

## **GE\_GERICHTE C/21938/2013 vom 11. Mai 2015**

GE Cour de justice, 2015-05-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_21938\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21938_2013)

FR: GE\_GERICHTE C/21938/2013 du 11 mai 2015

IT: GE\_GERICHTE C/21938/2013 del 11 maggio 2015

### **Regeste**

ACTION EN CONSTATATION; INTÉRÊT DE FAIT; INTÉRÊT JURIDIQUE(PROCÉDURE CIVILE); SOUS-LOCATION; FARDEAU DE LA PREUVE; ABUS DE DROIT | CPC.88; CC.2; CO.1.1; CO.2.1; CO.18.1; CO.262.1; CO.262.2

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 11.05.2015 C/21938/2013

ACTION EN CONSTATATION; INTÉRÊT DE FAIT; INTÉRÊT JURIDIQUE(PROCÉDURE CIVILE); SOUS-LOCATION; FARDEAU DE LA PREUVE; ABUS DE DROIT | CPC.88; CC.2; CO.1.1; CO.2.1; CO.18.1; CO.262.1; CO.262.2

C/21938/2013 ACJC/555/2015 du 11.05.2015 sur JTBL/936/2014 ( OBL ) , CONFIRME  
Recours TF déposé le 15.06.2015, rendu le 02.12.2015, IRRECEVABLE, 4A\_316/2015

Descripteurs : ACTION EN CONSTATATION; INTÉRÊT DE FAIT; INTÉRÊT JURIDIQUE(PROCÉDURE CIVILE); SOUS-LOCATION; FARDEAU DE LA PREUVE; ABUS DE DROIT Normes : CPC.88; CC.2; CO.1.1; CO.2.1; CO.18.1; CO.262.1;

CO.262.2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
POUVOIR JUDICIAIRE C/21938/2013 ACJC/555/2015 ARRÊT DE LA COUR DE

JUSTICE Chambre des baux et loyers du lundi 11 mai 2015 Entre A\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1 er septembre 2014, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile aux fins des présentes, et B\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Pierre Banna, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes. EN FAIT A. a. A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade d'environ 19 m 2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis au X\_\_\_\_\_, à Genève (actuellement propriété de B\_\_\_\_\_), pour une durée de cinq ans, du 1 er juillet 1984 au 30 juin 1989, renouvelable de cinq ans en cinq ans. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'une cordonnerie, auparavant exploitée par D\_\_\_\_\_, beau-frère de A\_\_\_\_\_ et frère de E\_\_\_\_\_. b. D\_\_\_\_\_ louait également dans l'immeuble un appartement de 4 pièces situé au 4 ème étage. Le 20 mai 1987, A\_\_\_\_\_ a pris à bail cet appartement. Le contrat a été conclu pour trois ans, du 1 er juillet 1987 au 30 juin 1990, renouvelable tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 10'920 fr. à compter du 1 er juillet 1992. c. Par pli du 25 septembre 1996 adressé à la régie F\_\_\_\_\_, en charge de la gestion de l'immeuble, A\_\_\_\_\_ a résilié le bail de l'appartement pour le 31 décembre 1996. Il a déclaré retirer ce congé par courrier du 24 octobre 1996, ce qui a été accepté. d. Le 22 septembre 2003, A\_\_\_\_\_ a conclu avec G\_\_\_\_\_ un contrat de sous-location de l'arcade sise X\_\_\_\_\_, avec effet dès le 1 er octobre 2003. Un contrat de remise de commerce a en outre été conclu

