

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4698/2012

ACJC/1028/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 30 AOÛT 2013

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 février 2013, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

et

Monsieur C_____, domicilié _____ Brésil, comparant par Me Jean-Pierre Carera, avocat, avenue de Champel 24, case postale 123, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.09.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 22 février 2013, expédié pour notification aux parties le 25 février 2013, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié par C_____ le 1^{er} février 2012 pour le 31 mai 2012, relatif à l'appartement de 4 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 36, rue D_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a octroyé à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail de deux ans échéant au 31 mai 2014 avec possibilité, durant ce délai, de se départir du contrat pour le quinze ou la fin d'un mois, moyennant un préavis de quinze jours (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4), et a indiqué les voies de recours (ch. 5).

En substance, s'agissant de la validité du congé, les premiers juges ont retenu que le congé du 1^{er} février 2012 intervenait en dehors du délai de protection prévu par l'art. 271a lit. e ch. 1 CO et qu'il était de surcroît motivé par un besoin propre urgent, de sorte qu'il était valable. S'agissant de la prolongation de bail, les premiers juges ont retenu que la situation financière modeste des locataires, la longue durée des rapports de bail, les recherches actives des locataires pour se reloger à un loyer toutefois inférieur au loyer actuel, et la possibilité du bailleur d'être temporairement hébergé par sa fille justifiaient l'octroi d'une prolongation de bail de deux ans.

- B. a.** Par acte déposé le 4 avril 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à l'annulation du congé du 1^{er} février 2012 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans échéant le 31 mai 2016, ainsi qu'à l'autorisation de quitter les locaux en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

b. Dans sa réponse du 30 avril 2013, C_____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont été avisées le 2 mai 2013 de la mise en délibération de la cause.

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

a. Les locataires sont titulaires d'un bail à loyer daté du 13 août 1999 portant sur un logement de 4 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 36, rue D_____ à Genève, ceci depuis le 7 mai 1999. Ce bail conclu pour une durée d'une année et 23 jours jusqu'au 31 mai 2000, s'est par la suite renouvelé tacitement d'année en année, conformément aux règles et usages locatifs. Les locataires occupaient déjà le même logement en qualité de propriétaires depuis 1985. Ils avaient dû vendre ce logement suite à la faillite de l'entreprise du locataire.

b. L'immeuble a été acquis le 6 juin 2007 par E_____, lequel a procédé à la résiliation du bail des locataires par avis de résiliation du 25 février 2008 pour le 31 mai 2008.

Le loyer, charges comprises, s'élève à 23'040 fr. par année.

Cette résiliation a toutefois été annulée par décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 5 décembre 2008, notifiée le même jour aux parties par pli recommandé.

L'ancien bailleur porta tardivement l'affaire auprès du Tribunal des baux et loyers avant de retirer la procédure par courrier du 5 mars 2009.

La cause fut rayée du rôle par courrier du Tribunal des baux et loyers non daté mais semble-t-il reçu par l'une de partie, à tout le moins, le 10 mars 2009.

c. Le logement objet de la présente procédure fut acquis le 18 juin 2009 par l'intimé, lequel est également propriétaire avec son ex-épouse depuis le 11 septembre 2006, puis seul depuis le 17 octobre 2008, d'un logement sis au 23 rue D_____.

d. Le bailleur travaille sur la base d'un contrat à durée indéterminée depuis le 11 octobre 2010 pour F_____, en mission au Brésil en qualité de [titre] à Rio de Janeiro depuis le 12 décembre 2011. Sa mission était initialement prévue pour prendre fin au 13 octobre 2012, étant précisé que le bailleur a indiqué sans le démontrer qu'il avait pour projet, après cette date, d'être affecté au siège de Genève.

e. Le bail liant les parties fut résilié par avis officiel du 3 février 2012 pour le 31 mai 2012, ceci par pli séparé à chacun des deux locataires.

f. Le conseil des locataires sollicita la motivation du congé par courrier du 2 mars 2012 auquel il fut répondu le 6 mars 2012 que le bailleur effectuait un travail humanitaire pour F_____ au Brésil et que sa mission arrivant à son terme courant 2012, il entendait revenir s'installer à Genève où il aurait ainsi besoin du logement occupé par les locataires.

g. Le 3 avril 2012, le délégué régional de F_____ à Rio de Janeiro confirmait aux ressources humaines que la mission du bailleur devait être prolongée jusqu'au 31 décembre 2013, prolongation qui fut confirmée le 12 avril 2012. Cette prolongation n'était pas prévue initialement, ni prévisible.

