

GE_GERICHTE C/1145/2012 vom 24. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_1145_2012

FR: GE_GERICHTE C/1145/2012 du 24 février 2014

IT: GE_GERICHTE C/1145/2012 del 24 febbraio 2014

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION ANTICIPÉE; SOUS-LOCATION | CO.262.1;
CO.257f.3

Erwägungen

E. 1

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). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 consid. 1). En l'espèce, compte tenu du loyer annuel de 9'456 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384 ; 119 II 147), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Déposé selon la forme et dans le délai prescrit, le présent appel est recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 2

2.1 Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir d'examen complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (Jeandin, Code de Procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 310). S'agissant, en l'espèce, d'une procédure en annulation de congé introduite dans le délai légal de trente jours (art. 273 al. 1 CO), soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est en outre applicable (art. 247 al. 2 let a CPC).

E. 2.2

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui

s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, op. cit., no 6 ad art. 317 CPC). Dans le cas d'espèce, les appelants produisent en appel un plan de Genève imprimé le 2 mai 2013 sur le site Internet Google map, sur lequel ont été mis en exergue la rue H_____, la rue G_____ et K_____. Ce document contenant un fait notoire (art. 151 CPC), il est recevable.

E. 3

3.1 Les appelants font grief au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) d'avoir déclaré inefficace le congé du 10 janvier 2012. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir retenu que l'existence d'une sous-location abusive n'avait pas été démontrée. Ils estiment que le Tribunal a omis de prendre en compte certaines déclarations des parties ou des témoins, d'avoir accordé trop d'importance aux témoignages de la fille des intimés et de son compagnon, dont les déclarations devaient être considérées avec retenue en raison des liens familiaux unissant ces derniers à l'une des parties en présence, et d'avoir ignoré des faits déterminants pour juger la cause. Ils soutiennent que les éléments extérieurs démontrent en l'espèce que les locataires ont élaboré une version commune s'agissant de la prétendue utilisation par l'intimé de l'appartement litigieux deux nuits par semaine, l'appartement étant en réalité habité en permanence par la fille des intimés. Ce fait résulterait clairement de la contradiction des témoignages, de l'inutilité de se rendre au marché aux puces depuis la rue H_____ plutôt que depuis le chemin G_____, ces deux rues étant à équidistance de K_____, et de l'impossibilité économique des intimés de prendre en charge deux loyers (soit 1'900 fr. pour la maisonnette et 988 fr. pour l'appartement litigieux) compte tenu de leurs revenus cumulés - alors que les revenus de L_____ lui permettent de payer le loyer -, et de l'inégalité de traitement entre les deux filles des intimés dont l'aînée serait prétendument aidée alors que tel n'est pas le cas de la cadette. Ils voient enfin dans le refus des intimés et de leur fille de produire leurs déclarations fiscales un aveu que ces pièces auraient contredit leurs déclarations.

E. 3.2

Le congé contesté est en l'espèce une résiliation immédiate notifiée le 10 janvier 2012 pour le 29 février 2012, donnée au motif que l'appartement serait occupé par la fille des intimés et son ami.

E. 3.2.1

Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut résilier le contrat de bail 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 l'immeuble 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 (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a). Il résulte de l'art. 262 al. 1 CO que le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose sans le consentement du bailleur. En conséquence, remettre la chose à bail à un tiers sans le consentement du bailleur constitue en soi une utilisation de la chose qui viole la loi. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1, 446 consid. 2.2). Il faut cependant que le bailleur somme préalablement le locataire de mettre fin à la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1, 446 consid. 2.2). En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du

locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu - et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). Le fardeau de la preuve du bien-fondé de la résiliation du bail incombe au bailleur, quand bien même le locataire est demandeur et que son action tend à la constatation de l'inefficacité du congé (ACJC/1301/2011 du 17 octobre 2011 consid. 4.3.5; ACJC/986/2007 du 3 septembre 2007 consid. 4.1). Lorsque le bailleur soutient que le locataire n'a pas l'intention de réintégrer les locaux et abuse en conséquence de son droit de sous-louer, il lui incombe d'apporter la preuve des faits qui permettent de parvenir à cette conviction (art. 8 CC). Cependant, si le bailleur est parvenu à apporter des preuves convaincantes, le locataire ne peut pas se désintéresser de l'administration des preuves et il doit s'efforcer de prouver les circonstances particulières qui pourraient ébranler la force probante des éléments apportés par le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1).

