

# **GE\_GERICHTE ACJC/1534/2016 vom 21. November 2016**

GE Cour de justice, 2016-11-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1534\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1534_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1534/2016 du 21 novembre 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1534/2016 del 21 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).

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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 10'800 fr., et celui du parking à 600 fr.

En prenant en compte la durée de protection de trois ans prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (11'400 fr. x 3 ans = 34'200 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.

- 8/13 -

C/1783/2015

#### **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. 2.1**

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, les pièces nouvelles produites par les locataires à l'appui de l'appel sont soit non datées, soit datées d'une époque où elles pouvaient être produites devant les premiers juges. Les appelants n'expliquent pas pour quel motif ils auraient été empêchés de produire ces pièces devant les premiers juges. Ainsi, ces pièces sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

#### **E. 3.1**

Les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel. La résiliation ordinaire ne suppose en effet pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO); les parties sont fondamentalement libres de mettre fin au contrat de location pour autant qu'elles respectent les délais et échéances légaux ou contractuels (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle du principe de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la résiliation est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

En principe, une résiliation contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'elle ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsqu'il y a une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; le caractère pénible de la résiliation pour le locataire n'entre normalement en considération que dans le cadre de la prolongation du bail (art. 272 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Il appartient au destinataire de la résiliation ordinaire de prouver que celle-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, celui qui l'a communiquée doit collaborer à l'administration de la preuve (art. 2 CC). En particulier, le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande (art. 271 al. 2 CO). Une motivation lacunaire ou fausse est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection du bailleur (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

- 9/13 -

C/1783/2015

Pour se prononcer sur la validité de la résiliation au regard des règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette

qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62; arrêts 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2; 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

### **E. 3.2**

Lorsque la sous-location n'est que partielle, comme c'est le cas en l'espèce, que le locataire continue à utiliser les locaux, mais n'a pas obtenu le consentement du bailleur pour la sous-location, le bailleur peut valablement résilier le bail s'il était en droit de refuser son consentement à la sous-location. Les cas dans lesquels il dispose de ce droit, sont énumérés de manière exhaustive à l'art. 262 al. 2 CO, soit : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail, sont abusives (b) et lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c) (arrêt du Tribunal fédéral n. 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015, consid. 4.1 et 4.3.1).

La résiliation ordinaire est également valable si le simple fait de ne pas requérir le consentement préalable du bailleur est de nature à anéantir le lien de confiance qui lie le bailleur au locataire; en effet, le congé ordinaire donné comme sanction de ce fait n'est pas contraire aux règles de la bonne foi, et cela même si le bailleur a toléré la situation pendant un certain temps (ATF 138 III 59 consid. 2.2.2 et consid. 3; cf. ATF 134 III 446 consid. 2.2).

### **E. 3.3**

L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a; Peter HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, n. 78 ss ad art. 271 CO).

Le Tribunal fédéral a notamment admis l'existence d'une disproportion manifeste des intérêts dans une affaire où la locataire avait plus de 54 ans et occupait son logement depuis plus de 23 ans, se trouvant sans emploi, avec une santé mauvaise et une vie sociale très restreinte. Sur le plan financier, elle se trouvait à l'aide sociale et attendait une décision de l'assurance invalidité. Cette situation était comparée à celle de la bailleuse, qui se trouvait être une société anonyme active dans l'achat, la vente, la promotion et la gérance de biens immobiliers, qui invoquait le besoin propre du fils de son actionnaire unique, lequel était propriétaire d'une grande habitation permettant de loger son fils, étudiant à l'université, lequel fils avait un emploi à temps partiel et affirmait qu'il avait besoin d'un appartement avec jardin pour le confort de son chien (arrêt du Tribunal fédéral n. 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010).

- 10/13 -

C/1783/2015

En revanche, une telle disproportion a été niée dans un cas où la locataire, médecin hospitalier disposant d'un revenu confortable, vivait dans l'appartement avec sa mère âgée, mais ne souffrant pas d'handicap. La mère de la locataire disposait elle-même de revenus et d'une fortune non négligeables. Cette situation était comparée à celle de la bailleuse, active dans l'achat et la vente de biens immobiliers et devant vendre un ou deux objets par année pour fonctionner normalement, laquelle avait choisi de résilier le bail pour vendre plus facilement l'appartement libre de tout occupant (arrêt du Tribunal fédéral n.

4A\_484/2012 du 28 février 2013).

### **E. 3.4**

Dans un arrêt du 21 novembre 2014, le Tribunal fédéral a considéré qu'un bailleur qui disposait du choix de résilier le bail au moyen d'un congé ordinaire ou d'un congé extraordinaire, avait agi de manière inutilement rigoureuse en choisissant le congé ordinaire, compte tenu de l'ensemble des circonstances. En effet, la locataire rencontrait un problème humain, qui expliquait qu'elle n'ait pas usé de la chose louée avec le soin que prescrit l'art. 257f CO. Le Tribunal fédéral a notamment retenu que le congé extraordinaire aurait supposé une protestation écrite qui aurait permis à la locataire de rétablir une situation conforme à ses obligations. En n'agissant pas de cette manière, moins dommageable pour la locataire, la bailleuse avait contrevenu à l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral n. 4A\_464/2014 du 21 novembre 2014 consid. 4).

