

## **GE\_GERICHTE ACJC/1490/2016 vom 14. November 2016**

GE Cour de justice, 2016-11-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1490\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1490_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1490/2016 du 14 novembre 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1490/2016 del 14 novembre 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 21'120 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (21'120 fr. x 3 = 63'360 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 1.3**

Selon l'art. 311 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

- 8/14 -

C/798/2015

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 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, 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. 2**

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendue (articles 29 al. 2 Cst et 53 CPC), aux motifs qu'ils n'ont pas discuté le fait que les époux B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ n'avaient pas été en mesure d'indiquer au Tribunal le nom de l'école fréquentée par le fils de la locataire, E\_\_\_\_\_, qu'ils ont écarté la déclaration de la concierge de l'immeuble en question et qu'ils n'ont pas tenu compte des contradictions des témoignages des époux B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

#### **E. 2.1**

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5 et 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

#### **E. 2.2**

En l'espèce, la bailleresse n'a pas requis l'audition de la concierge par le Tribunal, de sorte que celle-ci n'a pas été entendue dans la procédure. Ses propos, rapportés par le témoin M\_\_\_\_\_, figurent toutefois dans le jugement querellé dans le cadre du témoignage de cette dernière. Les premiers juges ont considéré que lesdits propos n'étaient pas établis.

- 9/14 -

C/798/2015

Même si D\_\_\_\_\_ et sa nouvelle épouse ne savaient pas où en était E\_\_\_\_\_ au niveau scolaire à l'époque de leur audition devant le Tribunal, cet élément n'est pas à lui seul déterminant pour établir si la locataire habitait ou non le logement concerné, raison pour laquelle les premiers juges ne l'ont pas mentionné dans le jugement querellé. La Cour relèvera encore que la situation scolaire de E\_\_\_\_\_ ne semblait pas très claire à cette époque, du fait que, selon le témoignage de L\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ n'était pas scolarisé et suivait

des cours privés pour maintenir son niveau scolaire, après avoir fini en juin 2015 le Collège \_\_\_\_\_.

La Cour ne discerne dès lors aucune violation du droit d'être entendue de l'appelante.

La procédure a permis d'établir de manière complète les faits pertinents, en particulier le fait que la locataire habitait le logement en question au moment de la résiliation du contrat de bail à loyer. La motivation du jugement est suffisante et la décision du Tribunal n'appelait pas plus d'explications. L'appelante était en mesure de comprendre le rejet de ses conclusions et les motifs de ce rejet pour, le cas échéant, le contester utilement, comme elle l'a d'ailleurs fait dans son appel.

Quoi qu'il en soit, même si la Cour de céans était arrivée à la conclusion que le droit d'être entendue de l'appelante avait été violé, elle serait en mesure de réparer ce vice.

Au vu de ce qui précède, il n'y a dès lors pas lieu de renvoyer la cause au Tribunal et le grief de l'appelante sera rejeté.

### **E. 3**

L'appelante fait griefs aux premiers juges d'avoir mal établi les faits et violé les articles 8 CC, 157 et 172 let. b CPC. Selon elle, le témoin N\_\_\_\_\_ a confirmé que la locataire n'avait jamais été vue dans l'appartement en cause et ne pouvait pas y habiter dès lors qu'elle résidait à 7\_\_\_\_\_. Selon ses dires, G\_\_\_\_\_, domicilié au 4\_\_\_\_\_, avait confirmé à N\_\_\_\_\_ que la locataire habitait avec lui à cette adresse et qu'il pouvait l'atteindre après vingt heures. Les époux B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ n'avaient pas été en mesure d'indiquer au Tribunal le nom de l'école fréquentée par le fils de la locataire, E\_\_\_\_\_. La concierge de l'immeuble n'avait jamais vu la locataire. Les témoignages des intimées n'étaient pas probants au vu de leurs relations et du fait que ces témoins, à l'exception de J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, avaient tous un intérêt à ce que la locataire conserve son appartement. Les premiers juges avaient à tort pris en considération les informations contenues dans l'attestation de l'OCPM, à l'exclusion de celles figurant sur l'extrait du Registre du commerce de la société C\_\_\_\_\_.

