

GE_GERICHTE ACJC/1000/2012 vom 11. Juli 2012

GE Cour de justice, 2012-07-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1000_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/1000/2012 du 11 juillet 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/1000/2012 del 11 luglio 2012

Erwägungen

E. 28

février 1998, et s'est depuis lors renouvelé tacitement d'année en année. b. Le montant du loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 19'200 fr. et l'acompte pour frais accessoires à 2'100 fr. c. Par courrier du 23 juillet 2009, W_____ écrivait à la régie C_____ pour l'informer de son intention de partir vivre à Montréal (Canada) pour une période d'environ deux ans et demi. A cette occasion, W_____ sollicitait l'autorisation de sous-louer l'appartement durant son absence à D_____, précisant que les conditions de la sous-location seraient identiques à celles du bail principal. d. Le 30 juillet 2009, la régie a répondu à W_____ qu'elle n'était pas en mesure de donner une suite favorable à sa requête dès lors que l'unique titulaire du bail était A_____. e. Le 10 août 2009, W_____ informait la régie du décès de sa mère, A_____, survenu en novembre 2006 et de sa décision de reprendre le bail de l'appartement depuis cette date. Il joignait à ce courrier l'acte de décès de A_____ ainsi qu'un certificat d'héritier. f. Par courrier du 16 octobre 2009, la régie précitée a répondu au courrier de W_____ la sous-location. Elle expliquait avoir eu confirmation, par l'Office Cantonal de la Population, du départ de W_____ pour le Canada le 23 octobre 2005. Par conséquent, elle le priait de lui faire parvenir une lettre de résiliation dans les plus brefs délais. g. Le 22 octobre 2009, W_____ a répondu au courrier précité, expliquant être de retour en Suisse depuis le mois de septembre 2006 et n'avoir résidé, en tout et pour tout, que 5 mois au Canada. Il persistait donc dans sa demande de sous-location et informait la régie que leur refus lui causait un préjudice pécuniaire important puisqu'il retardait son séjour d'affaires au Canada. Il se réservait le droit de solliciter une indemnité.

- 4/11 -

C/29481/2009 h. Par courrier du 29 octobre 2009, la régie s'est étonnée de cette réponse, relevant que selon l'Office Cantonal de la Population il ne résiderait plus en Suisse depuis le 23 octobre 2005. La régie maintenait pour le surplus la position adoptée dans les précédents courriers et indiquait rester dans l'attente d'une lettre de congé concernant l'appartement litigieux. i. Par avis officiel de résiliation du bail daté par erreur du 9 octobre 2009, au lieu du 9 novembre, B_____ résiliait le bail litigieux pour le «28 février 2010 ou toute autre échéance légale». j. Par contrat du 12 novembre 2009, W_____ a remis en sous-location l'appartement litigieux à E_____ et F_____. La durée prévue de la sous-location était de deux ans, du 1er décembre 2009 au

E. 31

novembre 2011 et le loyer mensuel, chauffage et électricité compris, était fixé à 2'000 fr. k. Suite à la contestation du congé formée par W_____ et à l'absence de conciliation, la Commission de conciliation a, par décision du 14 octobre 2010, validé la résiliation et

refusé toute prolongation de bail. W_____ a saisi le Tribunal des baux et loyers le 17 novembre 2010. l. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 31 janvier 2011, la représentante de B_____ a indiqué que le courrier adressé à W_____ au mois de septembre 2009 valait avertissement pour le congé qui lui a été signifié. De son côté, le représentant de W_____ a expliqué que ce dernier avait vécu dans l'appartement litigieux de 1998 à la mi décembre 2009 à l'exception de quelques mois entre fin 2005 et début 2006, durant lesquels il se trouvait au Canada. Depuis le 16 décembre 2009 toutefois, W_____ se trouvait au Canada pour des raisons professionnelles. Le représentant de W_____ a ensuite indiqué que celui-ci avait l'intention de revenir en Suisse et de réintégrer l'appartement fin mars 2011 puisque ses activités pouvaient être menées à distance, notamment par internet. Enfin, il a expliqué que W_____ avait informé téléphoniquement la régie du décès de sa mère au moment de sa survenance et qu'il s'acquittait depuis lors du versement du loyer. m. Une audience d'enquêtes s'est tenue le 29 août 2011 au cours de laquelle divers témoins ont été auditionnés : G_____, le père de W_____, a été entendu en qualité de témoin. Il a confirmé que ce dernier était revenu du Canada pour prendre soin de sa mère lorsqu'elle était malade. Il ne se souvenait pas de la date à laquelle W_____ était reparti

