

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1129/2015

ACJC/1356/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 17 OCTOBRE 2016**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (GE), appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu le 21 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers, 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**\_\_\_\_\_ et **Madame C**\_\_\_\_\_, domiciliées \_\_\_\_\_, Genève, intimées et appelantes sur appel joint, comparant toutes deux en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 octobre 2016.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1134/2015 du 21 octobre 2015, expédié pour notification aux parties le 28 octobre 2015, le Tribunal des baux et loyers, après avoir joint les causes C/1129/2015, C/3147/2015 et C/6883/2015 sous le numéro de cause C/1129/2015 (ch. 1 du dispositif) et dit que le bail liant les parties pouvait valablement être résilié pour chaque fin de trimestre de l'année civile (ch. 2), a déclaré valable le congé notifié à A\_\_\_\_\_ le 23 décembre 2014 pour le 31 mars 2015 pour l'appartement de 4 pièces au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_, rue D\_\_\_\_\_ au E\_\_\_\_\_ (ch. 3), a accordé à A\_\_\_\_\_ une prolongation du bail d'un an, échéant, le 31 mars 2016 (ch. 4), a autorisé A\_\_\_\_\_ à résilier le bail de l'appartement en tout temps avant cette date, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

En substance, le Tribunal, a retenu que le congé avait été donné en raison du besoin urgent des bailleuses de pouvoir utiliser elles-mêmes le logement, et que la résiliation était valable. En ce qui concerne la prolongation de bail, le Tribunal a considéré, d'une part, que le locataire, informé d'une probable résiliation du bail depuis août 2009, n'avait pas effectué tous les efforts que l'on pouvait attendre de lui pour trouver un autre logement et que, d'autre part, il existait une disproportion économique évidente entre les parties, la situation des bailleuses étant nettement plus défavorable que celle du locataire.

Les premiers juges ont enfin retenu que les conclusions en évacuation des bailleuses étaient irrecevables, dès lors qu'une prolongation de bail était accordée au locataire jusqu'au 31 mars 2016 et que le locataire n'avait pas indiqué par avance ne pas vouloir quitter l'appartement à cette date.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 30 novembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après également : le locataire) forme appel contre ce jugement. Il conclut, principalement, à l'annulation des chiffres 2, 3 et 4 du dispositif du jugement, à l'annulation du congé qui lui a été notifié le 23 décembre 2014 pour le 31 mars 2015 et au déboutement des bailleuses de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, il requiert à ce que les effets du congé soient repoussés au 31 avril 2015 et à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 avril 2019.
- b.** Dans leur réponse et appel joint du 8 décembre 2015, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après également : les bailleuses) concluent, principalement, à la confirmation des chiffres 1, 2, 3, 6 et 7 du jugement, à l'annulation des chiffres 4 et 5 dudit jugement, à la condamnation de l'appelant au paiement de 1'690 fr. plus 470 fr. par mois complet ou entamé dès le 1<sup>er</sup> avril 2015 et jusqu'à son départ du logement occupé ou jusqu'au prononcé du présent arrêt si ce dernier est prononcé avant son départ, à la condamnation de l'appelant à évacuer le logement concerné

---

dès la fin du mois en cours lors du prononcé du présent arrêt, à l'exécution forcée immédiate de celui-ci, sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP et au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions.

**c.** Par courrier du 8 janvier 2016, les intimées ont informé la Cour que l'appelant ne payait le loyer que sporadiquement et qu'elles avaient dû le menacer de résiliation du bail avec effet immédiat à deux reprises.

**d.** Dans sa réponse sur appel joint du 25 janvier 2016, l'appelant conclut, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel joint s'agissant de la question de l'évacuation et de l'exécution de celle-ci, faute de motivation, et, subsidiairement, au déboutement des intimées de leurs conclusions sur ce point. Il conclut également au déboutement des intimées de leurs conclusions en paiement d'une indemnité pour occupation illicite des locaux majorée de 470 fr. Pour le surplus, l'appelant a repris les conclusions de son appel du 30 novembre 2015.

**e.** Par courrier du 29 janvier 2016, les intimées ont informé la Cour que l'appelant peinait toujours à payer son loyer et qu'elles avaient encore une fois dû le menacer de résiliation du bail avec effet immédiat.

