

GE_GERICHTE C/14493/2009 vom 17. Oktober 2011

GE Cour de justice, 2011-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14493_2009

FR: GE_GERICHTE C/14493/2009 du 17 octobre 2011

IT: GE_GERICHTE C/14493/2009 del 17 ottobre 2011

Regeste

CO.271a.1.a CO.262 CO.272

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 2

2.1. La décision attaquée est une décision finale de première instance. La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 388 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

E. 2.2

La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral, est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 2.4.2 p. 47). Ainsi, 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici 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 lit. e CO (TF n.p. 4A_217/2007 du 4.9.2007, consid. 1, LACHAT, op. cit., ch. 2.4.3 p. 49).

E. 2.3

En l'espèce, le loyer annuel du seul bail de l'appartement s'élevait, à la conclusion du bail, à 32'400 fr., de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. prévue pour l'appel est atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 3

3.1. Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitations sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lit. c CPC). En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. 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 (LACHAT, op. cit., ch. 5.2.3.1 p. 186).

E. 3.2

En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

E. 3.3

La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 311 CPC).

E. 4

Les appelants soutiennent que la résiliation des baux, qui leur a été notifiée par la bailleuse pour leur échéance ordinaire, serait annulable, car contraire aux règles de la bonne foi; plus particulièrement, ils font valoir qu'il s'agirait d'un congé de représailles, consécutif à la prétention, légitime selon eux, qu'ils avaient exprimée de poursuivre la sous-location de l'appartement et des places de parc.

E. 4.1

Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Ainsi, 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 lit. 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 lit. 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 (TF, SJ 2001 I 17, consid. 2a et réf. citées). Le fardeau de la preuve des faits fondant l'annulation incombe à la partie qui s'en prévaut (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 29.4.8 p. 739 et réf. citées note 96). Le locataire, qui fait valoir une prétention, est présumé de bonne foi (art. 3 al. 1 CC). Sa bonne foi subsiste, même si sa prétention n'est pas objectivement fondée; il suffit, sur le plan subjectif, que le locataire ait cru être dans son droit. Il appartient donc, sur ce point, au bailleur de démontrer la mauvaise foi du locataire (LACHAT, *op. cit.*, ch. 29.5.2.5 p. 741; CONOD, in *Droit du bail à loyer* 2010, n. 11 ad art. 271a CO p. 1038).

E. 4.2

En l'espèce, bien que l'intimée n'ait pas motivé les avis de résiliation adressés aux locataires, elle a expressément reconnu avoir donné congé à ceux-ci en considérant qu'ils avaient procédé à un transfert déguisé du bail, par le biais de la sous-location poursuivie, sinon déjà conclue, dans le seul intérêt des sous-locataires, les appelants n'ayant aucune intention de réintégrer le logement, étant observé que l'appelante n'y avait même jamais vécu. Le lien de causalité entre la sous-location et la résiliation des baux litigieuse est ainsi établi.

E. 4.3.1

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, 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 (TF, SJ 2001 I 17, consid. 2b).

E. 4.3.2

En l'occurrence, l'intimée n'a pas soutenu que l'une ou l'autre de ces conditions aurait justifié qu'il soit mis fin à la sous-location. En effet, les appelants avaient sollicité, préalablement à la conclusion du bail de sous-location, l'autorisation de sous-louer - pour une année - et l'avaient obtenue. Si la sous-location s'est poursuivie au-delà du temps initialement prévu, la bailleuse n'en a pas tiré argument, à juste titre, puisqu'elle avait, par la demande de substitution partielle de locataires formulée en juin 2004 par le sous-locataire, appris la prolongation de la sous-location et n'avait pas réagi, ratifiant tacitement cette situation. Par ailleurs, il n'a jamais été contesté que le loyer payé pour la sous-location était identique à celui du bail principal, de sorte que les conditions de la sous-location, connues de la bailleuse, n'étaient pas abusives. Quant à l'existence d'un inconvénient majeur, l'intimée n'en a fait valoir aucun qui puisse entrer dans cette catégorie telle que la définit la jurisprudence (TF, in Cahiers du bail, I/95 p. 19 du 11 octobre 1994, consid. V.b.). S'agissant de la durée exceptionnelle de la sous-location, qui pourrait, selon les circonstances, constituer un tel inconvénient (TF, ibid. V.c.), celle-ci n'a été mentionnée que dans le cadre du grief fondé sur la substitution détournée de locataires, qui sera examiné infra. Il sied de rappeler que la durée limitée de la sous-location n'est pas une condition de celle-ci, laquelle ne trouve aucune assise dans le texte clair de l'art. 262 CO (TF, SJ 2001 I p. 17 consid. 2b).

E. 4.3.3

La bailleuse a fait valoir que la poursuite de la sous-location n'était plus admissible, car il apparaissait que les appelants agissaient de mauvaise foi, ayant procédé à un transfert déguisé du bail et n'ayant nulle intention de reprendre un jour possession du logement et des parkings. En détournant l'institution de la sous-location à d'autres fins, ils commettaient un abus de droit.