par les parties le 2 septembre 2003. Par contrat du 23 juin 2004, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ sont devenus les locataires principaux de l'arcade à compter du 1<sup>er</sup> août 2004. e. Par courrier du 15 décembre 2008, I\_\_\_\_\_, régie représentant la bailleuse depuis une date indéterminée, a indiqué à A\_\_\_\_\_ avoir constaté lors d'une visite qu'une personne n'étant pas titulaire du bail habitait également l'appartement et l'a prié de bien vouloir fournir les données personnelles de cette dernière avant le 31 décembre 2008 pour compléter ses dossiers. f. Par courrier du 30 janvier 2009, E\_\_\_\_\_ a indiqué à la régie que A\_\_\_\_\_ avait repris de son frère les baux de la cordonnerie et de l'appartement, mais qu'étant donné qu'il disposait déjà d'un logement, c'était elle qui y avait emménagé, au su de la régie de l'époque. g. Par courrier du 20 septembre 2013, la régie a indiqué à A\_\_\_\_\_ qu'elle avait vainement tenté de le joindre à plusieurs reprises pour obtenir des informations concernant les occupants de son appartement et les conditions de leur occupation de celui-ci. Elle avait également essayé de lui laisser des messages "par l'intermédiaire de [sa] sous-locataire E\_\_\_\_\_", sans succès. Elle l'a mis en demeure de la contacter par écrit dans les 30 jours pour organiser une rencontre et une inspection de l'appartement, faute de quoi son bail serait résilié pour sa prochaine échéance. h. Par "requête en constatation de droit" déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 14 octobre 2013, A\_\_\_\_\_ a conclu à ce qu'il soit constaté que la bailleuse l'avait autorisé à sous-louer l'appartement sis X\_\_\_\_\_ à Genève à E\_\_\_\_\_, aux mêmes conditions que le bail principal, pour une durée indéterminée. i. Par courrier du 19 décembre 2013, l'ASLOCA a indiqué à la Commission de conciliation que A\_\_\_\_\_ vivait à Barcelone, qu'il ne serait pas présent lors de l'audience appointée au 6 janvier 2014, mais qu'elle le représenterait. j. Par pli du 20 décembre 2013, la Commission de conciliation a répondu à l'ASLOCA que l'audience était maintenue, que A\_\_\_\_\_ était excusé et qu'elle était autorisée à le représenter. k. Une nouvelle audience devant la Commission de conciliation a été fixée le 3 février 2014. A\_\_\_\_\_, n'y était pas présent, sans s'en excuser préalablement, seul l'étant son avocat. La cause a été déclarée non conciliée lors de cette audience et portée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 4 mars 2014. A l'appui de ses conclusions en constatation de droit, le locataire a expliqué qu'il avait laissé sa belle-sœur emménager dans l'appartement, dès la conclusion du bail dans la mesure où lui-même disposait déjà de son logement lorsqu'il avait pris à bail cet appartement, lié au bail de la cordonnerie. La régie de l'époque, J\_\_\_\_\_, savait que l'appartement était occupé par sa belle-sœur. Celle-ci s'acquittait d'ailleurs directement du paiement du loyer. Il a produit des extraits du compte bancaire de E\_\_\_\_\_ de 2008 et 2009, dont il ressort qu'elle a donné un ordre permanent de 1'054 fr. 75, puis de 1'069 fr. 75 à compter du mois d'avril 2009. Il a également produit un courrier du 8 avril 2003 de la société K\_\_\_\_\_, envoyé en copie à un collaborateur de la régie, demandant à E\_\_\_\_\_ de lui communiquer des dates pour effectuer des travaux de réfection de l'étanchéité du balcon de l'appartement litigieux. l. Dans sa réponse du 5 mai 2014, la bailleuse a conclu à la nullité de l'autorisation de procéder délivrée à A\_\_\_\_\_, vu son absence inexcusée à l'audience de conciliation du 3 février 2014, et à ce que sa requête en constatation de droit soit déclarée irrecevable. Subsidiairement, elle a conclu à son déboutement. Sur le fond, elle a reproché à A\_\_\_\_\_ d'avoir procédé à une substitution de locataire en faveur de E\_\_\_\_\_ par la voie détournée de la sous-location. Elle observe que celle-ci ne dispose d'aucune autorisation écrite de sous-location ni ne prouve avoir emménagé dans l'appartement à la conclusion du bail. A cette date, l'immeuble n'était pas géré par J\_\_\_\_\_, mais par la régie F\_\_\_\_\_. m. Lors de l'audience de débats du 2 juin 2014 devant le Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Le Conseil du locataire a

