

GE_GERICHTE ACJC/488/2016 vom 18. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_488_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/488/2016 du 18 juin 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/488/2016 del 18 giugno 2015

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 minimale 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

- 9/15 -

C/9053/2014 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 et 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). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire.

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, s'élève à 5'376 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 supérieure à 10'000 fr. (5'376 fr. x 3 ans = 16'128 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, 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. b 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. 257f al. 3 CO, le bailleur peut, s'agissant d'une habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois si le maintien du bail est devenu insupportable pour lui-même ou les personnes habitant la maison, parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins.

Selon la jurisprudence, le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126). En particulier, une sous-location sans le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO) peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 305). L'exigence selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre dans un tel cas (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 ss; 446 consid. 2.2 p. 449; 132 III 109).

- 10/15 -

C/9053/2014

E. 2.2

La résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO présuppose, en règle générale, une mise en demeure préalable écrite du bailleur. Celui-ci doit inviter le locataire à mettre fin à la sous-location voire à la rendre conforme aux exigences de l'art. 262 al. 2 CO ou aux conditions auxquelles le consentement a été donné (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 2.2.11, p. 574-575).

La mise en demeure écrite mentionnera les reproches adressés au locataire et les mesures à prendre pour que les choses reviennent dans l'ordre. Le contenu de l'avertissement, ainsi que le délai fixé varient en fonction du reproche (LACHAT, op. cit., ch. 27.3.1.7 p. 677).

Lorsque le motif de la résiliation anticipée invoqué est fondé sur une sous-location dépourvue du consentement du bailleur, le locataire doit être sommé, avant la résiliation, de mettre fin à la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1).

E. 2.3

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 que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement, faute de quoi sa réaction serait purement formaliste et ne reposerait sur aucun intérêt légitime (ATF 134 III 300 consid. 3.1 in fine; 134 III 446 consid. 2.2 in fine).

La sous-location est une solution provisoire. Sa durée peut être déterminée et inférieure, identique ou supérieure à celle de la location principale. La sous- location peut aussi être de

durée déterminée. Dans toutes les hypothèses, le locataire ne doit pas avoir définitivement exclu de revenir dans les locaux loués, même si son intention de les réintégrer demeure vague. D'une manière plus générale, il n'est socialement pas admissible qu'un locataire ayant définitivement décidé d'abandonner son logement le sous-loue dans le seul but d'en garder la maîtrise, par exemple parce qu'il est bon marché. Par ce biais, des locataires peu scrupuleux «assèchent» le marché locatif, et ne permettent pas aux ménages qui en ont le plus besoin de disposer de logements familiaux (LACHAT, op. cit., ch. 23.2.2.1 p. 567).

Selon la jurisprudence, le droit à la sous-location n'existe que si le locataire a l'intention de reprendre l'usage de la chose louée dans un avenir prévisible. A défaut, il procède à une substitution de locataire par la voie détournée de la sous-location et s'arroge ainsi les attributions d'un propriétaire; un tel comportement est un abus du droit de sous-louer. Une vague possibilité de réintégrer les locaux ne suffit pas. La sous-location est conçue pour le locataire qui 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 - et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger du poids économique du loyer. Il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués. Cette intention doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible. L'intention de réintégrer l'objet loué dans un avenir prévisible doit être examinée

- 11/15 -

C/9053/2014 au moment du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 4.3.3).

E. 2.4

Les premiers juges ont considéré à tort que l'appelante avait échoué à apporter la preuve qu'B_____ n'habitait plus l'appartement concerné.

Lors de son audition le 25 mars 2015, le témoin F_____ a indiqué au Tribunal qu'B_____ habitait l'appartement en permanence, à tout le moins depuis qu'il y habitait, soit depuis le mois de mars ou avril 2013. Le témoin E_____ a également expliqué que celle-ci habitait en permanence avec eux. Or, ces affirmations ne sont pas corroborées par les autres éléments figurant à la procédure.