### **E. 3.5.1**

En l'espèce, il est admis par les parties que les locataires ont procédé à la sous-location partielle de leur logement, tout en continuant de l'occuper, même s'ils résidaient durant certaines périodes en Italie. Il est également constant qu'aucune autorisation écrite n'a été délivrée par la bailleuse, qui avait au contraire protesté en 2011 à l'occasion d'une précédente sous-location, rappelant aux locataires, en présence du concierge, les obligations qui s'imposaient à eux en cas de sous-location.

A propos de la question de la durée de la sous-location, les locataires font valoir une durée de 2 à 3 mois, ayant permis l'encaissement de 500 fr. par mois, soit 1'000 fr. en tout. Le concierge, entendu comme témoin, a déclaré que le logement des locataires avait toujours été sous-loué.

Ce témoignage doit être pris avec une certaine prudence, compte tenu non seulement du fait qu'il est contractuellement lié à la bailleuse, mais surtout au vu du contenu surprenant de ses déclarations.

En effet, il paraît peu crédible que ledit concierge, qui avait assisté un employé de régie, en 2010, en se rendant avec lui chez les locataires pour leur rappeler les règles applicables en matière de sous-location, s'il avait constaté que l'appartement continuait à être sous-loué, n'en ait pas informé la régie. Or, il ne

- 11/13 -

C/1783/2015 ressort du dossier aucun courrier de la régie postérieur à l'entretien de 2010, qui ferait état de soupçons au sujet d'une éventuelle sous-location. Au demeurant, l'on pourrait même se poser la question, s'il fallait suivre le témoignage du concierge, de savoir si la bailleuse n'avait pas toléré la situation, dès lors que ledit concierge est un auxiliaire de celle-ci (art. 101 CO).

Par ailleurs, le concierge a confirmé que depuis l'intervention de la police, en novembre 2014, il n'avait plus constaté la présence de personnes habitant chez les locataires.

Quant au point de savoir si la sous-location était autorisable, on ignore le nombre exact de pièces sous-louées, ainsi que l'importance des prestations fournies en plus du logement, soit les repas et le nettoyage du linge, ainsi que la connexion « wifi ». Il n'est ainsi pas possible de déterminer si le sous-loyer de 500 fr. était abusif. Il est vrai que la sous-location à des personnes démunies d'autorisation de séjour et soupçonnées de s'adonner au trafic de

drogue (étant précisé qu'il n'a pas été établi que les sous-locataires aient été condamnés, l'ordre de dépôt du Ministère public faisant uniquement état de l'ouverture d'une procédure), est susceptible de présenter des inconvénients majeurs pour la bailleuse au sens de l'art. 262 al. 1 lit. c CO.

L'on peut ainsi reprocher aux locataires, en tous les cas, d'avoir fait preuve de négligence dans le choix de leurs sous-locataires.

Toutefois, au moment de la résiliation du bail, soit en janvier 2015, l'appartement n'était plus sous-loué. Sur ce point, le concierge de l'immeuble a confirmé qu'à la suite de l'intervention de la police en novembre 2014, aucune nouvelle personne n'avait été vue chez les appelants. De plus, le motif du congé, soit le trafic de drogue dans le logement, n'a pas été démontré. En particulier, la seule pièce produite fait état de l'ouverture d'une procédure pénale. Aucun témoin n'a confirmé qu'un tel trafic avait eu lieu.

### **E. 3.5.2**

Au vu de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, la Cour considère que le congé donné par la bailleuse consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence.

Le seul intérêt dont se prévaut la bailleuse est celui de mettre fin à une situation de sous-location dont elle considère qu'elle aurait pu présenter des risques pour la sécurité des autres locataires.

Sur ce point, le concierge a déclaré n'avoir plus constaté de sous-location depuis l'intervention de la police.

Il n'a pas été établi que les autres locataires se soient trouvés en danger d'une quelconque manière.

- 12/13 -

C/1783/2015

Les locataires sont âgés de 73 et 78 ans. A\_\_\_\_\_ occupe le logement depuis plus de 35 ans, sans que d'autres difficultés notables que la question de la sous-location ne soient mises en avant par la bailleuse. Les locataires ont des revenus très limités composés de rentes des 1er et 2ème piliers et de prestations complémentaires. Ces revenus limités rendront extrêmement difficile, si ce n'est impossible, l'obtention d'un nouveau logement. S'y ajoute, sur le plan médical, que les locataires sont tous deux atteints dans leur santé tant physique, que psychique, avec notamment la présence d'un état dépressif et d'autres circonstances qui, selon les certificats médicaux qu'ils ont produits, rendent leur situation de santé incompatible avec un déménagement.

De ce fait, la disproportion des intérêts en présence apparaît importante et s'oppose à la résiliation du bail, ce d'autant plus que la bailleuse aurait pu procéder de manière moins incisive, soit un avertissement écrit en vue d'une résiliation extraordinaire en cas de non-respect de la mise en demeure, ce qu'elle n'a pas fait.

### **E. 3.6**

Le jugement entrepris sera dès lors annulé. Ainsi, le congé donné aux époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ sera-t-il annulé, ce qui dispense la Cour d'examiner les griefs liés à la prolongation de bail.

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

- 13/13 -

C/1783/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mai 2016 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/246/2016 rendu le 18 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1783/2015-2. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Annule les congés notifiés par avis de résiliation du bail du 12 janvier 2015 pour le 31 juillet 2015, respectivement le 31 mai 2015 concernant l'appartement de 5 pièces n° 52 au 5ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ et le parking extérieur n° 36 sis \_\_\_\_\_. 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.