

GE_GERICHTE ACJC/1023/2019 vom 8. Juli 2019

GE Cour de justice, 2019-07-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1023_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1023/2019 du 8 juillet 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1023/2019 del 8 luglio 2019

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié à l'ATF 137 III 208). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces situé au 3_____ s'élève à 11'568 fr. La valeur litigieuse dans le cadre de la procédure C/25666/2016 est ainsi supérieure à 10'000 fr. Le loyer annuel de l'appartement de deux pièces situé au 1_____ s'élevant à 10'476 fr., la valeur litigieuse dans le cadre de la procédure C/2_____/2016 est également supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte dans ces deux procédures.

E. 1.3

Les appels ont pour le surplus été interjetés dans les délais et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

E. 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). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.5

Le litige concernant la protection contre les congés, la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale sont applicables (art. 247 al. 2 let. a CPC).

C/25666/2016

E. 2.1

Conformément à l'art. 125 let. c CPC, le tribunal peut, pour simplifier le procès, ordonner la jonction de causes.

Le tribunal a toute latitude pour prendre d'office ou sur requête les décisions destinées à simplifier le procès. La division ou la jonction de causes peut être ordonnée lorsqu'elle apparaît opportune aux juges. Cette mesure n'est pas conditionnée à des critères précis, tels que la connexité pour la jonction ou l'absence de connexité pour la division. Le seul critère légal est celui de la simplification du procès selon l'appréciation du tribunal (HALDY, in CPC commenté, 2ème éd. 2019, n. 6 ad art. 126 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les causes C/25666/2016 et C/2_____/2016 opposent, d'une part, C_____ et, d'autre part, E_____ et D_____ à la même bailleuse. Elles reposent sur un état de fait commun, ont été instruites de manière simultanée par le Tribunal et soulèvent des questions juridiques interdépendantes les unes des autres. Leur jonction permet dès lors de simplifier le procès; elle s'avère en outre conforme au principe d'économie de procédure.

Partant, les causes C/25666/2016 et C/2_____/2016 seront jointes sous le numéro de procédure C/25666/2016.

E. 3

L'appelante conclut à ce que les congés notifiés le 25 novembre 2016, avec effet au 31 janvier 2017, à C_____ pour l'appartement de deux pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 1_____, d'une part, ainsi qu'à E_____ et D_____ pour l'appartement de quatre pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis chemin 3_____, d'autre part, soient déclarés valables.

E. 3.1

Selon l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur. Le bailleur ne peut 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).

E. 3.1.1

L'art. 262 al. 1 CO n'exige pas que le consentement à la sous-location soit donné par écrit par le bailleur. Le consentement peut donc être donné oralement ou même tacitement (actes concluants, silence du bailleur). Lorsque le bailleur laisse sans réponse la demande du locataire de pouvoir sous-louer les locaux pour une durée indéterminée, il y a consentement tacite (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 3.1 et les réf. citées). Savoir à quoi le bailleur a consenti est affaire d'interprétation de la volonté des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 précité consid. 3.3).

- 14/19 -

C/25666/2016 Pour déterminer ce que les parties voulaient, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation subjective, c'est-à-dire rechercher la réelle et commune intention des

parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective; accord de droit), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2).

E. 3.1.2

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien d'un bail d'habitation est devenu insupportable pour le bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Cette disposition est applicable lorsque le locataire sous-loue l'appartement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur en violation de l'art. 262 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1). Le bailleur qui notifie un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO doit prouver les faits qui en sont la condition (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.2). Si les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace (ATF 135 III 441; arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2016 précité consid. 3.1.2).

E. 3.1.3

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. Dans une telle hypothèse, c'est à bon droit que le locataire exerce son droit de sous-louer et le bailleur ne peut, en principe,

- 15/19 -

C/25666/2016 pas résilier le bail au motif d'une sous-location non autorisée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.1.2; 4A_290/2015 précité consid. 4.3.2).

