

GE_GERICHTE C/24813/2011 vom 15. Oktober 2012

GE Cour de justice, 2012-10-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24813_2011

FR: GE_GERICHTE C/24813/2011 du 15 octobre 2012

IT: GE_GERICHTE C/24813/2011 del 15 ottobre 2012

Regeste

; BAIL À LOYER ; ATTEINTE GRAVE À UN USAGE ACTUEL ; SOUS-LOCATION ; PROTECTION CONTRE LES CONGÉS ; ADMINISTRATION DES PREUVES | CO.257.f.3 CO.262 CO.261.1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 29.04.2013 C/24813/2011

; BAIL À LOYER ; ATTEINTE GRAVE À UN USAGE ACTUEL ; SOUS-LOCATION ; PROTECTION CONTRE LES CONGÉS ; ADMINISTRATION DES PREUVES | CO.257.f.3 CO.262 CO.261.1

C/24813/2011 ACJC/528/2013 du 29.04.2013 sur JTBL/1118/2012 (OBL) , RENVOYE
Descripteurs : ; BAIL À LOYER ; ATTEINTE GRAVE À UN USAGE ACTUEL ; SOUS-LOCATION ; PROTECTION CONTRE LES CONGÉS ; ADMINISTRATION DES PREUVES Normes : CO.257.f.3 CO.262 CO.261.1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/24813/2011 ACJC/528/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 29 AVRIL 2013 Entre Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 octobre 2012, comparant par Me Florence Yersin, avocate, boulevard Saint-Georges 72, 1205 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile, d'une part, et 1) Monsieur B_____, domicilié _____ (Genève), 2) Madame C_____, domiciliée _____ (Vaud), 3) Madame D_____, domiciliée _____ Genève, intimés, comparant tous les trois par Me Christian Tamisier, avocat, rue Saint-Léger 8, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes, d'autre part, EN FAIT A. a. Par jugement du 15 octobre 2012, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ le 5 octobre 2011 pour le 30 novembre 2011, relatif à l'appartement de 4 pièces no 31 situé au 3ème étage de l'immeuble sis 15, rue E_____, à Genève (ch. 1), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure est gratuite (ch. 3). b. Par acte du 16 novembre 2012, A_____ forme appel contre ce jugement. Il conclut préalablement à l'audition des témoins cités dans son écriture du 27 février 2012, soit F_____, G_____, H_____, I_____, J_____, K_____ et L_____. Sur le fond, il conclut à l'annulation de la décision du Tribunal des baux et loyers, à la suspension de son caractère exécutoire et à la constatation de l'inefficacité du congé du 5 octobre 2011. A titre subsidiaire, il sollicite l'annulation de cette résiliation et, plus subsidiairement encore, l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans. Il réclame en toute hypothèse la condamnation des bailleurs aux frais et aux dépens de la procédure. c. Par décision du 22 novembre 2012, la Cour de justice a constaté que l'appel interjeté par A_____ suspendait la force de chose jugée du jugement du Tribunal des baux et loyers du 15 octobre 2012. d. B_____, C_____ et D_____ ont