E. 4.3.4

Selon la jurisprudence, outre les cas prévus à l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location lorsque le locataire abuse de son droit à celle-ci 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 et TF n.p. 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). 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 (TF n.p. 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, consid. 2.1). Cette dernière jurisprudence traduit un durcissement de la position qui avait été celle des arrêts précédents en la matière, qui excluaient abus de droit et substitution détournée de

locataires tant que le sous-bailleur n'avait pas "perdu toute idée de reprendre l'usage de l'appartement en cause, même si ses intentions ne sont que vagues" (TF, SJ 2001 I 17 consid. 2b et TF, Cahier du bail I/95 consid. 4c). Dès lors, le sous-bailleur ne peut plus se contenter d'invoquer la "perspective d'un événement futur incertain" pour justifier le maintien de la sous-location (cf. TF n.p. 4A_367/2010 consid. 2.1).

E. 4.3.5

Savoir si le locataire a l'intention de réintégrer à l'avenir les locaux loués est une question de fait; plus exactement, il s'agit de déterminer un fait relevant du for intérieur en procédant à des déductions sur la base des circonstances et des déclarations (TF, n.p. 4A_367/2010 consid. 2.2). Le bailleur qui - comme ici - soutient que la prétention du sous-bailleur au maintien de la sous-location constituait un abus de droit doit en apporter la preuve. Le bailleur doit ainsi prouver que le sous-bailleur n'avait pas - ou plus - l'intention de réintégrer les locaux et qu'il abusait en conséquence de son droit de sous-louer. S'il parvient à apporter des preuves très 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. Le locataire doit s'y astreindre d'autant plus qu'il supporte le fardeau de la preuve principale, en tant qu'il doit démontrer que les conditions justifiant l'annulation du congé sont réalisées.

E. 4.3.6

En l'occurrence, l'intimée a mis en exergue divers indices qui lui ont permis de déduire que les appelants, singulièrement l'appelant (puisque l'appelante reconnaît ne pas vouloir occuper le logement), n'avait pas l'intention de réintégrer les biens loués. Elle a d'abord relevé que l'appelant avait indiqué vouloir sous-louer l'appartement - pour une année - parce qu'il allait travailler à l'étranger, alors qu'il était resté à Genève jusqu'en 2006; son ami, sous-locataire, avait cherché, en se faisant passer pour son cousin, à devenir co-titulaire du bail, en remplacement de l'appelante, ce qui avait été refusé par la régie, à moins qu'il ne conclue un bail avec un loyer nettement plus élevé. A cette même époque, l'appelant avait loué un appartement, dans le même quartier, prétendument pour rendre service à une amie, au sujet de laquelle il n'avait donné aucune précision. Alors que l'appelant avait affirmé n'avoir pas vécu dans ce logement, son propre père avait avancé qu'il était "possible" qu'il y soit demeuré, le caractère évasif de cette déposition la rendant peu probante. De surcroît, l'appelant s'était gardé de révéler où il aurait alors résidé, comme il avait tu les raisons pour lesquelles il aurait été empêché de partir à l'étranger en 2002. En 2006, alors qu'il avait quitté l'appartement litigieux depuis quatre ans, l'appelant avait émigré à l'île Maurice où il avait rencontré sa compagne actuelle, native de cette île, et y avait fondé une famille. En 2009, alors que la bailleuse l'avait invité à la renseigner sur son intention de réintégrer son appartement, l'appelant avait éludé la réponse, soulignant que selon la loi et la jurisprudence, il n'avait pas l'obligation d'indiquer la durée de la sous-location.

Postérieurement à la résiliation de bail, il avait fait savoir à l'intimée qu'il était disposé à renoncer à son bail dès le 1^{er} janvier 2010 en échange d'un versement de 60'000 fr. La bailleuse ayant refusé cette demande et considéré que celle-ci démontrait que son locataire n'avait nulle intention de retourner dans son appartement, celui-ci avait alors exposé, dans son écriture du 29 novembre 2010, qu'il avait effectivement envisagé à cette époque, à la suite de difficultés relationnelles avec sa compagne (non étayées), de s'établir aux Philippines, projet qu'il avait ensuite abandonné. Son idée était maintenant de rentrer en Suisse, à une date non précisée, pour y scolariser sa fille. Or, l'intimée faisait observer que

cette intention de l'appelant était encore bien vague, car même son père avait reconnu qu'il n'avait pas encore pris de décision à ce sujet. Tenant compte de l'ensemble de ces circonstances, l'intimée considérait que l'appelant avait eu, dès le début, l'intention de procéder à un transfert occulte du bail et qu'il avait fait preuve de mauvaise foi. Il n'avait jamais eu l'intention de réintégrer l'appartement sous-loué et abusait ainsi de son droit. La Cour tient ces différents éléments pour convaincants et estime que l'appelant a perdu depuis longtemps, s'il l'a jamais eue, l'intention de réintégrer un jour l'appartement sous-loué en 2002. En perpétuant la sous-location dans ces conditions, l'appelant a détourné cette institution de son but et voulu choisir, en lieu et place du bailleur principal, qui serait l'occupant de ce logement. Il a favorisé son ami sous-locataire qui a ainsi pu bénéficier pendant des années des conditions favorables du bail principal qui ne lui auraient pas été concédées s'il avait dû devenir lui-même locataire principal. La bailleuse avait ainsi des motifs légitimes de refuser la sous-location. Dès lors, elle était en droit de résilier les baux pour leur échéance ordinaire, les appelants ayant échoué à démontrer qu'ils avaient été victimes d'un congé de représailles.

