

# **GE\_GERICHTE ACJC/229/2019 vom 18. Februar 2019**

GE Cour de justice, 2019-02-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_229\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_229_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/229/2019 du 18 février 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/229/2019 del 18 febbraio 2019

## **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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, 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 non comprises, s'élève à 9'996 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est déjà supérieure à 10'000 fr. (9'996 fr. x 3 = 29'988 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.

- 9/16 -

C/22160/2016

Pour satisfaire à l'exigence de motivation de l'appel, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse

la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'occurrence, l'acte déposé au greffe de la Cour l'a été dans le délai légal de trente jours, de sorte qu'il est recevable sous cet angle (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC).

Contrairement à ce que soutient l'intimée, la motivation de l'appelant est suffisante. En effet, l'on comprend qu'il fait grief aux premiers juges d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir mal appliqué l'art. 257f CO. L'appelant critique notamment les considérations du Tribunal, qui l'ont conduit à retenir que les sous-locations n'étaient pas abusives, à nier tout changement d'affectation des locaux ou encore à voir une contradiction dans le fait de reprocher à l'intimée de ne pas fournir les éléments relatifs aux sous-locations pratiquées tout en considérant les conditions de la sous-location comme abusives.

Suffisamment motivé, l'appel est dès lors recevable.

#### **E. 1.4**

L'intimée a dupliqué par acte déposé au greffe de la Cour le 6 octobre 2017, en dehors du délai de 20 jours imparti.

Dans sa communication à l'intimée du 14 septembre 2017, la Cour a ouvert à cette dernière un droit de dupliquer dans le délai de 20 jours; à défaut, l'acte ne serait pas pris en considération.

Certes, dans les procédures judiciaires soumises aux art. 29 al. 1 Cst. et

#### **E. 1.5**

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). 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelant a produit une pièce nouvelle en appel, soit le «Track and Trace» du courrier de résiliation du 1er septembre 2016 lui-même déjà versé à la procédure, attestant de sa délivrance en mains de l'intimée le 3 septembre 2016.

Cette pièce porte la date du 13 juin 2017; elle aurait néanmoins pu être produite auparavant. Elle l'a toutefois été en réaction au dépôt, par l'intimée, à l'audience du 11 mai 2017, du courrier du 14 décembre 2016 contenant les relevés de paiement et de nuitées établis par C\_\_\_\_\_.

Cela étant, la question de la recevabilité de cette pièce peut rester indécise dans la mesure où elle n'est pas déterminante pour la solution du litige. 3. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO en déclarant le congé inefficace. 3.1 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 (cf. 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 (cf. art. 262 al. 2 CO; ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 s.) 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). 3.2 Selon la jurisprudence, lorsque la résiliation est donnée par le bailleur en relation avec la sous-location de la chose louée, à laquelle le locataire peut prétendre aux conditions de l'art. 262 CO (cf. art. 271a al. 1 let. a CO; ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 62 s.; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 - 11/16 -

C/22160/2016 précité consid. 4.2), il faut distinguer selon que la sous-location est totale ou seulement partielle (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 déjà cité consid. 4.3 et 4.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2). 3.3 En cas de sous-location totale, il faut distinguer selon que le bailleur y a consenti ou non (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 déjà cité consid. 4.3). Si le bailleur n'a pas donné son consentement à la sous-location, 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\_290/2015 précité consid. 4.3.1). 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). 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. p. 450; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). Selon la jurisprudence, la sous-location est en principe conçue pour le cas où le locataire n'a temporairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu - il le remet alors provisoirement à un tiers pour se décharger, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer le temps de son absence (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 62 s.). 3.4 Selon la jurisprudence, 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; AUBERT, Droit du bail et plateformes d'hébergement, in 20ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2018, p. 35 ss, p. 69, n. 72). Le Tribunal fédéral a ainsi jugé valable le congé anticipé donné par un bailleur qui, après avoir découvert une sous-location non autorisée, avait invité sans succès le locataire à lui en communiquer les conditions; l'intéressé avait même nié les faits. Les conditions pratiquées s'étant de surcroît révélées abusives, le bailleur disposait rétrospectivement de deux motifs pour congédier le locataire (art. 262 al. 2 let. a et b CO; ATF 134 III 300 consid. 3.2).

