

# **GE\_GERICHTE ACJC/573/2014 vom 19. Mai 2014**

GE Cour de justice, 2014-05-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_573\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_573_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/573/2014 du 19 mai 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/573/2014 del 19 maggio 2014

## **Erwägungen**

### **E. 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, no 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

- 9/18 -

C/19759/2012 trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 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). Le dies a quo court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

### **E. 1.2**

En l'occurrence, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. [13'356 fr. x 3 ans = 40'068 fr.].

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir d'examen complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à

laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de Procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 310; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

## **E. 2**

Chacun des époux peut faire valoir seul les droits découlant du contrat, en particulier contester le congé (SJ 2011 I p. 29 consid. 3.1 et 3.3; ATF 118 II 68), de sorte que l'action initiée par l'intimé en contestation de la résiliation est recevable (art. 59 CPC).

### **E. 3.1**

L'intimé conclut au renvoi de la cause aux premiers juges afin de procéder aux mesures probatoires qu'il a sollicitées selon la liste de témoins du 7 juin 2013. Il a également invité la Cour à suspendre la cause jusqu'à droit jugé dans l'action en responsabilité qu'il allait entamer à l'encontre de la Confédération.

### **E. 3.2**

Aux termes des art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés. Cette disposition constitue le volet procédural de l'art. 8 CC en posant le principe du droit à la preuve (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 1 et 2 ad art. 152). Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple, parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, op. cit., n. 8 à 10 ad art. 152; ACJC/293/2014 du 10.03.2014, consid. 2.2).

- 10/18 -

C/19759/2012 Le juge peut ainsi renoncer à ordonner une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, in RSPC 2012 p. 414 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1 et 5A\_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.7; ACJC/163/2014 du 10 février 2014, consid. 6.1). Les mêmes principes valent lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.2).

### **E. 3.3**

Le Tribunal a relevé, à juste titre, que l'intimé avait expressément admis les manquements professionnels qui lui étaient reprochés, lesquels étaient corroborés par les témoignages, qu'il avait valablement pu faire valoir son droit d'être entendu, aussi bien oralement que par écrit, au cours de l'enquête disciplinaire ouverte contre lui par les CFF, et qu'il avait été correctement informé de son droit d'être conseillé et représenté. Au vu de ces éléments, l'action en responsabilité contre la Confédération apparaissait dénuée de chances de succès. De plus, il ressort des différentes pièces que les CFF entendaient résilier ses rapports de travail pour de justes motifs avec effet immédiat, en raison des faits qui lui étaient

reprochés. En tout état, les motifs ayant entraîné la fin des rapports de travail de l'intimé, ainsi que l'issue de l'action en responsabilité ne sont pas de nature à modifier l'issue de la présente cause (consid. 3 infra). Or, l'intimé entend faire porter l'audition des témoins sur les circonstances ayant entouré la fin de ses rapports de travail avec les CFF. Dès lors, les faits que l'intimé entend prouver au moyen des mesures probatoires dont il sollicite la mise en œuvre ne sont pas pertinents pour l'issue du présent litige. Partant, la demande de mesures probatoires de l'intimé sera rejetée.

#### **E. 3.4**

Le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès (art. 126 al. 1 CPC). L'art. 126 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au juge (WEBER, *KuKo-ZPO*, 2010, n. 2 ad art. 126). La suspension est l'exception et doit céder le pas au principe de la célérité en cas de doute (ACJC/32/2014 du 13 janvier 2014, consid. 3.3.1; ACJC/120/2013 du 25 janvier 2013; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_429/2011 du 9 août 2011, consid. 3.4.2 paru in *FamPra* 2011 p. 967; STAEHELIN, *Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2010, n. 4 ad art. 126). Il appartient au juge de mettre en balance, d'une part, la nécessité de statuer dans un délai raisonnable et, d'autre part, le risque de décisions contradictoires (arrêt du Tribunal fédéral 4P.143/2003 du 16 septembre 2003 consid. 2.2). La suspension doit en effet être compatible avec le droit constitutionnel prévu à l'art. 29 al. 1 Cst. d'obtenir un jugement dans un délai raisonnable (HALDY, *Code de procédure civile commenté*, 2011, n. 6 ad art. 126 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_773/2012 du 31 janvier 2013, consid. 4.2.2).

