



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3294/2014

ACJC/170/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 FEVRIER 2017

Entre

Monsieur A_____, **Monsieur B**_____, domiciliés _____ à Genève, et **Monsieur C**_____, domicilié _____, Thaïlande, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er juin 2015, tous trois représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

Monsieur D_____ et **Madame E**_____, domiciliés _____ à Genève, intimés, comparant tous deux par Me Sidonie MORVAN, avocate, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 9 septembre 2016.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.02.2017.

EN FAIT

A. a. A_____, né le _____ 1931, et son épouse étaient locataires d'un appartement au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève depuis le 1^{er} juillet 1972.

A la suite du décès de cette dernière, ses deux fils, B_____ et C_____, sont devenus locataires de l'appartement à côté de leur père.

Par procès-verbal de conciliation du 26 août 1991, le contrat de bail a été prorogé pour sept ans, du 1^{er} juillet 1991 au 30 juin 1998, renouvelable de cinq ans en cinq ans sauf résiliation reçue six mois avant l'échéance.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé, en dernier lieu, à 18'528 fr.

b. Le 2 janvier 2014, l'appartement a été acheté par D_____ et E_____, lesquels ont ainsi repris le contrat de bail.

Les bailleurs sont également propriétaires d'un autre appartement dans le même immeuble, dans lequel ils habitent avec leurs trois enfants en bas âge.

c. Par avis daté du 27 janvier 2014, le bail a été résilié pour le 30 juin 2014, en raison du besoin urgent des propriétaires.

A la demande des locataires, les bailleurs ont précisé leur besoin urgent en indiquant qu'ils avaient acheté l'appartement dans le but de pouvoir y loger les parents de D_____ afin d'avoir de l'aide pour s'occuper de leurs trois enfants âgés de 4 mois, 17 mois et 3 ans, les deux parents travaillant à plein temps.

d. Par requête déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 19 février 2014, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 15 avril 2014 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 26 mai 2014, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate l'inefficacité du congé du 27 janvier 2014 et, subsidiairement, à ce que le Tribunal annule celui-ci.

Devant le Tribunal, E_____ a notamment déclaré avoir acheté l'appartement litigieux avec son époux juste après la naissance de leur troisième fils. Sa belle-mère venait à Genève lorsqu'ils partaient en voyage et elle logeait chez eux, dans le salon ou dans leur chambre.

e. Par jugement du 1^{er} juin 2015, expédié pour notification aux parties le 3 juin 2015, le Tribunal a déclaré valable le congé notifié à A_____, B_____ et C_____ par avis officiel du 27 janvier 2014 pour le 30 juin 2014, s'agissant de l'appartement situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), accordé à A_____, B_____ et C_____ une unique prolongation de

bail d'une année et six mois échéant au 31 décembre 2015 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

f. Statuant sur appel de A_____, B_____ et C_____, la Cour a, par arrêt du 15 février 2016, réformé le jugement attaqué et annulé le congé signifié aux locataires.

B. Statuant sur recours de D_____ et E_____, le Tribunal fédéral a annulé l'arrêt de la Cour et lui a renvoyé la cause pour instruction et décision, dans le sens des considérants, sur la prolongation du bail.

Il a considéré que la résiliation anticipée ayant été communiquée pour le 30 juin 2014, on ne pouvait considérer qu'il était raisonnablement possible d'exiger des nouveaux propriétaires qu'ils renoncent à l'usage du logement acheté pour y loger leur mère, respectivement belle-mère, qui doit s'occuper des enfants, pendant quatre ans, et qu'ils doivent mettre à disposition leur salon comme chambre à coucher de celle-ci pendant toute cette période. A cet égard, n'étaient déterminants ni le fait que la mère, respectivement belle-mère n'entendait pas s'installer en Suisse, ni le fait qu'elle n'occuperait l'appartement que huit mois par année. Il s'ensuivait que le besoin urgent devait être admis. Alors que le Tribunal de première instance avait accordé aux locataires une unique prolongation de leur bail d'une année et six mois, jusqu'au 31 décembre 2015, la Cour n'avait pas examiné cette question, puisqu'elle a annulé le congé. Il y avait donc lieu de lui renvoyer la cause pour examen et décision sur la question de la prolongation, qui était désormais liée, de par l'autorité de l'arrêt de renvoi, par la durée maximale de 4 ans échéant au 30 juin 2018 requise par les locataires.

C. a. Invités à se déterminer à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral, D_____ et E_____ ont conclu au déboutement de A_____, B_____ et C_____ de leurs conclusions en prolongation du contrat de bail et à leur condamnation à leur restituer immédiatement l'appartement litigieux, avec suite de frais et dépens.

