

GE_GERICHTE ACJC/458/2018 vom 16. April 2018

GE Cour de justice, 2018-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_458_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/458/2018 du 16 avril 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/458/2018 del 16 aprile 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 (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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, 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 16'125 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. (16'125 fr. x 3 = 48'375 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 11/20 -

C/24850/2015

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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel a été 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). 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, 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. 2.1

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).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante a produit trois pièces nouvelles en appel, soit deux correspondances des 14 et 16 mars 2017 échangées entre les parties à propos d'une nouvelle demande de sous-location du logement en faveur de E_____ et un extrait de publications dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) où apparaît ce dernier. L'intimée a également produit le contrat de sous-location conclu avec E_____ le 6 mars 2017 et l'avis de fixation de loyer du même jour. Cette sous-location et les pièces qui la documentent ont été établies postérieurement au jugement entrepris et sont pertinentes pour l'objet du litige. Produites à temps et sans retard, ces pièces nouvelles sont recevables en appel.

E. 3

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), au motif qu'aucun des témoins dont il avait requis l'audition, à l'exception de G_____, n'avait été entendu; leur audition avait donc été écartée de manière arbitraire, sans la moindre motivation, alors même que leur déposition lui aurait permis de démontrer que le logement n'était pas occupé par l'intimée.

E. 3.1

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5 et 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se

- 12/20 -

C/24850/2015 limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

Le droit d'être entendu inclut notamment le droit à la preuve. Le justiciable a le droit de faire administrer les preuves proposées pour autant qu'il cherche à établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, au moyen d'une mesure probatoire adéquate et offerte dans le respect des règles de procédure (ATF 129 III 18 consid. 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_88/2008 du 25 août 2008 consid. 4.3.1; 4A_705/2014 du 8 mai 2015, consid. 3.2).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1).

Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

E. 3.2

Savoir si le locataire a l'intention de réintégrer à l'avenir les locaux loués est une question de fait, plus exactement il s'agit de déterminer un fait relevant du for intérieur en procédant à des déductions sur la base des circonstances et des déclarations (CORBOZ, in Commentaire de la LTF, n° 30 ad art. 105 LTF).

Le bailleur qui donne un congé extraordinaire doit prouver les faits qui en sont la condition. Lorsqu'il soutient - comme en l'espèce - que le locataire n'a pas l'intention de réintégrer les locaux et abuse en conséquence de son droit de sous-louer, il lui incombe d'apporter la preuve des faits qui permettent de parvenir à cette conviction (art. 8 CC). Cependant, s'il est parvenu à apporter des preuves très convaincantes, le locataire ne peut pas se désintéresser de l'administration des preuves et il doit s'efforcer de prouver les circonstances particulières qui pourraient ébranler la force probante des éléments apportés par le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, consid. 2.2).

E. 3.3

En l'espèce, le Tribunal a, dans son ordonnance du 29 juillet 2016, renoncé à l'audition des témoins proposés par l'appelant, notamment celle de F_____, par

- 13/20 -

C/24850/2015 une appréciation anticipée des preuves. Il résulte du jugement entrepris que cette appréciation anticipée se fondait sur le fait que l'appelant n'avait fait citer aucun témoin susceptible de se prononcer sur l'occupation effective qui était faite du logement par l'intimée, tels que d'autres locataires de l'immeuble ou le concierge.

Il est exact que seules les dépositions de témoins permettant de déterminer l'intention de l'intimée de réintégrer les locaux à l'avenir sont pertinentes en vue d'examiner si cette dernière abuse ou non de son droit de sous-louer. Dans ce contexte, on ne peut reprocher aux premiers juges d'avoir écarté l'audition de témoins qui n'étaient pas susceptibles de déposer sur des faits remontant à l'époque de la sous-location en faveur de G_____ et qui ont conduit à la résiliation litigieuse. F_____, premier sous-locataire de l'intimée, a été entendu dans le cadre de la première procédure en contestation de congé ayant opposée les parties, conclue par l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015. Son audition ne permettait en effet pas d'apporter le moindre éclairage sur l'intention de l'intimée de réintégrer le logement considéré que F_____ a quitté en février 2015, soit huit mois avant le congé objet de la présente cause. S'agissant des autres témoins portés sur sa liste,

l'appelant ne précise pas en quoi leur audition aurait apporté des éléments factuels pertinents susceptibles d'influencer le sort de la présente cause, ce qui ne permet pas de juger de la nécessité de récolter leur témoignage, encore moins de retenir, comme le soutient l'appelant, que le refus de les auditionner aurait été décidé de manière arbitraire. Le grief est ici insuffisamment motivé.

