

# **GE\_GERICHTE ACJC/76/2017 vom 23. Januar 2017**

GE Cour de justice, 2017-01-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_76\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_76_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/76/2017 du 23 janvier 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/76/2017 del 23 gennaio 2017

## **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).

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 articles 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

- 7/13 -

C/25694/2014

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel du studio litigieux s'élève à 6'960 fr., hors frais accessoires.

Ainsi, en prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes: ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a); ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Ces deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'intimé a déposé trois pièces nouvelles en appel.

Le procès-verbal de l'audience du 3 mars 2014 produit en pièce No 4 suite au jugement du Tribunal des baux et loyers JTBL/2.\_\_\_\_\_, le courrier du 23 mai 2014 (Pièce No 5) ainsi que le courrier du 10 juin 2014 (Pièce No 6) ont été dressés antérieurement à la fin de la procédure de première instance.

Dès lors, l'intimé, s'il avait fait preuve de la diligence requise, aurait dû produire ces pièces par-devant le Tribunal des baux et loyers.

Ces pièces sont partant irrecevables.

### **E. 3**

novembre 2014, qui évoque une ordonnance du 1er mars 2013. Compte tenu de l'audience qui s'est tenue entre la sous-locataire et l'intimé le 28 février 2013 dans le cadre de mesures provisionnelles (C/1.\_\_\_\_\_), il est vraisemblable que la décision mentionnée dans le courrier accompagnant le congé soit celle statuant sur les mesures provisionnelles susvisées. Il apparaît en tous les cas douteux que le jugement évoqué dans le congé soit, comme soutenu par le témoin H.\_\_\_\_\_, celui du 23 mars 2014, prononçant l'évacuation de la sous-locataire, en raison d'une contradiction évidente de dates.

En tout état de cause, le moment exact de la prise de connaissance de l'existence de la sous-location n'est pas déterminant pour la résolution du présent litige. En effet, lorsque l'appelante a pris la décision de résilier le contrat de bail portant sur le studio litigieux, elle savait que le logement litigieux avait été sous-loué, qu'il avait été mis fin au contrat de sous-location, qu'une procédure en évacuation avait été introduite par l'intimé, et qu'un jugement d'évacuation avait été prononcé dont l'exécution par la force publique avait été autorisée.

Partant, le motif du congé, soit l'existence d'une sous-location, n'existait plus au moment de la résiliation, de telle sorte qu'il n'est pas nécessaire d'aborder la question d'une résiliation anticipée, l'ensemble des motifs développés ci-dessus étant suffisants pour annuler le congé.

- 12/13 -

C/25694/2014

### **E. 3.1**

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal

fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de

- 8/13 -

C/25694/2014 l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_170/2004 du 27 août 2004; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_411/2006 du 9 février 2007).

En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait en règle générale constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b), sous réserve d'assurances données par le bailleur permettant à l'autre partie de croire que les rapports seraient de longue durée (ATF 120 II 105 consid. 3 b/bb).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, in *Commentaire romand du code des obligations I*, n. 6 ad art. 271).

La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, *Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, thèse Genève 1991, n. 290 et 319; *Commentaire USPI*, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation – qui seul entre en considération – était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2).

Toutefois, pour établir si un congé contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) ou tombe sous le coup de l'une des hypothèses d'annulation de l'art. 271a CO, il faut en connaître les motifs (LACHAT, *op. cit.*, p. 730).

Le motif du congé doit exister au jour de la résiliation (CONOD, in *Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 31 ad art. 271 CO).

La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, la motivation du congé doit respecter le principe de la vérité (CONOD, *op. cit.*, n. 22 ad art. 271 CO).

- 9/13 -

C/25694/2014

Toutefois si le motif réel est légitime, l'application de l'art. 271 al. 1 CO doit être écartée, car seul le mensonge masquant un dessein abusif peut entraîner l'annulation (CONOD, *op. cit.*, n. 24 ad art. 271 CO).

Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, op.cit., n. 12 ad art. 271 CO).

En principe, le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 I, p. 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2; 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/968/2012 du 29 juin 2012 consid. 5.4; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

Il appartient ainsi au destinataire de la résiliation de démontrer que celle-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC).

### **E. 3.2**

Le congé peut notamment être annulé lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO).

Selon la jurisprudence, le droit de sous-louer, aux conditions de l'art. 262 CO, compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2a, in SJ 2001 I 17; HIGI, Commentaire zurichois, n. 24 ad art. 271a CO).

Selon l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire ne peut sous-louer qu'avec le consentement du bailleur. Ce dernier ne peut cependant refuser son consentement que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO, à savoir si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a), si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal,

- 10/13 -

C/25694/2014 sont abusives (let. b) et, enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c). Il s'agit de limites qualifiées d'étroites par la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2b, in SJ 2001 I 17).

L'omission de solliciter préalablement le consentement écrit du bailleur n'a pas d'incidence sur la validité de la sous-location. Elle n'empêche pas que le locataire désireux de sous-louer obtienne ultérieurement le consentement du bailleur, lequel ne peut être refusé que pour les motifs découlant de l'art. 262 CO (LACHAT, op. cit., p. 573-574).