**f.** Les intimées ayant renoncé à faire usage de leur droit de réplique, les parties ont été avisées le 17 février 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** A\_\_\_\_\_ est locataire, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2003, d'un appartement de quatre pièces au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_, rue D\_\_\_\_\_ au E\_\_\_\_\_ (GE), copropriété de B\_\_\_\_\_ et de sa fille C\_\_\_\_\_.

**b.** Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé initialement à l'690 fr.

**c.** Le 10 juillet 2007, B\_\_\_\_\_ s'est mariée avec E\_\_\_\_\_, lequel est père d'un enfant né d'une précédente union. Ce dernier vit pour le moment en Tunisie avec sa grand-mère, mais les démarches pour que l'enfant rejoigne son père à Genève sont en cours.

**d.** B\_\_\_\_\_ est au bénéfice d'une rente AI de 2'331 fr. par mois.

**e.** Par courrier du 19 août 2009 adressé à A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ a informé ce dernier qu'elle aurait peut-être besoin de récupérer son logement en raison d'un conflit avec son ex-mari, mais qu'elle respecterait le congé légal de trois mois.

**f.** Par avis de résiliation du 17 juin 2011, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont résilié le contrat de bail de A\_\_\_\_\_ pour le 30 septembre 2011.

**g.** Par un deuxième avis de résiliation du 12 avril 2012, les bailleuses ont résilié le contrat de bail de A\_\_\_\_\_ pour le 31 juillet 2012.

**h.** Contestés, les congés ont tous deux été déclarés nuls. Le premier par un jugement du Tribunal des baux et loyers du 11 décembre 2013, confirmé par un arrêt de la Cour de Justice du 17 décembre 2014; et le deuxième par l'arrêt de la Cour précité.

**i.** Aucun recours n'ayant été déposé auprès du Tribunal fédéral contre l'arrêt du 17 décembre 2014, celui-ci est entré en force et est exécutoire.

**j.** En juillet 2012, B\_\_\_\_\_ s'est vue contrainte d'aller vivre chez sa fille C\_\_\_\_\_, dans la mesure où elle était dans l'impossibilité de retourner dans son logement, soit l'ancien domicile conjugal avec son ex-mari.

**k.** Toutefois, le bail de C\_\_\_\_\_ venait à échéance le 30 juin 2015, raison pour laquelle les bailleuses ont à nouveau résilié le contrat de bail de A\_\_\_\_\_ le 23 décembre 2014 pour le 31 mars 2015.

**l.** Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, portant le numéro de cause C/1129/2015.

**m.** Par un nouvel avis de résiliation du 7 février 2015, les bailleuses ont à nouveau résilié le bail du locataire pour le 30 juin 2015, "*au cas où la précédente [résiliation] ne serait pas valable*".

**n.** Ce deuxième congé a également été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, portant le numéro de cause C/3147/2015.

**o.** Non conciliées le 23 février 2015, les affaires ont été portées au Tribunal le 24 mars 2015. Le locataire a principalement conclu à l'annulation des congés. Subsidiairement, il a conclu à ce que les effets des congés soient repoussés au 30 avril 2015, respectivement au 30 avril 2016, ainsi qu'à une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 30 avril 2019, respectivement le 30 avril 2020.

**p.** Dans leur réponse du 23 avril 2015, les bailleuses ont conclu à la validation des congés. Sur demande reconventionnelle, elles ont conclu à l'évacuation du locataire avec exécution directe du jugement d'évacuation, sous la menace prévue par l'article 292 CP. Elles ont également conclu à la condamnation du locataire à une indemnité pour occupation illicite de l'690 fr. par mois, plus 470 fr. par mois de dommages intérêts, dès le 1<sup>er</sup> avril 2015, jusqu'à son départ.

**q.** Dans sa réponse à la demande reconventionnelle du 21 mai 2015, A\_\_\_\_\_ a fait valoir que l'indemnité de 470 fr. par mois réclamée par les bailleuses était illogique, dans la mesure où ces dernières se retrouveraient en une moins bonne situation économique en récupérant leur logement. En effet, les bailleuses bénéficiaient d'un revenu locatif de l'690 fr. et payaient un loyer de 470 fr. Si ces dernières récupéraient leur logement, elles n'auraient certes plus de loyer à payer, mais ne bénéficieraient plus non plus d'un revenu locatif.

