

BGer 4A_556/2015 vom 3. Mai 2016

Bundesgericht, 2016-05-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_556_2015

FR: TF 4A_556/2015 du 3 mai 2016

IT: TF 4A_556/2015 del 3 maggio 2016

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites sur le principe, notamment celles afférentes au délai (art. 100 al. 1 LTF) et à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF ; cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1).

E. 2

La recourante ne formule aucun grief de fait. Le Tribunal fédéral statue donc sur la base des faits retenus par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), notamment s'agissant du motif réel du congé, qui est la sous-location non autorisée. Cela ne l'empêche pas pour autant d'apporter quelques précisions, sur la base des procès-verbaux figurant au dossier, aux résumés des déclarations de parties et de témoins figurant dans le jugement entrepris (cf. art. 105 al. 2 LTF).

E. 3.1

La bailleresse dénonce une violation des art. 262 et 271 [recte: 271a] al. 1 let. a CO. Elle plaide avoir autorisé la sous-location pour une année uniquement, afin de permettre à la locataire d'apprécier sa volonté de s'installer en Espagne. Son refus de prolonger la sous-location serait justifié. Sauf à violer l' art. 262 CO , l'on ne saurait contraindre la bailleresse à poursuivre le contrat de bail dans des conditions qui ne correspondent nullement à la situation à laquelle doit raisonnablement s'attendre un bailleur, soit avec une locataire qui n'est plus officiellement domiciliée en Suisse et qui utilise le logement exclusivement comme pied-à-terre pendant quatre à six semaines par an, moyennant un loyer modeste pour ne pas dire dérisoire. Sachant qu'elle ne pourrait jamais obtenir un transfert de bail en faveur de la sous-locataire, la locataire aurait choisi de "construire" juridiquement une sous-location permettant à la première de bénéficier d'un loyer de faveur introuvable en ville de Genève même pour un simple studio.

E. 3.2

En vertu de l' art. 271 al. 1 CO , le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L' art. 271a CO énonce des exemples de motifs de résiliation contraires à la bonne foi. Tel est notamment le cas du congé donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO). Ces prétentions comprennent entre autres le droit de sous-louer la chose louée, fondé sur l' art. 262 CO (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1).

Selon l' art. 262 CO , le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (al. 1). Le bailleur ne peut refuser son consentement que dans trois cas (al. 2) : si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a); si les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail principal, sont

abusives (let. b); et enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c).

Un arrêt récent fait une synthèse de la jurisprudence relative au droit de congédier le locataire en raison d'une sous-location (arrêt 4A_290/2015 du 9 septembre 2015). Lorsque le locataire sous-loue totalement ou partiellement la chose louée sans autorisation, le bailleur peut valablement donner un congé ordinaire s'il s'avère qu'il était en droit de refuser son consentement, c'est-à-dire si l'une ou l'autre des conditions prévues à l'art. 262 al. 2 CO est réalisée. La résiliation est également valable si le simple fait de ne pas avoir requis le consentement préalable du bailleur est de nature à anéantir le lien de confiance entre les deux parties. A ces cas s'ajoute encore l'interdiction générale de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC : en effet, le locataire qui abuse de son droit à la sous-location ne saurait être protégé. Il faut alors raisonner comme si son droit n'existait pas (arrêt précité consid. 4.3.1, 4.4.1 in fine et 4.4.2).

Selon la jurisprudence, la sous-location est en soi conçue pour le locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu - et qui le cède provisoirement à un tiers pour se décharger du fardeau économique que constitue le loyer; est aussi envisageable le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite du décès ou du départ d'un membre de la famille, et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Sous réserve de conventions contraires, le droit à la sous-location n'existe que si le locataire a l'intention de réutiliser lui-même la chose louée dans un avenir prévisible. En revanche, s'il a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataire par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit. Le juge doit se montrer relativement strict dans l'examen de l'intention du locataire de réintégrer les locaux loués, celle-ci devant résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible. La vague possibilité de réintégrer un jour l'objet loué ne suffit pas à justifier une sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63; 134 III 446 consid. 2.4; arrêt 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1, in CdB 2011 p. 15).

La cour de céans a été saisie d'un cas où le bailleur avait notifié un congé anticipé en faisant valoir que le locataire avait procédé dans les faits à un transfert de bail en faveur de sa fille. Dans ce contexte, la cour de céans a souligné que la substitution de locataire, dénuée de toute intention de reprendre un jour l'usage de la chose louée, suppose que le locataire qui sous-loue ait entièrement perdu cet usage, ce qu'il incombe au bailleur de prouver. En l'occurrence, une telle preuve n'était pas rapportée. La fille du locataire occupait à tout le moins partiellement l'appartement; selon ses dires, elle était hébergée de façon gracieuse. Par ailleurs, le locataire dormait dans l'appartement une à deux fois par semaine, selon les déclarations concordantes de l'intéressé et de ses proches (arrêt 4A_209/2014 du 16 décembre 2014 spéc. consid. 4.2).

