

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12026/2013

ACJC/693/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 JUIN 2015

Entre

A _____, domiciliée _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} décembre 2014, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

VILLE DE GENEVE, intimée, p.a. et représentée par la GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE, rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.06.2015.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 1^{er} décembre 2014, notifié aux parties le 9 décembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a notamment déclaré valable le congé notifié le 7 mai 2013 à A_____ pour l'appartement de cinq pièces n° 21 au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE) (chiffre 1 du dispositif), octroyé à A_____ une unique prolongation de son bail de dix-sept mois, échéant le 31 juillet 2015 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

b. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 22 janvier 2015, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation du chiffre 2 du dispositif.

Principalement, elle conclut à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans échéant au 28 février 2018 lui soit octroyée.

Elle produit un chargé comprenant quatre décomptes de la Caisse cantonale genevoise de chômage, dont les trois derniers, établis entre le 4 novembre 2014 et le 23 décembre 2014, n'ont pas été soumis au Tribunal.

c. Dans son mémoire de réponse, la VILLE DE GENEVE conclut au rejet de l'appel.

d. Par courrier du greffe de la Cour du 24 mars 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

B. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Le 19 février 1990, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de cinq pièces, n° 21, traversant et avec balcon, situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE).

Conclu pour une durée initiale de trois ans à partir du 1^{er} mars 1990, le contrat de bail s'est par la suite renouvelé tacitement d'année en année.

b. S'agissant d'un logement à caractère social, le contrat de bail intègre le Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la VILLE DE GENEVE du 18 février 2009 (ci-après : le Règlement).

L'art. 15 al. 1 let. b du Règlement prévoit que dans les limites du Code des obligations, le contrat de bail peut être résilié par la VILLE DE GENEVE en cas de sous-occupation manifeste du logement. Selon l'art. 15 al. 2 du Règlement, en cas

de sous-occupation manifeste, la VILLE DE GENEVE s'efforce de faire une proposition de relogement du locataire concerné, dans la mesure du possible.

La clause particulière n° 1 du contrat de bail prévoit que le nombre de personnes occupant le logement ne doit pas être inférieur à trois.

c. Lors de la conclusion du contrat de bail, A_____ vivait avec son conjoint - alors cotitulaire du bail - et leurs enfants.

Le 5 mai 2009, le bail a été transféré au nom de A_____, suite à sa séparation d'avec son mari, entérinée par jugement de mesures protectrices de l'union conjugale.

A ce jour, A_____ vit seule dans l'appartement avec son fils B_____ âgé de 15 ans. Celui-ci est inscrit à l'école C_____.

d. S'agissant de sa situation financière, A_____ est au chômage depuis mars 2014. Selon les décomptes de la Caisse cantonale genevoise de chômage pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2014, elle perçoit, en moyenne, 2'273 fr. 75 par mois à titre d'indemnités journalières.

Elle touche en outre 300 fr. d'allocations familiales pour son fils et 500 fr. de contribution d'entretien de la part de son mari.

A_____ a fait l'objet d'une décision du 30 septembre 2014 du Service des Prestations Complémentaires du canton de Genève supprimant le versement de ses prestations et subsides d'assurance maladie, contre laquelle elle a formé opposition.

e. Par avis de majoration du 9 octobre 2012, le loyer mensuel a été majoré à 1'067 fr. 75 dès le 1^{er} mars 2013, frais accessoires compris. A l'appui de cette majoration, la GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE (ci-après : la GIM), chargée de la gestion de l'ensemble des logements à caractère social de la VILLE DE GENEVE, s'est référée au Règlement et a pris en compte le fait que le logement était en sous-occupation, puisqu'il n'était plus qu'habité par A_____ et son fils, ce qui engendrait une majoration de 25% de son loyer.

A_____ n'a pas contesté cette majoration.

f. Par courrier du 18 octobre 2012, la GIM a rendu A_____ attentive à sa situation de sous-occupation et au risque en découlant que son bail soit résilié. Elle lui a par conséquent demandé de lui retourner un formulaire de demande d'échange d'appartements joint à son courrier.