---

r. En parallèle, après l'échec de la conciliation à l'audience du 18 mai 2015, les bailleuses ont déposé une requête en évacuation en date du 5 juin 2015, portant le numéro C/6883/2015. Elles ont préalablement conclu à la jonction de la cause avec les causes C/1129/2015 et C/3147/2015. Principalement, elles ont conclu à l'évacuation directe du locataire avec exécution directe du jugement d'évacuation, sous menace de la peine prévue à l'article 292 CP, ainsi qu'à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à une indemnité pour occupation illicite de l'690 fr. par mois et de 470 fr. de dommages et intérêts.

s. Dans sa réponse du 9 juillet 2015, A\_\_\_\_\_ s'en est remis à justice quant à la jonction des causes. Préalablement, il a conclu à l'irrecevabilité des conclusions en paiement des bailleuses pour cause de litispendance et principalement au déboutement de toutes les conclusions des bailleuses.

A l'appui de sa réponse, le locataire a relevé qu'aucune évacuation ne pouvait être ordonnée avant que la cause ait été définitivement tranchée et que le bail ait éventuellement pris fin, prolongation comprise. Pour le surplus, A\_\_\_\_\_ s'est entièrement référé à ses écritures dans les causes C/1129/2015 et C/3147/2015.

t. Lors de l'audience de débats du 2 octobre 2015 du Tribunal, B\_\_\_\_\_ a déposé un chargé de pièces complémentaires contenant des articles de presse faisant état des autorisations de démolition accordées par les autorités concernant l'immeuble dans lequel sa fille C\_\_\_\_\_ louait un appartement, et où elles vivaient toutes les deux, ainsi qu'un procès-verbal de conciliation du 22 septembre 2015 entre C\_\_\_\_\_ et sa bailleuse, prenant acte de l'accord d'un départ sous deux mois dès la délivrance de l'autorisation de démolir l'immeuble.

Le conseil du locataire a répondu qu'il n'existait à ce jour ni demande, ni autorisation de démolition selon le site Internet de l'Etat de Genève.

B\_\_\_\_\_ a déclaré avoir convenu avec le locataire que le bail pouvait être résilié la première fois le 31 décembre 2003, puis pour chaque trimestre suivant. A la fin de son mariage, elle habitait au 11<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_, rue D\_\_\_\_\_, alors que son ex-mari vivait déjà avec sa femme actuelle à la Servette. Lors de son divorce en 2003, le Tribunal ne s'était pas prononcé sur l'attribution du domicile conjugal, soit l'appartement au 11<sup>ème</sup> étage, car les ex-époux avaient d'ores et déjà deux adresses distinctes. En juillet 2008, alors qu'elle était en vacances et qu'elle avait confié les clés à son ex-mari, celui-ci en avait profité pour réinvestir le logement et changer tous les cylindres, de sorte qu'elle avait été "expulsée" de son logement. Depuis lors, elle était en procédure pour sa réintégration dans l'appartement : le Tribunal de première instance avait rejeté sa requête et un recours était pendant contre cette décision à la Cour de justice. Dans un premier temps, elle et sa famille étaient allés vivre chez sa mère et, à la suite du décès de cette dernière, chez son père à F\_\_\_\_\_, tout en précisant que son mari avait trouvé pour lui-même une chambre dans le même quartier. A la suite de la

---

libération d'un petit appartement dans l'immeuble où vivait son père, sa fille avait postulé et obtenu l'appartement. Elles y avaient toutes deux emménagé, son mari restant locataire de la chambre précitée en raison de la petite taille de l'appartement. Sa fille occupait la chambre et une partie du salon pour étudier, elle-même dormant le soir sur un matelas. Il s'agissait bien de cet appartement qui allait être démoli. Si elle devait obtenir gain de cause à la Cour de justice concernant l'appartement au 11<sup>ème</sup> étage, elle aurait tout de même besoin de l'appartement litigieux car il lui faudrait deux appartements : un pour sa fille et son fiancé et l'autre pour son mari et elle. Dans l'hypothèse où la Cour devait confirmer le jugement, ils emménageraient tous dans le logement litigieux