E. 5

Les appelants reprochent également aux premiers juges de ne pas leur avoir accordé, à titre subsidiaire, la prolongation des baux.

E. 5.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Le juge gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b; plus récemment arrêt 4C.269/2004 du 4 octobre 2004, consid. 4.1) ou, à tout le moins, tend à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour celui-ci. C'est le lieu de rappeler que le besoin légitime du bailleur, ou de ses proches, d'occuper les locaux prévaut généralement sur les intérêts du locataire, le but de la prolongation n'étant pas d'assurer au locataire le maintien indéfini d'une situation favorable. L'art. 272b al. 1 CO prévoit que le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum, celui de locaux commerciaux de six ans, et que dans ses limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées. La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge. Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition et procéder à une pesée des intérêts en présence (TF, n.p. 4C.138/2006 du 31.8.2006, consid. 2.1).

E. 5.2

En l'occurrence, l'appelant a avancé, pour seul argument en faveur d'une prolongation de son bail, qu'il aurait "d'immenses difficultés" à retrouver un logement à Genève, compte tenu de la pénurie, lorsqu'il devrait y revenir pour scolariser sa fille, ajoutant que l'intérêt de

la bailleuse n'était que de se prémunir d'un transfert déguisé du bail. Toutefois, l'appelant n'a ni démontré la crédibilité de son possible retour à Genève, ni établi, de manière concrète, en quoi le congé notifié en 2009 aurait des conséquences pénibles pour lui ou les siens, étant rappelé qu'une prolongation maximale du bail, de quatre ans, interviendrait le 31 août 2013, soit dans quelque deux ans seulement. L'appelant n'a pas communiqué l'âge exact de sa fille, ainsi que la première date à laquelle elle pourrait être scolarisée en Suisse. Il n'a par ailleurs donné aucune indication sur sa situation financière alors que ce critère joue naturellement un rôle important dans l'appréciation du cas, puisque ce sont avant tout les logements bon marché qui sont difficiles à trouver. Enfin, il n'a pas soutenu avoir entrepris la moindre recherche de logement, ce qui confirme au demeurant la faible probabilité de son retour en Suisse. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal des baux et loyers a refusé d'accorder aux appelants la prolongation de leurs baux.

E. 6

Les appelants ont invoqué en dernier lieu la violation de leur droit d'être entendus au motif que l'appelant, convoqué à une audience de comparution personnelle le 11 mai 2010, n'avait pu s'y rendre et n'avait pas eu ultérieurement la possibilité de se déterminer sur les points essentiels de la cause, notamment les dépositions des témoins.

E. 6.1

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst, le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves, celui d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la procédure et celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leurs propos (ATF 129 II 497 consid. 2.2; TF n.p. 4P.201/2006 du 20.12.2006, consid. 3). Ce droit n'implique pas celui d'être personnellement entendu, oralement, par le juge (ATF 125 I 219 consid. 9b; 127 V 494). Par ailleurs, selon la jurisprudence, sauf violation particulièrement grave du droit des parties, la violation du droit d'être entendu peut être réparée au stade de l'instance de recours si celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'instance précédente (TF, SJ 2000 I 514 consid. 2).

E. 6.2

Dans le cas présent, il apparaît que les premiers juges n'ont aucunement violé les droits des appelants, qui, représentés par un avocat dès le début de la procédure, ont pu exposer leur version des faits, leurs moyens de droit, administrer leurs preuves et en discuter les résultats, en particulier dans leurs écritures du 29 novembre 2010 dans laquelle ils se sont prononcés sur les témoignages recueillis. Ils ont en outre encore pu le faire dans leur mémoire d'appel, étant relevé que le pouvoir d'examen de la Cour n'était pas plus restreint que celui des premiers juges. Enfin, l'appelant n'a pas exposé en quoi son audition personnelle aurait été nécessaire, ni l'art. 29 al. 2 Cst, ni le droit cantonal de procédure (art. 430 aLPC) ne l'imposant par ailleurs. Ce moyen, soutenu à la limite de la témérité, ne peut qu'être écarté.

E. 7

L'appel, infondé, est rejeté et le jugement entrepris, confirmé.

E. 8

A teneur de l'art. 17 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.

E. 9

La valeur litigieuse, déterminée au considérant 2 ci-dessus est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par Monsieur B_____ et Madame B_____ contre le jugement JTBL/110/2011 rendu le 10 février 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14493/2009-4-B. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs, Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN 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.