

# **GE\_GERICHTE ACJC/1137/2011 vom 19. September 2011**

GE Cour de justice, 2011-09-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1137\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1137_2011)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1137/2011 du 19 septembre 2011

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1137/2011 del 19 settembre 2011

## **Erwägungen**

### **E. 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. S'agissant en l'espèce d'un appel contre un jugement notifié aux parties avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et le délai prescrits (art. 443 et 444 aLPC). La locataire conteste la validité de la résiliation de son bail et sur demande reconventionnelle la bailleresse conclut à l'évacuation de la locataire et de tout tiers occupant les locaux. Il en découle que le jugement querellé a été rendu en premier ressort, en sorte qu'il s'agit d'un appel ordinaire (art. 56P al. 2 aLOJ), pour lequel la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen (BERTOSSA/GAILLARD/- GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, no 15 ad art. 291 LPC).

### **E. 2.1**

L'appelante fait grief au Tribunal des baux et loyers de s'être écarté du motif de la résiliation du bail et même d'en avoir fait une totale abstraction pour admettre la validité du congé. L'avis officiel de résiliation adressé par la bailleresse à sa locataire mentionne la sous-location non-autorisée, telle que visée dans le courrier d'accompagnement qui rappelle une précédente lettre de mise en demeure invitant la locataire à réintégrer le logement et mettre un terme à la sous-location. L'appelante estime que la bailleresse avait été avisée qu'elle prenait les locaux à bail pour les mettre à disposition d'employés de son restaurant et qu'ainsi la résiliation est contraire à la bonne foi et doit être annulée. Un collaborateur de la bailleresse en avait été informé lors de la conclusion du bail. Il faut toutefois relever que ni l'administrateur de la bailleresse ni sa régisseuse qui a procédé, elle, à la signature du bail figurant sur l'exemplaire produit à la procédure, n'en avaient été informés. En outre, l'extrait du Registre du commerce démontre que l'employé qui avait reçu ladite information de la part de la locataire ne dispose pas d'une signature quelconque de nature à engager la société bailleresse de sorte que l'appelante n'est pas en mesure de prouver qu'elle aurait été autorisée, même tacitement, à sous-louer les locaux lors de l'établissement du bail. L'employé en question a été informé de manière assez vague et surtout incomplète; ce collaborateur a déclaré sous la foi du serment que la locataire lui avait dit vouloir loger des employés de son restaurant et qu'il ignorait qu'elle était propriétaire de night-clubs et cabarets, ainsi que le fait que des danseuses de cabaret, voire des prostituées, occuperaient les lieux. Ce même employé (témoin no 1) a ajouté, sous la foi du serment, que la régisseuse n'était pas informée

C/21625/2008 que l'appartement serait occupé par des tiers ni non plus de l'activité de la locataire. A ce stade de l'examen, est retenu que la locataire n'a pas informé la bailleuse de son intention de sous-louer les locaux en vue de l'exercice de la prostitution.

### **E. 2.2**

L'appelante n'a pas prétendu avoir sollicité l'autorisation de sous-louer de la part de la bailleuse. Selon le contrat cadre romand, une telle autorisation doit être donnée en la forme écrite (art. 8); la jurisprudence a toutefois considéré que cette exigence ne change rien aux conditions de validité de la sous-location, telles qu'elles résultent de l'art. 262 CO, mais ne fait que préciser les exigences de forme dans le but de permettre de clarifier les rapports entre les parties et de faciliter la preuve qu'une sous-location est régulière, ce tant dans l'intérêt du bailleur, du sous-bailleur que du sous-locataire (SJ 2010 p. 22, consid. 3.3.3).

### **E. 3.1**

L'art. 262 al. 2 CO autorise le bailleur à refuser son consentement à la sous-location que :

- a. si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location;
- b. si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives;
- c. si la sous-location présente, pour le bailleur, des inconvénients majeurs.

La procédure ne permet pas de déterminer quelles sont les conditions des sous-locations passées et présentes; il n'est donc pas établi que celles-ci soient abusives. En conséquence, la bailleuse ne peut s'opposer valablement à la sous-location que si cette dernière présente pour elle des inconvénients majeurs. Tel est le cas lorsque la destination des locaux est modifiée de manière sensible (LACHAT, *Le bail à loyer*, éd. 2008 p. 570). Pour HIGI, toute violation d'une clause du contrat principal constitue un inconvénient majeur pour le bailleur (Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, ad. art. 262 CO nos 45-46). Selon LACHAT, pour apprécier s'il y a un inconvénient majeur, il faut examiner la situation de manière objective, sans s'arrêter aux opinions subjectives du bailleur et du locataire. En particulier, la sous-location peut être refusée lorsque le sous-locataire veut y exercer une activité illicite (exploitation d'un restaurant sans certificat de cafetier) ou contraire aux mœurs («salon de massage»), voire concurrencer le bailleur ou d'autres locataires de l'immeuble (que le bail l'interdise ou non) (ibidem, p. 570 in fine et p. 571 in limine).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, les témoins entendus par le Tribunal s'accordent à reconnaître que le logement litigieux abrite deux, voire trois jeunes femmes qui reçoivent des