Il reste toutefois au bailleur la possibilité de se prévaloir de l'interdiction générale de l'abus de droit pour mettre un terme au bail (LCHAT/GROBET-THORENS, *Le bail à loyer*, Nouvelle édition 2019, p. 737, n. 5.4 avec les réf. citées, notamment à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 consid. 4.3.2). En effet, 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. 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; arrêts du Tribunal fédéral précités 4A_227/2017 consid. 4.2.1.1; 4A_290/2015 consid. 4.3.1). Il s'ensuit que lorsque le bailleur consent à une sous-location de durée indéterminée, on ne saurait en inférer qu'il l'accepte ad vitam aeternam. Avec l'écoulement du temps, l'intérêt digne de protection du locataire s'estompe et, un jour ou l'autre, la sous-location devient abusive et équivaut à une substitution détournée de locataire, justifiant le congé (LCHAT/GROBET-THORENS, op. cit., p. 737 n. 5.4 avec les réf. citées, notamment à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 consid. 4.3.2).

E. 3.1.4

Un congé anticipé remplissant les conditions de l'art. 257f al. 3 CO peut être annulé lorsqu'il apparaît contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Une telle annulation présuppose des circonstances particulières et ne peut être que très rarement admise (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 6.2; LCHAT, op. cit., p. 894, n. 3.2.2). A titre d'exemple, le bailleur qui a incité le locataire à nuire aux voisins ne pourrait pas de bonne foi résilier son bail (WEBER, in Commentaire bâlois du Code des obligations I, 6ème éd. 2015, n. 8 ad art. 257f CO). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante fait en premier lieu valoir que les intimés ont sous-loué les appartements litigieux sans solliciter, ni obtenir une autorisation préalable de la régie.

- 16/19 -

C/25666/2016

E. 3.2.1

In casu, il n'est plus contesté, à ce stade de la procédure, que les époux D/E_____ ont occupé l'appartement de deux pièces situé au 1 _____ dès la conclusion du bail y relatif et que C_____ est, depuis cette date, demeurée dans l'appartement de quatre pièces situé au numéro 3 _____ dudit chemin. Se fondant sur les déclarations des parties en audience, le Tribunal a retenu que l'appelante était consciente de cette situation depuis le début et qu'elle n'avait émis aucune objection à ce sujet avant 2010. Or, l'appelante, qui supporte le fardeau de la preuve sur ce point (cf. supra consid. 2.1.2), ne démontre pas que ce constat serait mal fondé. L'appelante ne prétend pas non plus qu'elle aurait ignoré que les intimés s'acquittaient chacun du loyer de l'appartement qu'il(s) occupait(-ent), sous-louant ainsi de facto celui-ci. Au vu de ce qui précède, l'appelante est réputée, avoir, de 1997 à 2010, accepté, à tout le moins de manière tacite, la sous-location croisée à laquelle les intimés ont procédé.

E. 3.2.2

L'appelante ne saurait davantage être suivie lorsqu'elle affirme que dans la mesure où elle avait expressément refusé le transfert croisé des baux sollicité par les intimés au mois d'août 2010, ces derniers ne pouvaient pas comprendre de bonne foi qu'ils étaient autorisés à poursuivre une occupation des deux appartements équivalant à un transfert de bail. Alors qu'elle était, à ce moment, informée du fait que les époux D/E_____ habitaient dans l'appartement de leur fille depuis 1997 et inversement, l'appelante s'est bornée à

répondre à C_____ qu'"après avoir étudié attentivement [sa] demande", elle n'était pas en mesure d'accéder à celle-ci et lui a proposé, "conformément à l'entretien téléphonique de ce jour et selon votre accord", de "rester aux conditions contractuelles actuelles". L'on ne discerne guère quel(s) élément(s) de ce courrier auraient dû amener les intimés à comprendre qu'ils étaient tenus de réintégrer leurs logements respectifs. L'appelante ne prétend pas non plus qu'une telle demande serait intervenue à l'occasion de l'entretien téléphonique que la régie a eu avec C_____ préalablement à l'envoi de ce courrier. Au vu de ce qui précède, les intimés pouvaient, à la lecture du courrier susmentionné, partir en toute bonne foi du principe que l'appelante n'avait pas d'objection à ce qu'ils continuent d'utiliser les logements litigieux comme ils le faisaient depuis 1997. Le fait que la régie ait, par la suite, adressé divers courriers aux époux D/E_____ au 1_____ et à C_____ au numéro 3_____ dudit chemin, et versé, à la fin de l'année 2010, une indemnité à D_____ en raison d'un sinistre