A\_\_\_\_\_ a déclaré être retraité depuis 2005 et disposer d'un revenu mensuel d'environ 6'000 fr. Il a indiqué s'être inscrit dans une régie afin de trouver un autre logement de quatre pièces, car il vivait avec son fils de 29 ans qui avait repris des études en cours du soir. Son budget maximum pour un nouveau logement était de 1'800 fr. et il souhaitait rester dans la Commune de Vernier. Il a confirmé avoir bien reçu le courrier de B\_\_\_\_\_ du 19 août 2009 l'informant de la procédure en cours avec son ex-mari et du risque de résiliation du bail pour besoins personnels. Il avait depuis lors consulté les journaux et visité un appartement dont le loyer était trop cher.

A l'issue de l'audience, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

- 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, in 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, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [ed], 2010, n. 8 ad art. 308 CPC).

---

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation.

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 136 III 196 consid. 1.1; 137 III 389 consid. 4).

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 20'280 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2.** L'appel du 7 mai 2013 a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3.** 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).

**1.4.** L'appel joint a été formé dans la réponse et dans le délai prescrit. Il est ainsi recevable (art. 313 al. 1 CPC). En tant que les intimées concluent à l'évacuation, avec mesures d'exécution directes de celle-ci, de l'appelant et la condamnation de ce dernier au paiement d'indemnités, elles sollicitent également l'annulation du ch. 6 du dispositif du jugement, en sus de celles relatives aux ch. 4 et 5.

- 2. 2.1.** Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée, et il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient

---

déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

Dans les causes soumises à la procédure simplifiée, applicable en l'espèce en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la motivation de l'appel peut être brève et succincte, un simple renvoi aux actes de procédure antérieurs n'est toutefois pas suffisant. (Message CPC, FF 2006 6841, p. 6980; HOHL, Procédure civile, T. II, 2010, n. 2408). Le fait que le juge d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC) ne supprime pas pour autant l'exigence de motivation consacrée à l'art. 311 CPC, quand bien même le litige relève de la procédure simplifiée régie par la maxime inquisitoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 1).

La motivation est une condition de recevabilité de l'appel prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Si elle fait défaut, le Tribunal cantonal supérieur n'entre pas en matière sur l'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, in SJ 2012 I 232).

L'autorité de seconde instance peut impartir un délai à l'appelant pour rectifier des vices de forme tels que l'absence de signature (art. 132 al. 1 CPC); il ne saurait toutefois être remédié à un défaut de motivation par ce biais, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4, in SJ 2012 I 373; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.4; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 311 CPC).

**2.2.** En l'espèce, l'appelant soutient que le congé litigieux, indépendamment de la question de savoir s'il tombe sous le coup de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO, aurait de toute manière dû être annulé, en raison du fait qu'il serait contraire aux règles de la bonne foi. Il n'indique toutefois en rien en quoi le Tribunal aurait erré à ce sujet et pour quel motif le congé devrait être considéré comme contraire aux règles de la bonne foi. Ce grief, insuffisamment motivé, ne sera pas examiné.

**2.3.** De leur côté, dans leur appel joint, les intimées concluent à l'annulation des chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris, soit de l'octroi d'une unique prolongation d'un an du bail et de l'autorisation faite à l'appelant de résilier le bail de l'appartement en tout temps avant l'échéance de la prolongation moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois. Elles concluent également à ce que l'appelant soit condamné à évacuer son logement dès la fin du mois au cours

---

duquel le présent arrêt sera rendu ainsi qu'à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation.

Ces conclusions ne sont toutefois pas motivées. Elles ne sont d'ailleurs pas reprises dans le développement de l'appel joint. Elles seront ainsi déclarées irrecevables.

**3. 3.1.** Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1); LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; LACHAT, in *Commentaire Romand du code des obligations I*, n. 6 ad art. 271).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1).

En particulier, le congé est annulable s'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure (art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO).

**3.2.** Dans un premier grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir admis, en application de l'art. 271a al. 3 let. a CO, que le motif de protection tiré de

---

l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO n'était pas applicable, dès lors qu'il fallait admettre que les intimées avaient un besoin urgent d'utiliser elles-mêmes l'appartement.

