

GE_GERICHTE C/20221/2016 vom 12. November 2018

GE Cour de justice, 2018-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20221_2016

FR: GE_GERICHTE C/20221/2016 du 12 novembre 2018

IT: GE_GERICHTE C/20221/2016 del 12 novembre 2018

Regeste

BAIL À LOYER ; LOGEMENT SOCIAL ; SOUS-LOCATION ; SÉJOUR ILLÉGAL ; ABUS DE DROIT ; RÉSILIATION ; PROLONGATION | CO.266a.al2; CO.266c; CO.271s; CC.2.al2; CO.272.al1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 12.11.2018 C/20221/2016

BAIL À LOYER ; LOGEMENT SOCIAL ; SOUS-LOCATION ; SÉJOUR ILLÉGAL ; ABUS DE DROIT ; RÉSILIATION ; PROLONGATION | CO.266a.al2; CO.266c; CO.271s; CC.2.al2; CO.272.al1

C/20221/2016 ACJC/1543/2018 du 12.11.2018 sur JTBL/198/2018 (OBL) , JUGE
Descripteurs : BAIL À LOYER ; LOGEMENT SOCIAL ; SOUS-LOCATION ; SÉJOUR ILLÉGAL ; ABUS DE DROIT ; RÉSILIATION ; PROLONGATION Normes : CO.266a.al2; CO.266c; CO.271s; CC.2.al2; CO.272.al1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/20221/2016 ACJC/1543/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 12 NOVEMBRE 2018 Entre VILLE DE GENEVE , soit pour elle la GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE, rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 mars 2018, comparant en personne, et Monsieur A_____, domicilié _____, intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/198/2018 rendu le 7 mars 2018, reçu par la VILLE DE GENEVE le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé que celle-ci avait notifié à A_____ le 30 septembre 2016 pour le 31 décembre 2016 concernant l'appartement de deux pièces n° 1_____, au _____ ème étage de l'immeuble sis au n° 2_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). B. a. Le 23 avril 2018, la VILLE DE GENEVE a formé appel contre ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation, concluant à ce que la résiliation du contrat de bail de A_____ pour l'appartement susmentionné donnée le 30 septembre 2016 pour le 31 décembre 2016 soit déclarée valable, mais déployant ses effets au 31 décembre 2017. b. Par réponse du 28 mai 2018, A_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 31 décembre 2020. c. Les parties ont été informées par pli du greffe du 8 août 2018 de ce que la cause était gardée à juger, la VILLE DE GENEVE n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. Le 22 novembre 2011, la VILLE DE GENEVE, bailleuse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces n° 1_____, au _____ ème étage de l'immeuble