Partant, les premiers juges ont écarté à juste titre, par une appréciation anticipée des preuves, l'audition de F_____, si bien que le droit d'être entendu de l'appelant a été respecté.

Dût-on admettre un manque de motivation du Tribunal sur ce point, la Cour peut corriger cette omission en la complétant dans le cadre du libre examen dont elle dispose en appel. L'appelant sera donc débouté de ses conclusions visant à obtenir l'annulation du congé pour violation de son droit d'être entendu.

E. 4

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des faits; les juges auraient dû constater que B_____ avait perdu toute intention de réintégrer le logement dans un avenir prévisible, commettant ainsi un abus de droit en persistant à sous-louer son logement, ce que corroborait la conclusion d'un nouveau bail de sous-location dès le 15 mars 2017. En outre, les conditions de la sous-location étaient abusives dès lors que le montant de la sous- location représentait 75% du loyer principal pour une seule chambre meublée.

E. 4.1

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

- 14/20 -

C/24850/2015 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).

E. 4.2

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 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).

E. 4.3

En cas de sous-location partielle, il faut distinguer, d'une part, selon que le locataire principal utilise encore les locaux ou ne les utilise plus et, d'autre part, selon que le bailleur avait donné ou non son consentement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 précité consid. 4.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 précité consid. 4.2.2). Si le locataire

continue à utiliser les locaux, 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_227/2017 précité consid. 4.2.2.1 in fine).

E. 4.4

En cas de sous-location totale et 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 précité consid. 4.2.1.1). 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

- 15/20 -

C/24850/2015 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 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 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63; 134 III 446 consid. 2.4. p. 450). Certes, un locataire qui quitte un logement peut penser avoir un jour un intérêt à revenir dans les locaux qu'il abandonne. Surtout en période de pénurie de logements, il peut avoir un intérêt à garder un certain droit sur les locaux. Toutefois, on ne saurait admettre que la sous-location soit dénaturée et conduite à éluder les conditions d'un transfert du bail. Le juge doit donc se montrer relativement strict dans l'examen de l'intention, qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1 in fine, in CdB 2011 p. 15), du locataire de réintégrer les locaux loués. La vague possibilité de réintégrer peut-être un jour soi-même l'objet loué ne suffit pas à justifier une sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63).

E. 4.5

Dans une décision récente, le Tribunal fédéral a retenu qu'il ne suffisait pas d'établir une quelconque utilisation de la chose louée par le locataire pour en déduire de facto qu'il avait le droit de la sous-louer partiellement; l'hypothèse de l'abus de droit pouvait être retenue même lorsqu'il utilisait encore partiellement les locaux; le juge devait donc examiner toutes les circonstances du cas concret pour déterminer si le locataire commettait ou non un abus de droit en se prévalant du droit à la sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 consid. 4.4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_556/2015 du 3 mai 2016 consid. 3.3). Le Tribunal fédéral a retenu que le locataire, parti vivre en Espagne après sa retraite une année

avant le congé, mais qui souhaitait revenir à Genève d'ici à quelques années et qui occupait le logement quatre à six semaines par année, abusait de son droit de sous-louer le logement; un usage aussi sporadique de l'appartement comme pied-à-terre avec une participation infime au coût du loyer - en l'occurrence 81 fr. sur 831 fr. de loyer charges comprises - ne pouvait fonder un droit à la sous-location; le locataire qui utilisait quatre à six semaines par an l'appartement loué dont le coût était essentiellement supporté par une tierce personne, alors que sa fille disposait d'un pied-à-terre dans la même ville, abusait de son droit à la sous-location pour conserver la mainmise sur un appartement au loyer manifestement avantageux, en prévision d'un retour très aléatoire en Suisse (arrêt précité 4A_556/2015 du 3 mai 2016 consid. 3.5).

E. 4.6

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

- 16/20 -

C/24850/2015 le locataire a procédé à une sous-location abusive, consistant en réalité à une substitution de locataire, 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).

E. 4.7.1

En l'espèce, il est établi que la sous-location opérée en mains de G _____ l'a été sans autorisation du bailleur, qui a refusé d'y consentir le 18 mars 2015.