indiqué n'avoir jamais rencontré A\_\_\_\_\_, puisqu'il habitait la région de Barcelone depuis plusieurs années. Il avait été consulté par E\_\_\_\_\_, laquelle était venue avec la fille de A\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_, qui lui avait remis une procuration de son père. Sa cliente était donc de facto E\_\_\_\_\_. Il ignorait les raisons qui avaient conduit A\_\_\_\_\_ à vouloir résilier son bail en 1996. Il ignorait également pourquoi D\_\_\_\_\_ avait transféré le bail du logement à A\_\_\_\_\_, qui n'en avait pas besoin, plutôt qu'à sa sœur E\_\_\_\_\_. Selon lui, les baux de la cordonnerie et de l'appartement étaient liés, ce qui constituait en tant que de besoin un juste motif de sous-location au sens de l'art. 6 des conditions générales, édition 1986. C'était lui qui, faute de disposer de toutes les pièces du dossier, avait mentionné par erreur un accord oral de sous-location consenti par la régie J\_\_\_\_\_, en lieu et place de la régie F\_\_\_\_\_. La régie avait accepté une sous-location destinée à perdurer. Il ignorait le nom de l'employé de la régie ayant conféré l'autorisation. A sa connaissance, aucun contrat de sous-location n'avait été signé par A\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ n'avait pas l'intention de revenir vivre en Suisse, dans ce logement où il n'avait jamais vécu. E\_\_\_\_\_ a indiqué que A\_\_\_\_\_ était domicilié en Galicie depuis environ cinq ans et qu'il ne comptait pas revenir s'établir en Suisse. Son frère, D\_\_\_\_\_, avait été titulaire des baux de la cordonnerie et de l'appartement, mais fin 1984, début 1985, il était retourné vivre en Galicie et elle avait emménagé dans l'appartement. Le bail était resté environ deux ans au nom de son frère, avant d'être établi à celui de A\_\_\_\_\_. Un collaborateur de la régie, dont elle ne se rappelait plus du nom, avait autorisé par oral cette sous-location. Elle avait été présente à l'état des lieux, dont la date lui échappait, et n'était pas sûre si A\_\_\_\_\_ l'était aussi. Elle ne savait plus si elle habitait alors déjà l'appartement. Elle avait commis une erreur en ne mettant pas le bail à son nom, mais n'avait eu aucune raison de s'en inquiéter, puisqu'à l'époque, et pendant plusieurs années, la situation n'avait pas posé de problèmes. Elle s'acquittait du loyer et vivait depuis un an avec sa fille et le bébé de celle-ci, le temps qu'ils trouvent à se loger. C'était à sa demande que A\_\_\_\_\_ avait résilié le bail en 1996, pour ensuite revenir sur cette décision, car on lui avait proposé un autre appartement qu'elle avait accepté, avant de se raviser pour des raisons professionnelles. La cordonnerie n'existait plus. Elle n'avait pas de contrat écrit de sous-location avec A\_\_\_\_\_. L\_\_\_\_\_ a indiqué que son père avait quitté définitivement la Suisse à la fin de 2004. Elle était alors restée quelques temps dans son appartement de Y\_\_\_\_\_, dont elle était dans l'intervalle devenue cotitulaire du bail, aux côtés de son père. Celui-ci n'avait jamais vécu au X\_\_\_\_\_. Il avait obtenu en 1984 le bail de la cordonnerie puis, plus tard, celui de l'appartement. Les deux baux étaient séparés, mais comme la cordonnerie n'avait pas de sanitaires, la régie exigeait que les baux aillent ensemble. A son départ de Suisse, son père avait résilié le bail de la cordonnerie. Il ne l'avait pas fait pour l'appartement puisque sa belle-sœur y vivait depuis la conclusion du bail. La régie avait alors accepté de dissocier les baux et la cordonnerie avait été reprise par un autre cordonnier. Son père ne se souvenait plus du nom de l'employé de la régie avec lequel il avait traité. En 1996, il avait résilié le bail de l'appartement, puis s'était ravisé, parce que sa belle-sœur avait songé à déménager. Il avait effectué beaucoup de travaux pour la régie J\_\_\_\_\_, respectivement M\_\_\_\_\_ (serrures, plaquettes etc...). Son père lui avait confirmé avoir reçu l'accord oral de sous-location de cette régie pour sa belle-sœur. Avant elle, la régie F\_\_\_\_\_ en avait fait de même, notamment lors de l'état des lieux d'entrée. n. Par écritures du 11 juillet 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions. A\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il était domicilié en Espagne, ce qu'il proposait de prouver, si nécessaire, par la production de pièces, de sorte que sa présence en audience de conciliation n'était pas obligatoire. Sur le fond, il rappelait qu'il entretenait d'excellents rapports avec la régie de

