

## **GE\_GERICHTE C/1811/2015 vom 2. August 2017**

GE Cour de justice, 2017-08-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_1811\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_1811_2015)

FR: GE\_GERICHTE C/1811/2015 du 2 août 2017

IT: GE\_GERICHTE C/1811/2015 del 2 agosto 2017

### **Regeste**

RÉSILIATION ANTICIPÉE ; CONTESTATION DU CONGÉ ; SOUS-LOCATION ;  
AUTORISATION DE SÉJOUR | Cst.30.1; CPC.52; CO.266g;

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 02.08.2017 C/1811/2015

RÉSILIATION ANTICIPÉE ; CONTESTATION DU CONGÉ ; SOUS-LOCATION ;  
AUTORISATION DE SÉJOUR | Cst.30.1; CPC.52; CO.266g;

C/1811/2015 ACJC/928/2017 du 02.08.2017 sur JTBL/1026/2016 ( OBL ) , JUGE  
Descripteurs : RÉSILIATION ANTICIPÉE ; CONTESTATION DU CONGÉ ;  
SOUS-LOCATION ; AUTORISATION DE SÉJOUR Normes : Cst.30.1; CPC.52;  
CO.266g; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
POUVOIR JUDICIAIRE C/1811/2015 ACJC/928/2017 ARRÊT DE LA COUR DE  
JUSTICE Chambre des baux et loyers DU MERCREDI 2 AOÛT 2017 Entre A \_\_\_\_\_ ,  
domicilié 1 \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et  
loyers le 2 novembre 2016, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150,  
1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile, Et B \_\_\_\_\_ ,  
représentée par C \_\_\_\_\_ , sise \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , intimée, comparant en personne.  
EN FAIT A. Par jugement n° JTBL/1026/2016 du 2 novembre 2016, expédié pour  
notification aux parties le 8 novembre 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable  
le congé notifié à A \_\_\_\_\_ le 10 octobre 2014 pour le 31 mai 2015, concernant  
l'appartement de \_\_\_\_\_ pièces situé au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble, sis 1 \_\_\_\_\_ à Genève  
(ch. 1 du dispositif), lui a accordé une prolongation de deux ans et un mois échéant le 30  
juin 2017 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), et dit que la  
procédure est gratuite (ch. 4). En substance, le Tribunal des baux et loyers a retenu que le  
locataire avait hébergé durant plus de six mois des ressortissants étrangers démunis  
d'autorisation de séjour valable en leur mettant son appartement à disposition, ce qui  
constituait un motif valable de résiliation au sens de l'art. 266g CO. La prolongation de bail  
octroyée reposait sur une pesée des intérêts dans le cadre de laquelle le Tribunal a retenu  
que le locataire occupait le logement avec D \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ans, scolarisée dans le  
quartier. Le jugement du Tribunal indique qu'ont siégé E \_\_\_\_\_ , présidente, F \_\_\_\_\_ et  
G \_\_\_\_\_ , juges assesseurs, et H \_\_\_\_\_ , greffière. B. a. Par acte expédié le 9 décembre  
2016 au greffe de la Cour de justice, A \_\_\_\_\_ forme appel de ce jugement dont il sollicite  
l'annulation. Il conclut, principalement au renvoi de la cause aux premiers juges pour  
instruction complémentaire, à une nouvelle décision rendue dans une composition régulière,  
et, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision rendue dans  
une composition régulière. Plus subsidiairement, il sollicite la constatation de l'inefficacité  
du congé du 10 octobre 2014, ou plus subsidiairement encore, l'octroi d'une unique