- 8/10 -

C/21625/2008 hommes principalement la nuit provoquant bruits et va-et-vient dans l'immeuble au point d'importuner les voisins qui s'en sont plaints à répétées reprises; un employé de la régie a dû même intervenir pour faire sortir de l'immeuble un jeune homme qui s'y était introduit et qui importunait une jeune femme d'un pays de l'Est, occupant l'appartement litigieux et fortement apeurée par l'insistance de l'intrus. Le concierge de l'immeuble a confirmé l'état de salissure du couloir sur le palier considéré, les changements réguliers des filles occupant l'appartement; lors de sa déposition, il s'agissait de deux russes et d'une «fille basanée». Ce témoin a attesté des cris et du va-et-vient provenant de l'appartement et s'est même déplacé à plusieurs reprises spécialement en raison de ces

circonstances. Ces inconvénients, dûment prouvés, autorisent la bailleresse à s'opposer à la sous-location et à procéder ainsi à la résiliation du bail pour ce motif, cette dernière ne contrevenant pas aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

#### **E. 4.1**

A l'appui de la résiliation anticipée du contrat, la bailleresse invoque l'art. 257f al. 3 CO qui dispose que lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur 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, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat. Les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Cette dernière condition formelle - d'ailleurs non contestée - est en l'occurrence réalisée. L'art. 257 f al. 3 CO requiert en outre la réalisation de quatre conditions cumulatives suivantes : • le locataire concerné ne respecte pas les égards dus aux autres habitants de l'immeuble, par une attitude qui porte atteinte, notamment à la tranquillité; • le manque d'égards doit revêtir un certain degré de gravité; • le locataire a persisté dans son comportement, à ce même caractère de gravité, malgré la protestation reçue du bailleur, et ce quelque temps après cette dernière; • le maintien du bail est insupportable pour le bailleur ou les habitants de l'immeuble.

#### **E. 4.2**

Les circonstances évoquées au point 3.2 ci-dessus démontrent à satisfaction de droit que les conditions d'application de l'art. 257 f al. 3 CO sont remplies :

- 9/10 -

C/21625/2008 • la destination des locaux loués exclusivement à l'habitation a été détournée de son but pour l'activité de prostitution à laquelle s'adonnent les différentes occupantes, • la locataire se désintéresse totalement de cette situation et n'a pas voulu y mettre fin en dépit de la protestation de la bailleresse, • la gravité des inconvénients a été rapportée par les témoins, • le maintien du bail est insupportable pour les habitants de l'immeuble autant que pour la bailleresse dont l'administrateur a été catégorique sur son opposition à de tels comportements qu'il n'entend pas tolérer. L'application de l'art. 257f al. 3 CO sera par conséquent admise, les inconvénients découlant de la sous-location des locaux occupés par des personnes s'adonnant à des activités sexuelles portant atteinte à la tranquillité de l'immeuble et de ses habitants. De tels inconvénients justifiaient également le refus d'admettre la sous-location. La locataire n'aurait ainsi pas pu obtenir l'autorisation de sous-louer aux fins de prostitution. Partant, la sous-location non autorisée justifie le congé extraordinaire fondé sur l'art. 247 al. 3 CO. La résiliation du bail ne contrevient pas non plus aux règles de la bonne foi et sera reconnue valable, à l'instar du jugement rendu. Au reste, la Cour rejoint entièrement les premiers juges pour constater avec eux que les conditions posées par l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées.

#### **E. 5**

A raison, le Tribunal a statué que le bien-fondé du congé selon l'art. 257f al. 3 CO ne laisse pas de place aux prétentions de la locataire, fondées sur les art. 271a et 272a CO conformément à la doctrine (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, n. 43 ad art. 257f CO), quant aux autres hypothèses d'annulation de congé et d'une prolongation éventuelle du bail.

## **E. 6**

Du fait de l'admission de la validité de la résiliation du bail, son échéance est ainsi intervenue et le locataire doit restituer la chose louée, selon l'art. 267 al. 1 CO. Pour n'y avoir pas procédé à ce jour, la demande reconventionnelle est par conséquent fondée, et la locataire de même que tout tiers occupant l'appartement sont condamnés à évacuer les lieux.

## **E. 7**

Le litige a trait à la contestation de la validité de la résiliation du bail et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation de la locataire. La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., au sens de la LTF.

## **E. 8**

L'appelante, qui succombe dans ses conclusions, supportera l'émolument d'appel (art. 447 al. 2 aLPC). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/21625/2008 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par R\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1206/2010, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 septembre 2010 dans la cause C/21625/2008-3-B. Au fond : Confirme ledit jugement. Condamne R\_\_\_\_\_ à payer un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat de Genève Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, président; Monsieur Jean-Marc STRUBIN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Lucien BACHELARD, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Florence KRAUSKOPF

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.