

GE_GERICHTE ACJC/1014/2017 vom 14. September 2016

GE Cour de justice, 2016-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1014_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1014/2017 du 14 septembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1014/2017 del 14 settembre 2016

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).

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).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges et parking compris, s'élève à 656 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (656 fr. x 3 ans = 23'616 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

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 7/12 -

C/13132/2015

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant produit deux pièces nouvelles, soit le courrier d'un notaire du 19 avril 2011 et un extrait du registre foncier de l'immeuble sis B_____. Cette dernière pièce est recevable, car elle vise un fait notoire (art. 151 CPC). Le courrier du notaire est en revanche irrecevable, car il aurait pu être produit en première instance.

E. 3

L'appelant soulève une appréciation arbitraire de certains faits par le Tribunal. Ses griefs visent toutefois l'appréciation des preuves (art. 157 CPC), qui est une question de droit. Ils seront examinés ci-après.

E. 4

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir procédé à une mauvaise application de l'art. 262 CO et de ne pas avoir constaté l'efficacité des congés notifiés le 6 mai 2015 pour le 30 juin 2015.

E. 4.1

Un congé est inefficace et dénué d'effet lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Ainsi, le congé motivé par le défaut de paiement de loyer, alors qu'en réalité, le loyer a été payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date qui ne correspond pas aux termes contractuels ou légaux (art. 266a al. 2 CO), le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante et le congé anticipé donné à la suite d'un transfert de propriété, alors que le besoin n'est pas urgent, est inefficace (cf. ATF 135 III 441 consid. 3.1; 121 III 156 consid. 1c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2). Les effets d'un congé inefficace ne sont pas reportés au prochain terme contractuel utile. L'art. 266a al. 2 CO n'est pas applicable au congé extraordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3).

E. 4.2

Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut, s'agissant d'une habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois, si le maintien du bail est devenu insupportable pour lui-même ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de préciser que le libellé de cette disposition légale est trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du

- 8/12 -

C/13132/2015 contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1).

Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Cette situation se présente lorsque le locataire passe outre un

refus du bailleur de consentir à la sous-location ou qu'il s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer. Dans le premier cas, s'il était en droit de refuser son consentement pour l'un des motifs de l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut résilier le bail conformément à l'art. 257f al. 3 CO (LACHAT, Commentaire romand, n. 4 ad art. 262 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, n. 49 ad art. 262 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2ème éd., p. 175). Comme le refus du consentement n'équivaut pas à la protestation exigée par l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur devra toutefois avoir préalablement sommé en vain le locataire de mettre un terme à la sous-location (HIGI, *ibid.*; arrêt du Tribunal fédéral 4A_516/2007 du

E. 4.3

Le Tribunal a considéré que le délai imparti par l'appelant à l'intimé pour lui communiquer les conditions de la sous-location ou une lettre de résiliation, soit quinze jours, était trop court et que, dès lors, les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas réalisées.

Conformément à la doctrine rappelée ci-dessus, cette appréciation n'est pas critiquable et sera confirmée.

Pour ce motif déjà, les résiliations du 10 juin 2015 sont inefficaces, ce qui conduit à la confirmation du jugement entrepris. 5. 5.1 Le consentement du bailleur à la sous-location n'est soumis à aucune forme. Il peut être écrit ou simplement requis et donné de vive voix. Il peut aussi résulter d'actes concluants : tel est le cas lorsque le bailleur, informé de la sous-location, la tolère sans remarques, ni protestations durant un certain temps, ou lorsqu'il laisse sans réponse une demande du sous-locataire de pouvoir sous-louer ses locaux (LACHAT, *op. cit.*, p. 571). Si le bailleur a donné son consentement, il ne peut plus se prévaloir par la suite des motifs de refus (art. 262 al. 2 CO) qu'il connaissait ou devait connaître au moment d'autoriser la sous-location (entre autres auteurs : WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 4ème éd. 2007, n° 8a ad art. 262 CO). Dès lors, c'est à bon droit que le locataire exerce son droit de sous-louer et le congé qui repose sur ce motif est en principe annulable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.3.2).

5.2 En l'espèce, le concierge a déclaré que le studio litigieux était sous-loué sans discontinuer depuis son arrivée dans l'immeuble, ce qui a été corroboré par le témoignage de L_____. Par ailleurs, le concierge a affirmé qu'il devait informer la régie en cas de sous-locations. Il en découle que celle-ci était au courant de ce que le studio était sous-loué bien avant que le concierge ne l'informe de l'apparition de nouveaux noms sur la boîte aux lettres en mars 2015.

