

GE_GERICHTE C/17118/2010 vom 9. März 2012

GE Cour de justice, 2012-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_17118_2010

FR: GE_GERICHTE C/17118/2010 du 9 mars 2012

IT: GE_GERICHTE C/17118/2010 del 9 marzo 2012

Regeste

BAIL À LOYER; SOUS-LOCATION; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION | CO.257f.3
CO.262.2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 05.11.2012 C/17118/2010

BAIL À LOYER; SOUS-LOCATION; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION | CO.257f.3
CO.262.2

C/17118/2010 ACJC/1558/2012 (3) du 05.11.2012 sur JTBL/247/2012 (OBL) , JUGE
Descripteurs : BAIL À LOYER; SOUS-LOCATION; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION
Normes : CO.257f.3 CO.262.2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/17118/2010 ACJC/1558/2012
ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 5
NOVEMBRE 2012 Entre Monsieur A _____ , domicilié _____ Genève, appelant d'un
jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 mars 2012, comparant par
l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il
fait élection de domicile, d'une part, et Monsieur B _____ , domicilié _____ Genève,
intimé, comparant par Me Pierre Gasser, avocat, boulevard des Philosophes 17, 1205
Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile, d'autre part, EN FAIT A. Par
jugement du 9 mars 2012, expédié pour notification aux parties le 16 mars 2012, le Tribunal
des baux et loyers a constaté la validité du congé notifié à A _____ le 6 juillet 2010 pour le
31 août 2010 concernant l'appartement de 3,5 pièces situé au 2 ème étage de l'immeuble sis
1, rue C _____ à Genève, débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la
procédure était gratuite. En substance, les premiers juges ont retenu que le projet de
A _____ de récupérer l'appartement une fois sa situation professionnelle stabilisée et sa
volonté de fonder une famille concrétisée, correspondait à des événements futurs incertains,
insuffisants pour lui permettre de sous-louer son logement, au regard de la jurisprudence du
Tribunal fédéral. B. a. Par acte déposé le 3 mai 2012 au greffe de la Cour de justice,
A _____ appelle de ce jugement dont il sollicite l'annulation. Il conclut à la constatation de
l'inefficacité du congé notifié le 6 juillet 2010 pour le 31 août 2010. A l'appui de son appel,
A _____ fait valoir que tant les pièces produites que les témoignages avaient permis de
démontrer son intention de revivre dans l'appartement, de sorte qu'il était en droit de
continuer à sous-louer le logement. Il indique également que B _____ n'a pas prouvé son
allégation selon laquelle il aurait perdu toute idée de réintégrer l'appartement litigieux, de
sorte que le Tribunal des baux et loyers avait violé l'art. 8 CC. Par ailleurs, A _____
soutient que la jurisprudence constante du Tribunal fédéral retient que le locataire a le droit
de sous-louer son logement, s'il a l'intention d'y retourner, alors que les premiers juges se
sont fondés sur une jurisprudence non publiée. b. Dans sa réponse du 6 juin 2012, B _____