#### **E. 3.1**

Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée en application de l'article 257f al. 3 CO. Encore faut-il que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement (cf. art. 262 al. 2 CO; ATF 134 III 300 consid. 3.1) ou que la locataire abuse de son droit à la sous-

- 10/14 -

C/798/2015 location. Cette dernière hypothèse est réalisée lorsque, ayant perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée, le locataire procède en réalité à une substitution de locataire par la voie détournée de la sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 et 134 III 446 consid. 2.4). La substitution de locataire, dénuée de toute intention de reprendre un jour l'usage de la chose louée, suppose au préalable que le locataire qui sous-loue a entièrement perdu cet usage.

Le bailleur qui notifie un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO doit prouver les faits qui en sont la condition. Lorsque le bailleur soutient que le locataire a procédé à une sous-location abusive, consistant en réalité à une substitution de locataire, il lui incombe, conformément à l'art. 8 CC, d'apporter la preuve des faits permettant de parvenir à cette conviction (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du

### E. 3.2

La jurisprudence du Tribunal fédéral reconnaît la possibilité de signifier une deuxième résiliation, « subsidiaire », appelée à déployer ses effets uniquement si le premier congé n'est pas valable.

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_170/2004 du 27 août 2004; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_411/2006 du 9 février 2007). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait en règle générale constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b), sous réserve d'assurances données par le bailleur permettant à l'autre partie de croire que les rapports seraient de longue durée (ATF 120 II 105 consid. 3 b/bb).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au

- 11/14 -

C/798/2015 défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, in *Commentaire romand du code des obligations I*, n. 6 ad art. 271 CO).

La motivation de la résiliation est essentielle pour établir si un congé contrevient aux règles de la bonne foi. L'auteur de la motivation est lié par les motifs qu'il a donnés. En cours de procédure, il peut néanmoins les compléter et les expliciter s'il a de bonnes raisons de le faire. De plus, la motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs avancés doivent être vrais. Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (ACJC/959/2012 du 29 juin 2012 et ACJC/283/2008 du 3 mars 2008). Toutefois, si le motif réel est légitime, l'application de l'article 271 al. 1 CO doit être écartée, car seul le mensonge masquant un dessein abusif peut entraîner l'annulation du congé (BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, ad art. 271 CO n. 24 et 29).

Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, *op.cit.*, n. 12 ad art. 271 CO).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1; 4C\_443/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2; ATF 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/968/2012 du 29 juin 2012 consid. 5.4). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

### **E. 3.3**

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222; 118 II 235, JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN,

- 12/14 -

C/798/2015 L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

### **E. 3.4**

Selon l'art. 169 CPC, toute personne qui n'est pas partie au procès peut déposer en qualité de témoin sur des faits dont elle a eu une perception directe. Le conjoint d'une partie peut donc aussi déposer. La suspicion de partialité d'un témoin, résultant par exemple d'un lien conjugal, de parenté, d'alliance ou d'amitié avec une partie, doit être prise en considération au stade de l'appréciation du témoignage; néanmoins, la suspicion n'exclut pas d'emblée que la déposition soit tenue pour digne de foi et il incombe au juge du fait d'apprécier sa force probante (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_181/2012 du 10 septembre 2012 consid. 3 et réf. citées).

### **E. 3.5**

En l'espèce, les premiers juges ont retenu à raison que la bailleuse avait motivé la résiliation du contrat de bail à loyer par la sous-location non autorisée de l'appartement en question, puis, en cours de procédure, par le fait que B\_\_\_\_\_ n'habitait plus celui-ci.

Or, la bailleuse a échoué à démontrer tant que les locataires sous-louaient leur appartement, que B\_\_\_\_\_ n'habitait plus celui-ci.