Dès lors que la régie n'a pas réagi, elle a tacitement autorisé l'intimé à sous-louer le logement.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelant, qui est lié par les actes de la régie, qui est sa représentante, avait tacitement accepté la sous-location du studio, ce qui rend les congés inefficaces.

- 10/12 -

C/13132/2015

E. 6

mars 2008 consid. 3.1).

Pour respecter l'exigence d'avertissement écrit, le bailleur doit inviter le locataire à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1; 134 III 446 consid. 2.2).

Le délai imparti par le bailleur pour mettre fin à la sous-location doit être raisonnable. Selon LACHAT, un délai de l'ordre d'un mois pour mettre un terme à la sous-location suffit (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 575, note 70).

Le Tribunal fédéral a jugé valable le congé anticipé donné par un bailleur qui, après avoir découvert une sous-location non autorisée, avait invité sans succès le locataire à lui en communiquer les conditions; l'intéressé avait même nié les faits. Les conditions pratiquées s'étant de surcroît révélées abusives, le bailleur disposait rétrospectivement de deux motifs pour congédier le locataire (art. 262 al. 2 let. a et b CO; ATF 134 III 300 consid. 3.2).

Les cas dans lesquels le bailleur peut s'opposer à la sous-location, énumérés de manière exhaustive à l'art. 262 al. 2 CO, sont les suivants : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail, sont abusives (b), et lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.3.1).

Le bailleur qui donne un tel congé supporte le fardeau de la preuve pour la validité du congé (cf. ATF 138 III 59 consid. 2.1; WEBER, in *Commentaire bâlois*, 5^{ème} éd. 2011, n. 8 ad art. 257f CO). Il doit prouver que les conditions d'une résiliation anticipée sont données et, partant, que la sous-location n'est pas licite, par exemple parce que le locataire n'a pas l'intention de réutiliser lui-même l'objet

- 9/12 -

C/13132/2015 loué dans un avenir prévisible. Apporter la preuve de ce fait interne peut être très difficile, voire impossible pour le bailleur. Il y a lieu d'admettre un devoir de collaboration du locataire (sur ce devoir en général, cf. WALTER, *Commentaire bernois*, 2012, n. 318 ss ad art. 8 CC; ATF 119 II 305, à propos des faits négatifs; arrêt du Tribunal fédéral 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 4.2).

E. 6.1

Il reste toutefois au bailleur la possibilité de se prévaloir de l'interdiction générale de l'abus de droit, au sens de l'art. 2 al. 2 CC : en effet, lorsque le locataire abuse de son droit à la sous-location, il ne saurait être protégé et il faut raisonner comme si son droit n'existait pas (ATF 134 III 446 consid. 2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2015 consid. 4.3.1, 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). Selon la jurisprudence, la sous-location est en principe conçue pour le cas où le locataire 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 -; il le remet alors provisoirement à un tiers pour se décharger, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer le temps de son absence (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 consid. 4.3.1). Il y a abus de droit si le locataire a perdu toute idée de reprendre dans un avenir prévisible l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires, ce qui est un but étranger à l'institution même de la sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; 134 III 446 consid. 2.4; arrêt du Tribunal

fédéral 4A_290/2015 consid. 4.3.1). Certes, un locataire qui quitte un logement peut penser avoir un jour un intérêt à revenir dans les locaux qu'il abandonne. Surtout en période de pénurie de logements, il peut avoir un intérêt à garder un certain droit sur les locaux. Toutefois, on ne saurait admettre que la sous-location soit dénaturée et conduite à éluder les conditions d'un transfert du bail. Le juge doit donc se montrer relativement strict dans l'examen de l'intention, qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2015 consid. 4.3.1 ; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1 in fine, in CdB 2011 p. 15), du locataire de réintégrer les locaux loués. La vague possibilité de réintégrer peut-être un jour soi-même l'objet loué ne suffit pas à justifier une sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 consid. 4.3.1).

Certes, pour se prononcer sur la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; toutefois, ils peuvent fournir un éclairage sur les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 4.1, 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

E. 6.2

En l'espèce, le locataire a expliqué qu'il avait conservé l'intention de revenir dans son studio dans ses courrier et courriel à la régie du 18 mai 2015.

Dès lors qu'il a effectivement réintégré le logement, il y a lieu de retenir qu'il avait conservé, au moment où les baux ont été résiliés, l'intention de le faire.

Pour cette raison également, les résiliations de bail du 10 juin 2015 sont inefficaces.

- 11/12 -

C/13132/2015

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 7

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). * * * * *

- 12/12 -

C/13132/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 12 octobre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/831/2016 rendu le 14 septembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13132/2015-6-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER, Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.

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