

## **GE\_GERICHTE ACJC/468/2015 vom 21. März 2014**

GE Cour de justice, 2014-03-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_468\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_468_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/468/2015 du 21 mars 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/468/2015 del 21 marzo 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in 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, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER 2ème éd, 2010, n. 9 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 17'685 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 9/13 -

C/24894/2011

#### **E. 1.2**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent toutefois pas du 7ème jour avant Pâques et au 7ème suivant Pâques, inclusivement (art. 145 al. 1 let. a CPC). Le jugement du Tribunal du 21 mars 2014 a été communiqué aux parties le 26 mars 2014 et

reçu par elle le 27 mars 2014. Le délai de trente jours pour former appel a commencé à courir à compter du lendemain (art. 142 al. 1 CPC), soit le 28 mars 2014. En raison des fêtes, le délai de trente jours a pris fin le samedi 10 mai 2014, mais a été reconduit au 1er jour ouvrable, soit le lundi 12 mai 2014 (art. 142 al. 3 CPC). L'appel du 9 mai 2014 a ainsi été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est donc recevable.

### **E. 1.3**

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. 2.1**

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 deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad. art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

Les nouvelles pièces produites par l'intimée répondant à ces conditions, elles sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

### **E. 3.1**

Dans un contrat de bail, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Le contrat arrivé au terme de la période convenue, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, chacun est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). Cependant, ce droit ne peut pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi.

### **E. 3.2**

Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

- 10/13 -

C/24894/2011 La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 105). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1). La motivation du congé ne constitue pas une

condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

#### **E. 4.1**

Le congé peut notamment être annulé lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 lit. a CO). En l'espèce, le congé a été donné à l'intimée par l'appelant en raison de la sous-location par celle-ci de son appartement. Selon la jurisprudence, le droit de sous-louer, aux conditions de l'art. 262 CO, compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 lit. a CO. Pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 du 30 août 2000, consid. 2a in SJ 2001 I 17; HIGI, Commentaire zurichois, n. 24 ad art. 271a CO). Selon l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire ne peut sous-louer qu'avec le consentement du bailleur. Ce dernier ne peut cependant refuser son consentement que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO, à savoir si le

- 11/13 -

C/24894/2011 locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a), si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (let. b) et, enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c). Il s'agit de limites qualifiées d'étroites par la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2b in SJ 2001 I 17). Un tel congé est valable lorsque la sous-location n'a pas été autorisée et lorsque, suite à un examen rétrospectif, il apparaît que la sous-location ne devait pas l'être. La loi ne soumet le consentement du bailleur à aucune forme. Il peut ainsi parfaitement intervenir par actes concluants (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_184/2008 du 12 juin 2008; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, nos 26-27, ad art. 262 CO; LACHAT, op. cit., p. 571).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, le Tribunal a retenu, de manière non contestée par l'appelant, que la sous-location partielle de l'appartement de l'intimée avait été autorisée. En effet, par courrier du 12 janvier 2009, l'intimée a informé l'appelant qu'elle entendait sous-louer une partie de son appartement à E\_\_\_\_\_, du 1er février au 31 décembre 2009, avec possibilité de renouveler le contrat à son échéance. Elle a expliqué qu'elle avait été obligée d'accepter un poste de travail à 2\_\_\_\_\_, pour une durée indéterminée, mais qu'elle avait l'intention de revenir à Genève où résidait toute sa famille. Etais annexé au courrier une copie du contrat de sous-location. Celui-ci était conclu pour une durée initiale de 11 mois et se renouvelait de mois en mois sauf résiliation par l'une des parties. Cette communication de l'intimée n'a pas donné lieu à une réponse de la part de l'appelant. Au contraire, par avis de majoration de loyer du 31 mars 2009, l'appelant a notifié une majoration de loyer à l'intimée. Dès lors que la sous-location pour une durée indéterminée a été autorisée par l'appelant, il n'y a pas lieu

d'examiner, ainsi que l'a fait le Tribunal, si l'appelant était en droit de refuser la sous-location. Cette question ne se serait posée que dans l'hypothèse où la sous-location n'avait pas été autorisée. Dans le cas d'espèce, si l'appelant avait voulu mettre un terme à la sous-location, elle aurait dû notifier cette nouvelle prétention à l'intimée en respectant les formes prévues par l'art. 269d al. 3 CO (ATF 125 III 62). Ne l'ayant pas fait, l'autorisation de sous-louer était toujours en vigueur au moment où le bail a été résilié. Dès lors, la Cour retiendra que l'intimée est en droit de sous-louer une partie de son appartement et que le congé motivé par ladite sous-location tombe sous le coup de l'art. 271a al. 1 let. a CO et doit être annulé.

#### **E. 4.3**

L'appelant, dans le cadre de la procédure, prétend que le congé serait motivé par la sous-occupation du logement litigieux et répondrait ainsi à des

- 12/13 -

C/24894/2011 préoccupations sociales. Or, la résiliation du bail du 12 octobre 2011 était uniquement et clairement motivée par la sous-location. L'expéditeur du congé ne peut pas invoquer en cours de procès de nouveaux motifs de congé autres que ceux donnés à l'origine, si ce n'est pour expliquer le motif donné à l'origine (LACHAT, op. cit., p. 730). Ainsi, le motif du congé tiré de la sous-occupation du logement apparaît comme un pur prétexte et ne sera pas retenu. L'appelant sera en conséquence débouté de ses conclusions.

#### **E. 5**

Par conséquent, le jugement querellé sera confirmé.

#### **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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/24894/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 9 mai 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/324/2014 rendu le 21 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24894/2011-1-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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.

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