

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19759/2012

ACJC/1201/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 OCTOBRE 2015

Entre

A_____, ayant son siège _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} octobre 2013, comparant par Me Marcel Bersier, avocat, quai Gustave-Ador 4, case postale 3082, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, domicilié _____, (GE), intimé, comparant par Me Philippe Girod, avocat, boulevard Georges-Favon 24, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 11 novembre 2014

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.10.2015.

Vu le jugement JTBL/1060/2013, communiqué aux parties par plis du 4 octobre 2013, par lequel le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à B_____ le 27 août 2012 pour le 31 décembre 2012, concernant l'appartement de cinq pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève), a débouté les parties de toutes autres conclusions, et a dit que la procédure était gratuite;

Vu l'arrêt de la Cour de justice ACJC/573/2014 du 19 mai 2014 rendu à la suite de l'appel formé par la A_____ (ci-après : la A_____) annulant ce jugement et déclarant valable le congé notifié le 27 août 2012 pour le 31 décembre 2012 par la A_____ à B_____ concernant l'appartement précité, accordant à B_____ une unique prolongation du bail de deux ans, échéant au 31 décembre 2014 et déboutant les parties de toutes autres conclusions;

Vu l'arrêt du Tribunal fédéral du 11 novembre 2014 (4A_386/2014), admettant partiellement le recours de B_____, annulant l'arrêt susmentionné de la Cour concernant la prolongation du bail et renvoyant la cause à celle-ci pour nouvelle décision;

Vu la détermination après renvoi du Tribunal fédéral de la A_____, du 12 mars 2015, déclarant qu'elle ne s'opposait pas à une "seconde prolongation de bail au 31 décembre 2016", pour autant que les conditions de l'art. 272 al. 3 CO soient remplies;

Vu la détermination de B_____, datée du 25 mars 2015, invitant la Cour à lui accorder une seconde prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2016 et à débouter la A_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens;

Vu les pièces du dossier;

Attendu en fait, qu'en cas de renvoi de la cause par le Tribunal fédéral conformément à l'art. 107 al. 2 LTF, l'autorité inférieure doit fonder sa nouvelle décision sur les considérants en droit de l'arrêt de renvoi (ATF 135 III 334 consid. 2 et 2.1 = JdT 2010 I 251);

Que dans son jugement du 1^{er} octobre 2013, le Tribunal des baux et loyers a considéré qu'aucun des deux rapports juridiques (rapport coopératif et rapport de bail) ne prévoyait que la fin des rapports de travail auprès des CFF entraînait la perte de la qualité de membre de la coopérative et/ou la résiliation du contrat de bail, de sorte que le congé ne reposait sur aucun motif de résiliation convenu entre les parties et était donc annulable;

Que la Cour a, par arrêt du 19 mai 2014, jugé que le congé signifié au locataire était valable, conformément à l'art. 6 al. 1 let c des Statuts en relation avec l'art. 3 des conditions particulières du contrat de bail, et a accordé à celui-ci une unique prolongation de bail de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2014;

Que le Tribunal fédéral a, dans son arrêt du 11 novembre 2014, constaté que le congé signifié à B_____ pour le 31 décembre 2014 était valable, mais que la Cour n'avait pas

motivé sa décision de prolongation unique de deux ans du bail et qu'elle avait omis de prendre en compte les circonstances du cas particulier;

Que, dans son arrêt du 11 novembre 2014, le Tribunal fédéral a indiqué qu'il appartenait à la Cour de prendre en compte toutes les circonstances du cas d'espèce pour motiver une décision concernant une exclusion d'une seconde prolongation, notamment qu'il ne restait au locataire qu'environ sept mois pour trouver, avec une capacité économique limitée, un nouvel appartement pour sa famille, dans un canton comme Genève;

Qu'il ressort du dossier que, par contrat de travail du 4 mai 2006, B_____ a été engagé par les Chemins de fer fédéraux suisses (ci-après : CFF) en qualité d'agent de train en trafic régional, avec effet au 1^{er} juin 2006; puis, par un nouveau contrat du 21 juin 2011, il est devenu agent commercial des trains internationaux à compter du 1^{er} juillet 2011;

Qu'il a déposé sa candidature auprès de la A_____ en sa qualité de salarié des CFF et a été admis comme membre en raison de cette qualité, conformément à l'ordre de priorité prévu par l'art. 5 al. 1 des Statuts de la Coopérative; il a acquis le sociétariat dans le seul but de pouvoir obtenir l'usage d'un appartement;