prolongation de bail de quatre ans. En substance, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire) reproche au Tribunal d'avoir rendu le jugement dans une composition irrégulière, dès lors que la Présidente ayant délibéré la cause n'était pas celle qui avait mené la majorité de l'instruction et que les deux assesseurs avaient également changé entre les différentes audiences d'instruction. Le Tribunal avait également refusé l'audition d'un témoin utile, violant de ce fait son droit d'être entendu. Il avait constaté les faits de manière inexacte s'agissant des déclarations qu'il avait faites à la police. Pour le surplus, les conditions de l'art. 266g CO n'étaient pas réalisées et les premiers juges avaient mésusé de leur pouvoir d'appréciation et violé l'art. 272 CO en n'accordant pas la prolongation de bail maximale. b. Dans sa réponse du 30 janvier 2017, B\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse) a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris. En substance, représentant régulièrement les locataires devant le Tribunal des baux et loyers, le représentant de l'appelant aurait dû savoir que le changement de composition avait été commandé par un congé maternité, ce qui était un motif admis. L'appelant ne s'était pas opposé à la clôture de l'administration des preuves faisant l'objet de l'ordonnance du 21 septembre 2017. Les éléments retenus par les premiers juges étaient exacts et le jugement bien fondé. c. Par réplique du 21 février 2017, A\_\_\_\_\_ a persisté dans les termes de son appel du 9 décembre 2016. d. B\_\_\_\_\_ n'a pas fait usage de son droit de réplique. e. Les parties ont été informées, le 20 mars 2017, de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Les parties sont liées par contrat de bail à loyer du 20 mai 2008 portant sur un logement de \_\_\_\_\_ pièces au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève, avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2008. Le bail était conclu pour une durée d'un an, renouvelable selon des conditions générales qui n'ont pas été produites à la procédure. Le loyer mensuel était fixé à 471 fr., plus provisions de chauffage, eau chaude et téléseuil, soit au total 574 fr. Le contrat mentionne qu'il porte sur un appartement à caractère social soumis à un règlement fixant les conditions de location des logements de B\_\_\_\_\_, lequel règlement n'a pas non plus été produit à la procédure. Selon les clauses particulières du contrat, afin de permettre à B\_\_\_\_\_ d'appliquer sa politique sociale, il était rappelé au locataire que la sous-location d'un logement à caractère social était interdite. b. Par ordre de dépôt du 21 août 2014, le Ministère public a informé C\_\_\_\_\_ être chargé d'une procédure pénale ouverte à l'encontre d'A\_\_\_\_\_ du chef d'incitation au séjour illégal. Selon les éléments du dossier en possession du Ministère public, A\_\_\_\_\_ aurait mis l'appartement litigieux à disposition de plusieurs ressortissants étrangers démunis d'autorisation de séjour pour une somme encore indéterminée, ceci à tout le moins depuis le début de l'année 2014. c. Par courrier et avis de résiliation du bail du 10 octobre 2014, B\_\_\_\_\_ a résilié le bail de l'appartement litigieux avec effet au 31 mai 2015 en conformité de l'art. 266g CO. Le pli comportant la résiliation a été reçu le 22 octobre 2014. d. Par courrier de son conseil du 17 décembre 2014, A\_\_\_\_\_ a requis que les justes motifs justifiant la résiliation du bail lui soient communiqués. e. Par courrier du 23 décembre 2014, B\_\_\_\_\_ a indiqué avoir été informée que A\_\_\_\_\_ n'habitait pas le logement litigieux et qu'il le sous-louait à plusieurs ressortissants étrangers démunis de l'autorisation de séjour, ce qui était inadmissible s'agissant d'un logement à caractère social, de sorte que le maintien du bail était devenu intolérable. f. Le 30 janvier 2015, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en constatation de l'inefficacité du congé du 10 octobre 2014. L'affaire n'ayant pu être conciliée, l'autorisation de procéder a été délivrée le 1<sup>er</sup> septembre 2015, puis la cause introduite le 30 septembre 2015 auprès du Tribunal. g. Dans le cadre de la procédure, A\_\_\_\_\_ a produit des documents attestant de ce qu'il a la garde de D\_\_\_\_\_, née en

