

GE_GERICHTE ACJC/1000/2015 vom 1. Dezember 2014

GE Cour de justice, 2014-12-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1000_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1000/2015 du 1 décembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1000/2015 del 1 dicembre 2014

Erwägungen

E. 17

février 2014 de la régie - qui lui demandait de libérer la cave pour le 24 février en raison d'une infiltration d'eau - la sous-locataire a informé celle-ci qu'elle-même était absente et que la locataire serait à Genève début mars. n. Dans sa réponse du 24 mars 2014 au Tribunal, la bailleresse a conclu à la validité du congé et au refus de toute prolongation de bail. Le congé était motivé par la sous-location utilisée dans un but de substitution de locataire. En effet, la locataire avait perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée. Par ailleurs, c'était "en raison des conséquences économiques entraînées par le transfert de bail déguisé" que la bailleresse avait mis fin au contrat. Du fait de la sous-location, celle-ci subissait une perte mensuelle d'au moins 1'500 fr. De plus, l'appartement correspondait aux besoins prépondérants de la po-

- 6/13 -

C/17357/2013 pulation pour une famille, et non pour une personne seule, qui de surcroît, affirmait vouloir le conserver comme pied-à-terre uniquement. o. Les 5 mai et 2 juin 2014, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties et à l'audition de témoins. - B_____ a déclaré qu'elle n'excluait pas de revenir s'installer à Genève, en fonction notamment des aléas de sa vie privée. Elle n'avait toutefois entamé aucune démarche dans ce sens auprès de l'Office cantonal de la population. Elle revenait régulièrement à Genève, parfois en avion mais le plus souvent en voiture, pour rendre visite à sa fille - qui travaillait à Zurich et disposait d'un pied-à-terre à Genève -, ses amis, ainsi que ses contacts professionnels, étant précisé qu'elle était compositeur. Elle prévenait D_____ de ses séjours le plus souvent par mail, mais parfois par téléphone ou par sms. Durant "huit à neuf mois", la sous-locataire avait sous-loué tout l'appartement. Par la suite, étant donné les fréquents séjours à Genève de la locataire, il avait été convenu de laisser à celle-ci l'usage de l'une des deux chambres et de réduire le sous-loyer à 750 fr. par mois. E_____ encaissait le sous-loyer et payait le loyer et le supplément de charges. - A_____ a déclaré avoir donné ordre à sa régie d'éliminer toute sous-location dans l'immeuble. A sa connaissance, il n'y en avait plus, sauf celle objet de la présente procédure. Elle a renvoyé le conseil de la locataire à poser ses autres questions relatives aux locations de l'immeuble à la régie. - F_____, collaborateur de la régie C_____, entendu comme témoin, a déclaré que A_____ souhaitait maîtriser la gestion de son immeuble et savoir qui occupait ses logements. Il agissait sur ses instructions quant à l'attribution d'appartements pour certains locataires. Il se souvenait d'avoir résilié en 2014 trois baux pour leur échéance, congés qui n'avaient pas été contestés étant donné les liens de parenté entre les locataires et la bailleresse. - Le témoin D_____ a déclaré que E_____ l'avait informée que la locataire entendait partir pour l'Espagne et cherchait à sous-louer son logement, n'étant pas sûre de vouloir demeurer définitivement dans ce pays. Elle-même avait vécu avec son compagnon dans un appartement duplex à _____

(Genève), qu'ils avaient acheté en copropriété en 2000. Son compagnon y était décédé en 2010 et elle ne souhaitait plus y vivre. Elle y avait cohabité durant une année avec son fils et l'amie de celui-ci, le temps de trouver un pied-à-terre et un logement à Sion. Elle était actuellement copropriétaire de l'immeuble de _____ (GE) par moitié avec son fils et participait aux charges. Elle comptait, à terme, lui transférer sa part de copropriété. En 2011, elle avait déposé ses papiers en Valais. Elle avait acquis un logement à Sion. Elle vivait environ trois jours par semaine à Genève et quatre jours en Valais. Elle travaillait à Genève et à Lausanne.