conclut au déboulement de A_____ et à la confirmation du jugement entrepris. Il indique que contrairement à ce que A_____ a expliqué durant la procédure, il dispose des moyens financiers pour régler le loyer du logement litigieux. Par ailleurs, il estime que A_____ aurait dû réintégrer l'appartement au décès de sa mère. B_____ fait également valoir que les déclarations des témoins sont sujettes à caution. Le locataire n'ayant aucune intention de retourner à la rue C_____, il était en droit de résilier le bail de manière extraordinaire. c. Les parties ont été informées le 7 juin 2012 de la mise en délibération de la cause. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. Le 19 juin 1992, la S.I. RUE C_____ 1, en qualité de bailleuse, et D_____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de l'appartement de 3,5 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1, rue C_____ à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et deux mois, du 1^{er} novembre 1992 au 31 décembre 1997, renouvelable par tacite reconduction d'année en année. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 21'540 fr. par an et l'acompte de charges à 2'400 fr. Le loyer mensuel, charges comprises, s'élève ainsi à 1'995 fr. b. A une date indéterminée, B_____ est devenu propriétaire de l'immeuble. c. Au moment de la conclusion du bail, A_____, fils de la locataire, se trouvait à l'étranger pour ses études et son travail. A son retour à Genève, en 1996/1997, il avait emménagé chez sa mère, puis, quelques mois plus tard, dans un appartement sis 67, rue E_____, tout en conservant son domicile officiel à la rue C_____. d. Au décès de D_____, en 2004, A_____ a conservé l'usage des deux appartements. e. Par courrier du 24 avril 2009, la régie en charge de la gestion de l'immeuble, ayant appris fortuitement que A_____ résidait au rue E_____, a enjoint ce dernier à fournir toute explication utile sur ce point. f. Par pli du 27 mai 2009 adressé à la régie, A_____ a sollicité l'autorisation de sous-louer l'appartement de la rue C_____ à F_____, pour une période d'un an et demi, aux mêmes conditions de loyer que celles stipulées dans le bail principal. Le 13 juillet 2009, la régie a autorisé la sous-location de l'appartement à F_____, pour une durée fixe d'un an, du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010, pour un loyer mensuel de 1'995 fr., charges et mobilier compris. g. Interpellé en mai 2010 par la régie sur son intention de réintégrer l'appartement à l'échéance convenue, A_____ a sollicité une prolongation de la sous-location " pour un certain temps ", au motif que sa situation financière instable, ainsi que ses fréquentes missions pour l'ONU à l'étranger, l'empêchaient de réintégrer le logement dans un futur proche. h. Par pli recommandé du 4 juin 2010, la régie a mis A_____ en demeure de réintégrer l'appartement d'ici le 1^{er} juillet 2010 au plus tard, faute de quoi le bail serait résilié de façon anticipée, conformément à l'art. 257f CO. i. Par avis officiel du 6 juillet 2010, B_____ a résilié le bail pour le 31 août 2010, en application de l'art. 257f CO, pour sous-location non autorisée. j. Par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 15 juillet 2010, déclarée non conciliée le 12 octobre 2010 et déposée devant le Tribunal de céans le 10 novembre 2010, A_____ a conclu à la constatation de l'inefficacité du congé notifié. k. Dans ses écritures responsives du 14 janvier 2011, le bailleur a, préalablement, sollicité la production de diverses pièces (certificats annuels de salaire du locataire pour les années 2009 et 2010, contrat de sous-location, preuves de paiement du loyer versé par le sous-locataire). Principalement, il a conclu à la constatation de la validité du congé querellé. l. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 1^{er} avril 2011, A_____ a persisté dans sa demande. Il a expliqué qu'il travaillait pour l'ONU depuis plusieurs années; sa situation professionnelle restait toutefois précaire, en ce sens que son employeur, pour des questions budgétaires, n'était pas en mesure de le mettre au bénéfice d'un contrat de travail de durée