- 11/18 -

C/19759/2012 L'art. 29 al. 1 Cst. dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. A l'instar de l'art. 6 § 1 CEDH - qui n'offre, à cet égard, pas une protection plus étendue -, cette disposition consacre le principe de la célérité, autrement dit prohibe le retard injustifié à statuer. Viole la garantie ainsi accordée l'autorité qui ne rend pas une décision qu'il lui incombe de prendre dans le délai prescrit par la loi ou dans un délai que la nature de l'affaire et les circonstances font apparaître comme raisonnable (ATF 130 I 312 consid. 5.1; 124 I 139 consid. 2c; 119 Ib 311 consid. 5 et les références). Il faut se fonder à ce propos sur des éléments objectifs (ATF 103 V 190 consid. 3c).

#### **E. 3.5**

En l'occurrence, l'intimé entend obtenir des CFF des dommages et intérêts ainsi qu'une indemnité pour tort moral. L'action intentée est sans effet sur la fin des rapports de travail avec les CFF, qu'elle ne remet pas en cause. Par conséquent, cette action n'est pas déterminante pour juger de la résiliation du contrat de bail liant les parties. Il n'y a donc pas lieu à suspendre la présente cause.

#### **E. 4.1**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir annulé le congé notifié le 27 août 2012. Elle reproche aux premiers juges d'avoir retenu que la volonté des parties de lier la qualité d'employé des CFF à celle de sociétaire-locataire n'était pas établie. Elle reproche au Tribunal de ne pas avoir instruit la question des conditions d'admission de l'intimé au sein de la COOPERATIVE ni leur lien avec la conclusion et le maintien du bail. Se référant à

ses statuts, elle argue d'un lien de dépendance entre la qualité de membre de la COOPERATIVE et le contrat de bail. Elle expose que l'intimé n'avait d'autre intention en demandant son admission à la COOPERATIVE que d'obtenir un logement, que son emploi aux CFF constituait une condition d'admission, et donc d'attribution d'un appartement, et nécessaire au maintien du rapport sociétaire-locataire. Elle précise que le loyer était directement prélevé sur le salaire de l'intimé auprès des CFF et payé par ceux-ci. L'appelante ajoute que l'attribution de logements à des personnes non salariées des CFF est exclue par l'ordre de priorité prévu à l'article 5 de ses statuts aussi longtemps que des cheminots sont candidats à la location. Elle affirme que cet ordre de priorité n'a d'autre but que d'éviter que des appartements restent vides. Selon elle, au moment de l'attribution de l'appartement litigieux en 2012, ce risque n'existait pas et n'existe toujours pas, dès lors qu'une vingtaine d'employés des CFF étaient toujours dans l'attente d'un appartement du type de celui en cause. En outre, l'appelante allègue que l'intimé n'est devenu membre qu'en raison de sa qualité de salarié des CFF, ce qui avait fait l'objet d'une décision de l'administration de la coopérative. En conséquence, la perte de son emploi, quelle qu'en soit la cause, entraînait légalement (selon l'art. 848 CO et l'art. 6 al. 1 let. c des

- 12/18 -

C/19759/2012 statuts) la perte de la qualité de membre de la coopérative, et autorisait celle-ci à résilier le bail. Le locataire ne conteste pas que son admission fût conditionnée à sa qualité de salarié des CFF, mais précise que le contrat de bail ne mentionne pas ce fait. Il relève que les conditions de son admission ne sont pas litigieuses, mais affirme que la qualité de membre de la coopérative n'était pas liée aux rapports de travail avec les CFF, auxquels l'appelante n'était pas partie.

#### **E. 4.2**

Selon les principes généraux, les cocontractants peuvent convenir de lier entre eux deux rapports juridiques d'une manière telle que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre, aucun des rapports ne pouvant persister indépendamment de l'autre; on parle alors de contrats couplés, interdépendants, liés ou connexes (ATF 136 III 65 et les réf. citées). Un tel lien peut être prévu dans les statuts d'une coopérative d'habitation (MOSER, Wohnbaugenossenschaften, Thèse, Zurich, 1978, p. 168). Dans un tel cas de figure, une seule manifestation de volonté suffit pour mettre fin aux deux rapports juridiques. Les parties conviennent des motifs de résiliation sous réserve de dispositions impératives. Si la résiliation émane de la société coopérative, on peut admettre que la possibilité de recourir à l'assemblée générale (art. 846 al. 3 CO) doit être ouverte avant que la résiliation ne soit considérée comme définitive sur le plan interne. En cas de contestation par la voie judiciaire, la résiliation doit être portée devant le tribunal compétent pour examiner le rapport de droit prépondérant (LCHAT, Le droit du bail, Lausanne, 2008, n. 3.1, p. 88), soit, dans le cas d'un coopérateur-locataire, les tribunaux compétents en matière de baux et loyers. Il n'y a ainsi qu'une seule procédure (arrêt du Tribunal fédéral A\_553/2009 du 13 janvier 2010 consid. 2.4.1; ACJC/324/2010 du 15 mars 2010 consid. 2). Dans le système de la coopérative d'habitation, la possibilité de résilier librement le bail qui lie le coopérateur-locataire à la coopérative en respectant le terme et l'échéance convenus est supprimée, compte tenu de l'interférence qui existe entre le rapport corporatif qui se crée entre la société coopérative et son nouveau membre lors de l'acquisition de la qualité d'associé et le rapport d'obligation qui résulte de la conclusion du contrat de bail à loyer. Cette interférence a notamment été déduite de la convergence des buts poursuivis par les

