

## **GE\_GERICHTE ACJC/131/2016 vom 28. Mai 2015**

GE Cour de justice, 2015-05-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_131\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_131_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/131/2016 du 28 mai 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/131/2016 del 28 maggio 2015

### **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).

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, BSK ZPO, 2ème éd. 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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 10'428 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (10'428 fr. x 3 ans = 31'284 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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

## **E. 2**

juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

### **E. 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).

### **E. 2.2**

En l'espèce, le justificatif postal de distribution produit par la bailleresse en appel avait déjà été produit en première instance, dans le cadre de la réplique aux plaidoiries écrites. Les appelantes avaient demandé que cette pièce soit déclarée irrecevable.

Les premiers juges n'ont toutefois pas écarté ces pièces, sans être critiqués sur ce point par les appelantes. Ainsi, cette pièce fait déjà partie du dossier, de sorte qu'elle n'est pas nouvelle.

Au demeurant, les premiers juges auraient-ils écarté cette pièce, qu'elle serait recevable en appel pour avoir été déposée à la première occasion utile, après que les appelantes ont contesté la réception du pli du 3 février 2014, ce qu'elles n'avaient pas fait auparavant.

### **E. 3.1**

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée récemment (arrêt non publié 4A\_14/2015 du 26 février 2015 consid. 2), la coopérative d'habitation et l'associé-locataire sont liés par deux rapports de droit : un rapport corporatif, de caractère social, qui se crée entre la société coopérative et son nouveau membre lors de l'acquisition de la qualité d'associé (art. 839 ss CO), d'une part, et un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui résulte de la conclusion du contrat de bail à loyer par la société coopérative avec ce nouveau membre (art. 253 ss CO), d'autre part. Selon les principes généraux, les cocontractants peuvent convenir de lier entre eux deux rapports juridiques d'une manière telle que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre, aucun des rapports ne pouvant persister indépendamment de l'autre; on parle alors de contrats couplés, interdépendants, liés ou connexes. Dans un tel cas de figure, une seule manifestation de volonté suffit pour mettre fin aux deux rapports juridiques. Si la résiliation émane de la société coopérative, on peut admettre que la possibilité de recourir à l'assemblée générale (art. 846 al. 3 CO) doit être ouverte avant que la résiliation ne soit considérée comme définitive sur le plan interne. En cas de contestation par la voie judiciaire, la résiliation doit être portée devant le tribunal compétent pour examiner le rapport de droit prépondérant, soit, dans le cas d'un associé-locataire, les tribunaux compétents en matière de baux et loyers; il n'y a donc qu'une seule procédure, et non pas deux procédures successives. Lorsque les deux rapports juridiques n'ont pas été couplés par un accord spécifique, chacun d'eux peut prendre fin indépendamment de l'autre. Dans cette hypothèse, on peut concevoir qu'il y ait, de façon non simultanée, une décision d'exclusion de la

C/21965/2013 coopérative et une résiliation du bail, chaque acte pouvant donner lieu à sa propre procédure devant l'autorité compétente. Il est permis aussi d'envisager qu'un rapport juridique survive à l'autre (ATF 136 III 65 consid. 2.4).

### **E. 3.2**

Dans l'affaire dont il avait à connaître (arrêt non publié précité 4A\_14/2015 du 26 février 2015 consid. 2), le Tribunal fédéral a considéré que les deux rapports de droit n'étaient pas couplés, puisque les statuts de la coopérative prévoyaient l'attribution de logement, à titre exceptionnel, à des personnes qui n'étaient pas associées et qu'ils énonçaient que l'exclusion entraînait irrévocablement la résiliation immédiate du bail, sans dire qu'elle valait résiliation, celle-ci intervenant soit pour de justes motifs, soit pour la plus proche échéance contractuelle, ce qui impliquait que la date de fin du bail devait être précisée et ne découlait pas de l'exclusion.

### **E. 3.3**

En l'espèce, les dispositions statutaires, en particulier les articles 9 et 11 ont une portée identique aux dispositions statutaires soumises au Tribunal fédéral dans l'affaire mentionnée plus haut. De surcroît, comme dans l'affaire précitée, la bailleuse a procédé séparément pour l'exclusion de la coopérative et pour la résiliation du bail. Il convient d'en déduire que le rapport social et le rapport de bail ne sont pas couplés.

De la sorte, le contrat de bail n'a pas pris fin avec l'exclusion de B\_\_\_\_\_ de la coopérative. Il s'ensuit que la fin du rapport de bail sera examinée en tant que telle.

### **E. 4.1**

Le congé donné par un bailleur à une pluralité de locataires doit être communiqué à l'ensemble d'entre eux, à peine de nullité (arrêt du Tribunal fédéral non publié 4A\_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2.1; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 72; BOHNET/MONTINI, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, 2010, n° 33 ad art. 253 CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2001, n° 15 remarques préliminaires ad art. 266-266o CO).