\_\_\_\_\_ et scolarisée à proximité immédiate du logement litigieux depuis le mois d'août 2013. Selon l'attestation de l'établissement scolaire produite, A\_\_\_\_\_ est le seul interlocuteur de l'école et y accompagne D\_\_\_\_\_ quotidiennement. h. Il a également produit un procès-verbal d'audition par la police du 14 juillet 2014 duquel il résulte qu'il se rendait tous les jours à son domicile pour y faire du sport et de la musique, mais que depuis deux ou trois mois il n'y dormait plus tous les jours, mais en général chez I\_\_\_\_\_ dans le quartier de 2\_\_\_\_\_. Depuis la fin de l'année, soit le 26 juin 2014, il n'y dormait plus du tout. D\_\_\_\_\_ venait dormir chez I\_\_\_\_\_, qui disposait d'un appartement plus grand. Il expliquait, par ailleurs, rechercher un autre appartement, le logement litigieux étant trop petit pour D\_\_\_\_\_ et lui-même. De ce fait, un compatriote habitait de temps à autre dans son appartement, mais il ne connaissait pas son nom exact. Il avait voulu le dépanner, car il était dans une situation difficile et n'avait pas de logement où dormir, de sorte qu'il lui avait laissé son appartement de temps à autres. Cela faisait environ 3 semaines qu'il l'hébergeait gratuitement. Il ignorait que ce dernier n'avait pas de permis de séjour et ne lui avait pas demandé sa situation, ni n'avait pris de renseignement. Par ordonnance pénale du 24 septembre 2014 faisant référence à l'audition précitée par la police et mentionnant qu'A\_\_\_\_\_ avait déclaré héberger gratuitement un compatriote depuis plusieurs mois, A\_\_\_\_\_ a été reconnu coupable d'infraction à la Loi sur les étrangers et condamné à 30 jours de peine privative de liberté. Cette ordonnance pénale est entrée en force en raison du caractère tardif de l'opposition formée par A\_\_\_\_\_. i. B\_\_\_\_\_ a répondu le 6 novembre 2015 à la requête en constatation de l'inefficacité du congé, concluant à ce que la résiliation du 10 octobre 2014 soit déclarée valable. A titre reconventionnel, l'évacuation immédiate d'A\_\_\_\_\_ était requise, avec mesure d'exécution. j. Le Tribunal, composé des juges J\_\_\_\_\_, présidente et de K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, assesseurs, et de H\_\_\_\_\_, greffière de chambre, a tenu une audience le 23 mars 2016. Les parties ont persisté dans leurs conclusions; A\_\_\_\_\_ s'est opposé à la demande reconventionnelle de B\_\_\_\_\_. Les parties ont déposé des listes de témoins. Le locataire a déclaré qu'il vivait dans le logement litigieux depuis 2008. Il exerçait alors son droit de visite sur D\_\_\_\_\_, ceci jusqu'en 2013, époque à laquelle il avait obtenu la garde provisoire, puis définitive dès 2014. D\_\_\_\_\_ se rendait régulièrement chez ses grands-parents paternels et maternels, et lorsqu'elle n'était pas là, il dormait chez I\_\_\_\_\_ certains weekends et certaines vacances. Il a confirmé les termes de sa déclaration à la police du 14 juillet 2014, et indiquait ne plus dormir chez I\_\_\_\_\_, bien qu'ils soient restés amis. Durant cette période, il avait accepté d'héberger un dénommé M\_\_\_\_\_, tout en cohabitant la plupart du temps avec lui. Il passait tous les jours dans son logement. Selon lui, et malgré les termes de l'ordonnance pénale entrée en force, le dénommé M\_\_\_\_\_ était titulaire d'un titre de séjour. Le locataire a déclaré n'avoir jamais fait de trafic de drogue et n'avoir pas été condamné de ce chef. Il ignorait si le précité effectuait un tel trafic, et en tous les cas, il ne s'en doutait pas, faute de quoi il ne l'aurait jamais accepté. Le susnommé, avec lequel il avait également cohabité hors vacances scolaires en 2014, n'était plus revenu chez lui après l'intervention de la police. k. Par ordonnance du 8 avril 2016 signée par la juge J\_\_\_\_\_, sur délégation du Tribunal, l'audition de différents témoins a été admise. l. Le 15 juin 2016, le Tribunal, composé des juges J\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_, assesseurs et H\_\_\_\_\_, greffière de chambre, a procédé à l'audition de différents témoins. A\_\_\_\_\_ était présent avec son conseil. Le témoin O\_\_\_\_\_, mère du locataire, a déclaré accueillir parfois D\_\_\_\_\_ le weekend et les vacances. Son fils ne sous-louait pas son appartement. Il n'y avait pas assez de place au point que son fils et sa petite-fille dormaient dans le même lit. Elle n'avait jamais vu d'autres