déposé un mémoire de réponse le 8 janvier 2013. Ils concluent à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de A_____ aux frais et aux dépens de la cause. e. Le greffe de la Cour de justice a en outre informé les parties le 9 janvier 2013 de la mise en délibération de la cause. B. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure : a. Par contrat de bail du 15 juillet 2002 conclu avec F_____, représenté par la régie M_____ (ci-après : la régie), A_____ est devenu locataire d'un appartement de 4 pièces no 31 situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 15, rue E_____, à Genève (pce 1 app.). Le loyer, inchangé depuis, a été fixé à 1'900 fr. par mois, plus un acompte de charges de 150 fr. (pce 1 app.). A_____ avait alors un revenu mensuel de 7'000 fr. (rép. ad 7). b. Le 18 décembre 2006, A_____ a sollicité de la régie de pouvoir sous-louer son appartement à N_____, [emploi] qu'à l'épouse du précité. Il expliquait avoir réduit son temps d'activité aux Hôpitaux universitaires de Genève (ci-après : HUG) à 80% afin de suivre une coûteuse formation médicale post-graduée à Zurich, jusqu'en 2008 au moins, et ne pouvoir dans l'intervalle se permettre financièrement de conserver son logement tout en louant un studio à Zurich, qu'il était en train de chercher. Il insistait sur sa volonté de réintégrer son appartement de Genève une fois sa formation achevée (pce 1 int.). c. Le 3 janvier 2007, la régie a autorisé cette sous-location jusqu'au 30 juin 2008 (pce 2 app.). d. Le 15 janvier 2007, A_____ a confirmé à sa régie qu'il l'aviserait si sa formation à Zurich se prolongeait au-delà (pce 4 int.). e. Le 12 juin 2007, A_____ a communiqué à sa régie que son sous-locataire serait O_____, en lieu et place de N_____. Le déménagement était prévu le 4 juillet 2007. Il a réitéré qu'il la tiendrait informée de l'évolution de sa situation en juin 2008 (pce 2bis app. = 5 int.). f. La régie a pris note de cette information mais a refusé d'adresser des bulletins de versement directement à O_____ puisque ce dernier n'avait pas de rapport contractuel avec le bailleur (pce 2ter app.). g. Le 19 octobre 2010, la régie a informé A_____ que suite à la vente de l'immeuble par F_____, ses nouveaux bailleurs étaient B_____, C_____ et D_____ (pce 10 int.). Elle a ajouté, le 3 novembre 2010, que ceux-ci avaient décidé la mise en propriété par étages du bâtiment (pce 5 app.). h. Par courrier du 21 juillet 2011 de leur avocat, les nouveaux bailleurs ont exposé à A_____ qu'ils avaient constaté que celui-ci était officiellement domicilié au 5, rue U_____ et sous-louait l'appartement de la rue E_____ sans droit. Ils l'ont dès lors sommé de réintégrer son logement, sous menace de résiliation immédiate de son bail (pce 6 app.). i. Par pli recommandé conjoint du 29 juillet 2011, A_____ et O_____ ont contesté l'existence d'une « sous-location sans droit », en affirmant que O_____ « [était] le locataire et que cela est bien connu et admis » (pce 7 app.). Ils ont rappelé que ce changement d'occupation du logement, motivé par commodité et nécessité puisque la rue U_____ se situait à proximité du lieu de travail du premier et la rue E_____ de celui du second, avait été autorisé par la régie en juin 2007. Depuis, O_____ s'acquittait du loyer, et c'était d'ailleurs à lui que la régie s'était adressée pour fournir les changements de code de sécurité de la porte d'entrée. L'ancien propriétaire, F_____, qui habitait l'appartement du dessous, était d'ailleurs au courant de la situation puisqu'il entretenait régulièrement de bons contacts avec O_____. j. Information prise auprès de la régie qui leur a expliqué que la sous-location avait été autorisée jusqu'au 30 juin 2008 seulement, les bailleurs ont réitéré leur mise en demeure par pli du 5 septembre 2011 pour qu'A_____ réintègre son logement (pce 6 int.). A_____ conteste avoir reçu ce pli (dem., all. 14). k. Par avis officiel du 5 octobre 2011, B_____, C_____ et D_____ ont résilié le bail d'A_____ pour le 30 novembre 2011, sur la base de l'art. 257f al. 3 CO (pces 9 et 10 app.). C. a. A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en temps utile d'une requête en

constatation de l'inefficacité de ce congé, subsidiairement en annulation de celui-ci et plus subsidiairement encore en prolongation de bail. b. L'affaire a été déclarée non conciliée le 27 janvier 2012 et l'autorisation de procéder remise à A_____ (pce 12 app.). c. Par acte posté le lundi 27 février 2012, A_____ a porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers. Proposant l'audition de plusieurs locataires de l'immeuble qui auraient été approchés par D_____ et la nouvelle régie P_____ pour leur proposer de déménager dans un immeuble sis à la rue Q_____, propriété de celle-là, A_____ soutenait dans sa requête que les propriétaires cherchaient à vider l'immeuble pour le transformer en "apartment house" , comme l'attestaient des locations récemment opérées de courte durée (pce 14 app.), et non pas pour mettre l'appartement litigieux à disposition de la fille de B_____. A_____ relevait que D_____, domiciliée au 8, rue R_____, gérait la société S_____ S.A. dont le siège se trouvait dans l'immeuble voisin, au 6, rue R_____, que cette société avait été administrée jusqu'en mai 2009 par l'un des membres de sa famille, T_____, et qu'elle proposait justement des logements temporaires (pce 11 app. et pce 13 int.). Il qualifiait dès lors le congé de contraire aux règles de la bonne foi. En amont, A_____ estimait cette résiliation inefficace eu égard au caractère temporaire de la sous-location. Cette dernière avait en outre été dûment annoncée en son temps à la régie. Elle s'était également faite au vu et su de l'ancien propriétaire de l'immeuble, F_____, qui avait habité dans le logement situé en-dessous de l'appartement litigieux jusqu'au mois de septembre 2011. Enfin, les loyers avaient toujours été payés au débit du compte du sous-locataire (pce 13 app.). d. B_____, C_____ et D_____ ont conclu au rejet de la demande. A_____ n'ayant jamais sollicité d'autorisation de prolonger la sous-location au-delà du 30 juin 2008, alors qu'il s'était engagé à le faire, elle était illicite depuis trois ans. Les régies successives ignoraient que les loyers étaient versés au débit du compte du sous-locataire puisque les bulletins de versement ont continué à être envoyés au locataire, conformément à l'accord de départ (pces 2 et 3 int.). Quoiqu'il en soit, il ressortait du courrier du 29 juillet 2011 cosigné par O_____ que A_____ n'entendait pas réintégrer son logement de la rue E_____. En effet, vu les arguments de proximité de son lieu de travail qu'il évoquait (pce 14 int.), A_____ vivait désormais durablement dans le logement de la rue U_____, qu'il sous-louait à N_____, le sous-locataire qu'il présentait initialement pour la rue E_____ mais qui avait été muté en 2007 professionnellement à New-York (pce 12 int.). Enfin, l'argument financier plaidé fin 2006 pour solliciter le droit de sous-louer la rue E_____, n'avait manifestement plus cours, à supposer qu'il l'ait eu une fois, puisque le locataire ne s'était jamais domicilié à Zurich (pce 8 int.), n'y avait jamais payé de loyer, ne démontrait pas qu'il y suivrait encore une formation et avait en tout état conservé son emploi aux HUG à Genève, à tout le moins à 80%, où il était chef de clinique en psychiatrie et psychothérapie, avec une activité parallèle exercée en cabinet privé (pce 9 int.). Au surplus, les bailleurs confirmaient vouloir mettre l'appartement à disposition de la fille de B_____. Ce dernier et son épouse étaient en effet locataires d'un bien dont le bail venait à échéance en 2013. Ils étaient à ce titre à la recherche d'un appartement et n'en possédaient pas d'autre que ceux de la rue E_____ no 15 (rép. ad 21). D. L'instruction de la cause par le Tribunal des baux et loyers a mis en évidence les éléments suivants : a. A_____ a confirmé qu'il sous-louait pour 995 fr. par mois le logement, non meublé, de la rue U_____, où il était officiellement domicilié. Il a réitéré qu'il comptait un jour réintégrer son logement de la rue E_____. L'ancien propriétaire de l'immeuble, F_____, habitait à l'étage inférieur et avait toujours été au courant de cette sous-location. A_____ n'avait dès lors pas jugé utile de tenir la régie informée de l'évolution de la situation. S'il n'avait pas encore réintégré ledit logement, ce

