

# **GE\_GERICHTE ACJC/1595/2019 vom 4. November 2019**

GE Cour de justice, 2019-11-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1595\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1595_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1595/2019 du 4 novembre 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1595/2019 del 4 novembre 2019

## **Erwägungen**

### **E. 2.1**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

### **E. 2.2**

La procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux

- 7/13 -

C/8106/2017 commerciaux, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer (art. 243 al. 2 let. c CPC). La maxime inquisitoire sociale s'applique (art. 247 al. 2 let. a CPC).

### **E. 3.1**

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 faits immédiatement connus du juge, notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération, même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante, dès lors qu'il s'agit de faits notoires. Le Tribunal fédéral tient ainsi également compte d'arrêts qu'il prononce dans le cadre d'une procédure entre les mêmes parties nonobstant le fait qu'ils aient été rendus postérieurement à l'arrêt cantonal, objet de la procédure de recours pendante devant lui (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1 et 3.2 et les références).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'arrêt rendu le 24 septembre 2018 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice et les extraits des procès-verbaux d'audience du 22 avril 2016 dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2016, du 6 avril 2017 dans la cause C/1\_\_\_\_\_/2013 et du 12 juin 2018 dans la cause C/8106/2017, sont recevables dans la mesure où ils sont notoires, conformément à la jurisprudence rappelée dessus.

### **E. 4**

A titre subsidiaire, l'appelante conclut à ce qu'il lui soit permis de prouver les faits allégués à l'appui de son appel, en particulier par l'apport de la procédure C/1\_\_\_\_\_/2013.

### **E. 4.1**

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (appréciation anticipée des preuves; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_420/2013 du 22 janvier 2014 consid. 3.15).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelante a produit l'arrêt rendu par la Cour le 24 septembre 2018 dans le cadre de la procédure précitée, ainsi que le procès-verbal d'audience de débats principaux du 6 avril 2017, lesquels ont été déclarés recevables.

- 8/13 -

C/8106/2017 L'appelante n'explique pas quelles autres pièces de cette procédure seraient pertinentes au présent litige, étant relevé qu'un extrait de procès-verbal d'audience du 20 juin 2014 ainsi que le procès-verbal d'inspection du 19 mai 2016 ont d'ores et déjà été versés à la procédure de première instance. En tout état de cause, au vu du dossier, il ne se justifie pas de procéder à l'apport de cette procédure, la Cour disposant des éléments suffisants pour statuer (art. 316 CPC). Dès lors, la Cour de céans n'ordonnera pas l'apport de cette procédure.

#### **E. 5**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 266n CO. Elle fait valoir que l'appartement en question est un logement de famille et que l'avis comminatoire et le congé auraient dû être notifiés séparément à son administrateur et à l'épouse de celui-ci.

##### **E. 5.1.1**

Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO).

Selon l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur pour le logement de famille, doit être communiqué séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré.

Le locataire doit démontrer le caractère familial du logement au moment de la notification de la résiliation, en vertu de l'art. 8 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4C.441/2006 du 23 mars 2007 consid. 4.3.2; ATF 139 III 7). Par logement de la famille, on entend l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux conjoints mariés ou aux partenaires enregistrés et à leurs éventuels enfants, à l'exclusion du domicile des concubins ou des personnes vivant dans une communauté de vie analogue. Il doit s'agir du foyer de la famille, de l'endroit où les époux établissent durablement leur communauté conjugale. Sont exclus de cette notion, le logement de vacances et la résidence secondaire, les locaux professionnels et les locaux de fonction. Un logement est familial même si un seul des deux conjoints est titulaire (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 139).

Selon la jurisprudence, pour que des locaux commerciaux, qui servent également à l'hébergement d'époux, puissent bénéficier de la protection accordée par les articles 266m et 266n CO, l'un des deux époux au moins doit être titulaire du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_239/2016 du 9 mai 2016).

L'art. 266n CO ne s'applique pas à l'occupant, personne physique, qui n'est pas partie au contrat de bail et dont l'appartement a été mis à disposition par une personne morale en tant que locataire (ACJC/726/2016 du 23 mai 2016).

