

GE_GERICHTE ACJC/546/2012 vom 3. Oktober 2011

GE Cour de justice, 2011-10-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_546_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/546/2012 du 3 octobre 2011

IT: GE_GERICHTE ACJC/546/2012 del 3 ottobre 2011

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 2.1

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). 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 BSK ZPO, no 8 ad art. 308). 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 jus- qu'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 4A_189/2011 du 4.7.2011; ATF 137 III 389; ATF 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; ATF 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (ATF 4A_187/2011 du 9.6.2011 et 4A_189/2011 du 4.7.2011).

- 6/13 -

C/17902/2010

E. 2.2

En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 27'600 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 largement supérieure à 10'000 fr. (27'600 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 94'300 fr.). La voie de

l'appel est ainsi ouverte.

E. 2.3

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. Déposé selon la forme et dans le délai prescrit, l'appel est recevable.

E. 3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 4.1

Un congé est inefficace et dénué d'effet lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Ainsi, le congé motivé par le défaut de paiement de loyer, alors qu'en réalité, le loyer a été payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date qui ne correspond pas aux termes contractuels ou légaux (art. 266a al. 2 CO), le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante et le congé anticipé donné à la suite d'un transfert de propriété, alors que le besoin n'est pas urgent, sont inefficaces (cf. ATF 121 III 156, 161 et ACJC No 149 du 17 février 1997, S. c/ de O. et M.). Les effets d'un congé inefficace ne sont pas reportés au prochain terme contractuel utile. L'art. 266 a al. 2 CO n'est pas applicable au congé extraordinaire (ACJC/115/2005 du 14 février 2005, T. c/ Z.).

E. 4.2

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. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de préciser que le libellé de cette disposition légale est trop restrictif et que 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). Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Cette situation se présente lorsque le

- 7/13 -

C/17902/2010 locataire passe outre un refus du bailleur de consentir à la sous-location ou qu'il s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer. Dans le premier cas, s'il était en droit de refuser son consentement pour l'un des motifs de l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut résilier le bail conformément à l'art. 257f al. 3 CO (LACHAT, Commentaire romand, n. 4 ad art. 262 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, n. 49 ad art. 262 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 175). Comme le refus du consentement n'équivaut pas à la protestation exigée par l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur devra toutefois avoir préalablement sommé en vain le locataire de mettre un terme à la sous-location (HIGI, ibid.; ATF 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 3.1). Il résulte de l'art. 262 al. 1 CO que le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose sans le consentement du bailleur. En conséquence, remettre la chose à bail à un tiers sans le consentement du bailleur constitue en soi une utilisation de la chose

qui viole la loi. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302, 446 consid. 2.2 p. 449). L'exigence selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 ss, 446 consid. 2.2 p. 449; 132 III 109). 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 cependant que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement (cf. art. 262 al. 2 CO), faute de quoi sa réaction serait purement formaliste et ne reposerait sur aucun intérêt légitime (cf. ATF 134 III 300 consid. 3.1 in fine p. 304; 134 III 446 consid. 2.2 in fine p. 449). Les cas où le bailleur pourrait refuser son consentement sont énumérés à l'art. 262 al. 2 CO; il faut encore ajouter le cas où le locataire abuse de son droit à la sous-location au sens de l'art. 2 CC, parce que, dans ce cas de figure, le droit à la sous-location n'est pas protégé et qu'il faut raisonner comme s'il n'existait pas. La jurisprudence a admis que si le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit et le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 446 consid. 2.4 p. 450 et les arrêts 4A_181/2008 du 24.6.2008 consid. 2.4; 4C.199/1994 du 11.10.1994, consid. 4c, reproduit in SJ 1995 p. 227; 4C.124/1999 du 6.10.1999, consid. 4a, b et c; 4C.155/2000 du 30.8.2000, consid. 2b et c, reproduit in SJ 2001 I p. 17). Depuis 2010, le Tribunal fédéral a précisé ses précédentes jurisprudences, en particulier s'agissant de la question de l'idée du locataire de réintégrer un jour le logement sous-loué. Il a ainsi retenu que "le locataire qui quitte un logement

- 8/13 -

C/17902/2010 peut souvent imaginer, en fonction de l'évolution future des événements, qu'il puisse avoir un jour un intérêt à revenir dans les locaux qu'il a abandonnés. Surtout en période de pénurie, on peut avoir un intérêt évident à garder un certain droit sur le logement. Si l'on tolère la sous-location simplement dans la perspective d'événements futurs incertains, on peut penser que de nombreux locataires ne voudront plus abandonner leur droit et on verra se multiplier la catégorie des sous-bailleurs qui, en lieu et place du propriétaire, déterminent l'occupant réel des locaux. On pourrait même imaginer des sous-locations en cascade, ce qui aboutirait à une possession quasiment féodale des biens immobiliers : l'occupant détenant son droit de son bailleur direct, lequel le détiendrait d'un autre bailleur de rang supérieur et ainsi de suite. En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du 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 ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 2.1). Le bailleur qui notifie 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 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 (ATF 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 2.2).