Il s'impose ainsi d'examiner en premier lieu qui a la qualité de partie au contrat de bail litigieux.

### **E. 4.2**

Les appelantes font valoir qu'en vertu de l'art. 560 CC, qui prévoit le principe de la succession universelle, A\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, ont pris la place de D\_\_\_\_\_, aux côtés de B\_\_\_\_\_. L'intimée, quant à elle, fait valoir l'interdépendance du rapport social et du rapport de bail, ainsi que l'avenant du 5 mars 2002 au contrat de bail.

### **E. 4.3**

Le droit des successions est régi par le principe de la succession universelle consacré par l'art. 560 al. 1 CC. Les héritiers deviennent alors titulaires de tous les actifs et passifs du de cujus, de par le seul effet du décès. Les héritiers sont alors immédiatement titulaires, de plein droit, de tous les droits transmissibles du de

- 10/14 -

C/21965/2013 cujus : meubles, immeubles, droits réels limités, créances, droits personnels, actions et droits corporatifs, propriétés immatérielles, etc (STEINAUER, « Le droit des

successions », 2015, n° 24 et ss, 28 et ss, 945 et ss).

#### **E. 4.4**

Conformément au principe de la relativité des conventions, les effets d'un contrat ne valent normalement qu'à l'égard des parties, et non envers les tiers, des exceptions n'étant possibles que si cela est prévu par le contrat lui-même ou la loi (MORIN, Commentaire romand – code des obligations I, n° 40 et ss ad art. 1 CO).

#### **E. 4.5**

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Cette démarche est qualifiée d'interprétation objective (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1 et les références).

A teneur de la jurisprudence, le désintéret total pour un appartement que les intéressés n'occupent pas peut être interprété par les bailleurs comme une renonciation de leur part au bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_258/2014 du

#### **E. 4.6**

En l'espèce, il apparaît effectivement, comme le soutiennent les appelantes, que les deux enfants du locataire, décédé le 10 janvier 1992, ont pris sa place aux côtés de leur mère dans le rapport de bail. De ce point de vue, l'analyse à laquelle se sont livrés les premiers juges, qui excluent cette situation en raison d'un raisonnement relevant du rapport social, n'est pas pertinente, étant rappelé que, comme on l'a vu, le rapport social et le rapport de bail ne sont pas couplés.

Cela n'exclut toutefois pas que les rapports juridiques se soient par la suite modifiés.

En particulier, la bailleuse fait valoir un avenant signé le 5 mars 2002 par elle-même et B\_\_\_\_\_.

Cet avenant n'est toutefois pas signé par D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_. Ainsi, en vertu du principe de la relativité des conventions, cet avenant n'a en principe pas de portée à l'égard des deux précités.

Cela étant, la volonté des parties a, malgré tout, été la conclusion d'une convention modifiant la titularité du bail, en ce sens que la partie locataire n'était désormais plus que B\_\_\_\_\_.

- 11/14 -

C/21965/2013

La volonté de cette dernière et de la bailleuse n'est pas discutable, puisqu'elles ont signé un avenant en ce sens.

Quant à A\_\_\_\_\_, elle a déclaré, lors de l'audience du 4 septembre 2014, que c'est elle-même qui avait demandé, en 2002, que le bail soit transféré au nom de sa mère. Sa volonté concordante avec celle de sa mère et de la bailleuse est ainsi acquise. Peu importe qu'elle ait ignoré ou non ses droits. En faisant les démarches pour le compte de sa mère, afin que le bail soit mis au seul nom de cette dernière, la Cour retient qu'elle a manifesté sa volonté claire à ce sujet.

Quant à D\_\_\_\_\_, il faut constater qu'il ressort de la procédure qu'il n'occupe pas le logement et qu'il n'a pas déposé d'action aux côtés de sa sœur et de sa mère, de sorte qu'il semble se désintéresser dudit logement, ce que la Cour tient pour un élément suffisant pour permettre de considérer que l'intention de D\_\_\_\_\_ n'est manifestement pas d'être lié par le rapport de bail litigieux.

Ainsi, il sera retenu que le rapport de bail litigieux a été transféré au seul nom de B\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, ceci par avenant du 5 mars 2002.

D'ailleurs, les appelantes en étaient conscientes, puisque B\_\_\_\_\_ a demandé, deux ans plus tard, le 2 février 2014, que sa fille A\_\_\_\_\_ soit ajoutée en tant que co-titulaire, ce qui implique nécessairement la conscience de ce que ce n'était, jusque-là, pas le cas.

A cela s'ajoute encore, que seules A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ agissent dans le cadre de la présente procédure.

