

GE_GERICHTE ACJC/333/2019 vom 28. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_333_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/333/2019 du 28 février 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/333/2019 del 28 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 18'408 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. (18'408 fr. x 3 = 55'224 fr.).

- 11/18 -

C/22553/2016

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

En l'occurrence, l'acte déposé au greffe de la Cour l'a été dans le délai légal de 30 jours (cf. également art. 145 al. 1 let. a CPC), et répond en outre aux exigences de forme et

motivation, de sorte qu'il est recevable.

E. 1.4

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).

E. 2

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir mal apprécié les preuves en retenant l'existence d'une sous-location et en admettant de ce fait l'efficacité du congé notifié en application l'art. 257f al. 3 CO.

E. 2.1.1

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 (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). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 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; 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2). 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). Si le locataire continue à utiliser les locaux (sous-location

- 12/18 -

C/22553/2016 partielle), mais n'avait pas obtenu le consentement du bailleur à la sous-location, il convient de raisonner comme en cas de sous-location totale (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 précité consid. 4.4.1). 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

E. 2.1.2

Pour les baux d'habitations, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée (HIGI, Commentaire zurichois, n° 27 ad art. 253CO;

SVIT-Kommentar Mietrecht, 3ème éd. 2008, n° 14 ad art. 257f CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 80). L'usage normal des locaux d'habitation autorise l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire (LACHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 6 ad art. 253 CO et n. 6 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar Mietrecht, op. cit., n. 13 ad art. 257f CO). La sous-location est un contrat onéreux. Sans loyer, il n'y a pas de sous-location. L'hébergement de parents, d'un concubin ou d'une personne en visite ne constitue pas une forme de sous-location (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 567 ch. 2.1; dans le même sens, CPra Bail - Michel BISE/Aurélie PLANAS, art. 262 CO n. 16).

- 13/18 -

C/22553/2016 Tant que l'appartement n'est pas suroccupé, l'hébergement durable d'un membre de la famille (par ex. enfant, épouse) est autorisé; il en va de même de l'hébergement gratuit d'un tiers pendant une longue durée (cf. BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, art. 262 CO, p. 320 n. 7). Lorsque la cession par contrat de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre-prestation - c'est-à-dire à titre gratuit -, les parties concernées sont soumises aux règles du prêt à usage des art. 305 ss CO, et non pas à celles régissant le bail (SCHÄRER/MAURENBRECHER, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 4ème éd., n. 3 ad art. 305 CO; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4ème éd., ch. 1969, p. 290; ATF 136 III 186 consid. 3.2.3).

E. 2.1.3

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C_63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir mis à sa charge le fardeau de la preuve de l'existence d'une sous-location illicite alors que cette charge revenait à la bailleresse, qui a notifié un congé immédiat. Elle soutient que le Tribunal a violé son libre pouvoir d'appréciation des preuves en omettant sciemment de se fonder sur les témoignages J_____ et E_____, deux de ses proches qui ont confirmé avoir occupé gracieusement le logement au fil du temps, la première en raison de la relation amicale nouée avec son père, et le second en raison de son statut de concubin.