E. 3.2.2

En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'une des filles des intimés, L_____, habite plus ou moins régulièrement dans l'appartement litigieux, dans lequel elle a ses affaires. En revanche, il n'est pas établi que tel est le cas de son ami, qui a allégué habiter dans un studio à Meyrin, sans être contredit par des éléments de preuve contraires. Les bailleurs n'ont en effet amené aucun élément propre à établir que M_____ ne serait pas domicilié à l'adresse qu'il a indiquée. Certes, deux témoins ont affirmé avoir régulièrement croisé ce dernier dans l'immeuble litigieux en compagnie de L_____, mais ces témoignages ne sont pas de nature à contredire les déclarations de M_____ selon lesquelles il partagerait, avec son amie, son temps entre le studio loué à Meyrin et l'appartement litigieux. Quand bien même L_____ et M_____ entretiendraient une relation suivie depuis huit ou dix ans, il ne paraît pas extraordinaire qu'ils vivent de cette façon plutôt que de s'établir de manière durable à un seul endroit; les explications qu'ils ont fournies à cet égard - instabilité professionnelle et horaires irréguliers - sont parfaitement crédibles. Ainsi, les bailleurs n'ont pas démontré que l'appartement aurait été sous-loué à M_____.

E. 3.3

Dès lors qu'il n'est pas contesté que L_____ habite, à tout le moins partiellement, dans l'appartement litigieux, il y a encore lieu de déterminer si l'on est en présence d'un cas de sous-location selon l'avis des bailleurs ou d'un simple hébergement de familiers comme le soutiennent les intimés.

E. 3.3.1

L'hébergement de parents, d'un concubin ou d'une personne en visite ne constitue pas une forme de sous-location (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 567, ch. 2.1; Bise/Planas, in *CPra Bail*, n° 16 ad art. 262 CO). Tant que l'appartement n'est pas sur-occupé, l'hébergement durable d'un membre de la famille (par ex. enfant, épouse) est

autorisé; il en va de même de l'hébergement gratuit d'un tiers pendant une longue durée (cf. Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 7 ad art. 262 CO; Blanc, La sous-location en pratique, in SJ 2005 II 106 p. 107). Dans un arrêt dans lequel il était question d'un locataire occupant l'appartement loué en fin de semaine uniquement alors que son frère et un ami l'occupaient le reste du temps, le Tribunal fédéral a confirmé les principes sus-évoqués et ajouté que le locataire n'est 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. 3.3.2). Le Tribunal fédéral a considéré que même s'il avait été retenu que le frère et l'ami du locataire versaient à ce dernier un loyer ne lui procurant pas un profit exagéré, le bailleur n'aurait pas pu refuser son consentement à la sous-location. Du moment que le locataire n'avait jamais vraiment perdu l'usage du logement qu'il louait, il n'était pas possible d'admettre qu'il se prévalait de son droit de sous-louer d'une manière contraire à la bonne foi et qu'il avait procédé dans la réalité à un transfert de bail (ATF 136 III 186 précité consid. 3.2.3).