parties, puisque celui qui adhère à une coopérative d'habitation agit pour obtenir l'usage d'un logement, alors que la société coopérative a elle-même pour but de procurer des logements à ses membres (ATF 136 III 65 consid. 2.2 et 2.3). La résiliation du bail ne peut intervenir, sous réserve de dispositions particulières dans le contrat de bail, que pour un motif qui permettrait également l'exclusion de la société coopérative pour un juste motif ou pour un autre motif statutaire (ATF 136 III 65 consid. 2.3).

- 13/18 -

C/19759/2012 Il convient dès lors d'examiner si, comme le soutient l'appelante, l'art. 6 al. 1 let. c de ses statuts trouvait application et constituait un motif de perte de la qualité de membre lui permettant de résilier le bail de l'intimé.

#### **E. 4.3**

Les statuts de l'appelante prévoient que la qualité de membre prend automatiquement fin notamment lorsque le membre ne remplit plus les conditions requises lors de son admission, tel qu'en dispose l'article 848 CO. L'article 848 CO constitue une dérogation aux règles sur la fin du sociétariat et prévoit une extinction ex lege de celui-ci, contrairement aux hypothèses de démission, d'exclusion ou de transfert. Cette disposition s'applique lorsque le sociétariat est "attaché" à une fonction, un emploi ou un contrat. Il convient, en conséquence, de réserver son application aux cas où la dépendance entre ces divers rapports juridiques est établie et de distinguer ceux-ci des hypothèses où l'exercice d'une profession est, par exemple, une condition à l'adhésion à une société coopérative. Dans ces dernières hypothèses, l'art. 848 CO n'est pas applicable, faute de lien organique fort entre le sociétariat et l'activité ou le contrat (LACHAT, CR-CO II, Bâle, 2012, 2ème éd, n. 1 et 4 ad art. 848). La notion de fonction ou d'emploi doit être interprétée largement et inclut toutes les variétés de contrat de travail impliquant un rapport de dépendance, soumis au droit privé ou au droit public. La doctrine majoritaire suggère de ne pas limiter les rapports contractuels pertinents uniquement aux contrats d'assurance. La perte du sociétariat intervient ipso jure, dès la fin des rapports de fonction et d'emploi de des contrats concernés (LACHAT, op. cit., n. 6-8 ad art. 848).

#### **E. 4.4**

Afin de déterminer si les conditions requises au moment de l'admission n'étaient plus remplies au moment de la résiliation du bail, il est nécessaire de déterminer quelles étaient ces conditions d'acquisition de la qualité d'associé.

#### **E. 4.5**

Pour établir le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher, tout d'abord leur réelle et commune intention (art. 18 al. 1 CO). Il incombe ainsi au juge d'établir, dans un premier temps, la volonté réelle des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (interprétation dite subjective). S'il ne réussit pas à déterminer ainsi la volonté réelle des parties, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, le juge tentera de découvrir la volonté présumée des parties en interprétant leurs déclarations selon la théorie de la confiance (interprétation dite objective), à savoir selon le sens que leur destinataire devait raisonnablement leur attribuer, les expressions inexacts dont elles ont pu se servir n'étant pas déterminantes (art. 18 CO; ATF 125 III 305 consid. 2b; 123 III 165 consid. 3a in JdT 1998 I 2; 23 III 16 consid. 4b; 122 III 426 consid. 5). Le juge tiendra compte de l'ensemble des circonstances connues des parties ou qui pouvaient

l'être, notamment en raison de l'attitude antérieure du déclarant (ATF 112 II 245 consid. 1b et les arrêts cités). Pour interpréter une expression, le sens que lui prêtent des experts ou des autorités importe peu. Le sens déterminant est celui dont un contractant peut admettre, dans

- 14/18 -

C/19759/2012 un cas déterminé selon les règles de la bonne foi, qu'il sera le sens retenu par le cocontractant (ATF 116 II 431 consid. 3b, JdT 1991 I 45). Le juge recherche la solution la plus appropriée aux circonstances : on ne saurait admettre que les parties en auraient voulu une autre (ATF 122 III 420 consid. 3a).