- 7/13 -

C/17357/2013 La sous-location avec B_____, devenue une amie au fil du temps, s'était faite d'abord pour 1'000 fr. par mois. Compte tenu du fait que la locataire, depuis le début, "dormait dans l'une des chambres de l'appartement" lors de ses séjours à Genève, à savoir une semaine tous les deux à trois mois, celle-ci lui avait ensuite proposé de réduire le sous-loyer à 750 fr. B_____ conservait en sa possession un jeu de clés et l'avertissait par e-mail de ses séjours. A réception de la lettre de la régie indiquant qu'il fallait mettre fin à la sous-location, elle avait discuté par téléphone avec la locataire, qui lui avait indiqué qu'elle "songeait peut-être à rentrer en Suisse d'ici quelques années". Le courrier parvenant à l'appartement pour la locataire était traité par E_____. Le 8 mai 2014, le témoin D_____ a écrit au Tribunal qu'elle avait retrouvé dans son agenda les dates des derniers séjours à Genève de B_____, soit octobre 2013, décembre 2013 et mars 2014, avec un nouveau séjour prévu en mai 2014. p. A l'issue de l'audience du 2 juin 2014, la bailleresse a sollicité la production par la locataire des messages électroniques envoyés par celle-ci à D_____ pour la prévenir de ses séjours à Genève. Pour prouver ses fréquents séjours dans l'appartement, la locataire a proposé l'audition de E_____ et de G_____, également locataire de l'immeuble, ainsi que de H_____, et si nécessaire une inspection locale. Elle a sollicité la production par la bailleresse des courriers de résiliation envoyés en 2014 aux locataires de l'immeuble, ainsi que l'état locatif. q. Par ordonnance du 4 juin 2014, le Tribunal a ordonné à la locataire de produire les courriels précités, particulièrement ceux échangés entre l'été 2012 et la fin du 1er semestre 2013, et à la bailleresse de produire l'état locatif nominatif de l'immeuble avec l'indication des sous-locations autorisées, ainsi que les courriers de résiliation envoyés en 2014 aux locataires de l'immeuble pratiquant des sous-locations. r. La locataire a écrit au Tribunal qu'elle n'avait retrouvé qu'un courriel du 4 décembre 2013, par lequel elle informait la sous-locataire de sa venue à Genève le jour même. Elle était par ailleurs dans l'impossibilité de fournir la trace de ses appels téléphoniques ou sms à D_____, puisqu'elle avait changé d'opérateur téléphonique en février 2014. Elle a produit un contrat de téléphonie mobile conclu le 8 février 2014 en Espagne. "Si nécessaire", elle persistait à requérir l'audition des trois témoins précités. La bailleresse a écrit au Tribunal que les congés mentionnés par le témoin F_____ avaient tous été donnés et acceptés oralement, vu les liens de confiance qui la liaient aux locataires concernés. Elle a produit une attestation du 3 juillet

- 8/13 -

C/17357/2013 2014 de la régie dont il ressortait que six sous-locations perduraient dans l'immeuble, à savoir, outre la sous-location litigieuse, trois concernant des membres de la famille A_____ - avec des congés donnés oralement pour les échéances des 31 août 2014, 30 avril 2015 et 31 mai 2015 -, une sous-location autorisée d'un appartement de deux pièces par la locataire I_____, qui attendait de pouvoir le mettre prochainement à la disposition

de sa fille et, enfin, une sous-location par la locataire J_____, qui avait résilié le bail en décembre 2013 pour une échéance repoussée au 30 septembre 2014. Il ressortait des pièces que cette société s'acquittait d'un loyer de 4'385 fr. par mois, charges comprises, pour un quatre pièces et demie au 3ème étage de l'immeuble. s. Les parties ont plaidé le 10 novembre 2014, en persistant dans leurs conclusions. La locataire a indiqué qu'elle n'avait quitté son appartement que durant la première année de sous-location. Par la suite, la sous-location n'avait été que partielle. Elle a fait valoir que le motif du congé n'était qu'un prétexte, vraisemblablement pour pouvoir relouer l'appartement plus cher. La bailleresse a soutenu que la locataire, au moment de la sous-location avait la volonté de transférer son bail. Pour les besoins de la cause, elle avait par la suite prétendu ne sous-louer le logement que partiellement. La bailleresse ne pouvait pas être privée de la maîtrise de l'identité des occupants du logement. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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, Basler

- 9/13 -

C/17357/2013 Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). 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 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 consid. 1.1; 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il 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). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 9'972 fr. En prenant en compte la durée de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (9'972 fr. x 3 = 29'916 fr.). La voie de l'appel est donc ouverte. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416;

RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, la question de la recevabilité des pièces nouvelles produites par les parties en appel peut demeurer ouverte, dans la mesure où ces titres ne sont pas déterminants pour la solution du litige.

- 10/13 -

C/17357/2013 3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que le motif du congé était un pré-texte, alors qu'elle avait toujours soutenu que le bail avait été résilié en raison de la sous-location, qui équivalait selon elle à un transfert de bail déguisé. La bailleresse entendait limiter la sous-location dans l'immeuble, ce qui n'était pas contraire aux règles de la bonne foi. 3.1 Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier 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 let. a CO). Pour dire si un congé est ou non abusif, il faut connaître le motif réel de la résiliation, dont la constatation relève de l'établissement des faits (ATF 136 III 190 consid. 2, 136 III 513 consid. 2.3). Aux termes de l'art. 271 al. 2 CO, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande. Les motifs doivent être donnés de manière claire et facilement intelligible pour le destinataire (arrêt du Tribunal fédéral du 6 août 2003 consid. 3.1). Le motif du congé invoqué doit exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). La partie qui résilie est liée par les motifs qu'elle a donnés et peut les compléter et les expliciter en cours de procédure si elle a de bonnes raisons de le faire (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2, paru in SJ 2006 ch. I, p. 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1, in MP 2004, p. 55). Il ne peut toutefois pas invoquer en cours de procédure de nouveaux motifs, autres que ceux donnés à l'origine (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 732; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, no 26 ad art. 271 CO). L'expéditeur du congé doit prouver la réalité du motif qu'il invoque à l'appui de la résiliation. Le destinataire qui conteste l'existence du motif allégué doit prouver les faits qui fondent sa thèse (LACHAT, op. cit., p. 733). Savoir si la partie qui résilie a prouvé ou non la réalité des motifs invoqués à l'appui du congé est une question d'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral du 6 août 2003 consid. 3.1). 3.2 Rien n'oblige un locataire à occuper les locaux d'une manière conventionnelle, sachant qu'en ce qui concerne les locaux d'habitation, il n'existe aucune obligation d'usage, sauf clause contractuelle contraire (ACJC/1571/2009 du 22.12.2009; LACHAT, op. cit., p. 80). 3.3 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

