

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6504/2012

ACJC/1204/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 OCTOBRE 2013

Entre

Madame A._____ **et Madame B.**_____, domiciliées _____ (GE), appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 janvier 2013, comparant par Me Dominique de Weck, avocat, rue des Cordiers 14, 1207 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

d'une part,

et

Monsieur C._____, domicilié _____ (VS), intimé, comparant par Me Lucien Feniello, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

D'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.10.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 14 janvier 2013, expédié pour notification aux parties le 21 janvier 2013, le Tribunal des baux et loyers a rectifié la qualité de partie de la partie défenderesse de «Hoirie de feu D._____, soit pour elle C._____» en «C._____» (ch. 1 du dispositif), a refusé toute seconde prolongation de bail (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que les locataires n'avaient entrepris aucune démarche pour trouver une solution de relogement avant l'expiration de la première prolongation de bail, soit le 30 juin 2012, et n'avaient fourni aucun motif permettant de justifier leur inaction à ce propos.

- B. a.** Par acte déposé le 18 février 2013 au greffe de la Cour de justice, A._____ et B._____ (ci-après : les locataires ou les appelantes) forment appel contre ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent à ce qu'une deuxième prolongation de bail du temps maximum leur soit octroyée.

A l'appui de leur écriture, les appelantes produisent un grand nombre de pièces qui, sous réserve de la procuration justifiant de ses pouvoirs, d'une copie du jugement entrepris et d'un certificat médical concernant E._____ attestant de son incapacité de déplacement pour une durée indéterminée dès le 4 février 2013 (pièces n^{os} 0, 20 et 21 respectivement), sont antérieures à la clôture des débats principaux devant le Tribunal des baux et loyers, intervenue le 10 décembre 2012.

Dans un second acte, du même jour, rédigé sans le concours de leur avocat, les appelantes concluent également à ce que la nullité du congé qui leur a été donné le 25 [recte : 15] septembre 2009 soit constatée, en se fondant sur le fait que le besoin propre invoqué initialement à l'appui de la résiliation ne serait plus d'actualité, leur propriétaire destinant finalement l'appartement litigieux à la vente.

En annexe de leur écriture, les locataires produisent de nombreuses pièces, dont certaines avaient déjà été produites devant les premiers juges. Parmi les pièces nouvelles, bon nombre sont antérieures à la clôture des débats principaux devant le Tribunal des baux et loyers, intervenue le 10 décembre 2012. Seules les pièces n^{os} 22, 23a, 23b et 27 sont postérieures à cette dernière date, étant précisé que la pièce n^{os} 27 correspond à la pièce n^o 21 produite le même jour par leur avocat, tandis que les trois autres pièces portent sur des recherches de solution de relogement effectuée au début de l'année 2013. Quant à la pièce n^o 26, bien que rédigée postérieurement au 10 décembre 2012, elle porte sur des faits largement antérieurs et les locataires n'expliquent pas pour quel motif elle n'a pu être obtenue plus tôt.

Enfin, par courrier du 20 février 2013, le conseil des appelantes a produit une pièce nouvelle, portant sur des faits antérieurs à la clôture des débats principaux devant le Tribunal des baux et loyers, sans justifier le fait qu'elle n'aurait pu être produite plus tôt.

b. Dans sa réponse du 22 mars 2013, C. _____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) conclut au déboutement des appelantes de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

c. En date du 9 avril 2013, les appelantes ont adressé une réplique spontanée à la Cour de céans.

d. Les parties ont été avisées le 26 mars 2013 de la mise en délibération de la cause.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. C. _____ a acquis par succession, au décès de son père, l'appartement de 3,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE), dont A. _____ et B. _____ sont locataires depuis le 1^{er} janvier 1998.

b. Le loyer initial a été fixé à 19'452 fr. par année, charges comprises. Il est depuis lors demeuré inchangé.

c. Par avis officiels du 15 septembre 2009, le bailleur a résilié le bail pour son échéance du 31 décembre 2009.

d. Par décision du 15 avril 2010, statuant sur la requête en contestation de congé des locataires, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 15 septembre 2009 et a octroyé aux appelantes une première prolongation de bail de deux ans et demie, échéant le 30 juin 2012.

Cette décision est entrée en force, faute d'avoir été portée par l'une ou l'autre des parties devant le Tribunal des baux et loyers dans le délai légal de trente jours.

e. Par requête du 30 mars 2012, adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont sollicité une seconde prolongation de bail d'un temps maximal, soit jusqu'au 31 décembre 2013.

f. Les locataires n'établissent pas avoir procédé à des recherches de solution de relogement avant l'échéance de la première prolongation de bail. Elles ont par ailleurs indiqué, lors de l'audience du 10 décembre 2012 devant les premiers juges, ne pas avoir été en mesure d'en effectuer. Elles affirment cependant le contraire dans leur acte d'appel.