n'était plus par souci financier puisqu'il était indépendant depuis novembre 2011 pour un revenu de quelques 10'000 fr. par mois, mais par considération humaine. En effet, il ne pouvait pas mettre O_____ à la porte du jour au lendemain, quand bien même il l'avait déjà avisé, à une date qui lui échappait, de la nécessité de partir. Il n'avait pas songé à lui proposer un échange avec l'appartement de la rue U_____ puisqu'il n'était que sous-locataire là-bas et que cela semblait compliqué, vu la quantité d'objets que possédait O_____ (interrog., PV du 18.06.12). A_____ a dit espérer terminer dans deux ans sa formation à Zurich entamée en 2006, dont il pensait initialement qu'elle s'achèverait en 2008. Il n'avait jamais pris de logement dans cette ville. A l'époque, c'était bien pour une raison financière qu'il avait sous-loué son logement à O_____, et lui-même sous-loué celui de la rue U_____, puisque le début de cette formation à Zurich l'avait contraint à réduire son taux d'activité aux HUG à 80% (interrog., PV du 18.06.12). b. B_____ a confirmé qu'il souhaitait mettre cet appartement à disposition de sa fille G_____. Compte tenu de la durée de la présente procédure, elle était actuellement en train de parfaire son mandarin en Chine. B_____ s'est dit prêt à revoir sa position et chercher à sa fille un autre logement, si A_____ profitait de l'été pour réintégrer son appartement (interrog., PV du 18.06.12). c. Entendu en qualité de témoin, O_____ a expliqué que n'étant pas un homme de loi, le qualificatif de "locataire" qu'il s'attribuait dans le courrier du 29 juillet 2011 n'avait pas de portée juridique dans son esprit. Il voulait seulement dire par là que sa présence dans l'appartement s'était faite au vu et su de l'ancien bailleur, F_____, son voisin du dessous jusqu'en septembre 2011 (PV du 10.09.12). En 2007, son ancien collègue et ami, N_____, savait qu'il devait quitter son appartement de la rue Bellot et demeurer dans le quartier. N_____ lui avait dès lors indiqué que A_____ serait tout content de lui sous-louer son logement de la rue E_____ et de reprendre l'appartement de la rue U_____ qu'il laissait vu ses nouvelles fonctions à New-York. Cet appartement était en effet moins cher que celui de la rue E_____ et par ailleurs sis à proximité des HUG où A_____ travaillait. Ces solutions les arrangeaient donc tous les trois. Il n'avait jamais été question que N_____ sous-loue à O_____ son appartement, lequel était trop éloigné de son lieu de travail et beaucoup plus petit que celui de la rue E_____. Ayant une collection de quelques 15'000 livres, O_____ devait en effet habiter un appartement comportant 4 ou 5 pièces et d'une surface de 90 à 110 m², y compris maintenant qu'il était retraité, puisqu'il était toujours très actif. O_____ a affirmé qu'il avait dès le départ été clair qu'une fois la formation d'A_____ terminée, il lui restituerait son logement, et qu'il ne s'agissait donc pas d'une sous-location "pour la vie". La durée de cette formation n'avait pas été évoquée en 2007. A_____ lui avait dans l'intervalle mentionné qu'elle devait s'achever en 2014 et qu'il lui faudrait alors partir. Ces propos avaient été tenus sans fixation d'échéance et sans ton comminatoire. O_____ a dit avoir effectué diverses démarches pour se reloger, en vain, notamment en contactant des personnes dont il était prêt à communiquer les noms. Selon O_____, il serait difficile à A_____, puisqu'il est encore en formation, de s'acquitter du loyer de la rue E_____ à l'heure actuelle. Sur question du Tribunal, il a toutefois admis ignorer les revenus de ce dernier. En revanche, il a dit qu'il le savait installé à la rue Albert-Gros, où il travaillait à temps partiel, mais à un taux qu'il ne connaissait pas. d. A l'issue de l'audition de O_____, le Tribunal a clôturé les enquêtes par appréciation anticipée de preuves et a rejeté la requête du Conseil de A_____ d'entendre F_____, G_____ et d'autres témoins afin de prouver la volonté du locataire de réintégrer son logement et le caractère économique du congé (PV du 10.09.12). e. A_____ a produit dans ses plaidoiries finales écrites du 1^{er} octobre 2012 une attestation du 27 septembre 2012 de