l'époque, de sorte qu'il était naturel qu'elle accepte sa demande de sous-location. B\_\_\_\_\_ a relevé que A\_\_\_\_\_ ne s'était pas présenté aux audiences, qu'il se désintéressait de la procédure en cours et qu'il n'avait pas l'intention de réintégrer son appartement. Il n'avait en outre produit aucune pièce pour démontrer que la bailleuse avait accepté une sous-location destinée à perdurer. La requête en constatation de droit reposait uniquement sur les informations communiquées par E\_\_\_\_\_ à l'ASLOCA, qui n'avait pas été en mesure de fournir le nom de la régie qui aurait autorisé la sous-location. Le témoignage de L\_\_\_\_\_ constituait une déposition indirecte sur la base des éléments transmis oralement par son père. La cause a été gardée à juger à réception des écritures des parties. B. Par jugement du 1<sup>er</sup> septembre 2014, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal a débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions (chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). En substance, le Tribunal a d'abord considéré que, ne pouvant déterminer si le juge conciliateur, à l'issue de la première audience, avait dispensé le locataire de se présenter à la seconde, il considérait que l'autorisation de procéder avait été valablement délivrée. Ensuite, le locataire avait affirmé que la sous-location avait été oralement autorisée lors de la conclusion du bail par la régie J\_\_\_\_\_, pour ensuite, sur la base des documents produits par la bailleuse, admettre qu'il s'agissait de la régie F\_\_\_\_\_. Tout comme E\_\_\_\_\_, il avait été incapable de fournir l'identité de l'interlocuteur au sein de l'une ou l'autre de ces régies qui lui aurait donné ce consentement. Ce faisant, il avait échoué à prouver avoir obtenu expressément l'autorisation de sous-louer, alors que le fardeau de cette preuve lui incombait. Cela étant, il ressortait des extraits de comptes de E\_\_\_\_\_ et du courrier de N\_\_\_\_\_ du 8 avril 2003, dont copie avait été adressée à J\_\_\_\_\_, que celle-ci, en tant que représentante de la bailleuse, savait que E\_\_\_\_\_ occupait l'appartement. En ne réagissant pas à cette information, ni pendant les quelques quatre ans qui s'en étaient suivis, la bailleuse devait se voir opposer l'existence d'une autorisation tacite accordée à A\_\_\_\_\_, par actes concluants, de sous-louer l'appartement à E\_\_\_\_\_. En revanche, A\_\_\_\_\_ n'apportait pas la preuve que cette autorisation tacite avait été accordée pour une durée indéterminée. Dès lors, il devait être débouté de ses conclusions. C. a. Par acte déposé le 2 octobre 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement. Il conclut à son annulation et à ce qu'il soit constaté que la bailleuse l'a autorisé à sous-louer son appartement de quatre pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis X\_\_\_\_\_ à Genève à E\_\_\_\_\_, aux mêmes conditions que le bail principal, pour une durée indéterminée. Il soutient qu'il avait allégué et prouvé que la sous-location avait été autorisée par la précédente régie en charge de l'immeuble dès le début du bail et que les parties n'avaient pas envisagé de durée déterminée à ladite sous-location, de sorte que le consentement valait pour toute la durée du bail principal. Si le bailleur entendait limiter son consentement à une certaine durée, il lui appartenait de l'indiquer expressément. b. Dans sa réponse du 24 octobre 2014, B\_\_\_\_\_ conclut au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Elle relève en premier lieu que la Cour ne pourra que faire sienne l'argumentation développée par le Tribunal et constater que l'action en constatation est recevable, ne soutenant pas en particulier que l'autorisation de procéder était nulle en raison de l'absence de A\_\_\_\_\_ à l'audience du 3 février 2014. Au fond, elle conteste les déclarations de ce dernier selon lesquelles la sous-location aurait été autorisée par la régie, et ce pour une durée indéterminée, la sous-location supposant que le locataire a l'intention de réintégrer les locaux loués dans un avenir prévisible, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Les déclarations de E\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, qui avaient ensemble consulté l'ASLOCA et étaient à l'origine de