- 5/11 -

C/29481/2009 pour le Canada mais a estimé que cela devait être après le décès de sa mère. G_____ a aussi indiqué que son fils était parti au Canada dans le but développer ses affaires dans l'informatique et qu'il avait l'intention de revenir, raison pour laquelle il sous-louait son appartement afin de pouvoir le réintégrer dès son retour en Suisse. H_____, ami de W_____ depuis 15 à 20 ans, a été entendu en qualité de témoin. Il a déclaré que W_____ avait quitté Genève en décembre 2009 pour le Canada afin d'y développer ses contacts dans le domaine des applications pour téléphones mobiles. Selon H_____, W_____ habitait dans l'appartement litigieux jusqu'en décembre 2009 et a décidé de le sous-louer pour une durée de deux ans ou deux ans et demi, en y laissant quelques affaires, afin de pouvoir le récupérer dès son retour du Canada. H_____ a encore précisé qu'il ignorait où W_____ était officiellement domicilié. I_____, ami de W_____ depuis une dizaine d'années, a été entendu en qualité de témoin. Il a confirmé que W_____ habitait à Genève, chez sa mère, jusqu'au décès de celle-ci et par la suite, jusqu'à son départ pour le Canada fin 2009. Il a confirmé que W_____ était parti au Canada pour y développer ses contacts professionnels et avait souhaité sous-louer l'appartement afin de pouvoir le récupérer à son retour. Enfin, I_____ a ajouté que, si W_____ ne lui avait pas donné de date de retour, il avait en revanche toujours été clair que son départ pour le Canada était provisoire. J_____, ami de W_____ depuis 20 ans, a été auditionné en qualité de témoin. Il a déclaré que W_____ était parti pour le Canada environ une année et demie auparavant pour y développer ses activités professionnelles, son retour étant prévu courant 2012 sans qu'aucune date claire ne soit fixée. K_____ a indiqué ignorer où W_____ était officiellement domicilié mais présumer que cela devait être au Canada puisqu'il s'y trouvait depuis un an et demi. K_____ a encore confirmé que le départ de W_____ était provisoire et que ce dernier avait souhaité sous-louer son appartement afin de pouvoir le retrouver après. Il a également confirmé que W_____ vivait dans l'appartement litigieux jusqu'à son départ pour le Canada et ce, avant le décès de sa mère déjà. E_____, sous-locataire de l'appartement litigieux, a été entendu en qualité de témoin. Il a déclaré être le sous-locataire de l'appartement litigieux depuis le 1er décembre 2009 et a confirmé qu'il était prévu que l'appartement soit restitué au 30 novembre 2011 voire 1 ou 2

mois plus tard car W_____ prévoyait de revenir en Suisse à cette époque. S'agissant des conditions de la sous-location, E_____ a expliqué que l'appartement lui était sous-loué meublé pour 2'000 fr. par mois, qu'il avait versé une garantie bancaire de 6'000 fr. et que W_____ avait laissé des affaires personnelles dans la cave et dans un placard où 3 étages lui étaient

- 6/11 -

C/29481/2009 réservés. Il a ajouté que la durée de la sous-location était de 2 ans ce qui correspondait à la durée du séjour de W_____ au Canada. Enfin, il a ajouté que le retour de W_____ était prévu au plus tard le 1er janvier 2012. n. Au cours de cette même audience, la représentante de B_____ a confirmé que le motif du congé était la sous-location abusive puisque son mandant n'avait appris qu'au moment de la demande de sous-location en 2009 que la titulaire du bail était décédée et que W_____ était officiellement domicilié au Canada. Elle expliquait que le problème ne résidait pas au niveau du sous-loyer perçu mais mettait en avant l'importance pour le propriétaire de connaître son locataire. Elle indiquait que le congé était maintenu nonobstant les renseignements fournis dans la procédure, relevant que W_____ ne s'était présenté à aucune audience, qu'il était insensé, au vu de la pénurie de logement, de laisser une personne domiciliée à l'étranger conserver un 5 pièces à Genève et qu'il y avait eu trop d'abus et de tromperies pendant 6 ans pour que son mandant revienne sur sa décision. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile. EN DROIT 1. 1.1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est donc régie par le nouveau droit de procédure civile. Ceci vaut pour la procédure de seconde instance. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC). 2. 2.1. La décision attaquée est une décision finale de première instance. La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC). 2.2. La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral, est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 2.4.2 p. 47).

- 7/11 -

C/29481/2009 Ainsi, 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici 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 lit. e CO (arrêt du Tribunal fédéral n.p. 4A_217/2007 du 4.9.2007, consid. 1, LCHAT, op. cit., ch. 2.4.3 p. 49). 2.3. En l'espèce, le loyer annuel charges comprises de l'appartement s'élève à 21'300 fr., de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. prévue pour l'appel est manifestement atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 3. 3.1. Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitations sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lit. c CPC). En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art.