l'Internationales Seminar für analytische Psychologie (ISAP) selon laquelle il y était enregistré depuis l'hiver 2006 et présumé terminer sa formation en décembre 2014 (pce 15 app.). Il a également produit quatre attestations de divers voisins datées des 28, 29 et 30 septembre 2012 confirmant que les appartements récemment libérés dans l'immeuble 15, rue E_____ ont été loués pour de courtes périodes (pces 17 à 20 app.). f. Par courrier du 15 octobre 2012, le conseil des bailleurs a demandé au Tribunal d'écarter de la procédure les pièces produites par A_____ en marge de ses plaidoiries écrites. E. Dans son jugement du 15 octobre 2012, le Tribunal des baux et loyers a retenu que de l'aveu d'A_____, son retour dans l'appartement litigieux ne dépendait pas de la fin de ses études à Zurich mais du relogement de son sous-locataire, donc d'un événement futur et incertain. Aux termes de la jurisprudence, ceci suffisait à valider le congé. Il ressortait en outre de l'instruction de la cause que l'absence de réintégration de l'appartement de la rue E_____ par A_____ était motivée par les souhaits concordants du précité, de O_____ et de V_____ de profiter le plus longtemps de l'échange d'appartements auquel ils avaient procédé. La précarité de cette situation, conditionnée à la conservation par V_____ de son poste à New-York, ne rendait pas la sous-location admissible sous l'angle de l'art. 262 CO. Un événement aussi incertain ne constituait en effet pas un motif valable de sous-louer. Le congé signifié le 5 octobre 2011 pour le 30 novembre 2011 était dès lors conforme à l'art. 257f al. 3 CO et il n'était pas nécessaire d'examiner s'il était contraire à la bonne foi. Le Tribunal n'a en revanche pas indiqué si les pièces produites par A_____ le 1^{er} octobre 2012 étaient recevables ou non. F. a. Dans ses écritures d'appel, A_____ ne critique pas l'état de fait contenu dans le jugement du 15 octobre 2012, mais prie la Cour de se référer aux allégués contenus dans ses écritures des 27 février et 1^{er} octobre 2012. Il produit un bordereau contenant les pièces adressées au Tribunal des baux et loyers le 1^{er} octobre 2012 (pièces 22, 22bis et 23 à 27) et des pièces nouvelles (pièces 22ter et 27). Sur le fond, A_____ invoque en premier lieu une violation de son droit d'être entendu, les premiers juges ayant refusé, par appréciation anticipée des preuves, d'auditionner F_____. Or, ce dernier pouvait attester que la sous-location avait été autorisée jusqu'à la fin de la formation médicale de A_____ et que ce dernier réintégrerait à ce moment son appartement. O_____ avait également déclaré devant le Tribunal qu'il devrait quitter l'appartement au plus tard en 2014. L'intention de retour de A_____ n'était dès lors pas liée à un événement futur incertain. Compte tenu des propos tenus par O_____, les premiers juges ne pouvaient en outre pas retenir que les protagonistes avaient en réalité procédé à des transferts de baux déguisés. Ils avaient dès lors violé l'art. 8 CC en retenant qu'A_____ n'entendait pas réintégrer le logement litigieux. A_____ fait par ailleurs valoir que l'amélioration de sa situation financière était sans pertinence pour apprécier son intention de revenir dans l'immeuble, vu les propos tenus par O_____. Le fait que A_____ n'ait pas réintégré l'appartement durant l'été 2012 lorsque B_____ le lui avait proposé n'était pas non plus déterminant puisqu'A_____ ne pouvait «mettre à la rue» son sous-locataire dans un délai aussi bref. En outre, il était établi que le motif véritable du congé était la transformation de l'immeuble en un «apartment house». La résiliation était dès lors en toute hypothèse contraire à la bonne foi. b. Dans leur mémoire de réponse du 8 janvier 2013, les bailleurs exposent qu'A_____ n'a démontré aucun besoin légitime et perceptible de réintégrer son logement. L'audition de F_____ était superflue, la durée de la sous-location autorisée par celui-ci étant dépassée et les nouveaux bailleurs ayant valablement mis en demeure A_____ de réintégrer son logement. Les enquêtes avaient au demeurant établi que A_____ et O_____ avaient en réalité tenté d'opérer des transferts de baux déguisés des

