

GE_GERICHTE ACJC/745/2007 vom 8. November 2006

GE Cour de justice, 2006-11-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_745_2007

FR: GE_GERICHTE ACJC/745/2007 du 8 novembre 2006

IT: GE_GERICHTE ACJC/745/2007 del 8 novembre 2006

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

Le Tribunal a statué en premier ressort, s'agissant d'une procédure en annulation de congé fondée sur les art. 271 ss CO (art. 56P al. 2 LOJ; ACJ n° 67 du 10.03.1992 B. c/ M). Saisie d'un appel contre un jugement rendu en premier ressort, la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen et revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (art. 291 LPC; ACJ n° 476 du 15.04.2002 A. M. SA c/ G.; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 445 LPC). Les mérites de la nouvelle argumentation de l'appelante, relative

- 5/10 -

C/4525/05 au transfert de bail opéré sous couvert de sous-location, seront donc examinés par la Cour.

E. 2

Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO). Il répond du comportement de ses auxiliaires, au sens de l'art. 101 CO, dont le sous-locataire (ATF 123 III 124, 127 consid. 3 a). Au-delà de la réparation d'un éventuel dommage causé au bailleur, le locataire se voit donc imputer sans faute la violation de l'obligation de diligence qu'il assume pour le fait de ses auxiliaires. Ce terme englobe les proches qui vivent dans le ménage commun, les visiteurs, les sous-locataires, les clients commerciaux, les artisans et entrepreneurs etc., mais non pas les personnes qui ne sont pas autorisées à user de la chose louée (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 4, n° 7). Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur 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'égard envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). La résiliation constitue une sorte de congé pour justes motifs (WESSNER, op. cit., p. 18, n° 63). Il incombe au bailleur de prouver la violation par le locataire d'un devoir lié à l'obligation de diligence, qui rend le maintien du bail insupportable (WESSNER, op. cit., p. 18, n° 65 et la jurisprudence citée). La résiliation anticipée présuppose l'envoi d'une protestation écrite du bailleur, indiquant l'obligation violée par le locataire, la persistance de la violation par le locataire de son devoir de diligence et le caractère insupportable pour le bailleur ou les autres locataires du maintien

du contrat (ACJ n° 206 du 20.09.1993 P. c/ S.; WESSNER, op. cit., p. 19 ss, n° 67 à 78). S'il apparaît, au vu des circonstances, qu'une mise en demeure est manifestement inutile, le bailleur peut toutefois s'en dispenser (ACJ n° 239 du 10.03.2003 SI X. c/ M.; LACHAT, le nouveau droit du bail, 2ème éd. 1992, p. 298; USPI, Commentaire du bail à loyer, n° 42 ad art. 257f CO). Le maintien du bail est réputé insupportable lorsque le locataire continue à manquer d'égards envers le voisinage (ATF 4C.270/2001 du 26 novembre 2001). Le caractère insupportable de la poursuite de bail ne se détermine pas de façon abstraite, mais en équité (art. 4 CC), au regard des circonstances concrètes du cas (WESSNER, op. cit., p. 20, n° 76; HIGI, Zürcher Kommentar, n. 59 ad art. 257f CO). Le comportement pacifique du locataire après son intervention devant les autorités judiciaires est sans portée sur la résiliation du bail (ACJ n° 1141 du 10.11.2004 L. c/ C.; SJ 1999 p. 26). Le bien-fondé de la résiliation doit en effet être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42). D'une manière générale, constitue un juste motif toute circonstance dont la survenance fait que la continuation du contrat ne peut plus

- 6/10 -

C/4525/05 raisonnablement être exigée au regard du principe de la bonne foi (CHERPILLOD, La fin des contrats de durée, Cedidac, 1988, p. 132, n° 244). La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux, ce qui suppose que les principes de proportionnalité et de subsidiarité soient respectés (ACJ n° 119 du 13.02.2005 SI X. c/ W., K. et K; ATF 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1; 4C.118/2001 du 8 août 2001, consid. 1b) bb) ddd). Le congé donné pour une violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (ATF 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1; 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b) bb) bbb). Il incombe donc en l'espèce à la bailleuse d'établir que le locataire peut se voir imputer une violation de ses obligations, d'une gravité telle qu'elle justifie un congé avec effet immédiat. A cet égard, la bailleuse invoque, en premier lieu, un transfert prohibé du bail, la sous-location annoncée étant une apparence de pure forme, en deuxième lieu, un vice de l'accord donné à la sous-location, et, en dernier lieu, la réalisation par la sous-locataire de travaux importants nonobstant l'interdiction formelle qui lui avait été signifiée.

