

GE_GERICHTE ACJC/1418/2013 vom 2. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1418_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1418/2013 du 2 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1418/2013 del 2 dicembre 2013

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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

- 7/11 -

C/6021/2011 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 136 III 196 consid. 1.1; ATF 137 III 389 consid. 1.1; 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). En l'espèce, compte tenu d'un loyer annuel de 6'276 fr., la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, ouvrant la voie de l'appel.

E. 2

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). En l'espèce, l'appel a été déposé selon le délai et les formes prescrits par la loi, de sorte qu'il est recevable.

E. 3

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310).

E. 4

L'appelante soutient avoir démontré que l'appartement faisant l'objet du litige était sous-loué à des tiers sans son consentement en se fondant sur divers indices ressortis de la procédure.

E. 4.1

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 contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126). Il résulte de l'art. 262 al. 1 CO que le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose sans le consentement du bailleur. En conséquence, remettre la chose à bail à un tiers sans le consentement du bailleur constitue en soi une utilisation de la chose qui viole la loi. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302, 446 consid. 2.2 p. 449). Il faut cependant que le bailleur somme préalablement le locataire de mettre fin à la sous-location; l'exigence selon

- 8/11 -

C/6021/2011 laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 ss, 446 consid. 2.2 p. 449). Pour qu'une sous-location non autorisée puisse justifier une résiliation anticipée du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO, il faut cependant que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement (cf. art. 262 al. 2 CO), faute de quoi sa réaction serait purement formaliste et ne reposerait sur aucun intérêt légitime (cf. ATF 134 III 300 consid. 3.1 in fine p. 304; 134 III 446 consid. 2.2 in fine p. 449). Les cas où le bailleur pourrait refuser son consentement sont énumérés à l'art. 262 al. 2 CO; il faut encore ajouter le cas où le locataire abuse de son droit à la sous-location au sens de l'art. 2 CC, parce que, dans ce cas de figure, le droit à la sous-location n'est pas protégé et qu'il faut raisonner comme s'il n'existait pas. La jurisprudence a admis que si le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit et le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 446 consid. 2.4 p. 450 et les arrêts cités). 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). Cet arrêt du 4 octobre 2010 traduit un durcissement de la position qui avait été celle des arrêts précédents en la matière, qui excluaient abus de droit et substitution détournée de locataires tant que le sous-bailleur n'avait pas «perdu toute idée

de reprendre l'usage de l'appartement en cause, même si ses intentions ne sont que vagues» (SJ 2001 I 17 consid. 2b et Cahier du bail I/95 consid. 4c). Dès lors, le sous-bailleur ne peut plus se contenter d'invoquer «la perspective d'un événement futur incertain» pour justifier le maintien de la sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 consid. 2.1 précité).

- 9/11 -

C/6021/2011 Le fardeau de la preuve du bien-fondé d'un congé anticipé selon l'art. 257f CO incombe au bailleur (ACJC/986/2007).

E. 4.2

Lorsque la cession par contrat de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre-prestation - c'est-à-dire à titre gratuit -, les parties concernées sont soumises aux règles du prêt à usage des art. 305 ss CO, et non pas à celles régissant le bail (SCHÄRER/MAURENBRECHER, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 5e éd., 2011, n° 3 ad art. 305 CO; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, ch. 1969, p. 290). Le Tribunal fédéral a retenu que la cession d'un logement à titre gratuit au frère et à un ami du locataire ne pouvait être assimilée à une sous-location réglée par l'art. 262 CO, la dissemblance des circonstances n'autorisant pas une telle comparaison, même par analogie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_47/2010 du 6 avril 2010 consid. 3.2.3).

E. 4.3

En l'espèce, l'appelante relève l'existence de divers indices qui attesteraient d'une sous-location à des tiers. Certes, le nom de D_____ et E_____ sur la boîte-aux-lettres de l'appartement, leur domiciliation officielle au 2, rue C_____ auprès du registre de l'Office cantonal de la population et l'occupation d'un autre logement plus spacieux par l'intimé et sa famille sont des indices sérieux laissant présager de l'existence d'une sous-location et de la remise définitive du logement en mains de leurs occupants. Il est également établi qu'en raison de l'exiguïté de ce logement de 2 pièces, une réintégration de l'intimé avec son enfant et la mère de ce dernier apparaît exclue. Toutefois, l'intimé a allégué, sans que l'appelante n'ait démontré le contraire, qu'il occupait toujours, de manière partielle, le logement de 2 pièces du rue C_____ et que D_____ et E_____ ne l'occupaient qu'à l'occasion de leurs déplacements professionnels à Genève; en outre, il indiquait remettre le logement à titre gratuit et amical. Les indices relevés ci-dessus ne permettent pas de conclure au caractère onéreux de la mise à disposition du logement par l'intimé à D_____ et E_____ ; aucune pièce et aucun titre n'ont été versés à la procédure sur ce point. Ils ne permettent pas non plus d'établir que l'occupation, même partielle, du logement par l'intimé ne serait pas exacte. L'audition des occupants de l'appartement, ainsi que du voisinage aurait apporté un éclairage sur ces deux points; or, l'appelante y a expressément renoncé, ainsi qu'à toute autre mesure d'instruction et s'est ainsi volontairement privée de tous les moyens de preuves à sa disposition permettant de battre en brèche l'argumentation de l'intimé et conforter la sienne. L'appelante soutient cependant qu'il ne serait pas crédible que l'intimé mette à disposition le logement à titre gratuit à des tiers, dont il ne savait rien et avec lesquels il ne communique pas; le fait à la base de cet argument, pertinent, aurait mérité d'être offert en preuve, par exemple par l'audition des principaux intéressés pour être recevable et, cas échéant, emporter la conviction des juges. A défaut,

- 10/11 -

C/6021/2011 cette argumentation, contestée par l'intimé demeure de l'ordre de l'hypothèse et ne saurait être décisive, l'appelante devant assumer les conséquences de son refus que le dossier soit davantage instruit sur ce point également. En invoquant, à l'appui du congé, l'existence d'une sous-location réalisée sans son consentement et le refus de l'intimé de communiquer les conditions de la sous-location, l'appelante devait démontrer l'existence d'une mise à disposition du logement à titre onéreux, condition sine qua non de l'existence d'une relation de bail entre le sous-bailleur et ses sous-locataires. Alors qu'elle en avait le fardeau, l'appelante a échoué à démontrer l'existence d'une contre-prestation onéreuse versée à l'intimé par les occupants du logement et, partant, la sous-location; elle n'est pas parvenue non plus à mettre sérieusement en doute le caractère gratuit de la mise à disposition du logement, faute d'éléments suffisants. Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'intimé n'avait pas contrevenu à son devoir de diligence en laissant son appartement à disposition de D_____ et E_____, sans recevoir de contrepartie financière. Il n'y a donc pas lieu d'examiner si l'appelante était en droit de refuser son consentement à une sous-location dont l'existence n'a pas été démontrée par celle-ci. Le congé immédiat notifié se fondait sur le postulat erroné de l'existence d'une sous-location; c'est dès lors à raison que le Tribunal l'a déclaré inefficace.

Le jugement entrepris sera donc confirmé et l'appelante déboutée des fins de son appel.

E. 5

Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1), le loyer annuel s'élève à 6'276 fr.; la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral.

E. 6

A teneur de l'art. 22 LaCC, des frais ne sont pas dus 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. * * * * *

- 11/11 -

C/6021/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ SA contre le jugement JTBL/971/2012 rendu le 14 septembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6021/2011-1-B. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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. considérant 5 supra).

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