sis au n° 2 _____ à Genève. Le bail a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012, puis s'est renouvelé tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois (art. 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, faisant partie intégrante du bail). Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 444 fr. 95. L'art. 3 des clauses particulières intégrées au contrat de bail a la teneur suivante : " En dérogation à l'art. 8 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, il est rappelé au locataire que, pour permettre à la bailleuse d'appliquer sa politique sociale, la sous-location d'un logement à caractère social est réputée présenter pour la Ville de Genève un inconvénient majeur et elle est donc interdite. La cession du logement, même à titre gratuit, est également interdite ". Le bail précise que le contrat porte sur un appartement soumis au Règlement fixant les conditions des logements à caractère social de la Ville de Genève adopté par le Conseil municipal le 18 février 2009 et entré en vigueur le 8 avril 2009 (LC 21 531; ci-après : le Règlement), faisant partie intégrante du bail. Selon son art. 8, " les logements à caractère social de la Ville de Genève sont destinés aux personnes et aux familles qui en ont le plus besoin. [...] En conséquence, la sous-location totale ou partielle des locaux est, en règle générale, réputée présenter pour le bailleur des inconvénients majeurs, notamment quant à l'application du présent règlement, et n'est par conséquent pas autorisée ". Selon l'art. 15 al. 1 du Règlement, " dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un logement à caractère social peut être résilié par la Ville de Genève, de manière anticipée ou pour l'échéance contractuelle : [...] e) si le locataire sous-loue indûment le logement ". b. A _____, né le _____ 1979, ressortissant de L _____, perçoit depuis février 2012 une rente entière d'invalidité à la suite d'un accident de la circulation, ainsi que des subsides de l'Hospice général. A la suite du décès de son père, il avait repris le bail de l'appartement en cause. c. Par courriel du 29 septembre 2016, l'îlotier B _____, de la police de proximité de C _____ [GE], a avisé D _____, gérant d'immeubles pour la VILLE DE GENEVE, qu'à la suite de son intervention du jour-même dans l'appartement de A _____, il était apparu que ce dernier n'était pas enregistré à l'Office cantonal de la population (ci-après : OCP), sous-louait son appartement à trois compatriotes, lesquels payaient chacun 400 fr. par mois et étaient " illégaux " en Suisse. Enfin, A _____ était recherché pour séjour illégal et usure. d. Par avis officiel de résiliation du 30 septembre 2016, reçu par A _____ le 5 octobre 2016, la VILLE DE GENEVE a résilié le bail pour le 31 décembre 2016. e. Par courrier du 18 octobre 2016, A _____ a contesté cette résiliation et a demandé à la VILLE DE GENEVE d'en indiquer les motifs. Par réponse du 21 novembre 2016, la VILLE DE GENEVE a motivé la résiliation du bail par le fait qu'elle avait appris de la police que A _____ ne disposait pas d'autorisation de séjour en Suisse, que lors de son passage dans l'appartement en cause l'îlotier l'avait informée de ce qu'il était sous-loué à trois personnes dépourvues d'autorisation de séjour, lesquelles s'acquittaient mensuellement de la somme de 400 fr. au titre de loyer. Enfin, lors de la résiliation du bail, A _____ était recherché par la police. f. Par courrier du 23 décembre 2016, le Ministère public a informé la VILLE DE GENEVE de l'ouverture de la procédure P/3 _____/2016 dirigée à l'encontre de A _____ au motif qu'il aurait, durant le mois de septembre 2016, mis l'appartement à disposition de plusieurs ressortissants étrangers sans autorisation de séjour, pour une somme indéterminée. Afin de déterminer si la sous-location constituait un cas aggravé d'infraction à la LEtr, voire d'usure, le Ministère public a requis la production du contrat de bail et l'éventuelle autorisation de sous-location. Par réponse du 3 janvier 2017, la VILLE DE GENEVE a remis la copie du contrat de bail au Ministère public en précisant