En premier lieu, B_____ a reconnu avoir séjourné en Haïti entre janvier et février 2014, au moment où des échanges de courrier avec la bailleresse ont eu lieu. En outre, dans sa requête du 7 mai 2014, B_____ a indiqué occuper le logement à Plainpalais à raison de 15 jours par mois environ et non de manière permanente.

La Cour peut donc sérieusement douter de la crédibilité du témoignage de F_____, qui a un intérêt à ce que les intimés continuent à louer l'appartement litigieux. Il en est de même de celui de E_____, identique à celui de son collègue, et de celui de G_____, fille des intimés, dont le témoignage comporte des contradictions. Celle-ci a en effet indiqué avoir quitté l'appartement concerné en 2006, alors que sa mère a déclaré qu'elle l'avait quitté en 2004.

En outre, le témoin I_____ a indiqué n'avoir croisé qu'une seule fois B_____ entre les mois de juillet et septembre 2014, alors qu'il exécutait pendant cette période les travaux de peinture dans la montée d'escalier de l'immeuble en question. Il a expliqué qu'à cette occasion, celle-ci était assise un après-midi sur la tablette entre le rez-de-chaussée et le premier étage, attendant que quelqu'un lui ouvre la porte. Il n'est pas concevable

qu'B_____ ne soit pas en possession d'une clé de l'appartement concerné, si comme elle l'a prétendu, elle occupait une des deux chambres. Celle-ci ne s'est pas expliquée sur cet événement et n'a pas contesté les déclarations de ce témoin, si ce n'est d'une manière générale en faisant valoir les liens étroits entre ce témoin et la régie. La Cour retiendra par conséquent qu'elle n'avait pas la possession ni l'usage des locaux à ce moment-là.

Selon ce même témoin, B_____ lui avait expliqué à cette occasion qu'elle n'était plus domiciliée à l'adresse de l'appartement en question. Ce n'est en effet qu'en date du 1er septembre 2014 qu'elle a transféré officiellement ses papiers de _____ au D_____, soit bien après la résiliation du bail à loyer.

B_____ a vécu avec son second mari dans le logement concerné jusqu'en 2010, soit jusqu'au moment où elle est partie s'installer avec celui-ci dans la maison

- 12/15 -

C/9053/2014 qu'elle possède à _____, ville où ses papiers ont été transférés. C'est à partir de cette époque que M. L_____ pendant deux ans, puis F_____ et E_____ ont sous-loué l'appartement litigieux.

Lorsque le témoin H_____ a tenté en vain à de nombreuses reprises de contacter B_____ sur son téléphone fixe et portable avant l'été 2013 pour un problème de douche dans l'appartement en question, celle-ci l'a finalement rappelé d'un numéro français d'un département non voisin de Genève. Elle a alors confirmé être absente de Genève, relevant qu'il pouvait se procurer la clé chez un voisin ou chez le concierge.

Au dernier trimestre 2013, à la suite d'un dégât d'eau et n'ayant pas pu joindre B_____, H_____ s'est rendu sur place sans rendez-vous où deux hommes d'origine asiatique l'ont fait entrer dans l'appartement. Il a pu constater à cette occasion qu'il n'y avait qu'un lit simple dans le salon et non un lit à étage.

Au mois d'octobre ou novembre 2013, lors des travaux de changement du bloc des boîtes aux lettres, H_____ a aperçu une dame d'origine asiatique relever le courrier dans la boîte aux lettres des intimes, alors que le témoin E_____ a indiqué au Tribunal que son amie n'avait jamais eu les clés de la boîte aux lettres.

Depuis la fin de l'année 2013 ou le début de l'année 2014, B_____ a, comme déjà relevé, séjourné en Haïti, à tout le moins entre les 23 janvier et 16 février 2014.

Les envois du 8 avril 2014 concernant la résiliation de bail à l'adresse du logement litigieux n'ont pas été retirés dans le délai de garde postal.

