

Tribunal fédéral - 4A_170/2014

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 23 juillet 2014

Procédure : résiliation

Recevabilité (niée) du recours contre une décision de l'instance cantonale de recours qui retient la validité des congés et renvoie la cause à l'instance inférieure pour décision sur la prolongation du bail

Art. 92, 93 LTF

Dans le cadre d'une contestation du congé, avec demande (subsidaire) d'une prolongation, **le sort des conclusions en jeu n'est pas indépendant** puisque **la décision sur la validité du congé est le préalable nécessaire à la décision sur la prolongation du bail** (c. 1.2).

L'arrêt attaqué, qui constate la validité du congé et renvoie la cause à l'instance inférieure pour décision sur la prolongation demandée, **est une décision incidente**. Comme elle ne porte ni sur la compétence, ni sur une demande de récusation, **une telle décision ne peut faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral que si elle peut causer un préjudice irréparable ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse**, ce qui n'est pas réalisé en l'espèce si bien que le recours se révèle irrecevable (c. 1.3).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Klett, Présidente, Kolly et Hohl.

Greffier : M. Piaget.

Participants à la procédure

A.A. et B.A.,
recourants,

contre

A.B. et B.B., tous représentés
par Me Christian Buonomo,
intimés.

Objet

résiliation du bail; décision incidente,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers, du 10 février 2014.

Faits :

A.

Par contrat du 21 juin 1983, le précédent propriétaire de l'immeuble, auquel ont succédé A.B. et B.B. le 1er octobre 2009, a remis à bail au père de A.A. l'appartement de 3 pièces au 4e étage d'un immeuble à Carouge, dont le dernier loyer annuel a été fixé à 8'088 fr., puis par contrat du 7 juin 1989, une place de parking extérieure située dans le X., dont le dernier loyer annuel est de 1'404 fr.

Sa mère en est devenue colocataire le 25 juillet 1990. Après le décès de son père, A.A. est devenu colocataire du bail avec sa mère par deux avenants du 29 janvier 2010.

Sa mère étant décédée le 21 novembre 2011, A.A. a demandé à pouvoir reprendre le bail à son nom et à celui de son épouse B.A..

L'Office cantonal de la population ayant communiqué aux bailleurs que A.A. et sa femme n'étaient plus domiciliés dans le canton de Genève, les bailleurs, par l'intermédiaire de leur régie, ont résilié les baux de l'appartement et de la place de parking le 26 mars 2012 pour le 31 mars 2013.

B.

Par requête du 26 avril 2012, A.A. et B.A. ont contesté les congés devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève.

La conciliation ayant échoué, les demandeurs ont saisi le Tribunal des baux et loyers le 27 septembre 2012, concluant à la constatation de l'inefficacité des résiliations et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation du bail de 4 ans. Le Tribunal des baux et loyers a, par jugement du 23 août 2013, annulé les congés, considérant que ceux-ci contrevenaient aux règles de la bonne foi.

Statuant le 10 février 2014, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a admis l'appel des bailleurs, déclaré valables les congés et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a considéré qu'il est établi que le locataire et sa femme n'étaient plus domiciliés dans le canton de Genève au moment de la résiliation, qu'ils résidaient principalement avec leurs deux enfants dans la villa de 170 m² avec jardin, dont ils étaient propriétaires à quelques kilomètres de Genève, et que seuls le locataire, et de temps à autre son fils, occupaient l'appartement à temps partiel. Elle a donc estimé que le motif de résiliation était valable et que rien ne permettait de mettre en doute l'intention des bailleurs, qui affirmaient vouloir louer l'appartement à une jeune famille ou à toute personne en ayant réellement besoin. Bien qu'il s'agisse là d'un aspect social, elle a jugé que l'intérêt à remplacer un locataire occupant seulement l'appartement à temps partiel par plusieurs locataires y séjournant de manière permanente ne poursuivait pas un but égoïste, mais socialement souhaitable, vu la situation du marché du logement, notoirement difficile à Genève, et, partant, que la résiliation ne pouvait être considérée comme abusive.

C.

Le 17 mars 2014, le locataire et son épouse ont interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral, concluant, principalement, à l'annulation des congés, subsidiairement, à une prolongation du bail de 4 ans jusqu'au 31 mars 2017 et, plus subsidiairement encore, au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les bailleurs ont conclu au rejet du recours et, subsidiairement, au refus de toute prolongation du bail; plus, subsidiairement, ils concluent au renvoi de la cause à la Cour de justice.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 138 I 475 consid. 1 p. 476; 138 III 46 consid. 1, 471 consid. 1 p. 475).

1.1. Contrairement au Tribunal des baux et loyers, la Cour de justice a déclaré valables les congés - pour l'appartement et la place de parking - du 26 mars 2012. Elle a tranché cette question, mais ne s'est pas prononcée sur un autre objet du litige, qui devenait d'actualité en cas de validité de la résiliation, à savoir l'éventuelle prolongation du bail; elle a renvoyé la cause à l'autorité précédente afin que celle-ci statue sur cette conclusion. Comme il ne met pas fin à toute la procédure, l'arrêt attaqué n'est pas final (cf. art. 90 LTF). La question se pose dès lors de savoir si la décision entreprise peut tout de même faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral.

1.2. Selon la jurisprudence, une telle décision ne constitue pas une décision partielle au sens de l'art. 91 let. a LTF - contre laquelle le recours serait ouvert - et qui se définit comme une décision statuant sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause. Dans les cas de ce genre, la cour cantonale se prononce certes sur un chef de conclusions ou une partie du petitum, puisque l'action en annulation du congé et celle en prolongation du bail, qui sont jointes, sont deux actions distinctes, reposant sur des fondements juridiques différents et conduisant à des conclusions différentes. En revanche, **le sort des conclusions en jeu n'est pas indépendant puisque la décision sur la validité du congé est le préalable nécessaire à la décision sur la prolongation du bail** (arrêts 4A_724/2012 du 19 avril 2013 consid. 1; 4A_439/2008 du 12 novembre 2008 consid. 1, extrait in RSPC 2009 p. 186).

1.3. **Il s'ensuit que l'arrêt attaqué est une décision incidente. Comme elle ne porte ni sur la compétence, ni sur une demande de récusation (cf. art. 92 LTF), une telle décision ne peut faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral que si elle peut causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF) ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 let. b LTF).** Le premier terme de l'alternative n'entre manifestement pas en ligne de compte en l'espèce. Le second n'est pas rempli: l'examen de la question de la prolongation du bail ne commande pas de procéder à une instruction longue et coûteuse (cf. arrêt précité du 12 novembre 2008 consid. 1 in fine). D'ailleurs, les recourants ne tentent pas de le démontrer; ils reconnaissent que la décision ne met pas fin à la procédure, puisqu'elle ne liquide que la question de la validité des résiliations de bail, et se bornent à estimer qu'elle devrait pouvoir être attaquée immédiatement et non seulement à la fin de la procédure relative à la prolongation du bail puisque le tribunal des baux aura pour seule compétence de statuer sur leur demande de prolongation du bail (p. 5).

Aucune des conditions posées par l'art. 93 al. 1 LTF n'étant réalisée, le recours se révèle irrecevable.

2.

Vu le sort réservé au recours, les frais judiciaires seront mis à la charge des recourants (art. 66 al. 1 LTF), qui devront verser une indemnité de dépens aux intimés (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

Une indemnité de 2'000 fr., à payer aux intimés, créanciers solidaires, est mise solidairement à la charge des recourants.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers.

Lausanne, le 23 juillet 2014

Au nom de la Ire Cour de droit civil

du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Klett

Le Greffier : Piaget