qu'elle n'avait pas eu connaissance de la sous-location et ne l'avait pas autorisée. D. a. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée le 15 décembre 2016, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 12 janvier 2017. b. A_____ a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, au report de ses effets au 31 décembre 2017, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans échéant le 31 décembre 2021 et à ce qu'il soit autorisé à restituer l'appartement en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois. Contestant les allégués de la VILLE DE GENEVE, A_____ a affirmé avoir remis les clés de son appartement à l'un de ses amis, E_____, domicilié [à] F_____ à Genève, durant un week-end. c. Par réponse du 16 février 2017, la VILLE DE GENEVE a conclu à ce que la résiliation du contrat de bail donnée le 30 septembre 2016 pour le 31 décembre 2016 soit déclarée valable, mais déployant ses effets au 31 décembre 2017. Reconventionnellement, elle a conclu à ce que A_____ soit condamné à évacuer au 1^{er} janvier 2018 de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec lui l'appartement en cause et qu'elle soit autorisée, par le biais de l'huissier judiciaire qu'elle aura mandaté, à requérir l'expulsion par la force publique de A_____ et de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, dès le 1^{er} janvier 2018. d. Le 8 mars 2017, A_____ a conclu au déboutement de la VILLE DE GENEVE. E. a. A_____ a produit des attestations de l'OCP des 4 septembre 2012 et 15 septembre 2016 attestant de son domicile à la rue 2_____ à Genève et du dépôt d'une demande d'autorisation de séjour, qui était en cours d'examen. Il a, en outre, produit des visas attestant de ses allers et retours entre la Suisse et L_____. b. Lors de sa comparution personnelle du 31 mai 2017, A_____ a déclaré connaître E_____ depuis deux ou trois ans. Il a expliqué qu'au cours d'un repas pris ensemble dans son appartement, il avait reçu un appel téléphonique de son ex-épouse, qui lui avait demandé de se rendre chez elle en France, où elle vit avec leurs trois enfants. Il avait accepté de s'y rendre et avait confié une clé de son appartement à E_____ en lui précisant qu'il pouvait rester dormir pour une ou deux nuits, gratuitement. A_____ avait dormi chez son ex-épouse. Il a précisé ne pas savoir où il pouvait joindre E_____, qui n'avait pas d'adresse officielle et était hébergé par différentes personnes. A_____ a contesté connaître G_____ et H_____ qui étaient présents dans son appartement lors de l'intervention de l'îlotier et nié avoir perçu un loyer de leur part. F. Le Tribunal a ordonné l'apport de la procédure pénale susmentionnée. a. Par ordonnance pénale du 17 janvier 2017, le Ministère public a retenu qu'il appartenait à A_____ de se renseigner sur les personnes qui occupaient son appartement, en particulier sur leur situation administrative, ce qu'il n'avait pas fait, l'a déclaré coupable d'infraction à l'art. 116 al. 1 let. a LEtr, qui punit quiconque en Suisse facilite l'entrée, la sortie ou le séjour illégal d'un étranger, et l'a condamné à une peine pécuniaire avec sursis. b. Entendu dans le cadre de l'instruction pénale, E_____, ressortissant de L_____, a déclaré qu'un compatriote lui avait indiqué l'appartement en cause, où il dormait depuis deux ou trois jours, gratuitement. Entendu le 29 septembre 2016 par la police, G_____, ressortissant de L_____, a déclaré qu'il vivait illégalement en Suisse depuis 10 ans, qu'il sous-louait l'appartement de A_____ depuis une semaine et qu'il avait payé à celui-ci la somme de 400 fr. pour le mois. H_____, ressortissant de M_____, a déclaré qu'il dormait dans l'appartement en cause depuis deux jours, sur un matelas par terre. Il ne connaissait pas A_____, mais avait rencontré une personne qui lui avait proposé de l'héberger. Il ne payait pas de loyer. G. Le Tribunal a ordonné des enquêtes. a. L'îlotier B_____, délié de son secret de fonction, a confirmé son courriel du 29 septembre 2016 à la VILLE DE GENEVE et affirmé qu'à cette date A_____