- 9/13 -

C/8106/2017

### **E. 5.1.2**

Un jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale qui attribue le logement à l'un des conjoints sur la base de l'art. 176 al. 1 ch. 2 CC ne modifie pas la relation contractuelle entre le bailleur et le locataire. Ce n'est qu'en cas de divorce que le juge peut attribuer à l'un des conjoints les droits et obligations résultant du bail (art. 121 al. 1 CC; ATF 134 III 446, consid. 2.1; DESCHENAU/STEINAUER/BADDELEY, Les effets du mariage, 2017, p. 321-322).

### **E. 5.2**

En l'espèce, le bail, qui porte sur un logement d'habitation, a été souscrit par une personne morale en tant que locataire. Il était ainsi manifeste que l'appartement serait mis à la disposition d'une ou de plusieurs personnes physiques, lesquelles ne sont pas désignées dans le bail. Aucun élément ne permet de retenir que le bail en question aurait été spécifiquement pris pour les besoins de B\_\_\_\_\_, administrateur de l'appelante.

Contrairement à ce que soutient celle-ci, l'art. 266n CO ne trouve pas application dès lors que cette disposition ne vise que le locataire et son conjoint ou partenaire enregistré et non l'occupant qui n'est pas partie au bail.

La jurisprudence cantonale (ACJC/726/2016) invoquée par le Tribunal rappelle ce principe.

La situation concrète des personnes physiques qui occupaient le logement est donc dépourvue de pertinence pour l'issue du litige. Le jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale du 8 juin 2016 n'a, au demeurant, pas modifié la relation contractuelle entre la bailleuse et le locataire, qui ne concerne donc aucun des époux.

A titre superfétatoire, la Cour relèvera que l'appelante n'a, en tout état, pas démontré l'éventuel caractère familial du logement. En effet, bien qu'elle ait déclaré lors de l'audience du 3 septembre 2014, dans le cadre de la procédure C/4\_\_\_\_\_/2014, qu'il s'agissait du logement de famille de B\_\_\_\_\_, il ressort toutefois des déclarations de ce dernier ainsi que du courrier de l'appelante du 13 mai 2014 que l'appartement litigieux était un logement secondaire et qu'il était très souvent inoccupé.

Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que l'appartement n'étant pas un logement de famille, l'art. 266n CO ne trouvait pas application.

### **E. 6**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies et que le congé du 24 mars 2017 était efficace, se prévalant de ce que l'intimée a invoqué l'art. 257f al. 3 CO de façon abusive et fait valoir que le congé serait contraire à la bonne foi et violerait l'interdiction de l'arbitraire.

- 10/13 -

C/8106/2017

### **E. 6.1.1**

Lorsque le maintien d'un bail d'habitation est devenu insupportable pour le bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée selon cette disposition. Encore faut-il que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement (art. 262 al. 2 CO; ATF 134 III 300 consid. 3.1) ou que le locataire abuse de son droit à la sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_209/2014 du 16 décembre 2014 consid. 4.1). Les cas dans lesquels le bailleur peut s'opposer à la sous-location, 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), ou lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.3.1).

A ces cas s'ajoute l'interdiction générale de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC : en effet, lorsque le locataire abuse de son droit à la sous-location, il ne saurait être protégé et il faut raisonner comme si son droit n'existait pas (ATF 134 III 446 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). Il y a abus de droit si le locataire a perdu toute idée de reprendre dans un avenir prévisible l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires, ce qui est un but étranger à l'institution même de la sous-location (ATF 134 III 446 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.1.1).

Pour respecter l'exigence d'avertissement écrit, le bailleur doit inviter le locataire à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1; 134 III 446 consid. 2.2).

Le délai imparti par le bailleur pour mettre fin à la sous-location doit être raisonnable. Selon LACHAT, un délai de l'ordre d'un mois pour mettre un terme à la sous-location suffit (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 737, note 104).

Il a déjà été jugé que le bailleur était autorisé à résilier de manière anticipée le bail d'un locataire qui refusait de lui fournir les conditions de la sous-location sans devoir au préalable exiger la fin de la sous-location ou menacer de résilier le bail; lorsque le locataire ne respectait pas son devoir de solliciter l'autorisation de sous-louer et de communiquer les conditions de la sous-location malgré les relances du bailleur, ce dernier disposait d'un motif valable de s'opposer à la

- 11/13 -

C/8106/2017 sous-location au sens de l'art. 262 al. 2 let. a CO, confirmant le caractère insupportable du maintien du bail (ATF 134 III 300 consid. 3.1 et 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_379/2014 du 10 mars 2015 consid. 4.4 et 4.5).

