

# **GE\_GERICHTE C/14852/2005 vom 8. September 2008**

GE Cour de justice, 2008-09-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_14852\\_2005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14852_2005)

FR: GE\_GERICHTE C/14852/2005 du 8 septembre 2008

IT: GE\_GERICHTE C/14852/2005 del 8 settembre 2008

## **Regeste**

; SOUS-LOCATION | CO.271; CO.262

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La recevabilité formelle de l'appel a déjà été admise dans l'arrêt du 10 décembre 2007, qui précisait par ailleurs que le pouvoir d'examen de la Chambre d'appel est complet.

### **E. 2**

Les appelants ont fait, en premier lieu, valoir que le congé serait nul du fait qu'il n'a pas été signé par tous les membres du Conseil municipal de la Ville de Genève.

#### **E. 2.1**

Selon l'art. 39 let. a et l'art. 48 let. a de la Loi sur les communes (LAC; RS B 6 05), l'administration de la Ville de Genève est confiée au conseil administratif. Celui-ci défend les intérêts de la commune dans les procès qui lui sont intentés (art. 48 let. n LAC) et conclut les baux qui n'excèdent pas 12 ans (art. 48 al. 1 let. 1 LAC). Le conseil administratif peut, pour des cas précis, déléguer ses compétences de représentation (art. 50 al. 5 LAC). Le Règlement du Conseil administratif de la Ville de Genève (LC 21 121) prévoit à son art. 26 al. 1 let. b que ledit conseil peut constituer des délégations permanentes ou ad hoc. Le 4 septembre 1996, le Conseil administratif a fait usage de cette possibilité en approuvant le règlement fixant les conditions de la location des logements de la Ville de Genève, qui, en son art. 3, autorise la Gérance immobilière municipale (ci-après: GIM) à gérer l'ensemble des logements de la Ville de Genève, qu'ils soient à caractère sociale ou à loyer libre. Le Conseil administratif a engagé, avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2000, Mario CAVALERI en tant que chef du Service de la GIM, comme cela ressort du Mémorial des séances du conseil municipal de la Ville de Genève, 157<sup>e</sup> année, p. 3385 (pièce 3 chargé int. du 6 décembre 2006). Selon la directive 04.0010.00 des Directives de gestion administrative de la Ville de Genève, un chef de service "possède, pour les affaires de gestion courantes du service et dans le cadre du budget annuel (...), la signature individuelle pour engager la Ville à l'égard de tiers" (cf. pièce 1 chargé int. du 15 juin 2007).

#### **E. 2.2**

Le bail litigieux a été conclu pour une durée initiale de trois ans, durée pour laquelle le conseil administratif pouvait engager l'intimée (art. 48 al. 1 let. 1 LAC). Les locataires ne contestent d'ailleurs pas la validité formelle de leur bail. Postérieurement à la signature du contrat, la réglementation a changé, comme on vient de le voir, et la compétence pour la gestion des logements de la VILLE DE GENEVE a été, valablement, transférée à la GIM. La résiliation d'un bail ressortit à l'évidence de la gestion courante du service de la GIM, de

sorte que son chef pouvait, par sa seule signature, valablement résilier le bail.

### **E. 3**

Les appelants se sont par ailleurs plaints du fait que le Tribunal des baux et loyers a admis qu'il était établi que l'appartement n'était plus occupé par eux, mais par leur fille. En tenant cette circonstance pour avérée, sans procéder ni à l'audition des parties ni à celle de témoins, le Tribunal avait violé les art. 262 et 271 CO. La bailleresse savait, en outre, depuis plus de quinze mois que la fille des locataires, dont la situation personnelle et financière était difficile, logeait avec sa propre fille dans l'appartement litigieux. En tolérant cette situation, la bailleresse avait donné son consentement à la sous-location et ne pouvait donc pas se prévaloir de celle-ci pour résilier le bail.

#### **E. 3.1**

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence, 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). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, consid. 4.2.1). C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement 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 (ATF 120 II 105 consid. 3c; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt 4C.176/2004 du 8 septembre 2004, consid. 2.1). Le locataire ne peut sous-louer qu'avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO). Ce dernier ne peut refuser son consentement que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO (ATF 125 III 62 consid. 2a), 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 étroites. Il ressort de la jurisprudence rendue en rapport avec les art. 262 al. 2 let. c et 271a al. 1 let. a CO que le locataire et sous-bailleur n'était pas de bonne foi lorsqu'il utilise la sous-location dans un but étranger, par exemple pour procéder à une substitution détournée de locataires. Pour écarter cette hypothèse, il suffit toutefois que le sous-bailleur n'ait pas perdu toute idée de reprendre l'usage de l'appartement en cause, même si ses intentions ne sont que vagues (ATF 4P.169/2006 du 26 octobre 2006, consid. 3.5.2 avec les références citées).

#### **E. 3.2**

La bailleresse a motivé la résiliation par le fait que les locataires étaient partis à l'étranger et que leur fille occupait l'appartement. Les appelants admettent avoir désormais quitté la Suisse, mais, en ce qui concerne le locataire, à une date postérieure à la résiliation. Dans la mesure où il convient d'examiner si le motif de résiliation existait au moment où celle-ci a été notifiée, ce point devra être instruit. A supposer que les enquêtes démontrent que le locataire n'occupait effectivement plus l'appartement litigieux au moment de la résiliation, se posera la question de savoir si, comme le soutiennent les locataires, la bailleresse a accepté la sous-location par actes concluants. Si tel n'est pas le cas, les locataires, qui ne

soutiennent pas avoir l'intention, même vague, de revenir en Suisse, ne pourront pas prétendre au maintien du bail (cf. ATF 4P.169/2006 précité). Le jugement attaqué est donc annulé et la cause est renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision.

#### **E. 4**

. L'émolument de décision sera mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 447 al. 2 LPC). \* \* \* \* \*

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