#### **E. 4.6**

En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'intimé a déposé sa candidature auprès de la COOPERATIVE en sa qualité de salarié des CFF et a été admis en raison de cette qualité. Son emploi constituait dès lors une condition d'acquisition de la qualité de membre, conformément à l'ordre de priorité défini par l'art. 5 al. 1 des statuts. La procédure de première instance a permis d'établir que le locataire était conscient, au moment de la signature du bail, que l'appartement lui avait été attribué du fait qu'il était employé des CFF à l'époque (PV d'audience du 7 juin 2013, p. 2). Par ailleurs, le but social de la COOPERATIVE, est de fournir à ses membres des logements sûrs à des prix favorables et de les conserver, en priorité aux salariés des CFF (art. 4 al. 1 des statuts). Il n'est en outre pas litigieux que le locataire a acquis le sociétariat dans le seul but de pouvoir obtenir l'usage de l'appartement, cédé à bail, ni l'interférence entre ces deux rapports (sociétariat et bail). Le sociétariat était par conséquent lié à la qualité de salarié des CFF selon la volonté des parties lors de l'admission, mais également au moment de la conclusion du bail. Par ailleurs, la Directive des CFF entrée en vigueur le 1er juillet 2007, à laquelle fait référence l'art. 6 al. 2 let. e des statuts, stipule que les Coopératives d'Habitation des Cheminots (CHC) "sont responsables de la construction de logements coopératifs destinés aux collaboratrices et collaborateurs des CFF" (art. 4). Le lien entre l'appelante et l'ancien employeur de l'intimé (les CFF) est dès lors établi. Le devoir d'annoncer une éventuelle démission des services fédéraux prévue à l'art. 3 des clauses particulières du bail le démontrent. Cette relation de dépendance ressort également du fait que le loyer était directement prélevé sur le salaire du locataire auprès des CFF et payé par l'employeur à la COOPERATIVE, conformément à l'art. 7 des clauses particulières du contrat de bail. De plus, le financement de logements coopératifs par les CFF est en lien avec l'attribution prioritaire d'appartements à des cheminots et crée une dépendance entre les rapports juridiques de fonction et de sociétariat, laquelle était aisément reconnaissable pour le locataire.

#### **E. 4.7**

Dès lors que l'intimé a démissionné des CFF, les conditions de son admission à la COOPERATIVE n'étaient plus réunies et sa qualité de membre a pris automatiquement fin, en vertu de l'article 6 al. 1 let. c des statuts, lequel renvoie expressément à la loi (art. 848 CO). En relation avec l'article 3 des clauses particulières du bail, lequel mentionne à titre exemplatif le devoir d'annoncer une démission des services fédéraux, l'appelante était alors en droit de résilier le bail pour le plus prochain terme. En conséquence, les circonstances prévalant au moment du congé constituaient un motif de résiliation valable. Le fait que les statuts prévoient que l'agent qui, sans sa faute ou sa volonté de sa part, ne remplit plus les conditions

C/19759/2012 requises peut rester membre jusqu'à nouvel avis ne fait pas obstacle à la décision entreprise. En effet, les termes "jusqu'à nouvel avis" impliquent précisément que le congé peut être donné à un agent qui ne remplit plus les conditions requises même sans faute ou volonté de sa part. La COOPERATIVE a ainsi émis un "nouvel avis" au sens de l'art. 6 al. 1 let. c in fine des statuts lorsqu'elle a signifié à l'intimé qu'il cessait d'être membre en raison de la perte de son emploi lors d'une rencontre du 23 août 2012, dont les propos sont confirmés par lettre du 27 août 2012 et non contestés. Les circonstances dans lesquelles cet emploi a pris fin ne sont donc pas de nature à influencer sur la présente procédure, puisque la validité d'une résiliation doit être examinée à la lumière des circonstances prévalant au moment du congé. Or, dès l'instant où l'intimé avait perdu sa qualité de salarié des CFF au moment de la résiliation du 27 août 2012, - même dans l'hypothèse d'une réintégration suite à son action en responsabilité, - il n'en demeure pas moins que sa qualité de membre de la COOPERATIVE avait automatiquement pris fin au moment du congé. Ainsi, c'est à juste titre que le Tribunal a rejeté les mesures probatoires sollicitées par le locataire ainsi que la suspension de la cause. Le congé notifié au locataire ne va pas à l'encontre des buts poursuivis par la COOPERATIVE. Au contraire, une appréciation globale de la situation permet de retenir que la COOPERATIVE a été constituée pour permettre aux collaborateurs des CFF de bénéficier de logements au loyer mesuré, de sorte que la perte de l'emploi implique également la perte de l'avantage que constitue, en particulier dans le canton de Genève, un logement coopératif. La démarche de l'appelante, consistant à mettre un terme au bail suite à la démission du locataire de son emploi est donc justifiée et en rapport avec son but et ses statuts.

