

GE_GERICHTE ACJC/555/2015 vom 11. Mai 2015

GE Cour de justice, 2015-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_555_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/555/2015 du 11 mai 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/555/2015 del 11 maggio 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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). 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 valeur litigieuse dans une action en constatation correspond à la valeur du droit dont le maintien ou non doit être constaté par le jugement (RICKLI, *Der Streitwert im schweizerischen Zivilprozessrecht*, 2014, n. 248, p. 118).

E. 1.2

En l'espèce, l'action formée par le locataire tend à ce qu'il soit constaté que la bailleuse l'a autorisé à sous-louer son appartement pour une durée indéterminée. Celle-ci a été introduite après que l'intimée l'a mis en demeure de la contacter pour organiser une rencontre et une inspection de l'appartement, faute de quoi son bail serait résilié pour sa prochaine échéance. Il convient donc de considérer que la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsisterait si la résiliation du bail, qui pourrait être notifiée au motif que la sous-location était illicite, n'était 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

- 8/12 -

C/21938/2013 En l'espèce, le loyer annuel s'élevant à 10'920 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (10'920 fr. \times 3 = 32'760 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'intérêt à agir est l'une des conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 let. a CPC), lequel doit être examiné d'office (art. 60 CPC). La question se pose de manière particulière pour l'action en constatation.

E. 2.1

Le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit (art. 88 CPC). Celle-ci est ouverte si la partie demanderesse a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit; il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit de nature juridique, il peut s'agir d'un pur intérêt de fait (ATF 136 III 102 consid. 3.1; 135 III 378 consid. 2.2 p. 380). Tel est le cas si le demandeur est menacé par l'incertitude concernant ses droits ou ceux d'un tiers et qu'une constatation judiciaire pourrait éliminer celle-ci, une action condamnatoire n'étant pas possible (BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 88 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée a, par courrier du 20 septembre 2013, menacé le recourant de résilier son bail s'il ne lui fournissait pas certains renseignements concernant l'occupation par un tiers de l'appartement loué. Dans cette mesure, il sera admis que l'appelant a un intérêt à ce qu'il soit constaté qu'il dispose, le cas échéant, d'une autorisation pour sous-louer ledit appartement. La requête est ainsi recevable à cet égard.

E. 3

L'appelant conclut à ce qu'il soit constaté qu'il a été autorisé à sous-louer son appartement pour une durée indéterminée.

E. 3.1.1

Aux termes de l'art. 262 al. 1 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur; l'art. 262 al. 2 CO énumère les hypothèses dans lesquelles ce dernier est autorisé à refuser son consentement.

- 9/12 -

C/21938/2013 Le consentement du bailleur à la sous-location est en principe irrévocable et vaut pour toute la durée du bail principal, s'il a été donné de manière générale et sans condition (BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini, éd., 2010, n. 29 ad art. 262 CO; HIGI, in Zürcher Kommentar, 1994, n. 35 ad art. 262 CO); il n'est soumis à aucune forme particulière. La durée limitée de la sous-location n'est pas une condition de celle-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2b). Cela étant, une sous-location licite suppose que le locataire ait l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible; de vagues intentions dans ce sens ne suffisent pas. Il y a lieu d'être relativement

restrictif afin d'éviter que la sous-location ne soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail. A défaut, le bailleur peut opposer son refus (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). Outre les cas où le bailleur pourrait refuser son consentement, 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 cités).

E. 3.1.2

Selon les art. 1 al. 1 et 2 al. 1 CO, le contrat est conclu lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté sur tous les points essentiels. Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188; 135 III 295 consid. 5.2).

E. 3.1.3

Pour tous les litiges fondés sur le droit privé fédéral, l'art. 8 CC, en l'absence d'une règle spéciale instituant une présomption, répartit le fardeau de la preuve et

- 10/12 -

C/21938/2013 détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24; 127 III 519 consid. 2a p. 522). Il résulte de cette disposition que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que sa partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.1).

E. 3.1.4

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Savoir s'il y a un tel abus dépend de l'analyse des circonstances du cas concret (ATF 129 III 493 consid. 5.1; 121 III 60 consid. 3d), au regard des catégories typiques d'abus de droit développées par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1; 125 III 257 consid. 2a; 120 II 105 consid. 3a). Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

E. 3.2

En l'espèce, il appartient à l'appelant de prouver l'existence de l'autorisation de sous-louer son appartement qui lui aurait été donnée par le précédent propriétaire ou son représentant et dont il se prévaut à l'encontre de l'intimée. Il ressort d'un courrier du 8 avril 2003, dont copie avait été adressée à la régie, en tant que représentante de la bailleuse, qu'une société devant effectuer des travaux dans l'appartement litigieux s'est adressée à E_____ afin de convenir d'une date à laquelle lesdits travaux devaient commencer. Pour que cette entreprise puisse contacter la précitée, son nom devait lui avoir été fourni par la bailleuse ou sa représentante, ce qui signifie que la présence d'une tierce personne dans l'appartement était connue, et admise. Une copie de ce courrier avait été adressée à la régie, qui n'a pas réagi. De plus, à la suite du courrier de E_____ du 30 janvier 2009 faisant état du fait qu'elle occupait l'appartement, I_____, représentant la bailleuse, n'a pas davantage réagi jusqu'au 20 septembre 2013, date à laquelle elle a écrit un courrier au recourant dans lequel elle a expressément qualifié la précitée de sous-locataire. Il doit dès lors être admis que, sur le principe, la sous-location a été autorisée. Reste à déterminer les conditions auxquelles cette autorisation est intervenue. L'appelant n'a pas apporté d'élément permettant de retenir que la sous-location avait été autorisée sans condition, notamment quant à sa durée, ou qu'il pouvait comprendre des déclarations de la bailleuse ou de son comportement que la sous-location avait été autorisée pour une durée indéterminée. Cela étant, point n'est besoin de davantage examiner si l'autorisation de sous-louer a été accordée pour une durée indéterminée, comme il le soutient.

- 11/12 -

C/21938/2013 Il ressort en effet des déclarations devant le Tribunal de la fille de l'appelant et de la personne qui sous-loue l'appartement que l'appelant vit à l'étranger depuis dix ans et qu'il n'a pas d'intention de revenir vivre dans l'appartement litigieux, dans lequel il n'a d'ailleurs jamais habité depuis la conclusion du bail en 1987. L'appelant n'a comparu à aucune des audiences fixées par le Tribunal et son représentant a lui-même déclaré qu'il ne l'avait jamais vu et que sa cliente était, de facto, la sous-locataire. L'appelant n'ayant aucune intention de réintégrer son logement, il a opéré une substitution de locataire, constitutive d'un abus de droit. Ainsi, quand bien même l'appelant serait, formellement, au bénéfice d'une autorisation de sous-louer pour une durée indéterminée, son comportement consistant à demander que son droit de sous-louer l'appartement litigieux soit constaté, alors même que la sous-location est abusive, doit être lui-même considéré comme constitutif d'un abus de droit. Au vu de ce qui précède, l'action en constatation de l'appelant, tendant à ce qu'il soit constaté que l'autorisation de sous-louer lui a été accordée pour une durée indéterminée, doit être rejetée. Le jugement dont est appel sera donc confirmé.

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). * * * * *

- 12/12 -

C/21938/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 octobre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/936/2014 rendu le 1er septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21938/2013-5-OOD. 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. (cf. consid. 1.2).

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