril 2002 d'un appartement de six pièces qui semblait leur convenir parfaitement et auquel elles ont renoncé, sans obtenir aucune garantie à long terme quant à un nouveau logement. Ce choix opéré en pleine connaissance de cause ne saurait justifier une prolongation de bail plus longue que celle accordée par le Tribunal.

L'ensemble de ces circonstances conduit à la confirmation de la décision entreprise, sous réserve de la rectification de la date du 31 novembre en 30 novembre, respectivement 2004 et 2006.

3.3. Les appelants reprochent également aux premiers juges de ne pas avoir entendu les parties, ni d'avoir ordonné des enquêtes. Les considérations qui précèdent, tant en relation avec la validité du congé qu'avec la prolongation du bail, démontrent que des mesures d'instruction n'étaient pas nécessaires pour résoudre les questions juridiques qui se posaient. En procédant à une

appréciation anticipée des preuves, les premiers juges n'ont ainsi pas violé l'art. 8 CC de sorte que, sur ce point également, l'appel est mal fondé.

4. Les appelants, qui succombent, verseront un émolument en faveur de l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____, B_____, C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/1255/2005 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 septembre 2005 dans la cause C/28460/2003-1-B.

Au fond :

Le rejette et confirme le jugement entrepris avec la précision que les dates des 31 novembre 2004 et 2006 sont rectifiées en 30 novembre 2004 et 2006.

Condamne A_____, B_____, C_____ et D_____, pris conjointement et solidairement entre eux, à verser à l'Etat un émolument de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES, Madame Florence KRAUSKOPF, juges; Monsieur Olivier LUTZ, Monsieur Pierre-Antoine LAPP, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.