

GE_GERICHTE ACJC/20/2015 vom 28. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_20_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/20/2015 du 28 mai 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/20/2015 del 28 maggio 2014

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_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, 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; arrêts du Tribunal fédéral 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

- 6/9 -

C/9740/2012

E. 1.2

En l'espèce, le loyer mensuel du logement, charges comprises, s'élève à 1'400 fr. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 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.

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

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir invalidé le congé qu'elle avait donné le 27 février 2012, retenant que la sous-location n'aurait pas pu être refusée.

E. 2.1

Remettre la chose à bail à un tiers sans le consentement du bailleur - comme cela s'est produit en l'espèce - 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 - comme cela a été fait en l'espèce - de mettre fin à la sous-location; l'exigence selon 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). Il y a lieu d'être relativement restrictif afin d'éviter que le droit à la sous-location ne soit dénaturé. A défaut, le bailleur peut opposer son refus (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63).

- 7/9 -

C/9740/2012 Le bailleur qui donne un tel congé supporte le fardeau de la preuve pour la validité du congé (cf. ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61; WEBER, in Commentaire bâlois, 5e éd. 2011, 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, par exemple parce que le locataire n'a pas l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible. 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); cela se justifie d'autant plus que le congé litigieux résulte du fait que le locataire a lui-même fait valoir un droit - droit de sous-louer - que le bailleur conteste (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 celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61 s. et les arrêts cités).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante, se fondant sur une visite dans les locaux loués à une date indéterminée, dont il résultait qu'un nom de tiers avait été apposé sur la boîte aux lettres, et que les occupants du logement alors présents avaient déclaré que celui-ci leur était prêté par un cousin, est parvenue à la conclusion que les locataires n'étaient plus présents et qu'il y avait sous-location non autorisée. Elle a dès lors sommé les locataires de réintégrer les locaux loués, sous peine de résiliation. Les locataires ont répondu que l'intimé était régulièrement présent, que le reste de la famille n'habitait plus du tout le logement, mais comptait y revenir dans les six mois suivants, et que des cousins étaient hébergés à titre gratuit. Sur la base de ces éléments, l'appelante a mis fin au bail, décision qui n'a pas été contestée par les intimés. A l'appui de ses conclusions en évacuation, elle a invoqué la sous-location non autorisée, et le départ des intimés qui n'étaient pas domiciliés à Genève, départ qui lui aurait été confirmé par d'autres locataires. Il est établi que les intimés ne sont pas domiciliés à Genève, et que des tiers occupent le logement au moment où la résiliation a été donnée. L'intimé a, de façon constante, indiqué qu'il se trouvait régulièrement dans l'appartement, contrairement à sa famille. Il a en outre déclaré qu'il avait l'intention de s'y établir à nouveau entièrement par la suite, donnant des explications qui ont varié sur les membres de sa famille qui reviendraient à Genève avec lui, pour quelle raison et à quelle date. Il a aussi admis que des tiers, primitivement présentés comme des cousins hébergés gratuitement puis comme des amis payant un loyer, se trouvaient dans les locaux.

- 8/9 -

C/9740/2012 Les enquêtes conduites par le Tribunal n'ont pas mis en évidence d'élément confirmant les allégués de l'appelante, selon lesquels l'appartement faisait l'objet d'une sous-location à l'exclusion de toute présence dans les locaux de l'intimé. Pour leur part, les intimés ont vu leur version soutenue par les déclarations tant des sous-locataires que d'autres occupants de l'immeuble ainsi que d'une tierce personne, qui ont tous confirmé la présence régulière du locataire principal. Les deux ou trois visites faites par la bailleresse, à des dates soit indéterminée soit postérieure à la signification du congé, au cours desquelles la présence de l'intimé n'aurait pas été observée, ne sont pas propres à établir l'absence de celui-ci. La circonstance qu'il paraisse insolite que l'intimé, officiellement établi à Londres où se trouve sa famille et où il dit bénéficier d'un emploi, vienne relativement fréquemment à Genève où il reconnaît ne pas avoir d'activité, ne l'est pas davantage, en l'absence de toute autre élément. Il s'ensuit que l'appelante, à qui incombe le fardeau de la preuve, n'est pas parvenue à démontrer que l'intimé a perdu totalement l'usage de l'appartement. De surcroît, les éléments recueillis dans la procédure ne permettent pas non plus de tirer la conclusion que l'intimé aurait renoncé à s'établir à nouveau complètement à Genève, ce qu'il a contesté de façon constante, même si les dates de cet événement ont varié au fil de la procédure. Les sous-locataires ont précisé savoir qu'ils devraient quitter l'appartement au retour d'une partie ou de tous les membres de la famille du locataire principal, confirmant en cela les explications des intimés. Ainsi, comme l'ont retenu à raison les premiers juges, l'appelante n'aurait pas pu refuser son consentement à la sous-location, qui se révélait licite, s'il lui avait été demandé. Le motif pris d'une sous-location non autorisée n'était donc pas propre à justifier une résiliation anticipée du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO. Le jugement entrepris, qui a déclaré inefficace le congé notifié le 27 février 2012 pour le 30 avril 2012 et débouté l'appelante de ses conclusions en évacuation, sera dès lors confirmé.

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises 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). * * * * *

- 9/9 -

C/9740/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 juillet 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/604/2014 rendu le 28 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9740/2012-6-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maité 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.