

GE_GERICHTE ACJC/1543/2018 vom 12. November 2018

GE Cour de justice, 2018-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1543_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1543/2018 du 12 novembre 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1543/2018 del 12 novembre 2018

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 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 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.2.3, destiné à la publication).

E. 1.2

En l'espèce, en prenant en compte la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ($444 \text{ fr.} \times 12 \times 3 = 16'018 \text{ fr.}$ 20). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 8/13 -

C/20221/2016

E. 1.5

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 motivée.

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), l'appel est recevable.

E. 2

Le Tribunal a considéré que le congé ne pouvait pas être donné pour cause de sous-location, car les voisins directs de l'intimé avaient déclaré que celui-ci occupait personnellement l'appartement en cause. De plus, le témoignage de l'îlotier n'était pas convaincant, parce qu'il avait refusé de s'expliquer sur les circonstances de sa surveillance et n'en avait pas référé au Ministère public, nonobstant sa durée. L'îlotier ne pouvait pas affirmer que l'appartement était sous-loué sur la base des va-et-vient observés depuis l'extérieur de l'immeuble, lequel comprenait de nombreux appartements. En outre, les déclarations du gérant d'immeubles avaient été contredites par celles de l'infirmière, qui n'avait reçu aucune plainte en relation avec l'appartement de l'intimé. Les personnes retrouvées dans ce logement avaient toutes déclaré n'y avoir dormi que depuis deux jours, ce qui corroborait les propos de l'intimé. Enfin, l'ordonnance pénale n'avait retenu ni sous-location ni situation d'usure.

Le Tribunal a par ailleurs retenu que l'intimé ne séjournait pas illégalement en Suisse puisqu'il était inscrit à l'OCP, contrairement à l'affirmation de l'îlotier, avait déposé une demande d'autorisation de séjour et était au bénéfice de plusieurs visas autorisant son entrée dans ce pays.

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal une appréciation arbitraire des preuves, car les déclarations de l'îlotier, celles de G_____, qui avait sous-loué l'appartement en cause pour 400 fr. par mois et y vivait depuis une semaine le 29 septembre 2016, et la condamnation pénale de l'intimé, auraient dû le conduire à retenir la validité du congé donné pour cause de sous-location.

E. 3.1.1

Selon l'art. 266 CO, lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (al. 1). Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (al. 2).

Selon l'art. 266a CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (al. 1). Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (al. 2).

Selon l'art. 266c CO, une partie peut résilier le bail d'une habitation en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail.

- 9/13 -

C/20221/2016

La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO).

E. 3.1.2

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.2 et les références citées).

La protection conférée par les art. 271 s. 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).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Une motivation lacunaire ou fautive est en effet un indice d'une absence d'intérêt digne de protection du bailleur (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.2).

Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

Le but de la réglementation des art. 271 s. CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.2 et les réf. citées). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt

- 10/13 -

C/20221/2016 du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.2 et les références citées).

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. 52 CPC et art. 2 CC). En particulier, le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande (art. 271 al. 2 CO).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 s. CO), il faut déterminer quel est le motif - réel - de congé invoqué par le bailleur

(arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.3).

Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du

E. 3.1.3

En cas de sous-location totale, si le bailleur n'a pas donné son consentement à celle-ci, il peut valablement résilier le bail s'il était en droit de refuser son consentement, de même qu'en cas d'abus de droit du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.1 et la référence citée).

Les cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement, énumérés de manière exhaustive à l'art. 262 al. 2 CO, sont les suivants : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail, sont abusives (b) et lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c).

Lorsque le bailleur réserve ses logements à des personnes répondant à certaines caractéristiques, notamment à des critères de revenus ou à des règles sur le taux d'occupation, il peut à bon droit considérer que la sous-location à des personnes extérieures à ce cercle lui cause des inconvénients majeurs (ACJC/325/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.1 et les références citées).