E. 2.1

Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (art. 262 CO; art. 8 al. 1 contrat-cadre romand). En l'occurrence, la bailleuse a formellement consenti à la sous-location, mais expose par devant la Cour avoir été induite en erreur sur les causes du départ du locataire, lequel avait invoqué des motifs professionnels alors qu'il entendait en réalité se soustraire à une procédure pénale, d'une part, et elle indique être en outre confrontée à une substitution de locataires, et non à une sous-location, compte tenu de la durée illimitée de celle-ci, d'autre part. Le caractère inexact des motifs invoqués par le locataire pour expliquer son départ et justifier son souhait de sous-louer est dénué de pertinence, dès lors que ces motifs ne constituent ni n'influencent aucune des conditions d'application de l'art. 262 al. 1 et 2 CO. Le fait que le locataire s'éloigne pour faire carrière à l'étranger ou pour se soustraire à une procédure pénale est indifférent, s'agissant d'apprécier si les conditions d'une sous-location sont réunies, compte tenu en particulier du caractère indéfini et imprévisible de l'absence dans ces deux cas de figure. D'une manière toute générale, une erreur qui concerne les motifs d'un contrat n'est d'ailleurs pas essentielle (art. 24 al. 2 CO). Pour la doctrine, la sous-location ne présente un avantage pour

le locataire que si elle est conçue de manière temporaire (LACHAT, La sous-location, SJ 1992 470); la sous-location est à envisager lorsque le locataire n'entend renoncer que provisoirement à l'usage de la chose louée (LACHAT, le nouveau droit du bail, 2ème éd., p. 267, ch. 1.1). A défaut de caractère provisoire, le locataire doit faire

- 7/10 -

C/4525/05 usage de l'art. 264 CO, dans la mesure où son intention est alors de se libérer des obligations du contrat. La sous-location n'a pas été créée pour permettre au locataire de conserver à demeure et pour une durée indéterminée la titularité d'un bail (ROLLINI, le caractère provisoire de la sous-location et les limites imposées en la matière au locataire, CdB 1995 p. 16). Le Tribunal fédéral a toutefois mis en doute l'idée que la sous-location ne serait admissible que si le sous-bailleur envisageait de reprendre un jour la chose pour lui-même. Il n'a cependant pas tranché expressément la question, considérant qu'en tous les cas, il suffit que le sous-bailleur n'ait pas perdu toute idée de reprendre l'usage de l'appartement en cause, même si ses intentions ne sont que vagues; le fait que la sous-location soit conclue pour une durée indéterminée ne constitue pas un inconvénient majeur pour le bailleur (ATF 4C.155/2000 du 30 août 2000, consid. 2 b; CdB 1995 p. 19 consid. 4c). La Cour considère également que le contrat de sous-location implique le désir du locataire principal de revenir vivre dans les locaux (ACJ n° 1134 du 12.11.2001 D. c/ M. F.). En l'occurrence, le locataire indique être en mesure de revenir en tout temps en Suisse, la procédure pénale diligentée notamment à son encontre ayant été classée. Cela étant, le caractère indéterminé de la durée de sous-location ressort expressément du contrat de sous-location soumis à la bailleuse préalablement à et en vue de son approbation. La bailleuse savait donc, lorsqu'elle a autorisé la sous-location, que celle-ci pourrait être amenée à durer. Elle n'a posé aucune condition particulière en relation avec la durée de la sous-location et n'a en particulier pas souhaité qu'une limite temporelle soit posée. C'est ainsi en toute connaissance de cause que la bailleuse a accepté la sous-location litigieuse, d'une durée indéterminée. Elle ne saurait donc tirer argument du caractère indéterminé de la sous-location et des inconvénients qui en résulteraient.