Par courrier du 13 décembre 2012 et sous la plume de son conseil de l'époque, A_____ a répondu qu'elle était consciente de la situation, mais qu'il lui était

difficile d'envisager de quitter l'appartement qu'elle occupait depuis 22 ans. Elle n'excluait d'ailleurs pas que sa fille majeure, retournée vivre chez son père, puisse un jour revenir. Elle hébergeait aussi le week-end le bébé de son fils aîné, lequel vivait avec son épouse dans un studio bruyant, sans autre possibilité de relogement. A_____ se disait néanmoins prête à envisager un échange d'appartement, mais dans le même immeuble. Elle insistait sur la nécessité de faire preuve de compréhension à son égard, car elle était en train d'initier un divorce, qui s'annonçait difficile.

En réponse à ce courrier, la GIM a indiqué à A_____ qu'elle se trouvait en situation de sous-occupation et qu'il était impossible de conditionner un éventuel échange de logement dans le même immeuble uniquement. Elle se disait toutefois disposée, sans engagement, à lui chercher prioritairement un logement de trois pièces dans son quartier actuel.

Le 15 mai 2013, la GIM a prié A_____ de lui retourner le formulaire de demande de logement qu'elle lui envoyait, la rendant attentive au fait que seule une demande comportant toutes les pièces officielles requises pourrait être enregistrée.

A_____ a retourné le 3 avril 2014 à la GIM la demande de logement dûment remplie, avec seulement certaines des annexes requises. La GIM a répondu le 10 avril 2014 qu'elle attendait depuis octobre 2012 que A_____ lui communique l'intégralité de son dossier, la priant de faire le nécessaire par retour de courrier, ce qui a été fait le lendemain.

g. Par avis de résiliation du 7 mai 2013, la GIM a signifié à A_____ son congé pour le 28 février 2014 pour sous-occupation, en application du Règlement.

Le 30 mai 2013, A_____ a contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

h. Non conciliée, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 23 mai 2014.

A_____ a conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation du bail de quatre ans échéant au 28 février 2018, avec une diminution de loyer à 865 fr. 24 dès le 28 février 2014.

Pour sa part, la VILLE DE GENEVE a conclu à la validité du congé et à l'octroi d'une unique prolongation de bail d'un an, jusqu'au 28 février 2015.

i. Une audience de comparution personnelle a eu lieu le 13 octobre 2014 devant le Tribunal, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions et ont été entendues sur leur situation.

j. La bailleuse a notamment indiqué à cette audience qu'en 2013, un appartement de quatre pièces appartenant à la VILLE DE GENEVE s'était libéré au rez du même immeuble, mais n'avait pas pu être attribué à A_____ car elle n'avait à l'époque pas encore déposé de candidature.

k. Le Tribunal a imparti à A_____ un délai au 31 octobre 2014 pour fournir les pièces complémentaires en rapport avec sa situation financière. Il a gardé la cause à juger le 14 novembre 2014, date du dépôt des plaidoiries finales écrites.

- C.** Dans le jugement entrepris, s'agissant de la prolongation de bail, le Tribunal a rappelé que A_____ avait pris près d'un an et demi pour transmettre à la VILLE DE GENEVE le formulaire de demande de relogement avec les annexes requises. En raison de ce retard, la VILLE DE GENEVE n'avait pas pu lui proposer un appartement de quatre pièces qui s'était libéré dans le même immeuble, alors même que A_____ avait conditionné son déménagement à son relogement dans le même bâtiment. De plus, A_____ bénéficiait au moins depuis 2012 de conseils d'avocats, qui auraient pu attirer son attention sur les conséquences de sa situation personnelle concernant son bail. Quant à la VILLE DE GENEVE, il était dans son intérêt et dans l'intérêt public qu'elle puisse veiller au respect de ses clauses contractuelles en cas de sous-occupation, pour assurer au mieux le relogement de la population dont elle avait la charge.

Pour ces raisons, le Tribunal a octroyé à A_____ une unique prolongation de son bail de dix-sept mois, échéant le 31 juillet 2015, soit à l'issue de l'année scolaire de son fils, pour éviter un déménagement pendant la période scolaire, ce qui lui aurait été préjudiciable.

