

GE_GERICHTE ACJC/170/2017 vom 13. Februar 2017

GE Cour de justice, 2017-02-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_170_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/170/2017 du 13 février 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/170/2017 del 13 febbraio 2017

Erwägungen

E. 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).

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

E. 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

- 5/7 -

C/3294/2014 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).

E. 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 1er juin 2015 sera confirmé.

- 6/7 -

C/3294/2014

E. 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). * * * * *

- 7/7 -

C/3294/2014 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 1er 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 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.