h. Au moment de l'acquisition de l'appartement litigieux, le bailleur vivait au 23, rue D_____, dans un appartement de 4 pièces et demi lui appartenant, comportant une belle chambre, un salon et une petite chambre utilisée comme remise et donnant sur la cour. Il a déclaré avoir acheté le logement litigieux en sachant qu'il allait revenir travailler pour F_____ (où il avait déjà travaillé par le passé), pour partir en mission à l'étranger et pouvoir revenir par la suite à Genève. Il a déclaré avoir dans l'optique de pouvoir en disposer à terme pour lui-même afin de laisser celui du 23 rue D_____ à sa fille aînée qui y vit actuellement seule gratuitement, son compagnon vivant en Angleterre est chez elle lorsqu'il se trouve en Suisse. La fille du bailleur est étudiante en 2^{ème} année de relations internationales à l'Université de Genève. Ses études vont encore durer 5 ans après quoi elle compte rester si possible dans le logement.

Lorsqu'il est à Genève, le bailleur habite, selon les dires de sa fille dans le salon.

En revanche, ni le bailleur ni sa fille n'ont précisé de quelle manière le premier vivait dans le logement jusqu'à son départ au Brésil.

i. Les locataires se sont inscrits dès le mois de février 2012 auprès de l'Office du logement, de la Gérance immobilière municipale et de la CIA, en vue d'obtenir un nouveau logement. Ils sont intervenus en juin 2012 auprès du Secrétariat des fondations immobilières de droit public, expliquant vouloir obtenir un logement dans le quartier D_____, mais être prêts à accepter un logement dans un autre quartier si cela n'était pas possible. Ils expliquaient se trouver dans une situation de stress important en raison de la présente procédure. Ils ont par la suite écrit à différentes régies mais reçu des réponses négatives. Il ressort de ces différentes pièces et des dires des locataires en audience que ceux-ci recherchent un logement pour un loyer de 1'500 fr. par mois. Ils sont tous les deux retraités et bénéficiaires de prestations complémentaires ainsi que de prestations sociales.

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 = 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 BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008

consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 23'040 fr.

En prenant en compte la durée de la procédure et le délai de protection de trois ans dès la fin de celle-ci, il faut retenir, s'agissant de la valeur litigieuse, une période courant du 1^{er} juin 2012 au 31 mai 2016, soit une durée de quatre ans. Ainsi, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (23'040 fr. x 4 ans = 92'160 fr.).

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai (compte tenu de la suspension des délais prévue par l'art. 145 al. 1 lit. a CPC) et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 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).

- 2. 2.1** Selon l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'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 si le bailleur a succombé dans une large mesure. Il ne faut pas poser d'exigences trop sévères pour admettre que le bailleur a pareillement succombé. On doit comparer les conclusions du bailleur qui sont déterminantes en procédure avec la décision rendue, mais la défaite du bailleur ne doit pas être appréciée simplement en pourcentage. Il faut plutôt prendre en compte l'importance objective et subjective de l'objet du litige dans le cas d'espèce, le comportement des parties avant la procédure et leurs responsabilités d'en évaluer les chances de succès. La victoire du locataire ne doit cependant pas être seulement marginale (ATF 137 III 24, trad. in SJ 2011 I 342).

Il est alors sans importance que le congé n'ait pas été donné dans un esprit de représailles à la suite de l'échec de la procédure ayant conduit au jugement du 13 juillet 2006. Il n'est en effet pas nécessaire, pour l'application de l'art. 271a al. 1 let. e CO, d'établir un lien de causalité entre la procédure précédente et le congé (CONOD, in Droit du bail à loyer, 2010, n° 33 ad art. 271a CO; LACHAT, Le bail à loyer, nouvelle éd. 2008, n. 5.6.2 p. 750). L'annulabilité résulte du seul fait qu'il s'est écoulé moins de trois ans depuis l'échec de la précédente procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2010 du 12 janvier 2011).

Le délai de protection est également opposable à l'acquéreur de l'immeuble abritant les locaux loués lorsque ce dernier a repris le bail (ATF 110 II 309).

L'art. 271a al. 3 CO énumère un certain nombre de cas dans lesquels le locataire ne peut pas se prévaloir du fait que le congé lui a été donné durant le délai de protection légal. Cette liste est exhaustive (ATF 131 III 33 consid. 3.4 p. 37). Dès lors que le locataire défend ses intérêts de bonne foi, sans recourir à un procédé

déloyal (art. 2 al. 2 CC), la bailleuse qui a donné congé en temps prohibé ne peut pas échapper à l'annulation de la résiliation par des arguments qui se situeraient en dehors de la liste figurant à l'art. 271a al. 3 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2010 du 12 janvier 2011).

