



POUVOIR JUDICIAIRE

C/29570/2017

ACJC/1841/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 DECEMBRE 2019

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mars 2019, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, _____ (GE), intimée, comparant par Me Jean-Marie FAIVRE, avocat, rue de la Rôtisserie 2, case postale 3809, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/242/2019 du 19 mars 2019, reçu par les parties le 22 mars 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ par B_____ par avis officiel du 17 novembre 2017 pour le 31 mars 2018, concernant l'appartement de 4 pièces situé en rez de jardin de l'immeuble sis 1_____ à C_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), a octroyé à A_____ une unique prolongation de son bail d'une durée d'une année et six mois, échéant au 30 septembre 2019 (ch. 2), a autorisé A_____ à résilier son bail en tout temps moyennant un préavis écrit d'un mois pour la fin d'un mois (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi, et qu'une période unique de 18 mois au maximum après l'échéance du bail conciliait tant le besoin propre de la bailleresse de pouvoir récupérer son bien, que le temps supplémentaire indispensable au locataire pour trouver un logement de remplacement, au vu de la contrainte qui lui était imposée de confiner ses recherches dans un certain périmètre géographique, en raison de la garde partagée de ses enfants.

- B. a.** Par acte déposé le 6 mai 2019 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à l'octroi d'une unique prolongation de son bail d'une durée de trois ans, échéant au 31 mars 2021.

b. Dans sa réponse du 6 juin 2019, B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont respectivement répliqué et dupliqué.

Le locataire a allégué n'avoir toujours pas trouvé de logement de remplacement malgré ses recherches sur internet.

Chaque partie a persisté dans ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 12 août 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. L'appartement de 4 pièces situé en rez de jardin de l'immeuble sis 1_____ à C_____ (GE) appartient à B_____ depuis ses 14 ans et a été loué en juin 2008 à D_____. Celui-ci a signé le 8 janvier 2014 avec A_____ un bail de sous-location pour la période du 15 janvier 2014 au 15 janvier 2015, renouvelable. Il n'est pas contesté que par la suite les parties se sont liées par un bail à loyer, le loyer mensuel étant de 2'450 fr., charges non comprises.

b. La bailleresse est âgée de 24 ans et suit une formation en _____ [spécificité] auprès de _____ [école] de E_____ (VD). Elle fait valoir qu'elle vit chez ses

parents dans un "petit" appartement de 4 pièces à Genève, ce qui engendre une cohabitation tendue et peu propice à la concentration nécessaire pour mener ses études. Elle ajoute qu'une fois sa formation théorique achevée en 2019, elle devra effectuer deux stages successifs, avant l'obtention du diplôme final. Elle souhaite par la suite trouver un emploi à Genève où elle a le centre de ses intérêts personnels.

c. Le locataire vit dans l'appartement litigieux avec sa compagne et ses deux enfants, issus d'une précédente union, âgés de 12 et 8 ans, sur lesquels il exerce une garde alternée. Les enfants vivent une semaine sur deux chez leur mère qui réside à F_____ (GE), où ils sont scolarisés. Le locataire recherche activement un autre appartement, si possible plus grand afin de disposer d'une chambre supplémentaire pour ses enfants. Ses recherches visent des objets dont le loyer mensuel se situe entre 2'200 fr. et 3'000 fr., au vu de ses revenus et de ceux de sa compagne. Il est administrateur unique mais pas propriétaire de la société qui l'emploie. Ses revenus sont composés d'une part variable et d'un salaire défini chaque mois avec l'actionnaire.

d. Par avis officiel du 17 novembre 2017, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 mars 2018, en indiquant à A_____ qu'elle souhaitait "retrouver la jouissance de son appartement afin de s'y loger".

e. Le locataire a contesté le congé, en sollicitant subsidiairement une prolongation du bail de quatre ans, échéant le 31 mars 2022, avec la possibilité de quitter les lieux en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

f. Le Tribunal a gardé la cause à juger le 14 février 2019.

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

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel du logement, hors charges, s'élève à 2'450 fr.

En prenant en compte la période définie par la date de décision attaquée, à savoir le 19 mars 2019, et le terme de la prolongation contestée (soit le 30 septembre 2019), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

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; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416). En tant qu'autorité d'appel, elle examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit; toutefois, elle doit se limiter à examiner les arguments développés dans l'acte d'appel et dans la réponse, sauf si la décision de première instance comporte un vice manifeste (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, éd. 2019, p. 271).

- 2.** Le locataire conteste uniquement la durée de l'unique prolongation du bail qui lui a été accordée par les premiers juges, à savoir 18 mois à compter du 31 mars 2018, échéant le 30 septembre 2019. Il estime que son besoin de pouvoir bénéficier d'une plus longue prolongation du bail pour lui donner le temps de trouver un logement dans le quartier de vie de ses enfants prime sur la situation de la bailleuse, qui n'est pas encore indépendante financièrement.

L'intimée ne précise pas à quelles dates seront terminés les stages en milieu hospitaliers qu'elle doit entreprendre pour parfaire sa formation et conclut à la confirmation du jugement querellé.

2.1 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. La prolongation est de quatre ans au maximum s'agissant d'un bail d'habitation (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO).

Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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 d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe 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, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6, 135 III 121 consid. 2, 125 III 226 consid. 4b).

La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce 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 telle (ATF 116 II 446

consid. 3b, 105 II 197 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_556/2015 du 3 mai 2016 consid. 4.2).

L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254 = JT 1985 I 265-266; 102 II 254 = JT 1977 I 558).

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).

2.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré à juste titre que le besoin propre de la bailleresse n'était pas urgent, d'une part, et que le locataire était limité dans ses recherches géographiques en raison de l'exercice de la garde partagée sur ses enfants, d'autre part.

Cela étant, le marché cantonal est tendu en matière de logements d'habitation de plus de 4 pièces, même si le montant que le locataire est en mesure de consacrer au loyer est de l'ordre de 3'000 fr. Par ailleurs, il n'est pas contesté que le locataire recherche activement une solution de relogement. D'un autre côté, le locataire n'occupait le logement que depuis moins de quatre ans lorsqu'il a reçu le congé.

Dans ces conditions et vu que la bailleresse ne fait pas état d'une urgence particulière à récupérer son logement, une prolongation de deux ans, échéant au 31 mars 2020, paraît adéquate.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera modifié en conséquence.

- 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mai 2019 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/242/2019 rendu le 19 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29570/2017.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Octroie à A_____ une unique prolongation de son bail d'une durée de deux ans, échéant au 31 mars 2020.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Madame Silvia FENIELLO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.