De leur côté, dans le cadre de leur appel joint, les intimées soutiennent que les conditions de réalisation de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO ne sont pas réalisées dès lors que les avis de résiliation de bail des 18 juin 2011 et 12 avril 2012 ont été déclarés nuls par le Tribunal, puis par la Cour par arrêt du 17 décembre 2014. Selon elles, ces résiliations n'ont ainsi jamais eu d'existence juridique et les délais de protection invoqués par l'appelant ne s'appliquent pas. L'appelant, dans sa réponse sur appel joint, ne s'est pas exprimé à ce sujet.

**3.3.** L'interdiction temporaire de résilier le bail ne s'applique pas si la nullité ou l'inefficacité d'un précédent congé a été prononcée pour des motifs formels (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 750; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2011, n. 42 ad art. 271a CO; HIGI, *ZÜRCHER Kommentar*, n. 262 ad art. 271a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.432/2006 du 5 mai 2007= MRA 3/07, p. 85).

Ainsi, au moment de la résiliation du bail litigieuse, intervenue postérieurement à l'arrêt de la Cour ayant constaté la nullité des précédents congés, l'appelant ne pouvait pas se prévaloir du motif d'annulabilité du congé tiré de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO.

Par ailleurs, même si l'on devait admettre que le congé était annulable en application de cette dernière disposition, il faudrait admettre, avec le Tribunal, que les intimées avaient démontré avoir un besoin urgent d'occuper le logement en cause au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO. En effet, il a été établi que le logement actuel des intimées sera démoli et que C\_\_\_\_\_, titulaire du bail, a d'ores et déjà bénéficié de deux prolongations de bail de durée déterminée. Celle-ci a d'ailleurs convenu d'un départ dans les deux mois dès la réception de l'autorisation de démolir avec sa bailleuse. Par ailleurs, des photographies démontrent le commencement des travaux et confirment l'urgence dans laquelle les intimées se trouvent à récupérer le logement litigieux, dont elles sont propriétaires.

Le besoin des intimées est ainsi sérieux, concret, actuel et urgent.

**3.4.** Au vu de ce qui précède, la validité du congé notifié le 23 décembre 2014 pour le 31 mars 2015 sera confirmée.

- 4.** L'appelant soutient qu'en application de l'art. 266a al. 2 CO, les effets du congé, donné pour le 31 mars 2015, auraient dû être repoussés au 30 avril 2015, soit la prochaine échéance trimestrielle du bail, celui-ci ayant débuté le 1<sup>er</sup> mai 2003. Les intimées allèguent, de leur côté, que les échéances trimestrielles du bail sont le 31 mars, le 30 juin, 30 septembre et le 31 décembre de chaque année.

**4.1.** En vertu de l'art. 266c CO, une partie peut résilier le bail d'une habitation en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin de trimestre de bail.

---

Dès lors qu'à Genève, il n'existe aucun usage local (arrêt du Tribunal fédéral du 12 août 2005 in CdB 2007, p. 125; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 650), le congé pouvait être donné pour la fin d'un trimestre de bail. Par fin d'un trimestre de bail, il faut entendre la fin d'un trimestre à compter depuis le début du bail (ATF 131 III 556 consid 3.3).

**4.2.** En l'espèce, le bail ayant débuté le 1<sup>er</sup> mai, la première échéance trimestrielle utile du bail au moment où le congé a été donné, soit le 23 décembre 2014, était le 30 avril 2015.

Ce grief sera donc admis et les effets du congé repoussés au 30 avril 2015, en application de l'art. 266a al. 2 CO.

- 5.** L'appelant reproche par ailleurs au Tribunal d'avoir fait une appréciation inéquitable des critères énumérés par l'art. 272 al. 2 CO en lui octroyant une unique prolongation de bail d'une année.

**5.1.** 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 le 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 (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, familiale et financière des parties, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 135 III 121 consid. 2; ACJC/44/2012 du 16 janvier 2012 consid. 3.1).

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 consid. 1; ACJC/218/1992 du 31 août 1992 A. SA c/SI X.).