La loi ne soumet le consentement du bailleur à aucune forme. Il peut ainsi parfaitement intervenir par actes concluants par exemple lorsque le bailleur, qui a appris l'existence d'une sous-location dont il n'avait pas été informé, la tolère sans réaction pendant un certain temps (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_184/2008 du 12 juin 2008; BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer, 2010, n. 26-27, ad art. 262 CO; LCHAT, op. cit., p. 571). Selon l'art. 262 al. 1 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur.

Selon la jurisprudence, en cas d'autorisation implicite de sous-louer de la part du bailleur, il en découle par la force des choses que les parties n'ont pas fixé de durée maximale ou de terme pour la sous-location. Celle-ci est donc de durée indéterminée, dans le sens qu'aucune limite précise n'a été stipulée. Cela ne signifie toutefois pas que l'autorisation vaut sans aucune limite temporelle, en quelque sorte ad aeternam. La sous-location de l'entier de l'appartement n'est en effet licite que si le locataire a l'intention de réoccuper lui-même l'objet loué dans un laps de temps prévisible, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_316/2015 du 9 octobre 2015 consid. 2).

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'intimé a sous-loué le studio litigieux à F.\_\_\_\_\_ à compter du mois d'octobre 2012.

Le courrier accompagnant la résiliation litigieuse fonde la motivation dudit congé sur l'existence de cette sous-location.

L'appelante conteste avoir accepté par actes concluants ladite sous-location et indique avoir au contraire réagi avec toute la diligence requise après en avoir eu connaissance.

Il ressort cependant du courrier du 10 novembre 2014 de B.\_\_\_\_\_ SA que la Régie, dont les actes ou omissions doivent être imputés à l'appelante, avait été informée de la sous-location litigieuse au mois de mars 2013 déjà. Le fait que l'appelante n'en ait pas eu de preuve formelle ou que l'intimé l'ait contestée n'est pas pertinent. En effet, suite à cette information intervenue au mois de mars 2013,

- 11/13 -

C/25694/2014 l'appelante n'a pas interpellé l'intimé afin d'éclaircir la situation ou en vue de mettre fin à cette sous-location. Le fait que l'intimé ait à l'époque contesté l'existence de la sous-location n'est au demeurant établi par aucune pièce du dossier. C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a retenu que la bailleuse était au courant depuis le mois de mars 2013 de la sous-location et qu'elle y a consenti par actes concluants en tolérant la situation sans réagir pendant vingt mois.

En outre, et par surabondance de motifs, il a été établi lors de l'instruction de la cause que la sous-locataire avait pris contact avec la Régie en charge de la gestion de l'immeuble considéré, avant la notification de la résiliation notifiée par l'appelante le 20 novembre 2014 pour le 31 mars 2015.

En effet, l'employée de la Régie entendue à titre de témoin a expliqué aux premiers juges avoir appris par la sous-locataire sa présence dans le studio litigieux, ainsi que par la suite la sous-location « officielle ». La précitée a indiqué que la sous-locataire l'avait tenue informée et lui avait transmis les documents en sa possession « au coup par coup ». Il est établi que la Régie avait en mains un document judiciaire l'ayant informée de l'existence de

la sous-location, ce qui résulte tant du contenu du congé du 20 novembre 2014 faisant référence à un jugement du Tribunal des baux et loyers que du courriel de la bailleuse du

#### **E. 3.4**

Subsidiairement, l'appelante explique que la résiliation litigieuse serait intervenue en raison d'une atteinte au rapport de confiance avec l'intimé qui constituerait un motif de résiliation valable.

L'auteur de la résiliation est lié par les motifs qu'il a donnés. Il peut les compléter, les expliciter en cours de procédure s'il a de bonnes raisons de le faire. Le Message du Conseil fédéral donne à ce titre l'exemple du bailleur qui a volontairement minimisé les reproches adressés à un locataire toxicomane, pour ne pas compromettre son relogement (LACHAT, op. cit., p. 732).

Ainsi, l'expéditeur du congé ne peut invoquer en cours de procès de nouveaux motifs, autres que ceux donnés à l'origine. Selon la doctrine, les tribunaux ne devraient tolérer un changement de motivation que dans des cas très exceptionnels, lorsque le bailleur avait à l'origine de bonnes raisons de taire le motif réel de la résiliation (LACHAT, op. cit., p. 732-733).

Dans le cas présent, l'appelante n'a pas motivé la résiliation faisant l'objet de la présente procédure par une rupture du lien de confiance avec l'intimé. Ce motif n'a par ailleurs jamais été invoqué au cours de la procédure de première instance.

Cette motivation nouvelle ne saurait dès lors justifier la résiliation litigieuse.

Il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris.

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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/25694/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 avril 2016 par A. \_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/148/2016 rendu le 8 février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25694/2014-1-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

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.

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