Cette sous-location doit en outre être qualifiée de partielle, dès lors que le contrat de sous-location prévoit expressément que G _____ ne bénéficiait de la jouissance que d'une seule chambre, qui était privative, et de la jouissance des espaces communs tels que la salle-de-bains, la cuisine et le salon. L'audition de G _____, corroborée par les déclarations de I _____, a mis en lumière que l'intimée se rendait dans le logement à raison de deux fois par mois, y restait entre trois et quatre jours, soit un total de six à huit jours par mois et y occupait la deuxième chambre du logement dont elle avait conservé l'usage exclusif et qu'elle partageait, depuis le début de l'année 2016, avec son fils H _____. Son occupation effective du logement résulte en outre du témoignage de G _____ qui a expliqué que l'intimée s'y rendait deux week-ends par mois environ, davantage depuis l'arrivée de son fils soit jusqu'à quatre jours et qu'elle partageait sa chambre avec son fils ; il lui arrivait d'occuper également la chambre de l'intimée lors de son absence ; la proportion de 75% qu'elle réglait à titre de sous- loyer s'expliquait par le fait qu'elle était plus souvent présente dans le logement et qu'elle disposait de l'usage des meubles, propriété de l'intimée. Ces éléments suffisaient à eux-seuls pour fonder l'existence d'une sous-location partielle du logement par l'intimée. Enfin, les premiers juges ont expliqué de manière convaincante que l'intimée utilisait de manière effective le logement malgré le transfert de son domicile à Zurich depuis l'année 2009, ceci tant pour des raisons professionnelles - son emploi la contraignait à se rendre à Genève ou en Suisse romande une fois par semaine - que personnelles - elle se rendait en effet plus fréquemment à Genève pour que son fils puisse y rencontrer sa famille. C'est à juste titre que le Tribunal a également estimé probants les titres versés à la procédure, notamment les courriels échangés avec G _____ attestant que les frais de téléphone étaient partagés selon les conversations de chacune, tout comme le

partage du loyer à raison de 75% à charge de G_____ et 25% à charge de l'intimée, preuves d'un usage, certes partiel, mais effectif du logement, contrairement à l'avis de l'appelant qui soutient que la sous-location du logement était totale et que l'intimée n'y habitait plus.

- 17/20 -

C/24850/2015 Partant, les premiers juges sont justement arrivés au constat que la sous-location était partielle, qu'elle avait été effectuée sans l'autorisation du bailleur et que l'intimée utilisait encore l'appartement.

E. 4.7.2

Reste dès lors à examiner si l'appelant était rétrospectivement autorisé à refuser son consentement à cette sous-location ou encore si la sous-location partielle était constitutive d'un cas d'abus de droit. Sur ce point, les premiers juges ne pouvaient considérer, sans examen plus approfondi, que la sous-location ne pouvait être considérée comme abusive du simple fait que celle-ci n'était que partielle et aussi longtemps que l'intimée continuait à habiter l'appartement régulièrement. En effet, ce raisonnement se heurte à la récente jurisprudence du Tribunal fédéral qui a expressément admis que l'abus de droit pouvait être retenu également dans l'hypothèse d'une sous-location partielle. Le présent cas s'en rapproche en ce sens que l'intimée s'est installée à Zurich depuis le mois de janvier 2009 suite à sa prise d'emploi au sein du siège zurichois de D_____; elle a déplacé officiellement son domicile légal dans cette ville et y a acquis le logement dans lequel elle réside aujourd'hui. Selon l'expérience générale de la vie, le locataire qui acquiert un logement et s'y établit à l'intention de créer ainsi une situation durable (cf. ATF 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, consid. 2.3). Cette installation durable à Zurich se confirme également, depuis l'accueil à l'adoption de son fils H_____ en début d'année 2016, par son placement en crèche à Zurich à raison de 4 jours par semaine. Il en résulte que l'occupation du logement considéré, à raison de six à huit jours par mois, reste celle d'un pied-à-terre, et répond certes à un besoin professionnel de l'intimée, mais qui demeure limité, à raison d'un déplacement par semaine à Genève ou en Suisse romande aux dires de sa supérieure hiérarchique. L'intimée se rend donc essentiellement à Genève pour y visiter ses proches et sa famille. La part de loyer acquittée par l'intimée reste faible, à raison de 25% du montant du loyer principal, preuve d'une occupation effective de faible ampleur. Le cas se distingue en revanche de l'arrêt du 3 mai 2016 par l'éloignement géographique; la perspective d'une réintégration du logement est plus marquée lorsque l'on est établi à Zurich plutôt que dans un pays étranger plus éloigné; la fréquence de l'occupation du logement sous-loué par l'intimée n'est pas sporadique, mais reste marginale; enfin, la participation au paiement du loyer ne peut être qualifiée d'infime, mais reste faible. Dans le présent cas, le transfert de domicile de l'intimée à Zurich est durable, tout comme son engagement au siège zurichois de D_____, qui remontent à 9 ans. La volonté de l'intimée de rendre la sous-location pérenne résulte de la conclusion successive de trois contrats de sous-location, sans discontinuer depuis le mois de