#### **E. 4.8**

Chaque partie à un contrat de bail est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Le contrat arrivé au terme de la période convenue, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, chacun est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012, consid. 2.2). Cependant, ce droit ne peut pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi (ACJC/1425/213 du 2 décembre 2013 consid. 4.1).

#### **E. 4.9**

Le jugement entrepris retient que la fin des rapports de travail ne pouvait entraîner la perte de la qualité de membre de la COOPERATIVE et/ou la résiliation du contrat de bail. Les éléments exposés ci-dessus permettent toutefois de constater que le congé donné s'inscrit dans la continuité d'une volonté, en soi conforme à la liberté contractuelle, de favoriser les agents des CFF, inscrite clairement dans les statuts de l'appelante. C'est parce qu'il travaillait pour les CFF, que l'intimé a été admis au sein de la COOPERATIVE et a pu bénéficier de la jouissance exclusive du logement querellé. En raison de la fin des rapports de travail

C/19759/2012 pour les CFF, il doit libérer ces locaux, pour qu'un des cheminots se trouvant sur la liste d'attente puisse en bénéficier. La fin du bail ne constitue ainsi pas un abus de droit.

#### **E. 4.10**

Par conséquent, le jugement querellé sera annulé et le congé sera déclaré effi- cace.

#### **E. 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 inté- rêts du bailleur ne le justifient pas (ACJC/457/2009 du 20 avril 2009, consid 4.1). 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 rempla- cement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas parti- culier, 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 solli- cite 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.).

#### **E. 5.2**

En l'occurrence, l'intimé réside dans l'appartement avec sa famille depuis juillet 2012 et dispose de revenus très limités. Il n'a toutefois pas démontré avoir effectué des démarches actives en vue de trouver un nouveau logement. Il a notamment déclaré en audience s'être inscrit auprès d'une régie et a formulé l'in- tention de déposer un dossier à l'Office du logement (PV d'audience du 7 juin 2013). L'appelante dispose quant à elle d'un intérêt à attribuer le logement à l'un des collaborateurs des CFF en attente d'un appartement du type de celui de l'inti- mé, tel qu'il ressort de ses statuts et de la liste d'attente qu'elle a produite. Au-delà du fait que l'intimé souhaiterait pouvoir continuer à occuper l'appartement litigieux pour un loyer très avantageux, alors même qu'il n'est plus prioritaire au sein de la COOPERATIVE, il a d'ores et déjà bénéficié dans les faits d'une pro- longation de bail de plus d'un an depuis l'échéance du bail.

#### **E. 5.3**

Compte tenu de la brève durée du contrat de bail, - et un contrat précédent de mai 2009 -, du délai de congé accordé par l'appelante, du motif du congé, de l'absence d'urgence du bailleur, mais aussi de la situation particulière de l'intimé et

- 17/18 -

C/19759/2012 de ses difficultés liées à sa démission des CFF, une unique prolongation de deux ans, échéant au 31 décembre 2014 lui sera accordée.

#### **E. 6**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumi- ses à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC auto- rise 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). \* \* \* \* \*

- 18/18 -

C/19759/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 novembre 2013 par la COOPERATIVE A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1060/2013 rendu le 1er octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19759/2012-1-OSB. Au fond : Annule le jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare valable le congé notifié le 27 août 2012 pour le 31 décembre 2012 par la COOPERATIVE A\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ concernant l'appartement de 5 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (Genève). Accorde à B\_\_\_\_\_ une unique prolongation du bail de deux ans, échéant au 31 décembre 2014. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Bertrand REICH, 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.

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