- 14/18 -

C/22553/2016

E. 2.2.1

Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, il est établi que l'appelante n'occupe plus l'appartement depuis 2012 en tous cas, à l'exception de quelques présences sporadiques, ce qui permet de considérer que l'occupation est très partielle. L'année 2012 correspond à la prise de domicile de l'appelante à I_____, auprès d'une amie, lorsqu'elle a rencontré des difficultés dans sa relation avec E_____. Ce dernier a déclaré vivre dans la maison de C_____ - acquise par l'appelante en 2007 - depuis trois à quatre ans, soit depuis l'année 2013, avec sa fille; l'appelante a également admis se rendre autant que possible à C_____ pour partager du temps avec son compagnon et leur fille, volonté qui s'est concrétisée par une domiciliation officielle depuis le mois d'octobre 2015 à C_____ et par le fait de faire suivre à C_____ le courrier reçu à la route 1_____. Selon l'expérience générale de la vie, le locataire qui acquiert un logement et s'y établit a l'intention de créer ainsi une situation durable (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.3). Cette installation durable à C_____ est corroborée également par la scolarisation de la fille de la locataire dans l'école du quartier en 2015 et par les travaux d'aménagement effectués par E_____ dans la villa, dans laquelle la fille dispose de sa propre chambre, ce qui n'est pas le cas dans le logement de [la route] 1_____. La nécessité de conserver le logement de [la route] 1_____ à des fins professionnelles n'est pas vraisemblable, l'appelante n'ayant pas démontré, par la production d'un contrat, une obligation contractuelle de disposer d'un domicile sur le canton de Genève; au contraire, l'appelante a confirmé ne pas être tenue de se rendre tous les matins auprès de clients à Genève. De l'aveu même de l'appelante, le logement de [la route] 1_____ a été occupé, depuis l'année 2012, par quatre couples et trois autres personnes seules, dont J_____ en tout cas jusqu'en décembre 2017. La déposition de l'appelante apparaît ainsi peu crédible, lorsqu'elle soutient que le centre de vie de sa famille se trouve à Genève, ce qui est d'ailleurs contredit par les déclarations des voisins habitant dans l'immeuble. E_____ a de plus admis que l'appelante restait très rarement seule à [la route] 1_____ et que, pour sa part et depuis la scolarisation de leur fille à C_____, il passait la quasi-totalité de son temps dans ce village. Les voisins entendus (témoins F_____, G_____ et N_____) ont tous confirmé que peu après la naissance de sa fille, l'appelante avait quitté l'appartement et n'avait plus été vue sur place sauf rares exceptions; ces brèves occupations, tout comme celles de E_____, ne sont pas de nature à emporter la conviction de la Cour quant à l'existence d'un centre de vie familial à Genève et quant à une domiciliation à C_____ pour de simples raisons fiscales, comme allégué par l'appelante. L'ensemble des indices susmentionnés permettent de retenir que l'appelante, son compagnon et leur fille ont déplacé leur centre de vie à C_____ dans la maison

- 15/18 -

C/22553/2016 acquise de longue date par l'appelante et dont les aménagements réalisés permettent une occupation permanente. En outre, comme retenu par le Tribunal, il apparaît que le logement de [la route] 1_____ a été occupé de manière régulière par un couple, puis, dès le printemps 2016, par deux jeunes femmes. Le témoin G_____ a été confronté à des occupants différents lorsqu'il s'est rendu dans le logement afin de se plaindre des nuisances. Le témoin M_____ a déclaré, de manière précise et convaincante, que le logement avait été occupé par un couple de hollandais, dont le chien dérangeait, puis, dès le printemps 2016, par deux femmes d'origine kazakhe dont l'une était également détentrice d'un chien qui aboyait davantage; son témoignage a été corroboré par celui de F_____, qui

a constaté que deux femmes différentes de celles rencontrées en 2016 lui avaient répondu lorsqu'il s'était plaint de nouvelles nuisances en octobre 2017. Ces témoignages, mis en rapport avec l'admission tardive de l'appelante de la mise à disposition du logement à quatre couples et trois personnes seules, corroborent le fait que durant de longues périodes (2014-2015 pour le couple O_____/Q_____, puis depuis le printemps 2016 par J_____) l'occupation du logement s'apparentait davantage à une sous-location qu'à l'hébergement de parents, d'un concubin ou d'une personne proche en visite - ce qui semble avoir été le cas des membres de la famille de l'appelante, listés dans son envoi du 13 novembre 2017, et de E_____. Toutefois, comme déjà indiqué ci-dessus, cette occupation par des proches a été marginale et épisodique, et non pas prépondérante, en tous cas depuis 2012. Au vu de l'ensemble des éléments rapportés ci-dessus, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que la mise à disposition du logement à des tiers ne pouvait être assimilée à l'hébergement gracieux de proches ou de familiers, mais constituait une sous-location.

E. 2.2.2

Reste dès lors à examiner si le caractère onéreux de la mise à disposition des locaux à des tiers a été établi de manière suffisamment convaincante, ce que conteste l'appelante. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir écarté le témoignage J_____. Cette dernière a expliqué être la fille d'un ami de l'appelante, sans autre précision, et avoir occupé le logement trois à quatre jours par semaine depuis le printemps 2016 et ce encore au mois de septembre 2017, date à laquelle elle s'était fait remettre les clés de l'appartement. Elle a expliqué avoir passé, en octobre 2016, trois semaines consécutives dans le logement avec une amie kazakhe qui détenait un bichon maltais, excluant avoir par la suite vécu avec qui que ce soit d'autre hormis l'appelante et E_____. Or, ces constats ne se recourent pas avec ceux des occupants de l'immeuble, qui ont relaté avoir été fortement dérangés par les