n'était pas enregistré à l'OCP. Il a expliqué qu'une infirmière en charge des personnes à mobilité réduite [à l'adresse] 2_____ avait alerté le gérant d'immeubles D_____, qui avait pris contact avec lui. Six mois avant l'intervention du 29 septembre 2016, ce dernier soupçonnait A_____ de laisser son appartement à disposition de tierces personnes. Au cours de cette période, l'îlotier avait observé que A_____ n'apparaissait que de temps à autre chez lui et que le reste du temps, il y avait d'autres hommes. Il ne pouvait toutefois pas donner des détails sur ses observations, qui relevaient de son secret de fonction, mais a déclaré qu'au cours de ces six mois A_____ ne vivait pas dans son appartement. Le 29 septembre 2016, il s'était rendu dans l'immeuble pour une intervention concernant un autre appartement : lors de celle-ci, un voisin l'avait sollicité car il avait peur des hommes venant de l'appartement de A_____. L'îlotier avait sonné à la porte de celui-là et trois hommes lui avaient ouvert. Il avait constaté que ce logement ressemblait plutôt à un dortoir qu'à un appartement. Il a confirmé à deux reprises que G_____ lui avait dit avoir payé 400 fr. pour le mois à A_____. Il était clair pour B_____ que les personnes rencontrées dans cet appartement n'étaient pas des amis de A_____, au vu de leurs difficultés à trouver son numéro de téléphone. A part le voisin sus-évoqué rencontré le jour de l'intervention, l'îlotier n'avait pas reçu d'autres plaintes au sujet de l'appartement en cause. Il a ajouté être habilité, en cas de soupçon de séjour illégal, à mettre en œuvre des moyens d'information informels (surveillance journalière), lesquels pouvaient justifier une procédure pénale. Il a confirmé n'avoir fourni aucun document au Procureur à la suite de ses observations sur A_____ effectuées durant six mois. b. D_____ a déclaré au Tribunal que lui-même et l'infirmière susmentionnée avaient eu connaissance de va-et-vient chez A_____. c. I_____, l'infirmière en question, a déclaré au Tribunal que le va-et-vient dans l'immeuble sis au n° 2_____ ne concernait pas l'appartement de A_____, pour lequel elle n'avait reçu aucune plainte. Elle a précisé qu'au début de l'année 2017, des ouvriers avaient eu du mal à prendre contact avec A_____ car il ne répondait pas lorsqu'ils frappaient à sa porte, durant les heures de bureau. En revanche, il avait donné suite aux messages qu'ils avaient laissés dans sa boîte aux lettres. Le témoin J_____, consultant en informatique, a déclaré vivre dans l'appartement situé en face de celui de A_____, qu'il connaissait très bien, sans toutefois savoir si celui-ci était marié. Il a confirmé que A_____ vivait dans son appartement et recevait des amis. Le témoin K_____, professeur d'anglais habitant l'immeuble, a déclaré qu'il sortait peu de chez lui, mais qu'il pouvait voir la porte de l'appartement de A_____, située à l'opposé de son logement. Il n'avait pas observé de va-et-vient dans l'appartement de A_____, et avait le sentiment que celui-ci vivait chez lui. Il n'avait pas vu d'autres personnes que le locataire entrer et sortir de l'appartement. Depuis le début de l'année – soit au cours des onze derniers mois de l'année 2017 – il ne l'avait croisé qu'une à deux fois. H. Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives dans leurs plaidoiries finales du 22 janvier 2018 et le Tribunal a gardé la cause à juger. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.2.3, destiné à la publication). 1.2 En l'espèce, en prenant en compte la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ($444 \text{ fr. } 95 \times 12 \times 3 = 16'018 \text{ fr. } 20$). La voie de l'appel est dès lors ouverte. 1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux 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 let. c CPC). 1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 1.5 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 motivée. Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. 2. Le Tribunal a considéré que le congé ne pouvait pas être donné pour cause de sous-location, car les voisins directs de l'intimé avaient déclaré que celui-ci occupait personnellement l'appartement en cause. De plus, le témoignage de l'îlotier n'était pas convaincant, parce qu'il avait refusé de s'expliquer sur les circonstances de sa surveillance et n'en avait pas référé au Ministère public, nonobstant sa durée. L'îlotier ne pouvait pas affirmer que l'appartement était sous-loué sur la base des va-et-vient observés depuis l'extérieur de l'immeuble, lequel comprenait de nombreux appartements. En outre, les déclarations du gérant d'immeubles avaient été contredites par celles de l'infirmière, qui n'avait reçu aucune plainte en relation avec l'appartement de l'intimé. Les personnes retrouvées dans ce logement avaient toutes déclaré n'y avoir dormi que depuis deux jours, ce qui corroborait les propos de l'intimé. Enfin, l'ordonnance pénale n'avait retenu ni sous-location ni situation d'usure. Le Tribunal a par ailleurs retenu que l'intimé ne séjournait pas illégalement en Suisse puisqu'il était inscrit à l'OCP, contrairement à l'affirmation de l'îlotier, avait déposé une demande d'autorisation de séjour et était au bénéfice de plusieurs visas autorisant son entrée dans ce pays. 3. L'appelante reproche au Tribunal une appréciation arbitraire des preuves, car les déclarations de l'îlotier, celles de G_____, qui avait sous-loué l'appartement en cause pour 400 fr. par mois et y vivait depuis une semaine le 29 septembre 2016, et la condamnation pénale de l'intimé, auraient dû le conduire à retenir la validité du congé donné pour cause de sous-location. 3.1 3.1.1 Selon l'art. 266 CO, lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (al. 1). Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (al. 2). Selon l'art. 266a CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (al. 1). Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (al. 2). Selon l'art. 266c CO, une partie peut résilier le bail d'une habitation en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier

(art. 266a al. 1 CO). 3.1.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.2 et les références citées). La protection conférée par les art. 271 s. 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). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit " manifeste " au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Une motivation lacunaire ou fautive est en effet un indice d'une absence d'intérêt digne de protection du bailleur (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.2). Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a). Le but de la réglementation des art. 271 s. CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.2 et les réf. citées). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.2 et les références citées). Il appartient au destinataire de la résiliation ordinaire de prouver que celle-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, celui qui l'a communiquée doit collaborer à l'administration de la preuve (art. 52 CPC et art. 2 CC). En particulier, le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande (art. 271 al. 2 CO). Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 s. CO), il faut déterminer quel est le motif - réel - de congé invoqué par le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.3). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.3 et la référence citée). Déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2, 131 III 535 consid. 4; 130 III 699 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.3). En revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi

est une question qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.3 et la référence citée). 3.1.3 En cas de sous-location totale, si le bailleur n'a pas donné son consentement à celle-ci, il peut valablement résilier le bail s'il était en droit de refuser son consentement, de même qu'en cas d'abus de droit du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.1 et la référence citée). Les cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement, énumérés de manière exhaustive à l'art. 262 al. 2 CO, sont les suivants : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail, sont abusives (b) et lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c). Lorsque le bailleur réserve ses logements à des personnes répondant à certaines caractéristiques, notamment à des critères de revenus ou à des règles sur le taux d'occupation, il peut à bon droit considérer que la sous-location à des personnes extérieures à ce cercle lui cause des inconvénients majeurs (ACJC/325/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.1 et les références citées). 3.2 3.2.1 En l'espèce, la bailleuse a motivé sa résiliation par le fait que l'appartement était sous-loué. Le Tribunal a retenu qu'elle avait échoué à démontrer l'existence d'une sous-location. Il ressort cependant du dossier que le 29 septembre 2016 l'intimé sous-louait l'entier de son appartement à des tiers. Les déclarations de G_____ à la police permettent en effet de retenir que celui-ci sous-louait l'appartement de l'intimé depuis une semaine et lui avait remis la somme de 400 fr. pour le mois. Les allégations et déclarations de l'intimé sont confuses et son affirmation selon laquelle il s'était borné à prêter son appartement durant un week-end a été contredite par les constatations faites par l'ilotier le 29 septembre 2016 et auparavant : l'intimé ne vivait plus dans son appartement depuis six mois et le logement ressemblait à un dortoir. Le seul témoignage de J_____, voisin de palier de l'intimé, selon lequel ce dernier vivait dans son appartement, ne permet pas de mettre en doute ce qui précède. Il est, au demeurant, contredit par les déclarations de K_____, autre voisin de l'intimé, et de D_____, gérant de l'immeuble, selon lesquelles l'intimé a été peu aperçu dans l'immeuble. Dans ces conditions, il convient d'admettre que l'intimé a fait de son appartement un usage contraire aux stipulations du bail (art. 3 des clauses particulières faisant partie intégrante du bail, 8 et 15 al. 1 let. e du Règlement), d'où il ressort que la sous-location cause à l'appelante des inconvénients majeurs. La résiliation ordinaire du bail pour cause de sous-location est partant valable, puisqu'elle ne contrevient ni aux règles de la bonne foi ni à l'interdiction de l'abus de droit. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera donc annulé et la résiliation du 30 septembre 2016 sera déclarée valable. 3.2.2 Reste à déterminer pour quelle échéance cette résiliation a produit ses effets. Le contrat de bail, conclu le 22 novembre 2011 pour une durée d'une année du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2012, a été reconduit tacitement, de sorte qu'il est devenu un bail de durée indéterminée. La résiliation du 30 septembre 2016, reçue le 5 octobre 2016 par l'intimé, avec effet au 31 décembre 2016, ne respecte pas le délai de trois mois de l'art. 266c CO (cf. également art. 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève). Il s'ensuit que le congé n'a produit effet que pour le prochain terme pertinent, soit le 31 décembre 2017 (cf. art. 266a al. 2 CO). 4. L'intimé sollicite, à titre subsidiaire, l'octroi d'une prolongation de bail. 4.1 Le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. La prolongation est de quatre ans au maximum s'agissant d'un bail d'habitations (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO). Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie

librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b). La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a). Le juge statue selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC).

4.2 En l'espèce, l'intimé est locataire de l'appartement depuis le 1^{er} janvier 2012, mais a démontré par son comportement qu'il n'a qu'un besoin relatif du logement. En raison de la situation financière modeste du locataire et du marché locatif difficile dans le canton de Genève, d'une part, et du caractère social du logement qui doit pouvoir être mis rapidement à la disposition de personnes ou familles qui en ont le plus besoin, d'autre part, une unique prolongation de bail d'une année et demie sera accordée à l'intimé, soit jusqu'au 30 juin 2019.

5. 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 23 avril 2018 par la VILLE DE GENEVE contre le jugement JTBL/198/2018 rendu le 7 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20221/2016-5-OSB. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau : Déclare valable avec effet au 31 décembre 2017 la résiliation de bail notifiée par la VILLE DE GENEVE à A_____ le 30 septembre 2016, pour l'appartement de 2 pièces n° 1_____ au _____ ème étage de l'immeuble sis rue 2_____. Accorde à A_____ une unique prolongation de bail échéant le 30 juin 2019. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.