appartements de la rue E_____ et de la rue U_____. S'agissant de l'annulabilité de la résiliation, les bailleurs font valoir que l'appartement occupé par A_____ est destiné à la fille de l'un d'eux et contestent toute intention de transformer l'immeuble en « appartement house ». Les premiers juges n'ont enfin pas violé l'art. 8 CC dès lors que l'instruction de la cause avait démontré que A_____ n'avait pas l'intention de réintégrer son appartement. Les bailleurs ne reprennent pour le surplus pas leur demande tendant à ce que les pièces produites par A_____ le 1^{er} octobre 2012 soient écartées de la procédure. c. Les arguments des parties seront examinés ci-après dans la mesure utile. EN DROIT 1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'espèce, le jugement a été notifié aux parties le 17 octobre 2012. Dès lors, le nouveau droit de procédure s'applique. 2. 2.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Retornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, in Basler Kommentar, ZPO, 1^{ère} éd. 2010, n° 8 ad art. 308). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389 ; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011). 2.2 En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, de l'appelant s'élève à 22'800 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (22'800 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 78'100 fr.). Le jugement attaqué constitue par ailleurs une décision finale et aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'est réalisée. Il s'ensuit que la voie de l'appel au sens des art. 308 ss CPC est ouverte. 2.3 L'acte ayant pour le surplus été déposé dans les délais et les formes prescrits par l'art. 311 CPC, le présent appel est formellement recevable. 3. 3.1 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd., Berne 2010, n° 2314 et 2416; Retornaz, op. cit., p. 349 ss, n° 121). En vertu de l'art. 311 CPC, l'appelant a néanmoins le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un

et/ou l'autre motif prévu à l'art. 310 CPC. La maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 CPC) et la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC) ne dispensent pas l'appelant de motiver correctement. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_659/2001 du 7 décembre 2011 publié in SJ 2012 I 231; Jeandin, in Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/ Schweizer/Tappy [éd.], 2011, n° 3 ad art. 311 CPC; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 187). Même lorsque la maxime inquisitoire est applicable, le recourant doit indiquer les constatations de fait qu'il remet en cause (Hohl, op. cit., n° 2402).

3.2 En l'espèce, l'appelant demande à la chambre de céans de se référer aux allégués de fait figurant dans ses écritures des 27 février et 1^{er} octobre 2012. Il n'indique en revanche pas quels faits les premiers juges auraient constaté de manière inexacte ni ne détaille les raisons pour lesquelles la Chambre devrait se référer à sa version des faits plutôt qu'à celle figurant dans le jugement querellé. Cette partie de l'appel ne satisfait dès lors pas aux exigences de motivation exposées ci-dessus. L'appelant énonce en revanche dans la partie «En droit» du mémoire déposé devant la Chambre de céans certaines critiques relatives à l'établissement des faits par les premiers juges. Il fait valoir que l'ancien propriétaire de l'immeuble, F_____, aurait consenti à ce que l'appartement soit sous-loué à O_____ jusqu'à la fin de sa formation à Zurich et à ce qu'il réintègre son logement à ce moment-là. L'appelant allègue également que lors de l'acquisition de l'immeuble, les intimés avaient été informés de la sous-location litigieuse. Les premiers juges auraient violé l'art. 8 CC en ne retenant pas ces faits comme établis. A ce stade, il appert que la retranscription dans le jugement attaqué de l'interrogatoire de l'appelant lors de l'audience du 18 juin 2012 ne mentionne pas la déclaration du précité selon laquelle F_____ aurait toujours été au courant de la sous-location, en raison de quoi l'appelant aurait renoncé à tenir la régie informée de l'évolution de la situation. La Chambre de céans complètera dès lors l'état de fait en ce sens (cf. En fait, p. 5, D.a). Elle examinera en outre la question de la violation de l'art. 8 CC ci-après.