E. 3.3.2

En l'espèce, le bail relatif à l'appartement litigieux ne prévoyait pas qu'il dût être occupé par le locataire uniquement. Les parents puis la mère du locataire ont habité l'appartement, après la conclusion du bail en 1979 et jusqu'en 2006. Au décès de sa mère, le locataire habitait avec son épouse dans la maison louée au chemin G_____ et il y habite toujours. Toutefois, il indique passer une à deux nuits par semaine dans l'appartement litigieux, la veille des jours où il tient un stand au marché aux puces sis K_____. Ces allégations ont été corroborées par l'épouse du locataire, ainsi que sa fille L_____ et l'ami de cette dernière. De son côté, les bailleurs, qui avaient le fardeau de la preuve de l'existence d'une sous-location, contestent la teneur de ces déclarations en raison des liens familiaux unissant les témoins aux intimés, en y opposant plusieurs arguments qui ne sauraient toutefois être retenus. En effet, le fait que l'appartement litigieux ait été sous-loué durant quelques mois après le décès de la mère du locataire n'est pas de nature à mettre en doute que, depuis lors, l'intimé occupe ledit appartement une à deux fois par semaine. De même, le fait que la voisine de palier, O_____, ait indiqué ne pas rencontrer l'intimé dans son appartement n'est pas pertinent dès lors qu'elle a confirmé le croiser dans l'immeuble autant que sa fille L_____ et qu'il lui apportait son aide l'été dans le jardin mitoyen. Ces déclarations sont de nature à corroborer les allégations des intimés et de leur fille selon lesquelles le locataire se rend régulièrement dans l'appartement litigieux. Par ailleurs, le fait que le lit dans lequel le locataire indique dormir a été décrit par le témoin M_____ comme un lit simple et par la fille des intimés comme un canapé-lit n'est pas de nature à décrédibiliser l'un ou l'autre de ces témoignages, tant il est vrai que l'un n'exclut pas l'autre, un canapé-lit pouvant - contrairement à ce qu'invoquent les appelants - n'être constitué que d'une place. Le témoignage de l'époux de la concierge, lequel a déclaré ne pas avoir revu l'intimé dans l'immeuble depuis le décès de sa mère en 2006, n'est pas non plus de nature à contredire les allégations des intimés, dès lors qu'il n'est présent dans l'immeuble que de 8 heures à 17 heures; par conséquent, il paraît plausible qu'il n'ait pas rencontré le locataire si ce dernier se rend dans l'appartement litigieux après 17 heures et quitte l'appartement tôt le matin pour se rendre au marché aux puces, ou en fin de semaine. A cet égard, peu importe que la distance pour se rendre à K_____ soit, ou non, identique depuis la rue H_____ et le chemin G_____. Il incombait aux bailleurs d'établir l'existence de la sous-location qu'ils avaient invoquée à l'appui de la résiliation immédiate du bail et non de déterminer si le motif pour lequel le locataire allègue résider une à deux fois par semaine dans l'appartement

litigieux est justifié à leurs yeux ou non. A teneur de la jurisprudence sus-évoquée (ATF 136 III 186), le locataire est en droit d'héberger des proches à moins que le contrat ne stipule expressément que l'usage lui était réservé, hypothèse non réalisée in casu . Ainsi, force est de constater qu'en l'occurrence les appelants n'ont pas établi que le locataire aurait perdu la maîtrise du logement litigieux. Par conséquent, du moment que l'intimé n'a pas perdu l'usage dudit logement, les appelants ont échoué à démontrer que ce dernier l'aurait sous-loué à sa fille d'une manière contraire à la bonne foi et qu'il aurait procédé dans la réalité à un transfert de bail. Par conséquent, peu importe que sa fille, qu'il héberge, verse ou non tout ou partie du loyer. La démonstration des appelants visant à établir que les intimés ne seraient pas en mesure d'assumer le paiement de deux loyers ou qu'il paraîtrait incongru qu'ils favorisent l'une de leurs filles au détriment de l'autre est, partant, sans pertinence. Dès lors, les déclarations fiscales des intimés et de leur fille devant corroborer cette démonstration n'étaient pas de nature à influencer sur l'issue du litige, de sorte que cette absence de preuve ne saurait être reprochée aux intimés.

E. 3.4

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu qu'il n'avait pas été démontré que les intimés ont violé leur devoir de diligence, de sorte que c'est à juste titre que le congé du 10 janvier 2012 a été déclaré inefficace. Partant, les appelants seront déboutés de leurs conclusions. Compte tenu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les autres conclusions, principales et subsidiaires, des appelants.

E. 4

La procédure est gratuite. Il n'est dès lors pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 juillet 2013 par A_____, B_____ et C_____ SA contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/735/2013 rendu le 4 juillet 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1145/2012-6-OSB. Au fond : Confirme les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Laurent RIEBEN, 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.