- 17/19 -

C/25666/2016 survenu dans l'appartement situé au numéro 1_____, confirme, en tant que de besoin, qu'elle continuait à tolérer que les intimés s'échangent leurs appartements. En conclusion sur ce point, il convient de retenir que l'appelante a consenti, à tout le moins de manière tacite, à cette situation jusqu'au 30 mai 2016, date à laquelle elle a, pour la première fois, mis les intimés en demeure de réintégrer leurs logements respectifs.

E. 3.2.3

L'appelante soutient que même en présence d'une autorisation tacite de sous-louer, la sous-location ne doit pas être exercée de manière abusive. Or, les intimés n'auraient en l'espèce aucune intention de réintégrer leurs appartements respectifs. La sous-location serait par conséquent illicite, ce qui justifierait les congés. Comme exposé ci-dessus, la jurisprudence prévoit certes que lorsque le bailleur a consenti à une sous-location pour une durée indéterminée, l'on ne peut en inférer qu'il l'accepte éternellement. Passé un certain délai, cette sous-location équivaut à une substitution de locataires et peut donner lieu à une résiliation de bail. In casu, l'appelante a toutefois toléré d'emblée que l'appartement de deux pièces pris à bail par C_____ en 1997 soit occupé par ses parents et que celle-là habite seule dans l'appartement de quatre pièces dont les précités étaient locataires depuis 1966. L'appelante n'a pas établi que cette organisation avait, à l'époque, été acceptée à titre provisoire et qu'il était convenu que les époux D/E_____ réintègrent, à terme, leur appartement d'origine. Dans ces circonstances bien particulières, il pourrait, a priori, être considéré que les intimés n'abusent pas de leur droit en maintenant cette sous-location croisée. Cette dernière ne pourrait dès lors pas être considérée comme illicite et fonder une résiliation anticipée des baux. Cette question peut toutefois rester indécise. Comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, les congés doivent de toute manière être annulés en application de l'art. 271 al. 1 CO, et ce indépendamment de leur éventuelle conformité avec l'art. 257f al. 3 CO. Comme déjà mentionné ci-dessus, lorsqu'elle a refusé, au mois d'août 2010, les transferts de baux réclamés par les intimés, l'appelante n'a pas émis la moindre réserve au sujet de la manière dont les appartements étaient occupés depuis 1997, ni sommé les intimés de réintégrer leurs logements respectifs. Elle ne l'a pas davantage fait dans le cadre des échanges intervenus par la suite avec les intimés en relation avec les sinistres survenus dans chacun des appartements. Ce n'est qu'en 2016, soit près de vingt ans après la conclusion du bail de l'appartement de deux pièces, que l'appelante a exigé, alors que C_____ avait sollicité une réduction de loyer en lien avec les nuisances engendrées par les

travaux en cours dans l'appartement de quatre pièces, que les intimés rétablissent une situation qui n'avait, dans les faits, jamais existé, et ce sans justifier son revirement d'une

- 18/19 -

C/25666/2016 quelconque manière. Un comportement aussi contradictoire ne pouvait que conduire à annuler les congés litigieux en vertu de l'art. 271 al. 1 CO. Les jugements entrepris seront par conséquent confirmés et les parties déboutées de toutes autres ou contraires conclusions.

E. 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). * * * * *

- 19/19 -

C/25666/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 janvier 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1099/2018 rendu le 7 décembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25666/2016-2-OSB. Déclare recevable l'appel interjeté le 25 janvier 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1100/2018 rendu le 7 décembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2_____/2016-2-OSB. Ordonne la jonction des causes C/25666/2016-2-OSB et C/2_____/2016-2-OSB sous le numéro de procédure C/25666/2016-2-OSB. Au fond : Confirme les jugements entrepris. 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; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Jean- Philippe FERRERO, 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. cf. consid. 1.2

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