- 16/18 -

C/22553/2016 aboiements de chiens, ce jusqu'au mois de janvier et février 2017 encore, le témoin F_____ ayant même identifié le chien comme étant un bichon maltais. Il apparaît donc douteux que le logement ait été occupé par J_____ seule, elle-même n'ayant pas de chien à l'instar de l'appelante et de son compagnon, et son amie kazakhe étant seule détentrice d'un bichon maltais. Les nuisances ne pouvaient donc provenir que d'autres occupants, que l'appelante n'a manifestement pas porté sur la liste versée à la procédure le 13 novembre 2017. S'il est exact que le témoin J_____ a indiqué être logée gratuitement, il n'est pas dans le cours ordinaire des choses d'accorder pareille gratuité aux enfants d'un ami, dont les liens avec l'appelante ne peuvent être qualifiés à l'identique de ceux noués avec des proches ou des familiers; il n'apparaît pas non plus qu'une telle faveur répondait à une nécessité financière. Sur ce point, il y a lieu de relever que l'appelante n'a pas collaboré à la détermination de sa situation financière qu'elle dit être aisée au point d'être en mesure de mettre à disposition partiellement et à titre gratuit le logement considéré à des tiers. Elle a en effet refusé de communiquer ses revenus des années 2016 et 2017. Or, l'activité passée de l'appelante auprès de banques privées de la place ne permet pas encore de conclure à l'existence d'une situation financière aisée lui permettant de loger gracieusement des tiers; si tel avait été le cas, on comprend mal les raisons qui l'ont conduite à ne pas achever plus rapidement les travaux d'aménagement de la maison de C_____ pour la mettre en location, puisque tel semblait être le motif originnaire de cette acquisition. Le fait d'avoir masqué, dans un premier temps, l'existence de la mise à disposition du logement à des tiers, finalement admise tardivement à l'issue des audiences d'enquêtes, et l'absence de

production de titres permettant d'établir sa situation financière réelle sont autant d'éléments qui permettent de douter de la mise à disposition du logement à titre gracieux. Comme déjà relevé, les tiers bénéficiaires du logement n'étaient ni des proches, ni des familiers, point qui se trouve renforcé par le fait que l'appelante n'a pas été en mesure d'orthographier le nom de famille du couple O_____/Q_____, tous deux présentés comme des amis proches et derniers occupants du logement avant J_____. A l'instar des premiers juges, la Cour a acquis la conviction que la mise à disposition gratuite du logement n'apparaît pas crédible, à plus forte raison lorsque la jouissance du logement a été remise à des tiers à sept reprises, dont quatre fois à des couples, pour de longues périodes. Le seul témoignage de J_____, dont les constats ne se recourent avec ceux des autres témoins entendus, ne suffit donc pas pour admettre l'existence d'une mise à disposition gratuite du logement. Les déclarations souvent confuses de l'appelante et son manque de collaboration dans l'établissement des faits doivent donc être interprétés en sa défaveur. Le Tribunal a ainsi procédé à une juste appréciation de l'ensemble des preuves

- 17/18 -

C/22553/2016 disponibles en retenant l'existence d'une sous-location et en arrivant à la conclusion que la mise à disposition gratuite du logement à des tiers, qui n'étaient ni des proches, ni des familiers, n'étant pas établie, l'appelante ayant échoué à démontrer une situation financière lui permettant de renoncer à toute perception d'un loyer. Face au refus de l'appelante de communiquer les conditions de la sous-location, malgré une vaine mise en demeure, la bailleresse était en droit de refuser son consentement à la sous-location selon l'art. 262 al. 2 let a CO et de résilier le bail avec effet immédiat, les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO étant pour le surplus réalisées. Il apparaît de surcroît que la locataire a perdu définitivement l'usage de l'appartement, dans la mesure où elle vit dans le canton de Vaud et n'as plus la volonté de réintégrer le logement litigieux, en dépit de ce qu'elle soutient. Le congé notifié le 14 octobre 2016 pour le 30 novembre 2016 est donc efficace et le jugement entrepris sera confirmé. 3. 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). * * * * *

- 18/18 -

C/22553/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 9 avril 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/150/2018 rendu le 21 février 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22553/2016-2-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 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 et délais 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.

E. 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.). 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 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).

E. 6

septembre 2015 consid. 5.2). Le principe de la libre appréciation des preuves est par exemple violé lorsque l'on dénie par avance à certains moyens de preuve, de façon générale, la force probante, ou lorsqu'en appréciant des preuves, le tribunal ne suit pas sa propre conviction (arrêt du Tribunal fédéral 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4).

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