E. 4.3

L'art. 8 du contrat-cadre romand dispose que lorsque le locataire veut sous- louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO (al. 1). Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande (al. 2). Par un contrat-cadre, les associations de bailleurs et celles de locataires peuvent établir en commun des dispositions-types applicables à la conclusion, à l'objet et

- 9/13 -

C/17902/2010 à l'expiration des baux à loyer de logements et de locaux commerciaux (art. 1 al. 1 de la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale [RS 221.213.15; ci-après : LCBD]). Le contrat-cadre peut également contenir d'autres dispositions ayant trait aux rapports entre bailleurs et locataires (art. 1 al. 2 LCBD). Il peut être conclu pour toute la Suisse, pour le territoire d'un ou de plusieurs cantons ou pour des régions comptant au moins trente mille logements ou dix mille locaux commerciaux (art. 1 al. 3 let. a à c LCBD). A la requête de toutes les parties contractantes, le Conseil fédéral peut autoriser qu'il soit dérogé à certaines dispositions impératives du droit du bail, à condition notamment que le contrat- cadre offre aux locataires une protection pour le moins équivalente à celle du droit ordinaire contre les loyers abusifs, d'autres prétentions abusives et contre les résiliations (art. 3 al. 1 let. b LCBD); tel est le cas par exemple dans le domaine de la sous-location (LCHAT, Le bail à loyer, nouvelle éd. 2008, p. 101). En outre, à la requête unanime des parties, le contrat-cadre peut être déclaré de force obligatoire générale (art. 4 al. 1 LCBD). Ses dispositions sont alors de droit impératif dans leur champ d'application à raison du lieu et de la matière (art. 5 al. 1 LCBD). Lorsque le contrat-cadre s'applique à plusieurs cantons, la déclaration de force obligatoire générale est de la compétence du Conseil fédéral (art. 7 al. 1 LCBD). Par arrêté du 5 septembre 2001, le Conseil fédéral a déclaré les dispositions du contrat-cadre de bail à loyer du 18 décembre 2000 de force obligatoire générale pour les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura et les sept districts de langue française du canton du Valais (art. 1 al. 1 de l'arrêté fédéral du

E. 4.4

En l'espèce, il est établi que l'intimée a autorisé l'appelant à sous-louer l'ap- partement aux premiers sous-locataires, pour une durée d'une année. L'appelant avait conscience que la sous-location n'était acceptée que pour ce laps de temps, puisqu'il a requis une nouvelle autorisation, en vue de sous-louer le logement aux nouveaux sous-locataires. L'appelant soutient que l'intimée aurait accepté cette sous-location, motif pris de l'absence de réaction immédiate à sa demande du 19 février 2010. Conformé- ment à l'art. 8 du contrat-cadre romand, le bailleur dispose d'un délai de 30 jours pour faire part de sa position, face à une demande d'acceptation d'une sous- location. L'intimée a fait usage de cette faculté, en

indiquant, le 2 mars 2010, soit 12 jours après la demande, qu'elle refusait la sous-location. Celle-ci n'a dès lors pas été acceptée. Il est par ailleurs établi que l'appelant a quitté le logement litigieux en mars 2009 et qu'il vit depuis lors avec sa compagne dans l'appartement propriété de cette

- 11/13 -

C/17902/2010 dernière. L'appelant a également admis assumer une partie des charges du bien immobilier. Comme l'a retenu à juste titre le Tribunal des baux et loyers, l'appelant s'est créé un nouveau centre de vie stable, avec sa compagne et leur enfant commun, âgé d'un an. L'allégation de l'appelant selon laquelle il a besoin de conserver un pied-à-terre proche de son travail ne résiste pas à l'examen. En effet, le logement en cause est actuellement occupé par un couple et l'appelant ne peut dès lors l'utiliser. Par ailleurs, l'appelant n'a pas allégué avoir résilié le contrat de sous-location, pour occuper lui-même ce bien. Au contraire, l'appelant a laissé le contrat se renouveler, depuis le 28 février 2011, contrat qu'il a prévu de reconduire à nouveau pour un an, dès la fin du mois de février 2012. De plus, l'argument de l'appelant, tiré d'une éventuelle issue défavorable de sa relation sentimentale, ne constitue pas un événement futur, au sens de la jurisprudence fédérale citée ci-avant. Au surplus, la sous-location dure depuis près de trois ans. C'est dès lors également à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'appelant n'a pas l'intention de réintégrer à l'avenir les locaux loués. Ainsi, l'intimée était en droit de refuser son consentement à la sous-location et de notifier à l'appelant une résiliation anticipée du bail. L'intimée a pour le surplus adressé deux protestations écrites à l'appelant, avant de notifier un congé. Dès lors, toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO sont réunies, de sorte que le congé du 23 juin 2010 pour le 31 août 2010 est efficace.

