

## **GE\_GERICHTE ACJC/744/2016 vom 30. Mai 2016**

GE Cour de justice, 2016-05-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_744\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_744_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/744/2016 du 30 mai 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/744/2016 del 30 maggio 2016

### **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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 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; 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).

- 9/15 -

C/15668/2014

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel des locaux s'élève à 20'628 fr., frais de télé réseau et charges comprises. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (20'628 fr. x 3 ans = 61'884fr.).

La voie de l'appel est ainsi 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.

Est également recevable l'écriture responsive de l'intimé (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC), ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

#### **E. 1.4**

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. 1.5**

Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés.

La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

#### **E. 2**

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

#### **E. 2.1**

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, un fait ou un moyen de preuve nouveau n'est pris en considération au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) - c'est-à-dire en principe dans l'acte d'appel ou la réponse (JEANDIN, op. cit., n. 7 ad art. 317 CPC) - et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Il appartient au plaideur qui entend invoquer en appel un fait ou un moyen de preuve qui existait déjà lors de la procédure de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_739/2012 du 17 mai 2013, consid. 9.2.2 et 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012, consid. 3.1; JEANDIN, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC; REETZ/HILBER, op. cit., n. 61 ad art. 317 CPC).

- 10/15 -

C/15668/2014

Les moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 317 CPC).

#### **E. 2.2**

En l'espèce, la pièce n. 6 déposée par l'appelante avec son écriture d'appel date de 2014. Celle-ci n'expose pas pour quel motif elle aurait été empêchée de la verser durant la procédure de première instance.

Dès lors, ladite pièce, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, est irrecevable. Elle n'est au demeurant pas pertinente pour l'issue du litige.

### **E. 3**

L'appelante sollicite des mesures d'instruction complémentaires, à savoir la production par l'intimé du relevé de son compte courant.

#### **E. 3.1**

L'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC) - parmi lesquelles figure l'interrogatoire des parties (art. 191 ss CPC) - notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration, de procéder à l'administration d'un moyen nouveau ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4; JEANDIN, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC).

#### **E. 3.2**

En l'espèce, la Cour retient que l'intimé a produit, en première instance, un relevé de son compte ouvert auprès de la banque K\_\_\_\_\_. Savoir si ce seul relevé permet de retenir que l'intimé vit dans le logement litigieux relève de l'appréciation des preuves. Par ailleurs, le Tribunal et respectivement la Cour de céans fondent leur conviction sur l'ensemble des éléments de preuve recueillis durant la procédure, de sorte que le relevé bancaire n'est qu'une preuve parmi d'autres.

Partant, il ne sera pas donné suite à la conclusion tendant à la production d'un relevé de compte.

#### **E. 3.3**

La cause est ainsi en état d'être jugée.

### **E. 4**

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir établi les faits de manière inexacte, d'une part, en ne retenant pas que l'intimé fait l'objet de treize actes de défauts de biens et de plusieurs poursuites, tels qu'ils ressortent du rapport de H\_\_\_\_\_, et, d'autre part, en retenant seulement partiellement les déclarations de l'intimé s'agissant de la situation prévalant dans le logement, et de ne pas avoir pris en considération le fait qu'un grand sachet contenant dix préservatifs était présent dans la chambre de l'intimé.

Ces faits ne sont pas pertinents pour l'issue du litige. En effet, la situation financière – obérée – de l'intimé ne permet pas d'établir si celui-ci vit dans

- 11/15 -

C/15668/2014 l'appartement litigieux. Il en va de même de la présence de préservatifs dans la chambre de l'intimé.

En ce qui concerne la réponse que l'appelante a apportée le 28 juillet 2015 au courrier de l'intimé du 21 juillet 2015, son contenu a été intégré dans la partie en fait du présent arrêt.

### **E. 5**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir procédé à une mauvaise application de l'art. 262 CO et de ne pas avoir constaté l'efficacité du congé notifié le 7 juillet 2014 pour le 31 août 2014.

#### **E. 5.1**

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, est inefficace (cf. ATF 135 III 441 consid. 3.1; 121 III 156 consid. 1c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2). Les effets d'un congé inefficace ne sont pas reportés au prochain terme contractuel utile. L'art. 266a al. 2 CO n'est pas applicable au congé extraordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3).

## **E. 5.2**

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; 123 III 124 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1).

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 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 (LCHAT, Commentaire romand, n. 4 ad art. 262 CO; HIGI,

- 12/15 -

C/15668/2014 Zürcher Kommentar, n. 49 ad art. 262 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2ème 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.*; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 3.1).

Pour respecter l'exigence d'avertissement écrit, le bailleur doit inviter le locataire à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1; 134 III 446 consid. 2.2).

Le Tribunal fédéral a ainsi jugé valable le congé anticipé donné par un bailleur qui, après avoir découvert une sous-location non autorisée, avait invité sans succès le locataire à lui en communiquer les conditions; l'intéressé avait même nié les faits. Les conditions pratiquées s'étant de surcroît révélées abusives, le bailleur disposait rétrospectivement de deux motifs

pour congédier le locataire (art. 262 al. 2 let. a et b CO; ATF 134 III 300 consid. 3.2).

Les cas dans lesquels le bailleur peut s'opposer à la sous-location, 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) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.3.1).