**5.2.** Dans le cas d'espèce, la Cour retiendra, avec le Tribunal, que l'appelant occupe l'appartement concerné depuis plus de douze ans et qu'il réside avec son fils de 29 ans, lequel a repris des études. Toutefois, il convient également de tenir compte du fait que l'appelant était au courant d'une probable résiliation de son bail depuis le mois d'août 2009, soit depuis plus de six ans. Mis à part quelques recherches dans les journaux, l'inscription dans une régie et la visite d'un seul

---

appartement, l'on ne peut pas considérer que l'appelant ait effectué tous les efforts que l'on pouvait attendre de lui, à tout le moins depuis la résiliation de 2011, pour trouver un logement de remplacement.

Il y a également lieu de retenir la disproportion économique entre les parties, les intimées se trouvant dans une situation incontestablement plus difficile que l'appelant. En effet, B \_\_\_\_\_ ne perçoit qu'une rente AI de 2'331 fr. par mois et C \_\_\_\_\_ ne perçoit pas de salaire, car elle est étudiante. De son côté, l'appelant touche un revenu d'environ 6'000 fr. par mois et vit seul avec son fils. Ce dernier, âgé de 29 ans, suit des cours du soir, ce qui lui laisse toute latitude pour exercer une activité lucrative.

Compte tenu de l'ensemble des circonstances qui précèdent, la pesée des intérêts permet de retenir qu'une unique prolongation d'une année est conforme à l'art. 272 CO.

**5.3.** Au vu des considérants qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point, la fin de la prolongation étant repoussée au 30 avril 2016 dès lors que les effets de la résiliation du bail ont été reportés au 30 avril 2015.

- 6.** Les intimées, dans leur appel joint, réclament enfin le paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux à compter de la fin du bail ou, subsidiairement, dès la fin de la prolongation de bail. Elles prétendent, à ce titre, au paiement de la somme de 1'690 fr. par mois, soit le montant du loyer, ainsi que d'un supplément de 470 fr. par mois correspondant aux frais effectifs de leur logement actuel.

**6.1.** Selon l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires. Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. La restitution n'intervient, au sens de l'art. 267 al. 1 CO, que lorsque le locataire a, d'une part, restitué les clés et, d'autre part, enlevé les objets qui s'y trouvent et n'appartiennent pas au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4D\_128/2010 du 1er mars 2011 consid. 2.3; 4C.224/1997 du 17 février 1998 consid. 3b; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 7.1 p. 815). Si le locataire ne restitue pas les locaux à la fin du bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite déterminée selon le loyer convenu. L'absence de restitution constitue la violation d'une obligation contractuelle (celle résultant de l'art. 267 al. 1 CO) et donne lieu à des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Pour éviter que le locataire qui se maintient sans droit dans les locaux soit mieux traité que si le bail durait encore, la jurisprudence constante, inspirée du droit allemand, a admis que l'indemnité devait correspondre au loyer convenu, sans que le bailleur n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261 et les arrêts cités).

**6.2.** En vertu des principes rappelés ci-dessus, l'appelant sera tenu à verser une indemnité pour occupation illicite des locaux de 1'690 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> mai

2016. En revanche, les intimées seront déboutées de leurs prétentions en paiement d'un montant supplémentaire de 470 fr. par mois pour couvrir les frais effectifs de leur logement actuel. En effet, cette dépense ne constitue pas un dommage découlant de la violation des obligations contractuelles de l'appelant, au sens de l'art. 97 CO dès lors qu'elles réglaient d'ores et déjà un loyer avant la résiliation du bail.

**6.3.** Le chiffre 6 du dispositif du jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

- 7.** 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 30 novembre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre les chiffres 2 à 4 du dispositif du jugement JTBL/1134/2015 rendu le 21 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1129/2015-1 OSB.

Déclare irrecevable l'appel joint formé le 8 décembre 2015 par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre les chiffres 4 et 5 du dispositif dudit jugement.

Le déclare recevable en tant qu'il est formé contre le chiffre 6 dudit dispositif relatif au paiement d'indemnités.

**Au fond :**

Annule les chiffres 3 et 4 du dispositif de ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Déclare valable le congé notifié à A\_\_\_\_\_ le 23 décembre 2014 pour le 31 mars 2015 s'agissant de l'appartement de 4 pièces au 6ème étage de l'immeuble sis \_\_, rue D\_\_\_\_\_ au E\_\_\_\_\_.

Accorde à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail d'un an, échéant le 30 avril 2016.

Confirme le jugement pour le surplus.

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 Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, 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. (cf. consid. 1.1.).