indéterminée. Au décès de sa mère, il avait conservé l'appartement de la rue C_____, où il avait grandi, pour des raisons sentimentales et en prévision de s'y installer un jour s'il fondait une famille. Il a précisé que le logement du rue E_____ était trop petit pour héberger un couple, mais que le loyer d'environ 1'000 fr. par mois était avantageux financièrement. Suite au décès de sa mère et jusqu'en 2009, date à laquelle la sous-location avait débuté, il avait pu assumer les loyers des deux appartements grâce à l'aide financière de sa compagne de l'époque. Il avait convenu oralement avec F_____ que la sous-location était conclue pour une durée initiale d'un an, renouvelable tacitement de trois mois en trois mois. Le sous-locataire avait l'usage du mobilier familial garnissant l'appartement à titre gratuit. Il a réaffirmé son intention de retourner vivre à la rue C_____, logement dans lequel il avait grandi et auquel il était très attaché. Il a également indiqué que sa situation était sur le point de se stabiliser et qu'il n'avait pas pris de disposition particulière vis-à-vis de son sous-locataire pour réintégrer l'appartement, B_____ ayant refusé de retirer le congé s'il reprenait possession des locaux en septembre 2011. A l'issue de l'audience, B_____ a sollicité la production des certificats de salaire de A_____ pour les années 2004 à ce jour, ainsi qu'une copie du bail portant sur l'appartement du rue E_____. m. Le 13 mai 2011, A_____ a produit quatre attestations établies par l'ONU, faisant état de revenus nets oscillant entre 77'000 fr. et 104'000 fr. par année, soit 6'400 fr. à 8'600 fr. par mois, pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 30 avril 2011. n. Les enquêtes, qui se sont déroulées les 24 juin et 25 novembre 2011, ont permis d'entendre quatre témoins, lesquels ont déclaré en substance ce qui suit : - F_____ a déclaré qu'il sous-louait l'appartement litigieux depuis trois ans, soit depuis juin/juillet 2008. Le logement était sous-loué meublé, mais il ne versait aucune participation financière pour le mobilier, à charge pour lui d'en prendre soin. Lors de leur première rencontre, A_____ lui avait précisé qu'il était très attaché à l'appartement familial, mais que sa situation financière ne lui permettait pas d'y loger en l'état, étant précisé que son contrat de travail était de durée déterminée et qu'il était renouvelé au gré des contraintes budgétaires inhérentes au fonctionnement de l'ONU. Cela étant, A_____ entendait réintégrer le logement lorsque sa situation professionnelle se stabiliserait et lui permettrait de faire des projets d'avenir, notamment de fonder une famille. A_____ avait également évoqué la difficulté qu'il éprouvait à ré-emménager à la rue C_____ pour l'instant, car les lieux étaient imprégnés des souvenirs qu'il conservait de sa défunte mère, laquelle avait fini ses jours dans l'immeuble. Il a également expliqué avoir convenu oralement avec A_____ que la durée du contrat de sous-location serait fixée à une année, renouvelable de trois mois en trois mois. Au surplus, F_____ a déclaré qu'il s'acquittait directement du loyer en mains de la régie, au moyen de bulletins de versement pré-imprimés, sans verser un quelconque supplément à A_____ à titre de sous-loyer. - G_____, ami de longue date de A_____, a déclaré que ce dernier était très attaché sentimentalement au logement sis à la rue C_____ et qu'il lui avait indiqué souhaiter le réintégrer, une fois sa situation professionnelle stabilisée. - H_____ et I_____, ont confirmé que A_____ avait l'intention de réintégrer un jour l'appartement de la rue C_____, auquel il était très attaché pour des raisons sentimentales. Il attendait toutefois que sa situation professionnelle se stabilise, sans pouvoir arrêter une date exacte de retour dans l'appartement. o. Dans leurs écritures du 7 janvier 2012, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. p. La cause a été remise pour plaider au 27 janvier 2012, et gardée à juger à cette date. EN DROIT 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. 2. 2.1. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = 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 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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389 ; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêt 4A_187/2011 du 9.6.2011 et 4A_189/2011 du 4.7.2011). 2.2. En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 23'940 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (23'940 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 81'795 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte. 2.3. 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 prescrits, l'appel est recevable. 3. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 4. 4.1. Un congé est inefficace et dénué d'effet lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Ainsi, le congé motivé par le défaut de paiement de loyer, alors qu'en réalité, le loyer a été payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date qui ne correspond pas aux termes contractuels ou légaux (art. 266a al. 2 CO), le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante et le congé anticipé donné à la suite d'un transfert de propriété, alors que le besoin n'est pas urgent, est inefficace (cf. ATF 121 III 156, 161 et ACJC/149/1997 du 17 février 1997, S. c/ de O. et M.). Les effets d'un congé inefficace ne sont pas reportés au prochain terme contractuel utile. L'art. 266a al. 2 CO n'est pas applicable au congé extraordinaire (ACJC/115/2005 du 14 février 2005, T. c/ Z.). 4.2. Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut, s'agissant d'une habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat 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 la maison 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. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de préciser que le libellé de cette disposition légale est trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126). Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Cette situation se présente lorsque le locataire passe outre un refus du bailleur de consentir à la sous-location ou qu'il s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer. Dans le premier cas, s'il était en droit de refuser son consentement pour l'un des motifs de l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut résilier le bail conformément à l'art. 257f al. 3 CO (LACHAT, Commentaire romand, n. 4 ad art. 262 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, n. 49 ad art. 262 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2 e éd., p. 175). Comme le refus du consentement n'équivaut pas à la protestation exigée par l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur devra toutefois avoir préalablement sommé en vain le locataire de mettre un terme à la sous-location (HIGI, *ibid.*; (arrêt du Tribunal fédéral 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 3.1). 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 p. 302, 446 consid. 2.2 p. 449). 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; 132 III 109). Pour qu'une sous-location non autorisée puisse justifier une résiliation anticipée du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO, il faut cependant que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement (cf. art. 262 al. 2 CO), faute de quoi sa réaction serait purement formaliste et ne reposerait sur aucun intérêt légitime (cf. ATF 134 III 300 consid. 3.1 in fine p. 304; 134 III 446 consid. 2.2 in fine p. 449). Les cas où le bailleur pourrait refuser son consentement sont 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 (= arrêt du Tribunal fédéral 4A_181/2008 du 24.6.2008 consid. 2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4C.199/1994 du 11.10.1994, consid. 4c, reproduit in SJ 1995 p. 227; 4C.124/1999 du 6.10.1999, consid. 4a, b et c; 4C.155/2000 du 30.8.2000, consid. 2b et c, reproduit in SJ 2001 I p. 17). Dans sa décision de juin 2008, le Tribunal fédéral a retenu que le locataire, qui avait sous-loué depuis sept ans l'appartement à son fils et avait sollicité le transfert du bail en faveur de celui-ci, utilisait la sous-location dans un but qui lui était étranger, soit la substitution de locataires (ATF 134 III 446 consid. 2.5). Le Tribunal fédéral a récemment retenu qu'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 et qui la remet

provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer. 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, consid. 2.1). Il a ainsi considéré que les locataires, dont l'un était de nationalité française, qui avaient acquis une maison en France voisine et avaient annoncé leur départ de Suisse, puis avaient proposé la cession du bail en faveur des sous-locataires, n'avaient pas l'intention de réintégrer les locaux loués et abusaient en conséquence de leur droit à la sous-location (consid. 2.3). Le bailleur qui notifie un congé extraordinaire doit prouver les faits qui en sont la condition. Lorsqu'il soutient, comme en l'espèce, 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 s'il 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 4.10.2010 consid. 2.2).

4.3 En l'espèce, l'appelant soutient en premier lieu que le Tribunal des baux et loyers a appliqué une jurisprudence non publiée, alors que la jurisprudence publiée prévoyait une solution différente. La Cour doit appliquer la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral, dernière instance helvétique. Ce faisant, elle doit se référer à l'ensemble des décisions rendues, qu'elles soient ou non publiées. Par ailleurs, s'il est vrai que le Tribunal fédéral ne publie que ses arrêts de principe, il n'en demeure pas moins qu'il rend également des décisions particulières, en application du droit fédéral. Il convient dès lors d'examiner si l'appelant a ou non l'intention de retourner dans le logement litigieux au regard de cette jurisprudence. L'intimé n'a pas contesté qu'il a grandi dans l'appartement litigieux et qu'il est parti vivre à l'étranger, pour ses études et son travail. Il est établi que l'appelant a vécu quelques mois, à son retour, avec sa mère dans l'appartement en 1996/1997 puis qu'il s'est ensuite installé au rue E_____. Depuis le décès de sa mère, en 2004, l'appelant a conservé l'usage des deux logements, puis il a, dès mi-2008, sous-loué les locaux sis à la rue C_____, en laissant le mobilier familial. Il est également établi que le montant du loyer de la sous-location est identique à celui du loyer principal et que l'usage du mobilier garnissant le logement l'est à titre gratuit. L'appelant n'a pas sollicité de transfert de bail en faveur de son sous-locataire et aucun autre élément du dossier ne permet de retenir que l'appelant utiliserait la sous-location dans un autre but illégitime, en vue de procéder à une substitution de locataires. Il ressort par ailleurs des enquêtes diligentées par les premiers juges que l'appelant est attaché sentimentalement à l'appartement familial et qu'il a l'intention de le réintégrer un jour. Certes, l'appelant n'a pas indiqué à quelle date précise il compte reprendre possession des locaux. La Cour a toutefois acquis la conviction que l'appelant a la ferme intention de retourner vivre dans le logement, à une date non encore déterminée mais prévisible et définissable (stabilisation professionnelle). Les pièces versées à la procédure ont également mis en évidence que l'appelant est au bénéfice de contrats de travail successifs de courte durée (six mois à un an) auprès de l'ONU, situation qui perdure depuis plusieurs années, et que le renouvellement de ses contrats est en fonction des fonds à obtenir. Au surplus, la sous-location dure depuis peu, dès lors qu'elle a débuté en 2008 et le contrat de bail, dont la durée avait initialement été fixée à une année, se renouvelle de trois mois en trois mois, échéances qui permettent à l'appelant de récupérer à court terme l'usage du logement. L'intimé, alors qu'il en avait le

fardeau, n'a pas apporté la preuve que l'appelant n'a pas l'intention de réintégrer les locaux et qu'il abuse de son droit à la sous-location. Enfin, la Cour ne discerne aucun motif d'abus à la sous-location dans le présent cas. La situation actuelle ne pourra toutefois pas perdurer pendant plusieurs années encore. Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les premiers juges ont retenu à tort que l'appelant n'a pas l'intention de réintégrer à l'avenir les locaux loués. Ainsi, l'intimé n'était pas en droit de refuser son consentement à la sous-location et de notifier à l'appelant une résiliation anticipée du bail. Dès lors, les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réunies, de sorte que le congé du 6 juillet 2010 pour le 31 août 2010 est inefficace. Le jugement entrepris sera en conséquence annulé. 5. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC), 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. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ rendu le 9 mars 2012 contre le jugement JTBL/247/2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17118/2010-1-B. Au fond : Annule ce jugement. Et statuant à nouveau : Constate l'inefficacité du congé notifié par B_____ à A_____ le 6 juillet 2010 pour le 31 août 2010. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Alain MAUNOIR, 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. 2.2).

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