Même si le rapport de domiciliation établi par la société F\_\_\_\_\_ indique qu'entre le 5 mai 2014 et le 13 octobre 2014, B\_\_\_\_\_ ne s'était pas rendue au 2\_\_\_\_\_, mais habitait au 4\_\_\_\_\_, celle-ci a expliqué au Tribunal qu'elle avait un temps habité chez son ami à cette adresse, mais qu'ils étaient à l'époque de son audition par le Tribunal séparés, ce qu'a confirmé L\_\_\_\_\_. Le fait que le détective privé n'avait pas vu la locataire pendant un période de cinq mois ne prouvait donc pas que cette dernière n'occupait pas l'appartement, ce d'autant plus que les surveillances de quelques heures étaient espacées de trois à quatre

semaines. Ce rapport couvrait une période antérieure à la mise en demeure de réintégrer l'appartement, adressée aux locataires le 4 novembre 2014, et à la résiliation du contrat de bail à loyer du 16 décembre 2014, de sorte qu'il n'était pas à lui seul suffisamment pertinent en l'espèce, comme l'ont retenu les premiers juges.

L'extrait du Registre du commerce de la société C\_\_\_\_\_, sur lequel était indiqué 7\_\_\_\_\_ comme domicile de B\_\_\_\_\_, ne suffit pas à démontrer que le domicile de celle-ci se situait à l'époque toujours à 7\_\_\_\_\_. En effet, la locataire a produit dans la procédure une attestation de l'OCPM datée de septembre 2015, de laquelle il ressort qu'elle était bien domiciliée au 2\_\_\_\_\_ depuis le 15 novembre 2013, soit avant la mise en demeure de l'appelante, et qu'elle ne s'était pas domiciliée au 4\_\_\_\_\_. La Cour relèvera qu'il ressort de ces deux documents que l'attestation de l'OCPM contient des informations plus proches de la situation de B\_\_\_\_\_, établie par la procédure, que l'extrait du Registre du commerce.

- 13/14 -

C/798/2015

Même si les témoignages de D\_\_\_\_\_ et d'I\_\_\_\_\_ sont à prendre avec circonspection au vu de leur intérêt à ce que le contrat des intimées reste en vigueur, comme le soutient à juste titre l'appelante, ceux-ci ont indiqué que B\_\_\_\_\_ occupait une chambre de l'appartement. J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ ont confirmé ces faits.

B\_\_\_\_\_ a expliqué au Tribunal qu'elle partageait son temps entre l'appartement en question et celui dont elle était propriétaire à 5\_\_\_\_\_, où elle se rendait le week-end. Elle a également précisé qu'elle louait également ce dernier, par exemple lorsqu'elle était en voyage.

Même s'il est curieux, comme l'a soutenu à juste titre la représentante de la bailleuse, que la locataire ait habité l'appartement concerné avec son ex-mari et sa nouvelle épouse, cela ne suffit pas à établir que la locataire ne pouvait pas occuper une chambre de l'appartement en cause.

Le fait que les époux B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ n'avaient pas été en mesure d'indiquer au Tribunal le nom de l'école fréquentée par le fils de la locataire, E\_\_\_\_\_, n'est pas à même d'établir si B\_\_\_\_\_ habitait ou non le logement concerné, notamment au vu des circonstances rappelées ci-avant.

Les propos de la concierge de l'immeuble, selon lesquels elle n'avait jamais vu B\_\_\_\_\_ dans l'immeuble concerné, ne sont pas à même de remettre en question la conviction du Tribunal, du fait qu'elle n'a pas été entendue dans la procédure, et que ces propos ont simplement été rapportés par le témoin M\_\_\_\_\_.

Au vu de ce qui précède, c'est donc à raison que les premiers juges ont déclaré inefficace le congé notifié le 16 décembre 2014 pour le 31 janvier 2015 et annulé le congé notifié le même jour pour le 31 mars 2015, du fait que la procédure a permis d'établir que la locataire résidait dans l'appartement. La Cour relèvera encore que le deuxième congé ordinaire ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, du fait que les motifs de ce congé ne sont pas avérés, pour les mêmes raisons que celles relatives au congé extraordinaire.

Les premiers juges ayant correctement établi les faits et n'ayant pas violé les articles 8 CC, 157 et 172 let. b CPC, contrairement à ce que soutient l'appelante, le jugement querellé sera

donc confirmé.

#### **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). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/798/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 mai 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/232/2016 rendu le 14 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/798/2015-6-OSB. 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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.

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