

GE_GERICHTE ACJC/77/2015 vom 26. Januar 2015

GE Cour de justice, 2015-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_77_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/77/2015 du 26 janvier 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/77/2015 del 26 gennaio 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 constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (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

- 7/11 -

C/21925/2011 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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (ATF 137 III 389, consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 25'500 fr. (loyer annuel en 8'250 fr. x 3 ans). La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatif, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, nos 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

E. 2.2

En l'occurrence, l'acte d'appel a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours, en tenant compte de la suspension des délais prévue à l'art. 145 al. 1 let. a CPC. Par ailleurs, l'appelant énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

E. 3.1

Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (WESSNER, Le devoir de

- 8/11 -

C/21925/2011 diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 14ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, no 46, p. 13), à condition que le bailleur somme préalablement le locataire de mettre fin à la sous-location (ATF 134 III 446 consid. 2.2; ATF 134 III 300 consid. 3.1). La sous-location présuppose la cession provisoire de l'usage des locaux (LCHAT, op. cit., p. 565) et le locataire qui sous-loue son appartement, sans aucune intention de le réintégrer, utilise la sous-location dans un but qui lui est étranger, soit la substitution de locataire (ATF 134 III 446). Ce faisant, le locataire qui utilise la sous-location dans un but qui lui est étranger, soit la substitution de locataires, ne saurait contester le congé en se prévalant d'un droit de sous-louer exercé en violation des règles de la bonne foi.

E. 3.2

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier le bail d'habitation et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : - une violation du devoir de diligence incombant au locataire; - un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation; - le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014, arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2013 consid. 4.1; SJ 2004 I p. 439). Ledit avertissement doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème. Le contenu de l'avertissement, ainsi que le délai fixé, varient en fonction du reproche. Ainsi, le bailleur peut exiger qu'une source de nuisances soit supprimée immédiatement (LCHAT, op. cit., p. 677). "Selon les circonstances" le bailleur impartira au locataire un délai pour se conformer au contrat. Le bailleur est en droit de s'abstenir de la protestation écrite, s'il apparaît d'emblée qu'elle sera manifestement inutile, lorsque par exemple le locataire nie l'évidence ou se dérobe à la réception de la lettre. On applique ici l'art. 108 ch. 1 CO par analogie.

- 9/11 -

C/21925/2011

E. 3.3

En vertu de l'art. 108 ch. 1 CO, la fixation d'un délai n'est pas nécessaire, lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet. L'attitude du débiteur peut faire de la fixation d'un délai supplémentaire une formalité complètement inutile : l'art. 108 ch. 1 CO permet alors au créancier d'y renoncer. C'est notamment le cas lorsque : - Le débiteur annonce "de manière claire et définitive" qu'il ne peut ou ne veut pas s'exécuter, que l'obligation soit déjà exigible (cas normal) ou qu'elle ne le soit pas encore (violation anticipée) (ATF 116 II 436, consid. 2b); - Le débiteur a pris un tel retard qu'il ne pourrait pas exécuter son obligation dans le délai convenable de l'art. 107 al. 1 CO (ATF 97 II 58, consid. 6); - Par son comportement, le débiteur manifeste clairement et définitivement qu'il refuse d'exécuter la prestation due (SJ 2004 I 354; THEVENOZ, Commentaire romand du Code des obligations, Bâle, 2012, no 4 ad art. 108 CO). Hormis ces situations caractéristiques, l'appréciation par le juge de l'attitude du débiteur donne lieu à un pronostic rétrospectif qui n'est pas exempt d'aléas pour le créancier. Le Tribunal fédéral a jugé que "ne suffisent pas à eux seuls la demande du débiteur tendant à l'octroi d'un délai, son affirmation qu'il ne peut s'exécuter pour l'instant ou les doutes qu'il pourrait émettre quant à la validité du contrat". En cas de doute sur l'attitude du débiteur, et lorsque l'état de fait des deux autres hypothèses de l'art. 108 CO n'est pas réalisé, il est judicieux de fixer un délai supplémentaire de durée convenable (art. 107 al. 1 CO; THEVENOZ, op. cit., no 5 ad art. 108 CO). L'application de l'art. 108 ch. 1 CO doit être admise de manière tout à fait exceptionnelle afin d'éviter de vider de sa substance l'exigence prévue à l'art. 257f al. 3 CO (ACJC/235/2014). S'agissant d'une résiliation anticipée du bail, le Tribunal fédéral a considéré que si le locataire avait perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il avait en réalité procédé à une substitution détournée de locataire par la voie détournée de la sous-location, il y avait abus de droit (SJ 2008 I pp. 492 et ss).

E. 3.4

En l'espèce, le congé litigieux signifié par le bailleur en date du 13 septembre 2011 n'a été précédé d'aucun avertissement donné aux intimés. Or, l'appelant ne pouvait se dispenser de l'envoi d'une protestation écrite préalable.

- 10/11 -

C/21925/2011 En effet, aucun élément ne permettait de penser qu'après avoir été dûment mis en demeure de mettre un terme à la situation dénoncée par l'appelant, les intimés ne lui auraient pas restitué l'appartement litigieux après avoir procédé à la résiliation de leur contrat de bail à loyer. Par ailleurs, s'agissant du fond du litige, force est de constater que les intimés ne sous-louent pas le logement litigieux. Ainsi, C_____, qui en est colocataire, revient régulièrement à Genève pour séjourner dans l'appartement considéré; elle s'acquitte d'une partie du loyer. Les intimés n'abusent pas de leur droit de sous-louer en mettant le logement litigieux à la disposition de J_____. Comme l'ont justement retenu les premiers juges, ni les conditions formelles, ni les conditions de fond de l'art. 257f al. 3 CO ne sont réalisées dans le cas présent. Le congé notifié le 13 septembre 2011 ne pouvait être fondé sur l'art. 257f al. 3 CO, il n'entre ainsi pas dans les exceptions prévues à l'art. 271a al. 3 CO et ne pouvait pas être notifié pendant le cours d'une procédure judiciaire en rapport avec le bail (art. 271a al. 1 let. d CO).

E. 4

A teneur de l'art. 22 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).

E. 5

Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., au vu du considérant 1.2 ci-dessus. * * * * *

- 11/11 -

C/21925/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 mai 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/339/2014 rendu le 26 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause

C/21925/2011-2-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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