Le bailleur qui donne un tel congé supporte le fardeau de la preuve pour la validité du congé (ATF 138 III 59 consid. 2.1; WEBER, *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 2015, n. 8 ad art. 257f CO). Il doit prouver que les conditions d'une résiliation anticipée sont données

et, partant, que la sous-location n'est pas licite. Apporter la preuve de ce fait interne peut être très difficile, voire impossible pour le bailleur. Il y a lieu d'admettre un devoir de collaboration du locataire (sur ce devoir en général, cf. WALTER, Commentaire bernois, 2012, n. 318 ss ad art. 8 CC; ATF 119 II 305, à propos des faits négatifs; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 4.2).

Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celui-ci a été notifié (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

### **E. 6.1.2**

Du congé absolument nul, la jurisprudence distingue le congé inefficace; il s'agit du congé qui, sans être annulable, ne satisfait pas à une condition légale ou contractuelle - essentiellement une condition matérielle - autre que celles violant une exigence impérative de la loi ou affectant l'une "de ses bases élémentaires". Le congé ne déploie aucun effet et la sanction se constate en tout temps et d'office. En clair, l'inefficacité est une forme de nullité; la résiliation qui ne satisfait pas à une condition formelle ou matérielle de validité est dénuée d'effet (WESSNER, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., Bâle, 2017, n. 40 ad art. 257d CO). Lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réunies, la résiliation est inefficace (nulle). Une résiliation anticipée inefficace ne peut pas être transformée par le juge en une résiliation ordinaire valable (LACHAT, op. cit., p. 866 et 893).

### **E. 6.2.1**

En l'espèce, l'intimée a, par courrier du 9 janvier 2017, indiqué à l'appelante avoir constaté que G\_\_\_\_\_ s'était acquittée des loyers des mois de novembre 2016 à janvier 2017 et a sollicité les conditions de l'éventuelle sous-location. Ensuite, par courrier du 10 février 2017, l'intimée a mis l'appelante en demeure de réintégrer l'appartement et de mettre fin à la sous-location avant le 15 mars 2017, à défaut de quoi le bail serait résilié.

Ce courrier constitue une protestation écrite de la bailleuse au sens de la jurisprudence.

Reste néanmoins à déterminer si l'appelante enfreignait son devoir de diligence, de telle sorte que la résiliation, intervenue le 24 mars 2017, a été valablement donnée.

- 12/13 -

C/8106/2017

Comme il l'a déjà été relevé, le bail a été conclu par une personne morale en tant que locataire d'un logement d'habitation. Il était ainsi clair dans l'esprit des parties que la locataire allait mettre l'appartement à la disposition d'une ou de plusieurs personnes physiques. Le contrat de bail ne comporte par ailleurs aucune limitation quant à l'identité de l'occupant. B\_\_\_\_\_, administrateur de la société locataire, a longtemps vécu dans ledit appartement, d'abord seul puis avec son épouse.

La bailleuse a, au demeurant, expressément déclaré que la ou les personnes occupant l'appartement ne lui importait pas. Il est ainsi indifférent à la bailleuse qu'en l'occurrence l'appelante, avec laquelle le bail conclu dès l'origine perdure, ait décidé de laisser les locaux à la disposition de G\_\_\_\_\_, séparée de B\_\_\_\_\_ depuis octobre 2015. On ne discerne pas de sous-location dans ce cas.

Compte tenu de ce qui précède, le motif invoqué pour résilier le bail n'est pas conforme au droit.

Partant, le jugement querellé sera annulé. Il sera statué à nouveau dans le sens que le congé sera déclaré inefficace.

#### **E. 7**

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/8106/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 décembre 2018 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/980/2018 rendu le 6 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8106/2017-1-OSB. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare inefficace le congé signifié le 24 mars 2017 par D\_\_\_\_\_ SA à A\_\_\_\_\_ SA. 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 Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.