311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, op. cit., ch. 5.2.3.1 p. 186). 3.2. En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable. 3.3. La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). 4. 4.1. L'appelant soutient que le premier juge a violé les articles 262 al. 2 lit. c et 271 al. 1 CO en considérant que W_____ avait conservé l'intention de réintégrer le logement, relevant que des informations contradictoires ressortent du dossier. 4.2. Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Ainsi, le congé peut notamment être annulé lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 lit. a CO). Selon la jurisprudence, le droit de sous-louer, aux conditions de l'art. 262 CO, compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe

- 8/11 -

C/29481/2009 un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (TF, SJ 2001 I 17, c. 2a). Le fardeau de la preuve des faits fondant l'annulation incombe à la partie qui s'en prévaut (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 29.4.8 p. 739). Le locataire, qui fait valoir une prétention, est présumé de bonne foi (art. 3 al. 1 CC). Sa bonne foi subsiste, même si sa prétention n'est pas objectivement fondée; il suffit, sur le plan subjectif, que le locataire ait cru être dans son droit. Il appartient donc, sur ce point, au bailleur de démontrer la mauvaise foi du locataire (LACHAT, op. cit., p. 741; ACJC/1301/2011 du 17 octobre 2011, consid. 4.2). 4.3. 4.3.1. Selon l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire ne peut sous-louer qu'avec le consentement du bailleur. Ce dernier ne peut cependant refuser son consentement que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO, à savoir si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a), si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (let. b) et, enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c). Il s'agit de limites qualifiées d'étroites par la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral in SJ 2001 I 17, consid. 2b). 4.3.2. Selon la jurisprudence, outre les cas prévus à l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location lorsque le locataire abuse de son droit à celle-ci au sens de l'art. 2 CC, parce que, dans ce cas de figure, le droit à la sous-location n'est pas protégé et qu'il faut raisonner comme s'il n'existait pas. La jurisprudence a admis que si le locataire 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 locataires par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit et le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 446 consid. 2.4 et arrêt du Tribunal fédéral n.p. 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du 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 la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions

d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (arrêt du Tribunal fédéral n.p. 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, consid. 2.1).

- 9/11 -

C/29481/2009 Cette dernière jurisprudence traduit un durcissement de la position qui avait été celle des arrêts précédents en la matière, qui excluaient abus de droit et substitution détournée de locataires tant que le sous-bailleur n'avait pas "perdu toute idée de reprendre l'usage de l'appartement en cause, même si ses intentions ne sont que vagues" (TF, SJ 2001 I 17 consid. 2b et TF, Cahier du bail I/95 consid. 4c). Dès lors, le sous-bailleur ne peut plus se contenter d'invoquer la "perspective d'un événement futur incertain" pour justifier le maintien de la sous-location (arrêt du Tribunal fédéral n.p. 4A_367/2010 consid. 2.1). 4.4. En l'occurrence, les divers témoignages recueillis dans le cadre de la procédure ainsi que les pièces produites ont permis d'établir à satisfaction de droit que W_____ a vécu dans l'appartement litigieux jusqu'au mois de décembre 2009, qu'il a remis l'appartement en sous-location dès le 1er décembre 2009 à E_____, en raison de son séjour d'environ deux ans au Canada, pour des raisons professionnelles. Que W_____ soit officiellement domicilié au Canada ou qu'il n'ait pas informé la régie du décès de sa mère au moment de sa survenance sont des éléments de fait qui n'ont pas d'impact sur la réalisation ou non des conditions du droit à la sous-location. S'agissant des conditions de la sous-location, il ressort de la procédure que l'appartement a été sous-loué meublé pour 2'000 fr. par mois, charges comprises, et qu'il a été convenu entre W_____ et E_____ et F_____ que la sous-location serait d'une durée de deux ans, voire deux ans et demi au maximum, W_____ ayant même laissé des effets personnels dans l'appartement et dans la cave. Il découle de ce qui précède que W_____ a communiqué à l'appelant les conditions de la sous-location, que celles-ci ne sont pas abusives et que la sous-location ne présente pas d'inconvénient majeur pour l'appelant. En outre, l'on ne saurait faire grief à W_____ d'abuser de son droit au sens de l'art. 2 CC dès lors que sa situation est précisément celle qui est visée par la loi et pour laquelle la sous-location a été conçue, soit le cas du locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel dans un autre lieu - et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer. Ainsi, les conditions du droit à la sous-location étaient réunies, raison pour laquelle l'appelant ne pouvait valablement refuser son consentement. Il s'ensuit que le motif de la résiliation est infondé. Partant, c'est à raison que le premier juge a retenu que le congé devait être annulé.

- 10/11 -

C/29481/2009 5. La procédure est gratuite (art. 17 al. 1 LaCC). 6. Dans une contestation concernant la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; s'il y a lieu, il faut prendre en considération la période de protection de trois ans, à compter dès la fin de la procédure judiciaire, qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 1 et ATF 4A_568/2008 du 18 février 2009, consid. 1). En l'occurrence, compte tenu du prix de location des locaux litigieux, la valeur litigieuse s'élève à l'évidence à plus de 15'000 fr (art. 51 LTF). * * * * *

- 11/11 -

C/29481/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par B_____ contre le jugement JTBL/1323/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 novembre 2011 dans la cause C/29481/2009-5-B. 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 Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Maximilien LUCKER, 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. 5)

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