- 12/16 -

C/22160/2016 Dans une affaire genevoise, le locataire avait répondu à la demande de renseignements du bailleur, prétendant exiger un sous-loyer de 700 fr. - en réalité 1'200 fr. - alors que son propre loyer était de 490 fr. Le bailleur avait alors directement résilié le bail au motif que les conditions de sous-location étaient abusives. Le Tribunal fédéral a jugé que la résiliation anticipée n'avait pas été notifiée correctement, faute d'avoir été précédée d'un

avertissement écrit. Le fait d'avoir dissimulé la sous-location aux bailleurs, puis de n'avoir pas transmis les conditions réelles de la sous-location et d'avoir enfin appliqué des conditions abusives à la sous-location justifiait certes le refus du consentement à la sous-location par les bailleurs au sens de l'art. 262 CO. Cependant, le Tribunal fédéral n'y voyait l'expression d'aucun comportement abusif qui ne permettrait pas au locataire de se prévaloir du défaut d'avertissement écrit. Si tel était en effet le cas, le locataire serait privé de la possibilité de se conformer à ses devoirs en cas de vice affectant le congé (comme le non-respect de la condition de l'avertissement préalable). Il s'agissait pourtant là de la fonction conférée à la protestation écrite de l'art. 257 f al. 3 CO. Priver le locataire d'une telle possibilité, en l'absence de circonstances tout à fait exceptionnelles (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C\_441/2006 du 23 mars 2007 consid. 5) - serait contraire à l'esprit de la loi (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2; 4A\_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2.2). Dans un arrêt subséquent, le Tribunal fédéral, se prononçant sur la question de savoir si la bailleuse pouvait d'emblée résilier le bail après avoir pris connaissance des conditions de sous-location qu'elle jugeait abusives, a retenu que dans une telle situation, le bailleur devait au préalable adresser un avertissement au locataire pour lui permettre de se conformer aux exigences légales et qu'aucun élément du dossier ne permettait d'inférer qu'un avertissement eût été d'emblée inutile; le courrier de la régie reprochant au locataire d'avoir sous-loué les locaux et l'invitant à lui communiquer dans un délai de 10 jours le nom du sous-locataire et les conditions de la sous-location n'était pas suffisant s'agissant de l'exigence de l'avertissement écrit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.3 et 2.4). Enfin, il a également 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 sous-location au sens de l'art. 262 al. 2 let a. CO, confirmant le caractère insupportable du maintien du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_379/2014 du 10 mars 2015 consid. 4.4 et 4.5).

- 13/16 -

C/22160/2016 3.5 Le bailleur qui notifie un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO doit prouver les faits qui en sont la condition. Lorsque, comme en l'espèce, le bailleur soutient que le locataire a procédé à une sous-location abusive, 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 4 octobre 2010 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_209/2014 du 16 décembre 2014 consid. 4.1). 3.6 3.6.1 En l'espèce, il est établi que l'intimée a procédé à des sous-locations successives de courte durée par l'intermédiaire de la plateforme C\_\_\_\_\_ durant les années 2015 et 2016, sans avoir obtenu le consentement préalable du bailleur; ce dernier a exprimé son refus d'accepter toute sous-location dans son courrier du 1er septembre 2016, sitôt après avoir eu connaissance de la mise à disposition du logement via cette plateforme de réservation.

Les sous-locations en question doivent en outre être qualifiées de totales; le logement était en effet proposé à des hôtes de passage dans son intégralité, l'intimée ne partageant pas les locaux avec ceux-ci. Reste dès lors à examiner si l'appelant était rétrospectivement autorisé à refuser son consentement à ces sous-locations successives pour l'un des motifs prévus à

l'art. 262 CO. 3.6.2 Les premiers juges ont retenu qu'il était douteux que le bailleur, dans son avertissement écrit, puisse solliciter en même temps la fin immédiate de la sous-location et les conditions de celle-ci; la locataire avait mis fin à la sous-location en retirant le logement de la plateforme C\_\_\_\_\_ et avait communiqué au bailleur avant le congé des informations sur le prix de la sous-location et le nombre approximatif des nuitées; il était contradictoire pour le bailleur de se fonder sur ces informations pour parvenir à la conclusion que les conditions de la sous-location étaient abusives, tout en reprochant à la locataire de ne pas avoir fourni les renseignements demandés. Il n'est pas contesté que l'intimée n'a pas informé le bailleur de la mise à disposition du logement sur la plateforme de réservation C\_\_\_\_\_ au mois de mai 2015, ni sollicité son consentement préalable. Sitôt qu'il en a eu connaissance, le bailleur a protesté le 1er septembre 2016 contre les sous-locations successives pratiquées par ce biais et sollicité qu'elles cessent immédiatement. Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il n'existe pas de contradiction à solliciter, en même temps, la fin immédiate de la sous-location et la communication des conditions de celle-ci, notamment s'agissant du caractère abusif ou non des sous-loyers demandés. L'appelant a invité l'intimée à se conformer aux exigences légales, soit celle de communiquer les conditions de la sous-location et celle de mettre un terme à une sous-location non autorisée,