la présente procédure, étaient peu crédibles. c. En l'absence de réplique de A\_\_\_\_\_, les parties ont été avisées le 24 novembre 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée 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, 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; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 ; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74 ). 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 valeur litigieuse dans une action en constatation correspond à la valeur du droit dont le maintien ou non doit être constaté par le jugement (Rickli, *Der Streitwert im schweizerischen Zivilprozessrecht*, 2014, n. 248, p. 118). 1.2 En l'espèce, l'action formée par le locataire tend à ce qu'il soit constaté que la bailleuse l'a autorisé à sous-louer son appartement pour une durée indéterminée. Celle-ci a été introduite après que l'intimée l'a mis en demeure de la contacter pour organiser une rencontre et une inspection de l'appartement, faute de quoi son bail serait résilié pour sa prochaine échéance. Il convient donc de considérer que la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsisterait si la résiliation du bail, qui pourrait être notifiée au motif que la sous-location était illicite, n'était 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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel s'élevant à 10'920 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (10'920 fr. × 3 = 32'760 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte. 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 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il 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).

2. L'intérêt à agir est l'une des conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 let. a CPC), lequel doit être examiné d'office (art. 60 CPC). La question se pose de manière particulière pour l'action en constatation. 2.1 Le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit (art. 88 CPC). Celle-ci est ouverte si la partie demanderesse a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit; il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit de nature juridique, il peut s'agir d'un pur intérêt de fait (ATF 136 III 102 consid. 3.1; 135 III 378 consid. 2.2 p. 380). Tel est le cas si le demandeur est menacé par l'incertitude concernant ses droits ou ceux d'un tiers et qu'une constatation judiciaire pourrait éliminer celle-ci, une action condamnatoire n'étant pas possible (Bohnet, in CPC, *Code de procédure civile commenté*, 2011, n. 6 ad art. 88 CPC). 2.2 En l'espèce, l'intimée a, par courrier du 20 septembre 2013, menacé le recourant de résilier son bail s'il

ne lui fournissait pas certains renseignements concernant l'occupation par un tiers de l'appartement loué. Dans cette mesure, il sera admis que l'appelant a un intérêt à ce qu'il soit constaté qu'il dispose, le cas échéant, d'une autorisation pour sous-louer ledit appartement. La requête est ainsi recevable à cet égard. 3. L'appelant conclut à ce qu'il soit constaté qu'il a été autorisé à sous-louer son appartement pour une durée indéterminée. 3.1 3.1.1 Aux termes de l'art. 262 al. 1 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur; l'art. 262 al. 2 CO énumère les hypothèses dans lesquelles ce dernier est autorisé à refuser son consentement. Le consentement du bailleur à la sous-location est en principe irrévocable et vaut pour toute la durée du bail principal, s'il a été donné de manière générale et sans condition (Bise/Planas, in *Droit du bail à loyer*, Bohnet/Montini, éd., 2010, n. 29 ad art. 262 CO; Higi, in *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 35 ad art. 262 CO); il n'est soumis à aucune forme particulière. La durée limitée de la sous-location n'est pas une condition de celle-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2b). Cela étant, une sous-location licite suppose que le locataire ait l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible; de vagues intentions dans ce sens ne suffisent pas. Il y a lieu d'être relativement restrictif afin d'éviter que la sous-location ne soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail. A défaut, le bailleur peut opposer son refus (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). Outre les cas où le bailleur pourrait refuser son consentement, 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 et les arrêts cités). 3.1.2 Selon les art. 1 al. 1 et 2 al. 1 CO, le contrat est conclu lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté sur tous les points essentiels. Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188; 135 III 295 consid. 5.2). 3.1.3 Pour tous les litiges fondés sur le droit privé fédéral, l'art. 8 CC, en l'absence d'une règle spéciale instituant une présomption, répartit le fardeau de la preuve et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24; 127 III 519 consid. 2a p. 522). Il résulte de cette disposition que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que sa partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.1). 3.1.4 Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Savoir s'il y a un tel abus dépend