E. 5

septembre 2001 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer [FF 2001 5509]), avec effet jusqu'au 30 juin 2008 (art. 5; depuis le 1er juillet 2008, cf. arrêté fédéral du 25 juin 2008 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail [FF 2008 5289]). Cette force obligatoire vaut en particulier pour l'art. 8 des dispositions paritaires romandes (cf. art. 1 al. 2), applicable aux sous-locations qui n'ont pas été tacitement admises avant le 1er juillet 1990 (art. 8 des dispositions générales du contrat-cadre romand). Par arrêté fédéral du même jour, le Conseil fédéral a en outre donné aux art. 2 al. 6 et 9 al. 2 du contrat-cadre de baux à loyer conclu le 18 décembre 2000 l'autorisation de déroger aux dispositions impératives du CO (art. 1 let. a et b de l'arrêté fédéral du 5 septembre 2001 relatif à l'autorisation de dérogation à des dispositions impératives du droit du bail [FF 2001 4704]; depuis le 1er juillet 2008, cf. arrêté fédéral du 25 juin 2008 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail [FF 2008 5289]).

- 10/13 -

C/17902/2010 Contrairement à ce que prévoit le CO, qui ne soumet l'autorisation du bailleur de sous-louer à aucune forme, le contrat-cadre romand prévoit que celle-ci doit être donnée en la forme écrite. Cela étant, si le Conseil fédéral a certes déclaré le contrat-cadre romand, dont l'art. 8, de force obligatoire générale, il n'a en revanche pas donné à ce dernier article l'autorisation de déroger aux dispositions impératives du CO, auxquelles appartient

l'art. 262 CO (AF 134 III 300 consid. 3). Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer que l'art. 8 du contrat-cadre romand ne change rien aux conditions de validité de la sous-location telles qu'elles résultent de l'art. 262 CO, mais ne fait que préciser des exigences de forme, dans le but de permettre de clarifier les rapports entre les parties et de faciliter la preuve qu'une sous-location est régulière, ce tant dans l'intérêt du bailleur, du sous-bailleur que du sous-locataire. Interpellé par le locataire, le bailleur devra se déterminer sur la demande de sous-location dans un délai de trente jours; le non-respect du délai de réponse comme le silence du bailleur n'équivalent pas à une autorisation tacite de sous-louer, puisque celle-ci doit être écrite. Le preneur devra alors exercer son droit à la sous-location en saisissant la commission de conciliation puis, le cas échéant, le juge (cf. RONCORONI, *Zu den zwei ersten allgemeinverbindlich erklärten Rahmenmietverträgen der Schweiz, Mietrechtpraxis* [mp] 2004 p. 1 ss, p. 9 no 10 et p. 22 no 2; SULLIGER/ANSERMET, *Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, Cahiers du bail* [CdB] 2002, p. 97 ss, p. 107 no 1.34). L'art. 8 du contrat-cadre romand implique ainsi que si les conditions légales de la sous-location sont réalisées, le bailleur doit l'autoriser par écrit dans un délai de trente jours à dater de la demande (cf. LACHAT, *Nouveautés en droit du bail: Les contrats-cadres; le montant du loyer*, in *SJ* 2003 II p. 153 ss, spéc. p. 162; ATF 4A_570/2008 du 19.5.2009 consid. 3).

E. 5.1

L'appelant, en première instance comme en appel, a conclu à l'annulation du congé. Contrairement à ce qu'à retenu le Tribunal des baux et loyers, en se basant sur une opinion doctrinale minoritaire, le bien-fondé de la résiliation selon l'art. 257f al. 3 CO n'empêche pas le locataire de conclure, en sus de l'inefficacité, à l'annulation du congé. En effet, il ressort tant du texte légal que de la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la doctrine majoritaire, que le locataire peut prendre de telles conclusions; seule la prolongation de bail est exclue (seul l'art. 271a let. d et e CO n'est pas applicable aux résiliations anticipées; arrêt 4A_429/2010 du 6.10.2010 consid. 2.5; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 725; HIGI, op. cit., nos 54-56 ad art. 271-273c CO; SVIT-Kommentar, no 9 ad art. 271 CO).

E. 5.2

En l'espèce, l'appelant n'a pas allégué avoir fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail, ni que l'intimée aurait notifier le congé dans le but de lui imposer une modification unilatérale du contrat, ni qu'il s'agirait d'un congé vente. Au surplus, l'on ne distingue pas en quoi la résiliation serait contraire aux règles de bonne foi. Partant, le congé notifié est valable.

- 12/13 -

C/17902/2010

E. 6

L'appelant sera dès lors débouté de ses conclusions et le jugement du Tribunal des baux et loyers confirmé.

E. 7

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC). * * * * *

- 13/13 -

C/17902/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 novembre 2011 par A_____ contre le jugement JTBL/1159/2011 rendu le 3 octobre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17902/2010-5-B. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.(cf. consid. 2.1).

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