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, la contestation portant sur la prolongation du bail est de nature pécuniaire. S'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, la valeur litigieuse correspond aux loyers et aux frais accessoires dus pour la durée de la prolongation contestée (ATF 113 II 406 consid. 1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_104/2013 du 7 août 2013 consid. 1.1, 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement est de 1'067 fr. 75. L'appelante a sollicité devant le premier juge une prolongation de son bail de quatre ans échéant au 28 février 2018, alors qu'en première instance, l'intimée a conclu à une prolongation du bail d'une année jusqu'au 28 février 2015.

Dès lors, la durée de la prolongation contestée s'étend du 1^{er} mars 2015 au 28 février 2018, soit sur 36 mois.

La somme correspondant au loyer à acquitter par l'appelante sur cette période s'élève à 38'439 fr. Par conséquent, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Adressé au greffe de la Cour par pli du 22 janvier 2015 dans le délai de trente jours - tenant compte de la suspension des fêtes - et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 3, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

- 2.** **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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 A l'appui de son appel, l'appelante a produit trois décomptes de la Caisse cantonale genevoise de chômage non soumis au Tribunal et établis entre le 4 novembre 2014 et le 23 décembre 2014.

En tant qu'elles ont été établies après le délai au 31 octobre 2014 octroyé par le Tribunal à l'appelante pour fournir les pièces complémentaires en rapport avec sa situation financière, ces pièces sont recevables.

- 3.** L'appelante fait valoir que la prolongation de bail pour une durée d'un an et cinq mois est insuffisante, au regard de l'absence de proposition de logement de remplacement de la part de l'intimée, de la durée du bail, des revenus modestes de l'appelante et de sa situation personnelle difficile. Elle ne saurait être pénalisée à ce point en raison de l'envoi tardif du formulaire de demande de logement à l'intimée.

3.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. 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 in-

combe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4). Il peut tenir compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6).

Peuvent aussi être pris en considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3). Dans le cadre d'une deuxième prolongation, le fait que le locataire n'ait pas entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui en vue de trouver un logement de remplacement peut entraîner une réduction voire une suppression de la deuxième prolongation. Ces critères doivent aussi être pris en compte par le juge dans le cadre d'une première prolongation, mais de manière moins rigoureuse que dans le cadre d'une seconde prolongation (ATF 116 II 446 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_15/2014 du 26 mai 2014 consid. 4.1).

Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO, car ils sont inhérents à toute résiliation de bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b; ATF 105 II 197 consid. 3a).

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

3.2 En l'espèce, le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant à l'appelante une prolongation de bail de 17 mois jusqu'au 31 juillet 2015.

En effet, l'appelante savait depuis octobre 2012 que son bail risquait d'être résilié et a reçu à cette époque de la part de l'intimée un formulaire à lui retourner en vue d'initier une procédure de relogement. Elle n'a cependant démontré l'existence d'aucune recherche concrète d'appartement autre que l'envoi à l'intimée, en avril 2014, de son dossier de demande d'échange de logement - soit avec près d'un an et demi de retard et après plusieurs relances de l'intimée.

Il convient également de tenir compte du fait que l'intimée a résilié le bail le 7 mai 2013 pour le 28 février 2014, ce qui laissait à l'appelante un délai suffisamment long pour effectuer des recherches d'appartement.

Le fait que celle-ci ne dispose que de revenus modestes, vive avec son fils de 15 ans et se soit séparée de son époux en 2009 ne sont pas des circonstances exceptionnelles de nature à justifier son inaction.

A cela s'ajoute le fait que le but d'intérêt public poursuivi par l'intimée, consistant à loger des familles dans des logements sociaux adéquats, ce qui implique d'éviter des situations de sous-occupation, est digne de protection et doit prévaloir sur l'intérêt de l'appelante à se maintenir dans un logement social dont elle ne remplit plus les conditions d'octroi depuis 2009.

Par ailleurs, le délai au 31 juillet 2015 fixé par le Tribunal paraît adéquat puisqu'il permet d'éviter les conséquences pénibles d'un déménagement pendant la période scolaire.

Au regard des éléments qui précèdent, il ne se justifie pas d'octroyer à l'appelante une prolongation plus longue que celle accordée par le Tribunal, de sorte que le jugement querellé 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 (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 22 janvier 2015 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/1399/2014 rendu le 1^{er} décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12026/2013-5 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 Nicolas 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.