4. 4.1 La production de nouveaux moyens de preuve durant la procédure de première instance et en appel est régie par les art. 229 et 317 CPC respectivement. 4.2 L'appelant produit devant la chambre de céans un bordereau de preuves contenant les pièces déposées devant le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} octobre 2012 et sur la recevabilité desquelles les premiers juges ne se sont pas prononcés, ainsi que deux pièces non produites en première instance. Ce faisant, l'appelant n'expose pas que le Tribunal aurait écarté les pièces susvisées de la procédure à mauvais escient. Il ne fait pas non plus valoir que les nouvelles pièces jointes à son appel seraient recevables en vertu de l'art. 317 al. 1 CPC. Le sort de ces moyens de preuves peut toutefois rester indéterminé par économie de procédure au vu de ce qui est exposé ci-après.

5. 5.1 Le congé litigieux est fondé sur l'art. 257f al. 3 CO. En vertu de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. L'art. 257f al. 3 CO sanctionne le non-respect de ce devoir et prévoit 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 avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réunies, la résiliation est inefficace [nulle]. Tel est par exemple le cas d'un congé qui n'aurait pas été

précédé d'un avertissement écrit ou le cas d'un congé donné alors que le maintien du contrat paraît supportable. Une telle résiliation inefficace ne peut pas être convertie en un congé ordinaire, ni en un congé pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, 2^{ème} éd., p. 682; voir également Corboz, *Les congés affectés d'un vice*, 9^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 27 s.). L'article 257f al. 3 CO s'applique en cas de violation d'une clause contractuelle relative à l'usage des locaux, comme par exemple le fait de procéder à une sous-location qui n'est ni autorisée, ni autorisable. La jurisprudence a, dans le cadre de l'article 257f al. 3 CO, limité la faculté du bailleur de résilier le bail de manière extraordinaire, en cas de sous-locations non autorisées, aux seules situations dans lesquelles un refus d'autorisation eût été justifié (arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 3; ACJC/1436/2006 ; ACJC/748/2007 ; ACJC/39/2008). Dans ce cas, l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur posée à l'art. 257f al. 3 CO n'a pas de portée indépendante. En effet, une sous-location abusive, en comparaison avec les conditions du bail principal (art. 262 al. 2 lit. a CO), ou présentant des inconvénients majeurs (art. 262 al. 2 lit. c CO) présentent le degré de gravité requis et rendent, par là-même, le maintien du bail insupportable (ATF 134 III 446 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 3.1 et 3.2).

5.2 Selon l'article 262 al. 1 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur, lequel ne peut être refusé qu'aux conditions de l'article 262 al. 2 CO. Le consentement du bailleur à la sous-location n'est soumis à aucune forme. Il peut être écrit, ou simplement requis et donné de vive voix. Il peut aussi résulter d'actes concluants : tel est le cas lorsque le bailleur, informé de la sous-location, la tolère sans remarques ni protestations, ou lorsqu'il laisse sans réponse une demande du sous-locataire de pouvoir sous-louer les locaux (Lachat, *op. cit.*, p. 571 et les réf. cit.; Bise/Planas, in *Commentaire pratique du droit du bail à loyer*, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n° 26 s. ad art. 262 CO). L'art. 8 du contrat-cadre romand de baux à loyer qui dispose que le consentement du bailleur doit être écrit n'a en effet qu'une fonction de preuve (Eo. loc.). Le consentement du bailleur est en principe irrévocable et vaut pour toute la durée du bail principal, s'il a été donné à l'avance et sans condition, ou du contrat de sous-location s'il a été accordé suite à une demande précisant les modalités de la sous-location, cela même si au moment où il est intervenu, le bailleur savait ou devait savoir qu'un des motifs de refus de l'art. 262 al. 2 CO existait. Dans cette hypothèse, en revenant sur son accord, le bailleur commettrait en effet un abus de droit au sens de l'art. 2 CC (Bise/Planas, *op. cit.*, n° 29 ad art. 262 CO; Higi, in *Zürcher Kommentar zum ZGB*, 3^{ème} éd. 1994, n° 32-35 ad art. 262 CO; Roger Weber, in *Basler Kommentar, Obligationenrecht*, 5^{ème} éd. 2011, n° 3 et 8a ad art. 262 CO). Si, en cours de contrat, les conditions de la sous-location sont modifiées de manière importante, un nouveau consentement du bailleur doit être requis (Lachat, *op. cit.*, p. 573; Bise/Planas, *op. cit.*, n° 31 ad art. 262 CO; Higi, *op. cit.*, n° 32 ad art. 262 CO). A défaut, le bailleur peut résilier le contrat moyennant une mise en demeure préalable. Un congé en raison de modifications des conditions de la sous-location connues (ou censées être connues) du bailleur de longue date serait en revanche contraire à la bonne foi (Lachat, *op. cit.*, p. 573 note 62; Weber, *op. cit.*, n° 8a ad art. 262 CO; Higi, *op. cit.*, n° 33 ad art. 262 CO).