Que, par contrat du 1^{er} mai 2009, la A_____ lui a remis à bail un appartement de trois pièces situé dans l'immeuble sis _____. Puis, par contrat du 1^{er} juillet 2012, elle lui a loué un appartement plus grand, de cinq pièces, dans son immeuble sis _____, pour une durée initiale de six mois, renouvelable tacitement, dont le loyer annuel actuel, charges comprises, était de 13'356 fr.; au moment de la signature du bail, le locataire était conscient que l'appartement lui était attribué du fait qu'il était employé des CFF;

Que B_____ y a emménagé avec son épouse, et leurs deux enfants;

Que l'art. 6 al. 1 let. c des Statuts de la Coopérative prévoit que la qualité de membre prend automatiquement fin lorsque le membre ne remplit plus les conditions requises lors de son admission (art. 848 CO); les agents qui, sans qu'il y ait faute, ni volonté de leur part, ne remplissent plus les conditions requises pour être membres, peuvent néanmoins le rester jusqu'à nouvel avis;

Que, l'art. 3 des clauses particulières du contrat de bail prévoit que le bail est résilié par le bailleur pour le plus prochain terme lorsque le locataire perd la qualité de membre, conformément aux statuts; le locataire annoncera spontanément à l'administration de la Coopérative sa démission des services fédéraux; de plus la Coopérative est en droit d'exiger des dommages et intérêts en cas de violation de cette obligation de renseignements;

Qu'à la suite de l'enquête disciplinaire qui a été ouverte contre lui en été 2012, au cours de laquelle l'employé a été auditionné par son employeur et a reconnu les faits qui lui étaient reprochés, les CFF l'ont informé, le 3 août 2012, qu'ils entendaient résilier ses rapports de travail pour de justes motifs avec effet immédiat, en raison de ces faits, et lui

ont fixé un délai pour s'exprimer par écrit sur l'enquête; par lettre du 7 août 2012, B_____ a démissionné avec effet immédiat, ce dont les CFF ont pris acte, confirmant la fin des rapports de travail pour le jour même;

Que le 27 août 2012, la A_____ a précisé par écrit que sa démission des CFF entraînait la perte automatique de la qualité de membre de la A_____ et que celle-ci impliquait automatiquement la notification de la résiliation du contrat de bail pour la prochaine échéance du 31 décembre 2012;

Que parallèlement, par avis sur formule officielle du 27 août 2012, notifiés séparément au locataire et à son épouse, la A_____ a résilié le bail de l'appartement avec effet au 31 décembre 2012, indiquant comme motif "la perte du statut de membre de la société coopérative des Cheminots";

Que par la suite, B_____ a fait part aux CFF de ce qu'il considérait que sa démission était viciée, qu'il avait été sanctionné par la Caisse de chômage et qu'il entendait également contester la résiliation du bail; le 2 août 2012, il a déposé auprès du Département fédéral des finances une action en responsabilité contre la Confédération suisse, concluant au paiement de 81'396 fr. à titre d'indemnité de salaire, sous déduction des montants d'ores et déjà perçus et 20'000 fr. à titre d'indemnité pour tort moral;

Qu'il a été établi par pièces que B_____ a procédé à de nombreuses démarches pour se trouver un nouveau logement;

Que B_____ vit avec son épouse et ses deux enfants scolarisés dans une école proche de leur domicile actuel;

Considérant en droit l'art. 272 al. 1 CO, à teneur duquel le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient;

Que, dans la pesée des intérêts, le juge doit se fonder notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, 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, ainsi que la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux;

Qu'en l'espèce, le Tribunal fédéral ayant annulé l'arrêt de la Cour octroyant une prolongation à l'intimé, il s'agit d'examiner si une première ou une unique prolongation peut être accordée à l'intimé;

Que la Cour retient que l'intimé a établi avoir effectué des démarches pouvant être raisonnablement attendues de lui en faisant des recherches actives de logement notamment

en s'inscrivant auprès du Service Cantonal du logement et en consultant régulièrement les annonces;

Que la situation familiale et économique de l'intimé justifie l'octroi d'une prolongation du bail du fait que ses enfants, en bas âge, vont à l'école près de leur domicile;

Que le bailleur n'a pas un besoin urgent de disposer de ce logement puisqu'il a accepté l'éventualité d'une prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2016, si les conditions de l'art. 272 al. 3 CO étaient réunies;

Que, compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il se justifie d'accorder une unique prolongation de bail de quatre ans, échéant le 31 décembre 2016, à l'intimé;

Qu'à 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 :**

Accorde à B _____ une unique prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2016.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Thierry STICHER, 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.