E. 2.2

L'usage soigneux de la chose implique l'interdiction de procéder à des modifications sans le consentement écrit du bailleur (art. 260a CO; art. 7.1 contrat-cadre romand), le locataire devant préalablement lui soumettre les plans et projets de transformation (art. 7.1 contrat-cadre romand). Même une mesure d'amélioration est interdite sans l'accord du bailleur (ENGEL, Contrats de droit suisse, 2ème éd., p. 167). En cas d'infraction à la règle, le bailleur est en droit d'exiger la remise en état sans indemnité, éventuellement de mettre fin au bail de façon prématurée, au sens de l'art. 257f CO (WESSNER, op. cit., p. 13, n° 45 et la jurisprudence citée). Le bail est un contrat de durée, qui peut être résilié avec effet ex nunc (MONOD, La résolution des contrats synallagmatiques parfaits, thèse, Lausanne, 1987, p. 94). Constitue un juste motif de résiliation toute circonstance dont la survenance fait que la continuation du contrat ne peut plus raisonnablement être exigée au regard du principe de la bonne foi. Si le législateur a choisi de se montrer plus restrictif dans l'admission de justes motifs dans les baux que dans le

- 8/10 -

C/4525/05 contrat de travail, par exemple, c'est parce que les baux font l'objet d'une réglementation plus détaillée sur ce point, non parce qu'il y aurait lieu de limiter de façon

générale la notion de justes motifs (CHERPILLOD, op. cit., p. 132, n° 144). La résiliation extraordinaire de l'art. 257f al 3 CO n'est rien d'autre qu'un cas de congé pour justes motifs (USPI, Commentaire du droit suisse du bail à loyer, 1992, p. 152, ch. 34). En l'occurrence, la sous-locataire a procédé à des travaux d'un coût de 80'000 fr., qui ont duré deux mois, nonobstant l'interdiction claire qui lui avait été préalablement signifiée à réitérées reprises. Ces travaux ont fortement modifié l'état et l'apparence des locaux loués, dont la structure n'a toutefois pas été touchée, ni l'ordonnement altéré. A l'évidence, le fait de procéder à des travaux de cette importance nonobstant l'opposition claire et réitérée de la bailleuse constitue une violation des obligations du locataire imposées par l'art. 257 f CO. Par son comportement, la sous-locataire a démontré qu'elle n'entendait aucunement tenir compte de l'opposition, pourtant claire, légitime et impérieuse, de la propriétaire de l'immeuble. La sous-locataire a agi comme si elle était propriétaire du logement, substituant sa propre appréciation à celle de la bailleuse, ne tenant aucun compte du fait que l'autorisation qu'elle avait sollicitée lui a été refusée. La sous-locataire a délibérément violé les obligations que la loi lui impose de respecter et dont elle n'ignore rien. Il résulte de ce comportement, dont le locataire répond, une rupture irrémédiable du lien de confiance entre les parties. De par son caractère synallagmatique et comme toute relation juridique s'inscrivant dans la durée, le contrat de bail suppose un équilibre entre les obligations à charge des parties et leur respect. La poursuite du contrat ne peut pas être imposée à la bailleuse, lorsque celle-ci est confrontée à un comportement démontrant l'absence de tout respect et de toute considération pour ses droits, sur un point aussi important que celui de travaux affectant l'objet loué. En outre, sur le plan patrimonial, les travaux réalisés n'ont certes pas porté atteinte à la valeur de l'immeuble, compte tenu de leur qualité. En revanche, ils sont en contradiction avec la politique de gestion immobilière de la bailleuse, qui souhaite procéder à une rénovation simultanée des appartements. Une telle politique est de nature à favoriser un entretien rationnel de l'immeuble et, le cas échéant, une gestion plus efficace et économe des travaux; menée intelligemment, elle permet en outre d'éviter une disparité de la qualité des logements dans un même immeuble. Par ailleurs, la qualité même de l'appartement a été modifiée par l'ampleur et la qualité des travaux réalisés : de vétuste, il est devenu magnifique, alors que le choix de l'importance, dans leur ampleur et leur qualité, de travaux de rénovation incombe au bailleur et non au locataire, aussi longtemps que la chose reste conforme à l'usage pour lequel elle a été louée.

- 9/10 -

C/4525/05 En prenant en compte l'ensemble des circonstances, la Cour considère par conséquent que la bailleuse était fondée à mettre un terme avec effet immédiat au bail, dont le maintien ne peut lui être imposé, compte tenu en particulier de la violation crasse des obligations que le locataire est tenu de respecter.

E. 3

Vu l'issue de la procédure, un émolument d'appel sera mis à charge des intimés qui se sont opposés à l'admission de l'appel et qui succombent (art. 447 al. 2 LPC).

E. 4

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse semble a priori s'élever à 11'469 fr., soit le montant du loyer dû jusqu'à la prochaine échéance ordinaire du bail, de trois mois pour la fin d'un mois. * * * * *

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