Selon cette disposition (lit. a), la règle sur le délai de protection n'est pas applicable lorsqu'un congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Il ressort des travaux parlementaires que le besoin légitime du propriétaire doit en principe primer l'intérêt du locataire. Ce besoin doit être sérieux, concret et actuel; un possible besoin futur ne suffit pas. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré; il faut qu'existent des motifs qui revêtent objectivement une certaine importance. Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier (ATF 118 II 50 consid. 3c et d; plus récent, 132 III 737 consid. 3.4.3)

2.2 En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers a tout d'abord retenu que le congé n'avait pas été donné pendant la période de protection de 3 ans comptée dès l'entrée en force de la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 5 décembre 2008, aux alentours du 7 janvier 2009.

Le Tribunal des baux et loyers a retenu que la saisine du Tribunal par le bailleur était sans pertinence, cette dernière étant intervenue de manière irrecevable avant d'être retirée. La Chambre des baux et loyers ne saurait toutefois partager ce point de vue.

Selon l'art. 271a al. 1 lit. e CO, le délai de protection de 3 ans doit être compté dès la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail.

Or, en saisissant le Tribunal des baux et loyers de l'affaire, le bailleur a fait perdurer la procédure. Peu importe qu'il ait saisi le Tribunal hors délai et ainsi de manière irrecevable, la procédure n'en a pas moins perduré et ce, jusqu'à son retrait intervenu le 5 mars 2009, ceci à tout le moins sur la question de la recevabilité du recours contre la décision de l'autorité de conciliation.

En effet, si le bailleur n'avait pas retiré la procédure, le Tribunal aurait du rendre une décision au sujet de la recevabilité de son recours et, en cas d'admission de cette dernière, sur le fond.

Ce n'est d'ailleurs que le 5 mars 2009 que le bailleur a renoncé à saisir le juge (art. 271a al. 1 lit. e ch. 3 CO).

Il n'est pas litigieux que le bailleur a pleinement succombé tant sur le fond, soit s'agissant de la résiliation de bail, que sur la recevabilité de son recours, puisqu'il l'a retiré.

Ainsi, le congé donné par avis du 3 février 2012 intervient bel et bien durant la période de protection.

2.3 Cette seule constatation ne scelle toutefois pas le sort du litige.

Le bailleur plaide en effet, comme l'a à sa suite retenu le Tribunal des baux et loyers, que son besoin du logement serait urgent.

Le caractère urgent du besoin s'apprécie non seulement sous l'angle temporel mais aussi sous l'angle factuel (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 685, n° 74 ad. art. 271a CO).

Le Tribunal des baux et loyers, dans le jugement entrepris, examine l'exception tirée de l'art. 271a al. 3 lit. a CO, toutefois sous l'angle temporel uniquement, retenant que le bailleur ne savait pas encore, au moment de la notification du congé, que son contrat au Brésil serait prolongé.

Cela étant, un certain nombre de questions restent non résolues sous l'angle factuel de l'urgence du besoin.

Dans ces circonstances, la Chambre des baux et loyers ne s'estime pas suffisamment renseignée pour rendre une décision s'agissant de l'éventuel besoin urgent du bailleur.

2.4 Conformément à l'art. 247 al. 2 CPC, le Tribunal établi les faits d'office dans les litiges portant sur la protection contre les congés. Cette règle reprend celle de l'ancien art. 274d al. 3 CO établissant une maxime inquisitoriale sociale (LCHAT, procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 162; TAPPY, in Code de procédure civile commenté, n° 21, ad. art. 247 CPC). La jurisprudence rendue sous l'ancien droit à propos de l'art. 274d CO peut donc être transposée à l'art. 247 al. 2 CPC (TAPPY, op. cit., n° 22 ad. art. 247 CPC).

Le juge doit en principe rechercher spontanément les faits pertinents, sans dispenser les parties d'une collaboration active. Il leur incombe de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuve disponibles (ATF 130 III 102 consid. 2.2 et ATF 107 II 233 consid. 2c).

Il incombait ainsi aux premiers juges, à tout le moins d'interpeller les parties et de les inviter à fournir les preuves utiles s'agissant des éléments factuels précités du besoin urgent.

Dès lors que tel n'a pas été le cas, il convient de leur retourner le dossier pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

2.5 En conséquence, le jugement entrepris sera annulé et l'affaire renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour instruction au sens des considérants et nouvelle décision.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 avril 2013 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/156/2013 rendu le 22 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4698/2012-5-OSB.

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la procédure au Tribunal des baux et loyers pour instruction au sens des considérants et nouveau jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Mark MULLER 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. cf. consid. 1.2