- 11/13 -

C/17357/2013 let. a CO. Pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 du 30 août 2000, consid. 2a in SJ 2001 I 17; HIGI, Commentaire zurichois, n. 24 ad art. 271a CO). Selon l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose 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 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2b in SJ 2001 I 17). Un congé donné en raison de la sous-location est valable lorsque celle-ci n'a pas été autorisée et lorsque, suite à un examen rétrospectif, il apparaît qu'elle ne devait pas l'être (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2010 du 1er avril 2010 consid. 3.2, relatif à un congé extraordinaire). 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 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). La substitution de locataire, dénuée de toute intention de reprendre un jour l'usage de la chose louée, suppose au préalable que le locataire qui sous-loue a entièrement perdu cet usage. Il appartient au bailleur de prouver ce fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_209/2014 du 16 décembre 2014 consid. 4.2). 3.4 En l'espèce, comme le relève à juste titre l'appelante, et contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, le motif réel du congé est la sous-location non autorisée. La bailleuse a exposé les motifs de la résiliation de manière claire dans sa lettre du 2 juillet 2013 accompagnant l'avis de résiliation et n'a pas varié par la suite. Les explications qu'elle a fournies en cours de procédure, en particulier dans sa réponse du 24 mars 2014 au Tribunal, ne peuvent être considérées que comme des

- 12/13 -

C/17357/2013 précisions et non pas comme de nouveaux motifs de congé - ce que l'appelante ne soutient d'ailleurs pas - dans la mesure où la bailleuse est liée par les motifs qu'elle a donnés à l'origine. Ainsi, il est établi que la bailleuse a résilié le contrat au motif qu'elle n'entendait pas tolérer une "sous-location quelconque" et qu'elle estimait que la locataire n'envisageait plus de revenir à Genève et voulait en réalité procéder à un transfert de bail non autorisé. Il appartenait à l'appelante de prouver les motifs invoqués et en particulier le fait que la locataire, au moment de la résiliation, avait entièrement perdu l'usage de l'appartement, ce qui légitimait son refus d'autorisation communiqué à la locataire le 13 juin 2013. A cet égard, l'intimée a admis que durant la première année, à savoir du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013, elle avait sous-loué la totalité de l'appartement,

ce qui résultait d'ailleurs du bail de sous-location signé le 28 avril 2012. En revanche, il ressort du témoignage de la sous-locataire qu'au moment de la résiliation, la sous-location n'était que partielle et que, pour cette raison, le sous-loyer avait été réduit à 750 fr. par mois. L'intimée, qui a conservé un jeu de clés du logement, l'occupe durant une semaine tous les deux à trois mois, lors de ses séjours à Genève. Elle n'a pas mis le logement à la disposition d'un tiers qui séjourne de manière permanente à Genève, mais d'une personne qui n'est pas domiciliée à Genève et n'occupe le logement que durant trois jours par semaine, pour des raisons professionnelles. Même si l'intimée a annoncé son départ à fin juin 2012 à l'Office cantonal de la population et s'est domiciliée avec son compagnon en Espagne, elle n'a donc pas perdu entièrement l'usage du logement, étant relevé qu'elle n'a pas d'obligation contractuelle d'utiliser le logement de façon permanente. Par ailleurs, le droit de sous-louer est garanti par la loi, de sorte que la bailleresse n'est pas légitimée à interdire par principe toute sous-location. En définitive, il apparaît que la résiliation est intervenue parce que la locataire entendait exercer son droit de sous-louer partiellement le logement, aux conditions de l'art. 262 CO. La bailleresse, qui invoque à tort un transfert de bail déguisé, ne prétend pas que la locataire aurait procédé à une sous-location partielle à des conditions abusives (art. 262 al. 2 let. b CO), ni que la sous-location présenterait pour elle des inconvénients majeurs (art. 262 al. 2 let. c CO). Au vu de ce qui précède, le jugement sera confirmé, par substitution de motifs. 4. 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). * * * * *

- 13/13 -

C/17357/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 janvier 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1398/2014 rendu le 1er décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17357/2013-5. Au fond : Le confirme. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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.