

Art. 272 al. 1 CO

6. Prolongation de bail - Logement subventionné

Les normes d'application des constructions subventionnées sont d'intérêt public et sont prioritaires aux intérêts particuliers du locataire. La prolongation de bail d'une année prévue en cas de résiliation pour sous-occupation d'un logement social (art. 18 al. 1 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires) ne dispense pas le juge d'examiner si le locataire peut prétendre à une prolongation plus longue dans le cadre de la pesée des intérêts qu'il doit obligatoirement effectuer.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces à G.. Cet appartement est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1997 ainsi qu'à son règlement d'exécution du 24 août 1992 et est classé dans la catégorie HLM.

Par décision du 22 septembre 2005, la Direction du logement a confirmé à la locataire qu'elle requérait des bailleurs de l'appartement qu'elle occupe qu'ils résilient le bail au motif de sous-occupation. Par avis de résiliation du 23 septembre 2005, les bailleurs ont résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2005.

En date du 24 octobre 2005, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en annulation de congé. A titre subsidiaire, elle a sollicité une prolongation de bail.

Le Tribunal des baux et loyers a rendu un jugement le 18 juin 2007, déclarant valable le congé notifié le 23 septembre 2005 pour le 31 décembre 2005 et accordant à la locataire une uniquement prolongation de bail de 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2008. Les bailleurs ont fait appel de ce jugement.

Extrait des considérants

2. 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.

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise 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 et 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 p. 198 ; ATF 102 II 254).

Quant au montant du loyer, le locataire à la recherche d'un objet loué équivalant à celui qu'il doit quitter est tenu d'accepter de payer un loyer usuel pour la catégorie d'objets loués considérée, à moins que celui-ci puisse être qualifié d'abusif ; s'il limite d'emblée le montant de son futur loyer, le locataire doit accepter les locaux qui en représentent la contrepartie équitable et usuelle ; de même, il ne saurait refuser de déménager dans un endroit où il est moins connu de la clientèle car un tel inconvénient – lié à la résiliation elle-même – ne constitue pas en soi une conséquence pénible au sens de la loi (ATF non publié du 18.4.94 C. c./X. SA).

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, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la

seconde prolongation (ATF 116 II 448 cons. 1 ; ATF 110 II 254 = JT 1985 I 265-266 ; ATF 102 II 254 = JT 1977 I 558 ; ACJ n° 218 du 31.8.92 A. SA c/ SI X.).

Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

Selon une disposition légale cantonale genevoise, en matière d'évacuation de logements subventionnés, le locataire dispose, pour évacuer les locaux, d'un délai d'une année au plus à compter de la notification du congé par le bailleur. A l'échéance de ce délai, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, d'introduire à ses frais une procédure d'évacuation (art. 19 al. 1 et 2 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires).

Les normes d'application des constructions subventionnées sont d'intérêt public et sont prioritaires par rapport aux intérêts particuliers du locataire. Le délai de départ différé d'une année suivant la résiliation de bail (art. 19 al. 1 du règlement d'exécution de la LGL) est généralement suffisant pour remédier aux conséquences pénibles du congé, ce qui conduit en principe au refus de toute prolongation (ACJ n° 135 du 05.07.2007).

Toutefois, la prolongation de bail prévue automatiquement en cas de résiliation pour sous-occupation d'un logement social (art. 19 al. 1 RGL) ne dispense pas le juge d'examiner si le locataire peut prétendre à une prolongation plus longue dans le cadre de la pesée des intérêts qu'il doit obligatoirement effectuer (ACJ n° 37 du 10.01.2005).

3. Compte tenu des considérations qui précèdent, la Cour de céans retiendra que le principe d'une prolongation de bail pour les logements subventionnés soumis à la LGL peut dans certains cas être admis. En effet, même si l'intérêt public découlant de certaines dispositions de la LGL prime l'intérêt particulier du locataire, ce principe doit toutefois être relativisé. Certes, le règlement cantonal prévoit un délai d'une année en faveur du locataire pour demeurer dans l'appartement, ce délai devant, toutes choses égales par ailleurs, lui permettre de trouver un logement de remplacement. Toutefois, cette norme ne tient compte ni de circonstances particulières relatives à la situation personnelle du locataire, ni de la situation du marché du logement à l'époque de la résiliation de bail.

Si une pénurie de logements vacants comme celle qui sévit actuellement à G. impose d'éviter que les situations de sous-occupation de logements subventionnés se prolongent pour permettre à des familles de trouver des logements adéquats, elle rend extrêmement difficile pour les locataires desdits logements dont le bail est résilié de trouver un nouvel appartement, d'autant que leurs moyens financiers s'avèrent par définition modestes. En conséquence, en présence de circonstances particulières, telle une grave pénurie de logements vacants, une pesée des intérêts doit être faite par le juge afin d'examiner si une prolongation de bail supérieure à une année peut être accordée.

En l'espèce, la Cour constate que l'intimée dispose de revenus modestes, ce qui n'est pas contesté par les appelants, et qu'elle a véritablement entrepris des recherches de logement soutenues, même si ce n'est qu'à compter de l'entrée en force de la décision administrative fondant la résiliation de bail. Toutefois, la pénurie notoire d'appartements libres à G. rend à l'évidence ces recherches particulièrement ardues.

Les considérations qui précèdent relatives à la situation de la locataire et à son comportement inciteraient la Cour à lui octroyer une prolongation de bail de 3 ans et demi à 4 ans. Néanmoins, dès lors que l'intimée occupe un logement subventionné et que l'intérêt public impose que les logements en sous-occupation ne le demeurent pas trop longtemps, il conviendra de réduire cette prolongation de bail d'un tiers à la moitié. Au regard de l'ensemble des circonstances, la Cour accordera donc une prolongation de bail de 2 ans et demi échéant au 30 juin 2008.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 5 mai 2008)