Il résulte du dossier que B. _____ est la fille d'A. _____. Cette dernière vit dans le canton de Vaud, soit à _____, dans une maison propriété de son époux, tandis que sa mère, âgée de 86 ans, partage son temps entre _____ (GE), chez son fils, et l'appartement litigieux, lorsque sa fille peut y demeurer avec elle.

Les appelantes justifient leur absence de recherche de solution de relogement par le fait que B. _____ a été accaparée par les travaux dans la maison de son époux, par son déménagement et par les soins à prodiguer à sa mère, tandis que l'âge et l'état de santé de A. _____ ne lui permettaient pas de procéder elle-même à des recherches.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée 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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

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 (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 du logement, charges comprises, s'élève à 19'452 fr.

En prenant en compte onze mois (février 2013 à décembre 2013 inclus) la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (1'621 fr. x 11 mois = 17'831 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. Il en va de même du second acte d'appel, rédigé directement par les locataires, qu'il convient de considérer comme un complément du premier.

La réponse à l'appel, déposée dans le délai légal de trente jours depuis la communication de l'appel, est également recevable (art. 312 al. 2 CPC).

La réplique spontanée des appelants, adressée à la Cour de céans dans un délai de trente jours à compter de la réception du mémoire de réponse de leur partie adverse, en conformité avec la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_777/2011, 133 I 100 et 4A_648/2011), est, elle aussi, 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; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, seules les pièces produites sous n^{os} 0, 20 et 21 (chargé du conseil des appelantes) et sous n^{os} 22, 23a, 23b et 27 (chargé des locataires en personne) sont recevables, les autres pièces produites ne répondant pas aux conditions susmentionnées.

3. 3.1 Les appelantes remettent en question la validité du congé qui leur a été notifié, et qui a été constatée, de manière définitive, par décision de la Commission de conciliation du 15 avril 2010.

Cette conclusion des appelantes doit dès lors être rejetée, en vertu du principe de l'autorité de la chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4D_22/2009).

3.2 3.2.1 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).

Enfin, l'alinéa 3 de cette disposition prévoit que lorsque le locataire demande une deuxième prolongation, l'autorité compétente examine en outre s'il a entrepris toutes les démarches qui pourraient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé.

Lorsque le locataire n'a effectué aucune démarche en vue de se reloger, le juge refusera, en règle générale, d'octroyer une seconde prolongation de bail, quand bien même cette carence n'exclut pas nécessairement toute prolongation, les autres critères de l'art. 272 al. 2 CO devant entrer en ligne de compte (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 786 et références citées).

La demande de seconde prolongation doit être formée au plus tard 60 jours avant l'échéance de la première prolongation (art. 273 al. 3 CO).

3.2.2 En l'espèce, les appelantes n'ont nullement démontré avoir effectué des recherches de solution de relogement pendant les deux ans et demi de première prolongation.

Quand bien même l'on peut admettre qu'il était difficile pour la première appelante, au vu de son âge et de son état de santé, de procéder à des recherches actives, rien n'indique qu'elle ne pouvait être aidée dans ses démarches par ses proches, et en particulier par la seconde appelante, pourtant également concernée par la procédure et par le sort de l'appartement.

Il apparaît en outre que les appelantes n'ont qu'un usage partiel de l'appartement litigieux, puisque l'une est principalement domiciliée sur le canton de Vaud, tandis que l'autre ne peut demeurer dans l'appartement litigieux que lorsque sa fille peut y séjourner également. Les autres moments, elle vit chez son fils à Onex.

Ce faisant, l'appréciation opérée par le Tribunal des baux et loyers, s'agissant du refus de toute seconde prolongation, ne prête pas le flanc à la critique.

Dès lors, le jugement entrepris sera confirmé.

4. 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel et son complément interjetés le 18 février 2013 par A. _____ et B. _____ contre le jugement JTBL/32/2013 rendu le 14 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6504/2012-5-OSB.

Déclare irrecevables les pièces nouvelles produites par les appelantes, sous réserve des pièces produites sous n^{os} 0, 20 et 21 (chargé du conseil des appelantes) et sous n^{os} 22, 23a, 23b et 27 (chargé des locataires en personne).

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 Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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. 2.2).