- 18/20 -

C/24850/2015 janvier 2009, et pour la dernière fois au mois de mars 2017, chacun des contrats étant conclu pour des durées indéterminées. Le caractère provisoire de la sous-location, même partielle, du logement, ne saurait être retenu lorsque cette dernière s'étend sur une période de 9 ans comme en l'espèce. Au cas contraire, cela reviendrait à considérer

que la sous-location peut se prolonger ad aeternam, finalité prohibée par la jurisprudence et qui viderait de sa substance le droit de sous-louer. En effet, avec la construction mise en place, les sous-locataires de l'intimée se retrouvent bel et bien dans la position d'un locataire principal, qui a une jouissance quasi-totale de l'appartement et en assume économiquement la très grande majorité des coûts. A cela s'ajoute que les perspectives d'une réintégration du logement considéré ne peuvent être déduites de la simple déclaration de l'intimée de vouloir revenir travailler à Genève au sein de l'antenne genevoise de D_____. En effet, sa supérieure hiérarchique n'a pas été en mesure de confirmer un déplacement du lieu de travail de l'intimée à Genève dès lors qu'aucune décision n'avait encore été prise en raison de changements en été 2017 au niveau du leadership de D_____. Une intensification de la présence de l'intimée à Genève et, partant, dans l'occupation du logement considéré, n'est qu'hypothétique et n'est pas déterminable dans le temps. En l'absence de tout changement effectif dans la situation professionnelle et personnelle de l'intimée, son intention de réintégrer le logement demeure vague et ne se fonde pas sur un besoin légitime et clairement perceptible, mais sur un événement futur incertain, qui potentiellement ne pourrait également jamais survenir. En conclusion, l'intimée, qui utilise depuis 9 ans le logement considéré comme pied-à-terre à raison d'une occupation de six à huit jours par mois et dont elle n'assume qu'une faible partie des coûts, abuse donc de son droit de sous-louer, pour conserver la mainmise sur un logement à un prix raisonnable en prévision d'un retour à Genève qui reste aléatoire. L'appelant était donc en droit de refuser son consentement à la sous-location, si bien que le congé anticipé, fondé sur l'art. 257f al. 3 CO, doit être déclaré efficace. Au vu du motif du congé, une prolongation de bail n'entre pas en ligne de compte (cf. art. 272a let. b CO).

E. 4.7.3

La question du caractère abusif du montant de la sous-location n'a pas lieu d'être tranchée dès lors que l'existence d'un abus de droit de l'intimée en se prévalant du droit de sous-louer suffit à rendre efficace le congé notifié en application de l'art. 257f al. 3 CO, une vaine mise en demeure de mettre un terme à la sous-location et de réintégrer le logement ayant été adressée à l'intimée le 23 septembre 2015.

- 19/20 -

C/24850/2015 Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera donc annulé et le congé anticipé, notifié le 22 octobre 2015 pour le 30 novembre 2015, déclaré efficace.

E. 5

Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2), la valeur litigieuse de 48'375 fr. dépasse le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.

E. 6

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). * * * * *

- 20/20 -

C/24850/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 29 mars 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/146/2017 rendu le 20 février 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24850/2015-2.

Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris. Cela fait, statuant à nouveau : Déclare efficace le congé notifié le 22 octobre 2015 pour le 30 novembre 2015 par A_____ à B_____ pour l'appartement de quatre pièces et demi au 3ème étage de l'immeuble sis C_____. Confirme le jugement pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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.