A cela s'ajoute le fait qu'il n'est pas vraisemblable qu'B_____ occupe un appartement de trois pièces avec au moins deux autres personnes, comme elle le prétend, alors même qu'elle est propriétaire d'une maison à _____. Cela est d'autant moins vraisemblable que l'appartement est aménagé pour que chacun des sous-locataires puisse disposer de sa propre chambre à coucher, aucune chambre n'étant réservée à l'usage exclusif de la locataire d'après les photographies produites par la bailleuse et le témoignage de H_____.

En conclusion, la procédure a permis d'établir qu'B_____ n'habitait plus le logement litigieux depuis 2010 jusqu'à la résiliation du bail à loyer intervenue le 8 avril 2014 et qu'elle l'a sous-loué. A l'exception d'une seule fois, après la résiliation du bail, où B_____ n'était pas en possession de la clé de ce logement, celle-ci n'a pas été vue dans l'immeuble en question à tout le moins depuis l'été 2013 jusqu'au mois de septembre 2014.

L'argument des intimés, selon lequel les témoins H_____ et I_____ ont des liens avec la régie, n'est pas suffisant pour mettre en doute la véracité de leurs déclarations.

- 13/15 -

C/9053/2014

E. 2.5

Les premiers juges ont considéré à tort que l'appelante avait échoué à apporter la preuve qu'B_____ avait perdu toute intention de réintégrer l'appartement concerné.

Dans son courrier du 2 octobre 2013, B_____ avait indiqué à la bailleuse avoir besoin de l'appartement litigieux jusqu'à sa prochaine retraite puis, dans sa requête du 7 mai 2014, être à la retraite pour des raisons médicales. La Cour peut donc en déduire qu'elle n'entendait pas réintégrer ledit appartement litigieux pour sa retraite.

En conclusion, la Cour retiendra qu'B_____ n'avait pas l'intention de réintégrer l'appartement litigieux au moment de la résiliation du bail, puisqu'elle était alors domiciliée à _____, où elle est propriétaire de sa maison. Quant à C_____, il a quitté ce logement depuis 1980 pour le canton de Fribourg, ne l'a jamais réintégré depuis lors et n'a jamais indiqué vouloir le réintégrer dans le futur.

E. 2.6

Les premiers juges ayant violé les articles 262 et 257f al. 3 CO, les autres conditions étant réalisées, le congé donné le 8 avril 2014 sera déclaré valable.

Aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence (art. 257f al. 3 et 272a al. 1 let. b CO) et en cas de sous-location.

Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire de traiter la question soulevée par l'appelante du caractère abusif ou non des conditions de la sous-location.

E. 2.7

Ne disposant plus d'aucun titre juridique les autorisant à occuper l'appartement depuis le 31 mai 2014, date de la fin du bail, les intimés violent l'art. 267 al. 1 CO, qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

Il sera donc fait droit à la requête en évacuation formée par l'appelante et l'évacuation immédiate des intimés sera prononcée.

E. 3

Selon l'art. 89 al. 2 LOJ, le Tribunal des baux et loyers exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice. Cette dernière n'est dès lors pas compétente pour ordonner elle-même des mesures d'exécution.

La cause sera dès lors renvoyée au Tribunal afin qu'il statue sur les mesures d'exécution requises par l'appelante.

E. 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). * * * * *

- 14/15 -

C/9053/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 août 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/754/2015 rendu le 18 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9053/2014-1 OSB. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare valable le congé notifié le 8 avril 2014 à B_____ et C_____ avec effet au 31 mai 2014 portant sur l'appartement de 3 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis D_____ à Genève. Condamne B_____ et C_____ à évacuer immédiatement l'appartement précité de leurs personnes, de leurs biens et de tout tiers faisant ménage commun avec eux. Renvoie au sujet des mesures d'exécution du présent arrêt la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière : Maïté VALENTE

- 15/15 -

C/9053/2014

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.