personnes dans l'appartement. Son fils vivait en couple avec une amie, qui avait son propre appartement dans lequel il avait vécu. Le témoin P\_\_\_\_\_ a déclaré vivre en couple avec le locataire. Chacun avait conservé son logement. Pendant les étés, le locataire avait été amené à vivre chez elle plus régulièrement et en général avec D\_\_\_\_\_. Le témoin disposait d'un logement de \_\_\_\_\_ pièces. Comme l'appartement du locataire était plus près de l'école de D\_\_\_\_\_, la semaine, en période scolaire, il restait dormir chez lui. Le locataire avait dépanné un ami, nommé « Q\_\_\_\_\_ » en 2014, mais ce n'était pas une sous-location. Le locataire avait toujours habité chez lui. Ils avaient vécu à trois environ 2 à 3 mois. Le témoin R\_\_\_\_\_, voisine de palier du locataire, a déclaré que leurs enfants respectifs étaient scolarisés dans la même école et qu'ils se croisaient tous les jours. Le weekend, le témoin n'était pas souvent chez elle. Mais la semaine, elle voyait régulièrement le locataire, et ce depuis 2008, sans interruption. En 2014, il y avait eu une autre personne dans l'appartement du locataire, lequel était toutefois resté présent. Le témoin n'était pas souvent là l'été, car elle partait en vacances. Le témoin S\_\_\_\_\_, concierge de l'immeuble et employé de la bailleuse, a déclaré ne pas résider sur place mais se rendre dans l'immeuble toutes les semaines pour y rester environ 2 heures. Il connaissait le locataire qu'il ne croisait pas très souvent dans l'immeuble. Il l'avait croisé avec D\_\_\_\_\_, souvent le matin et à une occasion l'après-midi, sans constater de modification dans les intervalles durant les trois ou quatre dernières années. La seule autre personne qu'il avait vue, à deux reprises, était une femme, sûrement la mère de l'enfant du locataire. Il n'avait pas de souvenir particulier de l'été 2014, mais il était possible qu'il ait été en vacances à cette période. Il avait été incommodé, de même que d'autres locataires qui lui en avait fait la remarque en 2016, par des odeurs de cannabis émanant de l'appartement du locataire. Désormais, ce n'était plus le cas depuis quelques mois, mais auparavant c'était régulier. m. Le 20 septembre 2016, une nouvelle audience a eu lieu. Le Tribunal était composé des juges E\_\_\_\_\_, présidente, de F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, assesseurs et de H\_\_\_\_\_, greffière de chambre. A\_\_\_\_\_ était présent avec son conseil. Il ne ressort pas du procès-verbal que le locataire ait présenté d'observation quant à la composition du Tribunal. A cette occasion, différents témoins ont été entendus. Le témoin T\_\_\_\_\_, locataire du \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble litigieux, a déclaré connaître de vue le locataire qu'il croisait régulièrement dans l'immeuble. Il n'avait pas connaissance d'un quelconque trafic de drogue et n'avait pas entendu de plainte des locataires à ce sujet. Le témoin U\_\_\_\_\_, également locataire de l'immeuble, a indiqué connaître A\_\_\_\_\_ qui est son voisin et le croiser régulièrement sur le palier, dans la cage d'escalier et devant l'immeuble à intervalles réguliers depuis qu'il était dans l'immeuble. Il n'avait pas entendu parler d'une intervention de la police, ni entendu de locataire se plaindre de A\_\_\_\_\_. Le témoin V\_\_\_\_\_ a déclaré habiter l'immeuble depuis 2006 et y avoir rencontré A\_\_\_\_\_ de temps à autres. Elle avait constaté des problèmes de drogues dans l'immeuble, mais ignorait s'il s'agissait d'A\_\_\_\_\_. Elle a également fait état de plusieurs autres problèmes dans l'immeuble, qu'elle ne pouvait toutefois pas attribuer à A\_\_\_\_\_. Le matin de l'audience, elle avait trouvé un mot avec l'inscription « tu vas rester tranquille sinon... », qu'elle avait attribué à celui-ci en raison de l'audience prévue le même jour. Le témoin W\_\_\_\_\_, voisin de palier du locataire, a déclaré le voir régulièrement et penser qu'il vivait seul dans l'appartement, avec D\_\_\_\_\_. Il n'avait pas entendu parler de problèmes de drogues, ni d'une descente de police et ne subissait pas de bruit ou de nuisance provenant du logement d'A\_\_\_\_\_. Il n'avait pas entendu d'autres voisins de l'immeuble se plaindre de lui. A l'issue de l'audience, le locataire a sollicité la convocation du dénommé M\_\_\_\_\_ et la bailleuse a requis la convocation de la dénommée X\_\_\_\_\_ et de deux gendarmes. n. Par ordonnance