Le bailleur qui donne un tel congé supporte le fardeau de la preuve pour la validité du congé (cf. ATF 138 III 59 consid. 2.1; WEBER, in Commentaire bâlois, 5ème éd. 2011, n. 8 ad art. 257f CO). Il doit prouver que les conditions d'une résiliation anticipée sont données et, partant, que la sous-location n'est pas licite, par exemple parce que le locataire n'a pas l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible. Apporter la preuve de ce fait interne peut être très difficile, voire impossible pour le bailleur. Il y a lieu d'admettre un devoir de collaboration du locataire (sur ce devoir en général, cf. WALTER, Commentaire bernois, 2012, n. 318 ss ad art. 8 CC; ATF 119 II 305, à propos des faits négatifs; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 4.2).

Pour se prononcer sur la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 4.1; 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

- 13/15 -

C/15668/2014

### **E. 5.3**

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'usage soigneux de la chose louée dans le sens de l'art. 257f al. 1 CO n'empêche pas le locataire d'héberger des membres de sa famille, ainsi que des proches, dont font partie les amis. Le locataire n'est du reste même pas tenu d'occuper personnellement le logement dont l'usage lui est cédé contre paiement d'un loyer, à moins que le contraire n'ait été stipulé (ATF 136 III 186 consid. 3.2.2).

Par ailleurs, lorsque la cession par contrat de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre-prestation - c'est-à-dire à titre gratuit -, les parties concernées sont soumises aux règles du prêt à usage des art. 305 ss CO, et non pas à celles régissant le bail (SCHAERER/MAURENBRECHER, in Commentaire bâlois, Obligationenrecht, vol. I, 6ème éd. 2015, n. 3 ad art. 305 CO; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, ch. 1969 p. 290). Il ne s'agit dès lors pas d'une sous-location, au sens de l'art. 262 CO (ATF 136 III 186 consid. 3.2.3).

### **E. 5.4**

Dans le cas d'espèce, l'appelante, par mise en demeure du 12 mai 2014, a sommé l'intimé de réintégrer l'appartement litigieux, celui-ci étant, selon les informations en sa possession, sous-loué et ce sans autorisation. Un délai au 30 juin 2014 était ainsi imparti à l'intimé pour mettre un terme à la sous-location. L'intimé a, par courrier du 19 mai 2014, confirmé qu'il vivait au quotidien dans le logement, lequel n'était pas sous-loué. Par nouvelle mise en

demeure du 26 mai 2014, l'appelante a maintenu être en présence d'une sous-location illégale et le délai au 30 juin 2014 pour cesser la sous-location et réintégrer les locaux. Elle a précisé qu'il apparaissait que les sous-locataires s'adonnaient à la prostitution. Estimant que la situation n'avait pas été régularisée, l'appelante a résilié le bail le

#### **E. 5.5**

Par conséquent, le jugement entrepris sera intégralement confirmé. 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). \* \* \*

- 15/15 -

C/15668/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 novembre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1211/2015 rendu le 10 novembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15668/2014-1-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; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, 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. 1.2

#### **E. 7**

juillet 2014 pour le 31 août 2014, congé fondé sur ses mises en demeure, soit sur la sous-location non autorisée.

Il n'est pas contesté que l'intimé ait mis à disposition une de ses chambres pour que des femmes se livrent à la prostitution. Toutefois, le motif de résiliation est uniquement une sous-location non autorisée, dans la mesure où l'intimé n'a jamais été mis en demeure de cesser cette activité, ce que l'appelante ne conteste pas au demeurant. Elle a d'ailleurs résilié le bail, en application de l'art. 257f al. 3 CO, par avis officiel du 20 juillet 2015 pour le 31 août 2015, motif pris de la prostitution qui avait cours dans le logement.

Il résulte de la procédure que l'intimé a, depuis l'année 2011, vécu de manière ininterrompue dans son appartement. En effet, les titres produits, en particulier les bulletins de vote, le permis de circulation du scooter et les factures adressées à l'intimé à l'adresse en cause, ont mis en évidence que l'intimé occupe ledit logement. Le fait que le relevé du compte

bancaire de l'intimé ne comporte que peu de transaction et d'achats ne modifie pas cette appréciation. Par ailleurs, il ressort de l'inspection locale ordonnée par le Tribunal quelques minutes avant que celle-ci n'ait eu lieu, que l'ensemble des affaires personnelles, administratives et

- 14/15 -

C/15668/2014 médicales de l'intimé se trouvaient dans sa chambre, de sorte qu'il vivait dans l'appartement.

Le témoin entendu par le Tribunal lors de ladite inspection a confirmé que l'intimé habitait le logement et qu'il s'y trouvait en permanence (témoin J\_\_\_\_\_). Pour le surplus, il ressort des enquêtes diligentées par le Tribunal le 2 septembre 2015 que l'intimé occupait l'appartement (témoin N\_\_\_\_\_).

Comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, l'activité de prostitution qui se déroulait dans l'appartement, n'empêchait pas l'intimé d'y vivre, celle-ci n'étant pas permanente. Les explications fournies par l'intimé paraissent ainsi plausibles, contrairement à ce que soutient l'appelante.

En ce qui concerne le rapport de H\_\_\_\_\_, et comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, celui-ci n'a aucune force probante car il établit uniquement l'activité de prostitution, laquelle n'est pas contestée.

Enfin, il résulte des enquêtes (témoin J\_\_\_\_\_ ) que l'intimé a mis à disposition une chambre de son logement sans contreprestation, en particulier sans loyer, de sorte qu'il ne s'agit pas d'une sous-location, telle que définie par l'art. 262 CO et la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, l'appelante à laquelle incombe le fardeau de la preuve, n'a pas démontré que le logement en cause était sous-loué, de sorte que le congé est inefficace.

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