de l'analyse des circonstances du cas concret (ATF 129 III 493 consid. 5.1; 121 III 60 consid. 3d), au regard des catégories typiques d'abus de droit développées par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1; 125 III 257 consid. 2a; 120 II 105 consid. 3a). Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1). 3.2 En l'espèce, il appartient à l'appelant de prouver l'existence de l'autorisation de sous-louer son appartement qui lui aurait été donnée par le précédent propriétaire ou son représentant et dont il se prévaut à l'encontre de l'intimée. Il ressort d'un courrier du 8 avril 2003, dont copie avait été adressée à la régie, en tant que représentante de la bailleuse, qu'une société devant effectuer des travaux dans l'appartement litigieux s'est adressée à E\_\_\_\_\_ afin de convenir d'une date à laquelle lesdits travaux devaient commencer. Pour que cette entreprise puisse contacter la précitée, son nom devait lui avoir été fourni par la bailleuse ou sa représentante, ce qui signifie que la présence d'une tierce personne dans l'appartement était connue, et admise. Une copie de ce courrier avait été adressée à la régie, qui n'a pas réagi. De plus, à la suite du courrier de E\_\_\_\_\_ du 30 janvier 2009 faisant état du fait qu'elle occupait l'appartement, I\_\_\_\_\_, représentant la bailleuse, n'a pas davantage réagi jusqu'au 20 septembre 2013, date à laquelle elle a écrit un courrier au recourant dans lequel elle a expressément qualifié la précitée de sous-locataire. Il doit dès lors être admis que, sur le principe, la sous-location a été autorisée. Reste à déterminer les conditions auxquelles cette autorisation est intervenue. L'appelant n'a pas apporté d'élément permettant de retenir que la sous-location avait été autorisée sans condition, notamment quant à sa durée, ou qu'il pouvait comprendre des déclarations de la bailleuse ou de son comportement que la sous-location avait été autorisée pour une durée indéterminée. Cela étant, point n'est besoin de davantage examiner si l'autorisation de sous-louer a été accordée pour une durée indéterminée, comme il le soutient. Il ressort en effet des déclarations devant le Tribunal de la fille de l'appelant et de la personne qui sous-loue l'appartement que l'appelant vit à l'étranger depuis dix ans et qu'il n'a pas d'intention de revenir vivre dans l'appartement litigieux, dans lequel il n'a d'ailleurs jamais habité depuis la conclusion du bail en 1987. L'appelant n'a comparu à aucune des audiences fixées par le Tribunal et son représentant a lui-même déclaré qu'il ne l'avait jamais vu et que sa cliente était, de facto, la sous-locataire. L'appelant n'ayant aucune intention de réintégrer son logement, il a opéré une substitution de locataire, constitutive d'un abus de droit. Ainsi, quand bien même l'appelant serait, formellement, au bénéfice d'une autorisation de sous-louer pour une durée indéterminée, son comportement consistant à demander que son droit de sous-louer l'appartement litigieux soit constaté, alors même que la sous-location est abusive, doit être lui-même considéré comme constitutif d'un abus de droit. Au vu de ce qui précède, l'action en constatation de l'appelant, tendant à ce qu'il soit constaté que l'autorisation de sous-louer lui a été accordée pour une durée indéterminée, doit être rejetée. Le jugement dont est appel sera donc confirmé. 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 2 octobre 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/936/2014 rendu le 1er septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21938/2013-5-OD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de

toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et 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.