du 21 septembre 2016, signée par la juge E\_\_\_\_\_, le Tribunal a considéré que l'affaire était en état d'être jugée, a clos la phase d'administration des preuves et ordonné les plaidoiries finales écrites. o. Les deux parties ont déposé leurs plaidoiries finales écrites le 18 octobre 2016, persistant dans leurs conclusions respectives. Aucune des parties n'a remis en cause la composition du Tribunal. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 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). 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 (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, BSK, ZPO, 2<sup>ème</sup> édition, n. 9 ad art. 308 CPC). 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). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 6'888 fr. En prenant en compte la seule période de protection contre les congés de trois ans (les conditions de renouvellement n'étant pas connues), la valeur litigieuse est déjà supérieure à 10'000 fr. (6'888 fr. x 3 ans = 20'664 fr.). 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 L'appelant conteste en premier lieu la composition régulière du Tribunal. Il met en avant la circonstance que la présidente de la composition ayant rendu le jugement n'est pas celle qui avait débuté et procédé à la majorité de l'instruction. Les assesseurs siégeant à ses côtés avaient également changé durant l'instruction. 2.2 Selon l'art. 30 al. 1 Cst fédérale, toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce que sa cause soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. Les tribunaux d'exception sont interdits. La jurisprudence du Tribunal fédéral a rappelé que l'art. 30 al. 1 Cst n'exigeait pas que l'autorité judiciaire appelée à statuer soit composée des mêmes personnes tout au long de la procédure, de sorte qu'un changement de composition ne constituait pas en tant que tel une violation de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_279/2016 du 27 février 2017 consid. 4.2). Un changement de composition en cours de procédure pour des motifs objectifs et durables est admissible (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_279/2016 du 27 février 2017 consid. 4.2; et 4A\_679/2015 du 9 juin 2016 = SJ 2016 I 477 consid. 4.1). En cas de modification de l'autorité de jugement constituée initialement, le Tribunal a le devoir d'attirer l'attention des parties sur le remplacement envisagé et les raisons qui le motive (ATF 142 I 93 consid. 8; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_279/2016 du 27 février 2017 consid.

4.3). 2.3 En vertu du principe de la bonne foi, notamment concrétisé par l'art. 52 CPC, le droit d'invoquer le moyen tiré de la composition irrégulière du Tribunal se périmé si la partie ne le fait pas valoir immédiatement. Elle ne saurait garder en réserve ce moyen pour ne l'invoquer qu'en cas d'issue défavorable de la procédure (ATF 136 III 605 consid. 3.2.2 et les références). 2.4 En l'espèce, il ne figure aucun élément au dossier expliquant les changements intervenus dans la composition du Tribunal des baux et loyers, alors que, comme on l'a vu, la jurisprudence du Tribunal fédéral l'aurait exigé. Cela étant, l'appelant n'ignorait pas ces changements de composition lors des audiences auxquelles il assistait avec son conseil, ce qui ressort d'ailleurs expressément des procès-verbaux d'audience. Les deux ordonnances rendues par le Tribunal mentionnent également clairement l'identité de la présidente. Bien qu'ils aient eu plusieurs occasions pour soulever des moyens relatifs à la composition du Tribunal, ils n'en ont saisi aucune en première instance. Ils n'ont pas protesté lors de l'audience du 20 septembre 2016, ni même à la suite de l'ordonnance du 21 septembre 2016. Ils n'ont soulevé aucun moyen à ce sujet dans leurs plaidoiries finales écrites du 18 octobre 2016, soit près d'un mois après avoir constaté le changement de composition. Par conséquent, la Cour retient qu'ils ont renoncé à invoquer le moyen, qui n'a été soulevé qu'après que l'appelant a eu connaissance de l'issue de la procédure de première instance, ce qui n'est pas admissible. Ainsi, le moyen pris de la composition irrégulière du Tribunal sera écarté. 3. 3.1 L'appelant remet également en cause la validité du congé du 10 octobre 2014 en invoquant une mauvaise application de l'art. 266g CO. 3.2 Conformément à l'art. 266g al. 1 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable pour de justes motifs. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa, p. 265 s.). Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités). Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités). 3.3 Le congé extraordinaire au sens de l'art. 266g CO est subsidiaire par rapport aux autres congés extraordinaires, soit en particulier ceux prévus par les art. 257d et 257f al. 3 CO. En revanche, selon une opinion majoritaire, les violations contractuelles qui ne réalisent pas toutes les conditions d'une disposition spéciale mais atteignent une gravité suffisante pour rendre intolérable la poursuite des relations, par exemple en raison de leur répétition constante, peuvent fonder un congé pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO

(arrêt du Tribunal fédéral 4A\_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.6.1). Lorsque l'état de fait présenté par le bailleur à l'appui du congé correspond à un autre motif de congé extraordinaire que celui invoqué, cette erreur de qualification ne saurait lui nuire et le juge est admis à procéder à la rectification nécessaire (ATF 135 III 441 consid. 3.1). 3.4 En l'espèce, le congé a été motivé par la bailleuse dans son courrier du 23 décembre 2014. Elle y reprochait au locataire de ne pas habiter le logement litigieux et de l'avoir sous-loué à plusieurs ressortissants étrangers, démunis d'autorisation de séjour, ce qui, vu le caractère social du logement, rendait le maintien du bail intolérable. Pour valider le congé, les premiers juges ont essentiellement retenu les éléments ressortant de l'ordonnance pénale du Ministère public du 24 septembre 2014 et l'audition par la police du 14 juillet 2014 dans le cadre duquel le locataire aurait indiqué ne plus dormir dans l'appartement depuis plusieurs mois et y loger de temps à autres un compatriote qu'il avait voulu aider et dont il ne connaissait pas l'identité exacte, ni la situation administrative. Il ressort toutefois des déclarations de l'appelant lors de son audition par la police le 14 juillet 2014, une situation plus nuancée, puisqu'il expliquait que depuis quelques mois il ne dormait pas tous les jours dans son logement, en particulier le weekend et les vacances scolaires. Il déclarait toutefois s'y rendre tous les jours pour y faire du sport et de la musique. Les enquêtes ont, par ailleurs, révélé que l'appelant était connu de l'ensemble du voisinage, qui le croisait régulièrement, de sorte que l'hypothèse d'un abandon du logement n'apparaît pas avérée. Se pose dès lors la question de savoir si le comportement du locataire est suffisamment grave pour justifier l'application de l'art. 266g CO. Toutefois, il n'y a pas lieu de trancher cette question en raison des considérations qui suivront. En effet, comme relevé par la doctrine, la situation dénoncée par la bailleuse constitue un cas typique d'application de l'art. 257f CO (Wessner, CPra-Bail, 2<sup>ème</sup> édition, n. 28 ad art. 257f CO), lequel prescrit que lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur 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, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois, s'agissant de baux d'habitation. Or, rien n'empêchait la bailleuse d'adresser au locataire une protestation écrite, puis de résilier le contrat en cas de poursuite du comportement contraire au contrat. Il n'apparaît pas de circonstance telle qu'une répétition constante d'un comportement contraire au contrat soit propre à rendre la protestation écrite inopérante. Il s'ensuit qu'au vu du caractère subsidiaire de l'art. 266g CO, le congé fondé sur cette disposition est inefficace. La requalification du congé sur la base de l'art. 257f CO n'entre, par ailleurs, pas en ligne de compte, dès lors que la bailleuse n'a adressé aucune protestation écrite au locataire (alinéa 3) et qu'aucun préjudice grave à la chose louée n'a été invoqué (alinéa 4). De ce fait, le congé du 10 octobre 2014 est inefficace. Pour ce motif, et sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par l'appelant, la décision attaquée sera annulée. Il sera statué à nouveau dans le sens de la constatation de l'inefficacité du congé. 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). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 décembre 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1026/2016 rendu le 2 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1811/2015-6-OSB. Au fond : Annule ce jugement. Constate l'inefficacité du congé notifié à A\_\_\_\_\_ le 10 octobre 2014 pour le 31 mai 2015

concernant l'appartement de \_\_\_\_\_ pièces situé au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble, sis 2\_\_\_\_\_ à Genève. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. 1.2.

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