En revanche, le Tribunal fédéral a retenu un abus du droit à la sous-location et admis la validité du congé ordinaire dans l'affaire suivante (arrêt 4C.124/1999 du 6 octobre 1999 consid. 4) : deux colocataires s'apprêtant à déménager avaient dans un premier temps requis le transfert du bail au profit de proches; l'un des colocataires précisait qu'il serait heureux de pouvoir loger chez ses proches une ou deux fois par semaine lorsqu'il viendrait voir sa clientèle. Après avoir essuyé un refus de la bailleuse, les colocataires l'ont avisée qu'ils avaient sous-loué partiellement l'appartement à leurs proches tout en conservant une pièce et demie faisant office de pied-à-terre pour leurs déplacements hebdomadaires. De fait, les

colocataires ont déménagé dans un autre canton où ils ont déposé leurs papiers. La bailleresse a résilié le bail. La cour de céans a constaté que l'intention des locataires était de transférer à des tiers leur droit d'usage sur l'appartement et de se libérer définitivement des obligations du bail; la sous-location apparaissait comme un moyen d'aboutir au résultat recherché en contournant le refus de la bailleresse et permettait à des proches d'occuper un logement avantageux; la possibilité de disposer d'un pied-à-terre apparaissait tout à fait secondaire. Du reste, les locataires n'entendaient pas à l'origine donner une quelconque forme juridique à cette simple possibilité d'hébergement.

E. 3.3

En l'occurrence, la Cour de justice a cité l'arrêt selon lequel la substitution de locataire, dénuée de l'intention de reprendre un jour l'usage de la chose louée, suppose que le locataire qui sous-loue ait entièrement perdu l'usage de la chose louée (arrêt précité 4A_209/2014). Elle a constaté que tel n'était pas le cas en l'espèce, ajoutant que le locataire n'avait pas l'obligation contractuelle d'utiliser le logement en permanence.

En réalité, il ne suffit pas d'établir une quelconque utilisation de la chose louée par le locataire pour en déduire de facto qu'il a le droit de la sous-louer partiellement. L'hypothèse de l'abus de droit peut être retenue même lorsqu'il utilise encore partiellement les locaux (cf. arrêts précités 4A_290/2015 consid. 4.4.1 in fine et 4C.124/1999). Le juge doit donc examiner toutes les circonstances du cas concret pour déterminer si le locataire commet ou non un abus de droit en se prévalant du droit à la sous-location.

E. 3.4

Au préalable, il sied de rejeter l'argument de l'intimée selon lequel la bailleresse aurait consenti à la sous-location et ne pourrait retirer son autorisation qu'en notifiant à la locataire une formule officielle conformément à l'art. 269d al. 3 CO (cf. arrêt précité 4A_290/2015 consid. 4.4.1). La bailleresse a certes consenti à la sous-location, mais pour une période limitée à un an. Elle s'est dite prête à accorder quelques mois supplémentaires, mais aucun accord n'a été trouvé au 30 juin 2013 (cf. courrier du 13 juin 2013, supra let. A.c). Il s'ensuit qu'à compter du 1

er juillet 2013, la sous-location n'était plus autorisée.

E. 3.5

La locataire, qui vit depuis juillet 2012 en Espagne où elle est officiellement domiciliée, a affirmé respectivement ne pas vouloir finir ses jours dans ce pays et vouloir se réinstaller en Suisse (courrier à la bailleresse du 31 mai 2013), ne pas exclure un retour en Suisse selon les aléas de sa vie privée notamment (déclaration devant le Tribunal des baux), et songer peut-être à rentrer en Suisse d'ici quelques années (témoignage de la sous-locataire). Elle n'a à aucun moment affirmé ne pas être encore acclimatée à l'Espagne et avoir besoin de temps supplémentaire pour prendre sa décision. Elle occupe l'appartement genevois durant une semaine tous les deux à trois mois, soit entre quatre et six semaines par an, moyennant une participation de 81 fr. sur un loyer de 831 fr., charges comprises (831 fr. - 750 fr. payés par la sous-locataire).

Le droit à la sous-location conféré par l'art. 262 CO ne saurait permettre à une locataire partie s'établir à l'étranger après sa retraite de se réserver indéfiniment l'usage d'un appartement au loyer avantageux, en simple prévision de l'hypothèse où les aléas de la vie pourraient la conduire à vouloir se réinstaller en Suisse. Il ne s'agit-là que d'une vague