Or, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un congé doit être contesté par tous les consorts nécessaires que forment les différents titulaires du bail, et lorsque l'action n'est pas introduite par eux tous, elle doit être dirigée également contre le colocataire qui n'agit pas, à défaut de quoi l'action doit être rejetée pour défaut de légitimation active ou passive (ATF 140 III 598). Ainsi, si l'on devait suivre l'argumentation soutenue par les appelantes quant à la titularité du contrat de bail, elles auraient dû assigner D\_\_\_\_\_, à défaut que ce dernier n'agisse avec elles. Le fait qu'elles n'aient pas procédé ainsi, est un indice de ce qu'elles ne considèrent pas que ce dernier est titulaire du bail, ce qui met également à mal la titularité de A\_\_\_\_\_.

#### **E. 4.7**

En conséquence, il faut constater que seule B\_\_\_\_\_ est titulaire du bail, de sorte que le congé signifié à elle seule n'est pas nul. 5. 5.1 Reste ainsi à examiner les critiques relatives à l'application de l'art. 257f al. 3 CO, disposition sur laquelle la résiliation du contrat est fondée.

5.2 La jurisprudence admet que la sous-location, sans le consentement du bailleur, peut justifier une résiliation anticipée du bail fondée sur l'art. 257f al. 3 CO. Cette

- 12/14 -

C/21965/2013 situation se présente lorsque le locataire passe outre un refus justifié du bailleur de consentir à la sous-location, ou qu'il s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer. Dans cette seconde hypothèse, le bailleur doit adresser aux locataires une protestation écrite. Dans tous les cas, en matière de sous-location, l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur, n'a pas de portée indépendante (ATF 134 III 300 consid. 3.1).

Par ailleurs, il a été jugé que le locataire qui sous-loue, en ayant perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée, procède en réalité à une substitution de

locataires par la voie détournée de la sous-location, et commet ainsi un abus de droit, qui l'empêche de se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 447 consid. 2.4 et les références).

5.3 En l'espèce, B \_\_\_\_\_ a quitté le logement pour un EMS. Son médecin traitant, entendu comme témoin, a déclaré qu'elle résidait en permanence dans cet EMS, même s'il lui arrivait de se rendre à son ancien domicile. Selon ce témoin, « il n'était pas impossible, mais très difficile que B \_\_\_\_\_ y passe la nuit ». A cela s'ajoute qu'il ressort des enquêtes auxquelles ont procédé les premiers juges, qu'il n'était pas exclu que B \_\_\_\_\_ ait passé quelques nuits dans son logement, mais que A \_\_\_\_\_ avait emménagé dans ledit logement à la suite du départ de sa mère en EMS, déménageant des meubles et refaisant les peintures. Elle a elle-même déclaré, lors de l'audience du 4 septembre 2014, qu'elle avait résilié le bail de son propre logement de 2 pièces en juillet 2013, lorsque sa mère était entrée en EMS. Les explications fournies par elle quant aux raisons pour lesquelles elle avait loué cet appartement de 2 pièces, à savoir échapper à son ex-mari, sont peu crédibles. D'une part, elle ne pouvait échapper à son ex-mari en louant un autre appartement si, comme elle le prétend dans la présente procédure, elle continuait à vivre régulièrement dans le logement litigieux. D'autre part, elle a elle-même déclaré que son mari avait été expulsé de Suisse en 2011, alors qu'elle n'a résilié le bail de son appartement qu'en juillet 2013, soit deux ans plus tard, au moment de l'entrée de sa mère en EMS.

La Cour retiendra ainsi que, depuis le départ de B \_\_\_\_\_ en EMS, le logement est exclusivement occupé par A \_\_\_\_\_, à l'exception de visites ponctuelles de sa mère. De surcroît, seule A \_\_\_\_\_ supporte la charge du loyer. Ainsi, il convient bel et bien de considérer que B \_\_\_\_\_ procède à la sous-location du logement au profit de sa fille, ce qui, comme on l'a vu plus haut, autorise le bailleur à résilier le bail, puisqu'aucune autorisation de sous-location n'a été formulée, pas même après l'envoi de l'avertissement écrit du 3 octobre 2013. De surcroît, B \_\_\_\_\_ qui, vit désormais en EMS, n'a manifestement plus aucune intention ou possibilité de reprendre possession du logement litigieux.

5.4 En conséquence, le congé est valable et le jugement du Tribunal des baux et loyers devra être confirmé.

- 13/14 -

C/21965/2013 6. 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). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/21965/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er juillet 2015 par B \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/663/2015 rendu le 28 mai 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21965/2013-4 (OOD). 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 Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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. 1.2).

**E. 8**

juillet 2014 consid. 1.3).

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