5.3 Le bailleur ne saurait tolérer une infraction sans réagir dans un délai raisonnable; sinon, il est réputé renoncer au droit de mettre fin au contrat de façon prématurée (Higi, *op. cit.*, n° 52 ad art. 257f CO; Wessner, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, publié in *Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2006, n° 67, p. 19; arrêt du Tribunal fédéral du 17 mars 1997; DB 1999 p. 12 n° 8; DB 1990 p. 6 n° 3 ;

jugement du Tribunal des baux du canton de Zurich du 16 novembre 1995 publié in ZMPE/1996 n° 1). Est considéré comme raisonnable, un délai de quelques mois au plus (Higi, op. cit., n° 12 ad art. 257f CO; Wessner, op. cit., n° 27, p. 9; jugement du Tribunal des baux du canton de Zurich du 16 novembre 1995 publié in ZMPE/1996 N 1). 5.4 Selon l'art. 261 al. 1 CO, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. Ainsi, en cas de transfert de propriété, les baux en cours passent à l'acquéreur pour l'avenir avec tous les droits et obligations qui leur sont attachés. Sous réserve du droit de résiliation anticipée du bailleur, la vente ne rompt en effet pas le bail (Lachat, op. cit., p. 684 et note 147). L'acquéreur reprend les baux «dans l'état où ils se trouvent». Il doit notamment tolérer la sous-location précédemment admise par le vendeur (Lachat, op. cit., p. 687). 5.5 Le bailleur est en droit de faire valoir, à titre d'inconvénient majeur au sens de l'art. 262 al. 2 lit. c CO, l'absence de volonté du locataire de réintégrer un jour le logement loué. En effet, 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, le locataire commet un abus de droit (art. 2 CC) et ne peut, dans ces circonstances, invoquer son droit de sous-louer. Il faut donc qu'il n'y ait plus aucune intention du locataire, même vague, de réintégrer les locaux (ATF 134 III 446 consid. 2.4; ACJC/803/2010 consid. 5.2; Lachat, op. cit., p. 567 et 571 et note 15 p. 567). Dans un récent arrêt, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de compléter sa jurisprudence en clarifiant notamment la notion précitée d'«intention vague de réintégrer les locaux», que le locataire est tenu de démontrer pour s'opposer valablement à la résiliation du bail et conserver le logement sous-loué. Il a ainsi rappelé que « le locataire qui quitte un logement peut souvent imaginer, en fonction de l'évolution future des événements, qu'il puisse avoir un jour un intérêt à revenir dans les locaux qu'il a abandonnés. Surtout en période de pénurie, on peut avoir un intérêt évident à garder un certain droit sur le logement. Si l'on tolère la sous-location simplement dans la perspective d'événements futurs incertains, on peut penser que de nombreux locataires ne voudront plus abandonner leur droit et on verra se multiplier la catégorie des sous-bailleurs qui, en lieu et place du propriétaire, déterminent l'occupant réel des locaux. On pourrait même imaginer des sous-locations en cascade, ce qui aboutirait à une possession quasiment féodale des biens immobiliers : l'occupant détenant son droit de son bailleur direct, lequel le détiendrait d'un autre bailleur de rang supérieur et ainsi de suite. En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu - et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible. » (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1 commenté par Saviaux in CB 02/12 p. 45 ss) 5.6 En vertu de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition implique le droit de faire la preuve des faits allégués pour autant

qu'ils soient pertinents selon le droit matériel et, en quelque manière, propres à former la conviction du juge (ATF 123 III 35 = JT 1997 I 322). Il en découle que celui qui invoque un droit dont l'existence dépend d'un fait doit être admis à rapporter la preuve de ce fait (ATF 68 II 136 = JT 1942 I 595). Elle confère à la partie à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit d'administrer celle-ci et garantit le droit à la contre-preuve (ATF 102 II 7 = JT 1977 I 58 ; 120 II 393 = JT 1995 I 571). L'art. 8 CC est violé lorsque le juge n'administre pas les preuves propres à établir un fait pertinent et contesté (ATF 108 II 134 = JT 1983 I 280). Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Toute partie a ainsi droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al 1 CPC). Cette disposition constitue le volet procédural de l'art. 8 CC en posant le principe du droit à la preuve (Schweizer, in Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], 2011, n° 2 ad art. 152 CPC). A ce droit correspond un devoir du Tribunal de donner suite aux offres de preuves dans les limites tracées par la loi (Schweizer, op. cit., n° 6 ad art. 152 CPC). Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige, ce qui dépend du contenu de la norme matérielle ou procédurale entrant en ligne de compte vu l'objet du litige au sens large (Schweizer, op. cit., n° 8 ad art. 152 CPC). A cette adéquation objective s'ajouterait selon certains auteurs une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence d'un fait à prouver (Schweizer, op. cit., n° 9 ad art. 152 CPC). L'art. 8 CC n'interdit ainsi pas au juge de refuser l'administration d'une preuve lorsqu'il anticipe que le résultat de la mesure probatoire ne sera pas susceptible de modifier son appréciation (ATF 114 II 289 = JdT 1989 I 86; SJ 1997, p. 54). En règle générale, l'appréciation des preuves n'intervient qu'à l'épuisement des moyens disponibles pour découvrir la vérité. Il est toutefois admis que le juge procède à une appréciation anticipée et refuse d'administrer une preuve s'il est convaincu que le moyen proposé, à supposer même qu'il aboutisse, ne serait pas de nature à influencer le résultat des mesures probatoires. Bien que reconnue (ATF 114 II 289 = JdT 1989 I 86; 109 II 31 = JdT 1983 I 264), cette faculté doit être utilisée avec prudence et réserve.