possibilité insuffisante au regard de la jurisprudence. Si la locataire a conservé un certain usage de l'appartement, il se résume à quatre ou six semaines par an, moyennant une participation insignifiante au coût du loyer. Cet usage de pied-à-terre a initialement donné lieu à un arrangement informel entre parties, qui se sont suffisamment bien entendues pour devenir amies. Il résulte en effet du témoignage de la sous-locataire que "depuis le début", la locataire principale dormait dans l'une des chambres lorsqu'elle séjournait à Genève et qu'elle lui a "ensuite" proposé de réduire son sous-loyer. La locataire a elle-même soutenu dans son courrier du 31 mai 2013 qu'elle était revenue régulièrement à Genève et qu'elle avait l'intention de continuer. Devant le Tribunal des baux, elle a confirmé que ses retours fréquents en Suisse avaient conduit les parties à convenir d'une réduction du sous-loyer. Le représentant de la locataire a certes affirmé à l'audience de plaidoiries finales que celle-ci avait "quitté" l'appartement pendant un an, mais il se référait manifestement au contrat de sous-location totale, et donc pas nécessairement à la situation de fait. Quoi qu'il en soit, un usage aussi sporadique de l'appartement avec une participation infime au coût du loyer ne saurait fonder un droit à la sous-location. La situation est différente de l'affaire précitée (4A_209/2014), où le locataire dormait une à deux fois par semaine dans l'appartement et hébergeait sa fille qui l'occupait au moins partiellement, et ce à titre gratuit. En l'occurrence, avec la construction mise en place, la sous-locataire se retrouve bel et bien dans la position d'une locataire principale, qui a une jouissance quasi totale de l'appartement et en assume économiquement la très grande majorité du coût. A cet égard, il importe peu qu'elle n'occupe l'appartement que trois jours par semaine pour des raisons professionnelles - il s'agit d'un droit du locataire principal - et dispose d'un autre logement. Peu importe aussi qu'elle n'ait pas l'intention de rester à long terme et de s'établir à Genève, puisque la titulaire du bail principal arguera de son droit à la sous-location pour mettre en place une autre personne.

En bref, la locataire qui utilise quatre à six semaines par an l'appartement loué dont le coût est essentiellement supporté par une tierce personne, alors que sa fille dispose de surcroît d'un pied-à-terre dans la même ville, abuse de son droit à la sous-location pour conserver la mainmise sur un appartement au loyer manifestement avantageux, en prévision d'un très aléatoire retour en Suisse. Dans ces circonstances, la bailleresse était en droit de refuser son consentement et de signifier un congé ordinaire. Le fait que la bailleresse ait elle-même été soupçonnée d'utiliser des proches comme prête-noms pour pratiquer dans l'immeuble des sous-locations à des prix élevés (arrêt 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.5) ne l'empêche pas de se prévaloir d'un abus du droit à la sous-location dans un cas où une locataire détourne ce droit. A juste titre, la locataire n'en tire pas argument devant la cour de céans.

E. 3.6

Pour le surplus, la locataire ne prétend pas que les exigences quant aux délai et terme de congé et quant à la forme auraient été violées.

Les considérations qui précèdent conduisent à la conclusion que le congé signifié par avis du 2 juillet 2013 pour le 31 octobre 2013 est valable.

E. 4.1

Dans sa demande, la locataire avait pris une conclusion subsidiaire en prolongation de bail pour une durée de quatre ans. Le Tribunal des baux et loyers et la Cour de justice n'ont pas eu à traiter cette question du moment qu'ils annulaient le congé. C'est le lieu de statuer sur

cette conclusion, même si la locataire ne l'a pas reformulée en appel ni devant la cour de céans (cf. arrêt 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 4; cf. aussi arrêt 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.1).

E. 4.2

A teneur de l' art. 272 al. 1 CO , le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifie. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en tenant compte notamment des critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit d'un logement, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, la prolongation du bail 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. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps que lui en donne le délai de résiliation ordinaire pour chercher de nouveaux locaux, et non pas de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible d'un appartement au loyer avantageux (ATF 116 II 446 consid. 3b). Le locataire ne peut en principe pas se prévaloir des conséquences pénibles qu'endure son sous-locataire (arrêts 4A_314/2014 du 24 novembre 2014 consid. 2.2; 4A_366/2012 du 3 septembre 2012 consid. 2.1 in fine et 3).

Dans le cas présent, la locataire n'a aucunement cherché à justifier sa conclusion subsidiaire en prolongation de bail. Alors qu'elle était représentée devant les instances cantonales par un avocat collaborateur de l'ASLOCA, elle n'a pas exposé quelles conséquences pénibles le congé représenterait pour elle. L'état de fait de l'arrêt attaqué ne permet pas de discerner de tels inconvénients. La locataire ne vit plus dans l'appartement et n'y fait que des passages sporadiques. Elle ne peut se prévaloir de la situation de la sous-locataire (qui est au demeurant propriétaire d'un appartement à Sion et copropriétaire d'un autre appartement à Genève, que son fils copropriétaire occupe). La locataire a certes laissé une partie des meubles dans les locaux, mais rien n'indique que ceux-ci puissent occasionner un déménagement plus difficile que la moyenne.

Il n'y a ainsi pas matière à accorder une prolongation.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis. L'arrêt attaqué, en tant qu'il confirme le chiffre 1 du dispositif du jugement de première instance, doit être réformé en ce sens que le congé signifié pour le 31 octobre 2013 est déclaré valable.

Conformément au droit genevois, les deux instances cantonales n'ont pas prélevé de frais ni alloué de dépens, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de renvoyer la cause à l'autorité précédente (art. 22 al. 1 LaCC [RSG E 1 05] en relation avec l' art. 116 al. 1 CPC ; ATF 139 III 182 consid. 2.1 p. 185 s.).

Dans la mesure où la locataire intimée succombe, elle supportera les frais de la présente procédure et versera à la bailleuse recourante une indemnité de dépens (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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