E. 3.2.1

En l'espèce, la bailleuse a motivé sa résiliation par le fait que l'appartement était sous-loué. Le Tribunal a retenu qu'elle avait échoué à démontrer l'existence d'une sous-location.

- 11/13 -

C/20221/2016

Il ressort cependant du dossier que le 29 septembre 2016 l'intimé sous-louait l'entier de son appartement à des tiers. Les déclarations de G_____ à la police permettent en effet de retenir que celui-ci sous-louait l'appartement de l'intimé depuis une semaine et lui avait remis la somme de 400 fr. pour le mois.

Les allégations et déclarations de l'intimé sont confuses et son affirmation selon laquelle il s'était borné à prêter son appartement durant un week-end a été contredite par les constatations faites par l'ilotier le 29 septembre 2016 et auparavant : l'intimé ne vivait plus dans son appartement depuis six mois et le logement ressemblait à un dortoir.

Le seul témoignage de J_____, voisin de palier de l'intimé, selon lequel ce dernier vivait dans son appartement, ne permet pas de mettre en doute ce qui précède. Il est, au demeurant, contredit par les déclarations de K_____, autre voisin de l'intimé, et de D_____, gérant de l'immeuble, selon lesquelles l'intimé a été peu aperçu dans l'immeuble.

Dans ces conditions, il convient d'admettre que l'intimé a fait de son appartement un usage contraire aux stipulations du bail (art. 3 des clauses particulières faisant partie intégrante du bail, 8 et 15 al. 1 let. e du Règlement), d'où il ressort que la sous-location cause à l'appelante des inconvénients majeurs. La résiliation ordinaire du bail pour cause de sous-location est partant valable, puisqu'elle ne contrevient ni aux règles de la bonne foi ni à l'interdiction de l'abus de droit.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera donc annulé et la résiliation du 30 septembre 2016 sera déclarée valable.

E. 3.2.2

Reste à déterminer pour quelle échéance cette résiliation a produit ses effets.

Le contrat de bail, conclu le 22 novembre 2011 pour une durée d'une année du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2012, a été reconduit tacitement, de sorte qu'il est devenu un bail de durée indéterminée. La résiliation du 30 septembre 2016, reçue le 5 octobre 2016 par l'intimé, avec effet au 31 décembre 2016, ne respecte pas le délai de trois mois de l'art. 266c CO (cf. également art. 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève).

Il s'ensuit que le congé n'a produit effet que pour le prochain terme pertinent, soit le 31 décembre 2017 (cf. art. 266a al. 2 CO). 4. L'intimé sollicite, à titre subsidiaire, l'octroi d'une prolongation de bail.

4.1 Le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. La prolongation est de quatre ans au maximum s'agissant d'un bail d'habitations (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO).

- 12/13 -

C/20221/2016

Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b).

La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a).

Le juge statue selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC).

4.2 En l'espèce, l'intimé est locataire de l'appartement depuis le 1er janvier 2012, mais a démontré par son comportement qu'il n'a qu'un besoin relatif du logement. En raison de la situation financière modeste du locataire et du marché locatif difficile dans le canton de Genève, d'une part, et du caractère social du logement qui doit pouvoir être mis rapidement à la disposition de personnes ou familles qui en ont le plus besoin, d'autre part, une unique prolongation de bail d'une année et demie sera accordée à l'intimé, soit jusqu'au 30 juin 2019.

E. 5

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/20221/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 avril 2018 par la VILLE DE GENEVE contre le jugement JTBL/198/2018 rendu le 7 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20221/2016-5-OSB. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau : Déclare valable avec effet au 31 décembre 2017 la résiliation de bail notifiée par la VILLE DE GENEVE à A_____ le 30 septembre 2016, pour l'appartement de 2 pièces n° 1_____ au _____ème étage de l'immeuble sis rue 2_____. Accorde à A_____ une unique prolongation de bail échéant le 30 juin 2019. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI

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.