- 14/16 -

C/22160/2016 respectant ainsi les conditions posées par la jurisprudence quant à l'exigence de l'avertissement écrit. Compte tenu de la spécificité de la mise à disposition du logement par la plateforme C\_\_\_\_\_ - soit in casu des périodes de 2 à 5 jours -, une fin immédiate des sous-locations pouvait être attendue sans que le délai d'ordre minium usuel d'un mois préconisé par la doctrine en cas de sous-location classique trouve application (cf. à ce propos, LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 574-575, n. 70). Il apparaît certes que l'intimée a, dans un premier temps, nié l'existence de sous-locations dans son courrier du 12 septembre 2016 alors qu'elle avait compris qu'il était fait référence aux mises à disposition du logement par le biais de la plateforme C\_\_\_\_\_ puisqu'elle y a mis fin après la réception de la lettre du 1er septembre 2016. Toutefois, après que le bailleur ait expressément fait mention de la mise à disposition de l'appartement via la plateforme C\_\_\_\_\_, l'intimée a admis, dans son courrier du 4 octobre 2016, la mise à disposition du logement via ce site, en indiquant l'avoir loué à douze reprises environ, sur une durée de 15 mois, au prix de 70 fr. la nuit. Bien que l'intimée ait cherché, dans un premier temps, à minimiser l'ampleur des sous-locations pratiquées et n'ait finalement transmis les conditions réelles de celles-ci au bailleur que par courrier du 14 décembre 2016, il ne peut être retenu qu'elle a refusé de communiquer les conditions de la sous-location au sens de l'art. 262 al. 2 let. a CO. Le raisonnement des premiers juges sur ce point ne prête pas le flanc à la critique. Les fondements de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_379/2014 susmentionné ne sauraient non plus trouver application à la présente espèce. Il convient en effet de traiter différemment celui qui ne donne aucune réponse à l'injonction du bailleur de lui communiquer les conditions de la sous-location de celui qui minimise l'ampleur de celles-ci, mais y met finalement un terme - en réaction à l'injonction du bailleur - peu de temps après la protestation et avant la notification du congé. En l'espèce, il est établi que l'intimée a mis un terme aux sous-locations quelques jours après la réception de la protestation écrite du 1er septembre 2016, l'appelant ayant lui-même fait le constat dans son courrier du 20 septembre 2016 que le logement avait été retiré de la plateforme C\_\_\_\_\_.

l'appelant mentionne l'existence d'une ultime sous-location débutée le

#### **E. 6**

par. 1 CEDH, chaque partie jouit de par ces dispositions d'un droit de réplique élargi, c'est-à-dire du droit de prendre position sur toutes les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties, indépendamment de la présence d'éléments nouveaux et importants dans ces documents. A la partie assistée d'un avocat, l'autorité peut se borner à transmettre «pour information» les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties; la partie destinataire et son conseil sont alors censés connaître leur droit de réplique et il leur incombe de déposer spontanément, s'ils le jugent utile, une prise de position sur ces écritures, ou de solliciter un délai à cette fin. Après la transmission d'écritures, l'autorité doit ajourner sa décision de telle manière que la partie destinataire dispose du temps nécessaire à l'exercice de son droit de réplique (ATF 138 I 484 consid. 2 p. 485; 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; voir aussi ATF 142 III 324 consid. 2.2 p. 237; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_558/2016 du 3 février 2017 consid. 4).

- 10/16 -

C/22160/2016

Le délai de 20 jours imparti aménageait un temps suffisant à l'intimée, assistée d'un conseil, pour déposer sa duplique. Déposée tardivement, celle-ci n'est pas recevable.

#### **E. 8**

septembre 2016, si bien qu'il peut être retenu qu'un terme définitif a été mis à ces sous-locations dans un délai raisonnable. Il n'est donc pas nécessaire d'examiner si les conditions de la sous-location étaient abusives. Pour les mêmes raisons, la question de savoir si un changement d'affectation est intervenu et si celui-ci a pu constituer un inconvénient majeur pour le bailleur peut rester indéterminée. Il sied de noter à cet égard qu'un changement d'affectation n'a pas été évoqué dans les mises en demeure des 1er et 20 septembre 2016.

- 15/16 -

C/22160/2016 Le jugement entrepris sera donc confirmé. 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). \* \* \* \* \*

- 16/16 -

C/22160/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 15 juin 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/471/2017 rendu le 11 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22160/2016-4-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, 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.

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