Ils ont fait valoir que le fait que A_____ était âgé et occupe l'appartement depuis de nombreuses années n'était pas déterminant, que l'inconvénient de devoir changer de locaux ne constituait pas une circonstance pénible, qu'il n'avait aucune attache dans le quartier et disposait d'une situation financière plus favorable qu'il n'y paraissait. Ses fils, C_____, qui habitait en Thaïlande, ou B_____, qui n'était pas marié et n'avait pas d'enfant, n'avaient droit à aucune prolongation du bail. D_____ et E_____ ont allégué un fait nouveau, à savoir que E_____ était enceinte de son quatrième enfant, lequel devait naître le 20 février 2017.

b. A_____, B_____ et C_____ ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans au 30 juin 2018.

Ils ont invoqué le fait que l'instruction n'avait pas porté sur la question de la prolongation, ni devant la Cour, ni devant le Tribunal. Ils habitaient l'immeuble depuis 1961 et l'appartement depuis 1972. A_____ était âgé de 85 ans et malade, son médecin expliquant qu'il supporterait difficilement un déménagement. Les importantes recherches d'appartement qu'ils avaient effectuées étaient restées vaines. Ils ont produit à cet égard deux courriers, datés des 7 avril et 13 septembre 2016, sans indication de destinataires.

c. Les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour du 21 novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** En vertu du principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, l'autorité cantonale à laquelle une affaire est renvoyée est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral; sa cognition est limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'elle est liée par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral, ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui (ATF 131 III 91 consid. 5.2 p. 94 s.; arrêt du Tribunal fédéral 5A_139/2013 du 31 juillet 2013).

L'autorité à laquelle la cause est retournée peut toutefois tenir compte de faits nouveaux sur les points qui ont fait l'objet du renvoi, mais ceux-ci ne peuvent être ni étendus, ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 135 III 334 consid. 2 p. 335; 131 III 91 consid. 5.2 p. 94; arrêt du Tribunal fédéral 4A_354/2014 du 14 janvier 2015 consid. 2.1 et les références).

1.2 En l'espèce, le Tribunal fédéral a considéré que la résiliation du bail était justifiée par le besoin propre urgent des intimés. Seule est litigieuse, à ce stade, la question de la prolongation du bail des appelants.

Les fait nouveaux allégués et les pièces nouvelles déposées sont recevables en tant qu'ils sont pertinents pour statuer sur la question de la prolongation.

2. **2.1** 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.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), 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 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230).

Selon la jurisprudence, 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).

La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 *in initio* CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Pour ce qui est du bailleur, il faut notamment tenir compte de son besoin propre et urgent des locaux (art. 272 al. 2 let. d CO), mais aussi de sa situation personnelle, familiale et financière (art. 272 al. 2 let. c CO).

2.2 En l'espèce, il ne se justifie pas de renvoyer la cause au Tribunal pour qu'il statue sur la question de la prolongation, le Tribunal, qui avait admis la validité du congé, ayant déjà statué sur cette question. Les appelants n'indiquent par ailleurs pas quel complément d'instruction serait nécessaire. La cause est dès lors en état d'être jugée par la Cour sur cette question.

Le besoin urgent des intimés admis par le Tribunal fédéral implique qu'ils disposent d'un intérêt à récupérer la jouissance de l'appartement dans un délai relativement bref. Leur besoin d'aide par la mère, respectivement belle-mère, des intimés est actuel, compte tenu du bas-âge des enfants, et sera encore accru lorsque E_____ aura accouché de son quatrième enfant, en février 2017.

Il convient également de tenir compte du fait que A_____ est âgé de 85 ans et habite dans l'appartement depuis plus de quarante ans. Le fait qu'il soit malade n'est en revanche plus déterminant à ce stade dans la mesure où une longue prolongation ne saurait atténuer la pénibilité d'un déménagement, dont son médecin a indiqué qu'il serait difficilement supportable. Il n'est par ailleurs pas établi que les appelants auraient effectué de nombreuses recherches pour trouver un nouveau logement, puisqu'ils ont produit uniquement à cet égard deux courriers datés des 7 avril et 13 septembre 2016, sans indication de destinataires. De plus, si des recherches ne peuvent être effectuées par A_____, elles pourront en revanche l'être par son fils, B_____.

En définitive, au vu de l'ensemble des circonstances, une prolongation de bail d'un an et six mois, comme accordée par le Tribunal au 31 décembre 2015, apparaît adéquate, de sorte que le jugement du 1^{er} juin 2015 sera confirmé.

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, 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 :

Statuant après renvoi de la cause par le Tribunal fédéral :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 2 juillet 2015 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/689/2015 rendu le 1^{er} juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3294/2014-2-OBL.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.