

# **GE\_GERICHTE ACJC/80/2015 vom 1. April 2014**

GE Cour de justice, 2014-04-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_80\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_80_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/80/2015 du 1 avril 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/80/2015 del 1 aprile 2014

## **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). 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). En l'espèce, le loyer s'élevant à 431 fr., par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ( $431 \text{ fr.} \times 12 \times 3 = 15'516 \text{ fr.}$ ). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

### **E. 1.2**

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. 1.3**

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

- 8/11 -

C/6390/2013 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**

Les appelantes soutiennent que A.\_\_\_\_\_ a la qualité de locataire, et non de simple garante. La sous-location à K.\_\_\_\_\_ était en outre licite. Celui-ci entrait dans le cercle des personnes auxquelles l'appartement était destiné et la sous-location n'était que provisoire, A.\_\_\_\_\_ ayant la ferme intention de revenir vivre dans l'appartement lorsque son fils aurait trouvé une solution lui convenant. Enfin, il y avait "disproportion manifeste des intérêts en présence".

## **E. 2.1**

En examinant la validité de la prétendue intention de A. \_\_\_\_\_ de réintégrer ce logement, le Tribunal a implicitement admis qu'elle pourrait être en droit de le faire, ce qui ne peut être qu'en qualité de locataire. Seule est dès lors pertinente la question de la validité du refus par l'intimée de la sous-location à K. \_\_\_\_\_ et ainsi, de la validité de la résiliation du bail.

### **E. 2.2.1**

Selon la jurisprudence, l'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, passe outre le refus fondé du bailleur de consentir à la sous-location. Il faut cependant que le bailleur somme préalablement le locataire de mettre fin à la sous-location; l'exigence selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 ss, 446 consid. 2.2 p. 449). 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).

- 9/11 -

C/6390/2013 Le bailleur supporte le fardeau de la preuve pour la validité du congé (cf. ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61; WEBER, in Basler Kommentar, OR I, 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.

### **E. 2.2.2**

En l'espèce, l'argumentation des appelantes apparaît contradictoire dans la mesure où elles soutiennent, d'une part, que K. \_\_\_\_\_ entre dans le cercle des personnes auxquelles l'appartement est destiné, à savoir la locataire et sa famille, et, d'autre part, que la sous-location est licite. Si l'intéressé fait partie du cercle des personnes auxquelles l'appartement est destiné, il ne saurait l'occuper à titre de sous-locataire. Cela étant, il doit être admis que la mention selon laquelle l'appartement est destiné à la locataire et à sa famille signifie qu'il est destiné à servir de logement de famille à la locataire, et non que chaque membre de sa famille, plus ou moins proche, pourrait indifféremment y loger. K. \_\_\_\_\_ n'a par ailleurs pas allégué qu'il occupait l'appartement à titre gratuit. Il a expliqué qu'il trouvait le loyer avantageux, ce qui implique qu'il s'en acquitte. Il doit dès lors être considéré comme un sous-locataire et il y a lieu d'examiner si l'intimée pouvait refuser son consentement à une telle sous-location.

### **E. 2.2.3**

Les appelantes n'ont plus habité l'appartement loué de manière permanente et suivie depuis plusieurs années puisque l'une l'a quitté en 1999 et l'autre en 2000, A. \_\_\_\_\_ ayant notamment pris à bail un autre appartement en mars 2000, puis un autre encore en juillet 2012, ce qui tend à démontrer qu'elles ont perdu tout intérêt pour l'appartement loué durant ces années. L'intimée a néanmoins autorisé la sous-location temporaire de l'objet loué, jusqu'au 31 décembre 2013, date à laquelle A. \_\_\_\_\_ devait avoir réintégré le logement. Les appelantes n'ont cependant pas donné suite à cette proposition, qu'elles ont implicitement refusée et qui ne liait dès lors plus l'intimée. Elles n'ont, en particulier, fourni aucune indication de date à laquelle l'une ou l'autre avait l'intention de réintégrer l'appartement. L'intimée avait en outre précisé dans son courrier du 14 janvier 2013 qu'en l'absence de réaction des locataires dans un délai de trente jours, elle résilierait le bail. A. \_\_\_\_\_ a expliqué, dans le cadre de la présente procédure, qu'elle avait l'intention de réintégrer l'appartement loué dès que son fils aurait trouvé un logement qui lui convenait. Elle n'a ainsi fourni aucune date à laquelle elle comptait occuper à nouveau ledit appartement, invoquant une circonstance ex- térieure à sa volonté et dont la réalisation est hypothétique puisqu'elle dépend du fait que K. \_\_\_\_\_, qui a déclaré qu'il quitterait l'appartement s'il y était contraint judiciairement, trouve une "solution lui convenant". Aucune prévision quant à une date de retour n'est dès lors possible. En l'absence de volonté démontrée de

- 10/11 -

C/6390/2013 réintégrer dans un avenir proche, la sous-location est illicite et le bailleur pouvait refuser son consentement. En définitive, en l'absence de toute indication des locataires, dans le délai, raisonnable, qui leur avait été imparti, quant à leur intention de réintégrer l'appartement loué, l'intimée était en droit de résilier le bail et les explications fournies ultérieurement par les appelantes, dans le cadre de la procédure, ne permettent pas d'admettre le contraire. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

### **E. 3**

Les appelantes concluent, à titre subsidiaire, à ce qu'une prolongation de quatre ans leur soit accordée, aucun intérêt prépondérant de l'intimée ne s'y opposant selon elles.

#### **E. 3.1**

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b). Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, aucune des appelantes n'habite l'appartement loué. Elles n'ont dès lors pas besoin de temps pour trouver des locaux de remplacement, ce qui constitue la raison d'être d'une prolongation de bail. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a considéré qu'il ne se justifiait pas d'accorder une prolongation. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé sur ce point.

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

- 11/11 -

C/6390/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 mai 2014 par A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/394/2014 rendu le 1er avril 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6390/2013-5-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; 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. 1.1).

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