5.7 Savoir si le locataire a l'intention de réintégrer à l'avenir les locaux loués est une question de fait, plus exactement il s'agit de déterminer un fait relevant du for intérieur en procédant à des déductions sur la base des circonstances et des déclarations (Corboz, Commentaire de la LTF, 1 ère éd. 2009, n° 30 ad art. 105 LTF). Le fardeau de la preuve du bien-fondé de la résiliation du bail incombe au bailleur, quand bien même le locataire est demandeur et que son action tend à la constatation de l'inefficacité du congé (ACJC/986/2007). Lorsque le bailleur soutient, comme en l'espèce, que le locataire n'a pas l'intention de réintégrer les locaux et abuse en conséquence de son droit de sous-louer, il lui incombe d'apporter la preuve des faits qui permettent de parvenir à cette conviction (art. 8 CC). Cependant, si le bailleur est parvenu à apporter des preuves convaincantes, le locataire ne peut pas se désintéresser de l'administration des preuves et il doit s'efforcer de prouver les circonstances particulières qui pourraient ébranler la force probante des éléments apportés par le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). HIGI considère par ailleurs que la preuve que le consentement du bailleur a été sollicité et que celui-ci a consenti à une sous-location qu'il aurait pu refuser en application de l'art. 262 CO incombe au locataire (Higi, op. cit., n° 33 in fine ad art. 262 CO). 5.8 Dans

la mesure où il n'avait pas réintégré son appartement au 30 juin 2008, l'appelant était dans l'obligation, conformément à l'art. 262 al. 1 CO et à la promesse faite à son bailleur, de solliciter une nouvelle autorisation de sous-louer. L'appelant admet ne pas avoir repris contact avec la régie à cette époque. Il allègue que son bailleur habitait cependant dans l'immeuble à l'étage inférieur et qu'il était informé du souhait conjoint de l'appelant et de O_____ de poursuivre la sous-location jusqu'à la fin de la formation post-graduée que l'appelant suivait à Zurich. Les intimés le contestent et font valoir que l'appelant n'a pas sollicité de nouvelle autorisation de sous-louer au mois de juillet 2008. La sous-location aurait dès lors perduré de manière illicite. En l'espèce, l'appelant a dûment allégué, durant la procédure de première instance, que F_____ pouvait attester de son intention de réintégrer l'appartement litigieux à l'issue de sa formation à Zurich. Les premiers juges ne pouvaient par ailleurs pas exclure que l'audition de F_____ permette, par exemple, d'établir que le précité avait accepté que la sous-location se poursuive au-delà du 30 juin 2008 malgré l'absence de perspectives concrètes et sérieuses de retour de l'appelant dans le logement sous-loué, voire qu'il avait consenti à une substitution de locataires entre l'appelant et O_____. La mesure d'instruction sollicitée était par conséquent pertinente pour la résolution du litige et les premiers juges ne pouvaient refuser d'y donner suite sans violer les art. 8 CC et 152 CPC. De manière plus globale, les premiers juges auraient également dû interroger les intimés et la régie sur les circonstances en raison desquelles la sous-location a perduré trois ans au-delà de l'échéance convenue (à savoir du 1^{er} juillet 2008 au 21 juillet 2011) sans susciter la moindre protestation des propriétaires successifs de l'immeuble. Dans ce cadre, il aurait notamment été judicieux d'auditionner le collaborateur de la régie qui serait, selon le courrier du 21 juillet 2011, entré en contact avec O_____ à l'occasion du changement du code permettant d'ouvrir la porte d'entrée de l'immeuble. Le Tribunal devra également ordonner la production de pièces ou d'autres moyens de preuve permettant d'établir si l'appelant poursuit ou non des études et le cas échéant pour quelle durée. La Chambre de céans n'estime en revanche pas nécessaire que le Tribunal entende les autres témoins dont l'appelant a sollicité l'audition dans ses plaidoiries écrites du 1^{er} octobre 2012. Les faits dont ces personnes seraient aptes à témoigner ne sont en effet pas pertinents pour statuer sur la validité du congé querellé. 6. Le jugement attaqué sera par conséquent annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire dans le sens des considérants et nouvelle décision. 7. La procédure étant gratuite, il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ le 16 novembre 2012 contre le jugement JTBL/1118/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 octobre 2012 dans la cause C/24813/2011-5-B. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire dans le sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Maximilien LÜCKER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne

14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 2.2).

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