

GE_GERICHTE C/24894/2011 vom 21. März 2014

GE Cour de justice, 2014-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24894_2011

FR: GE_GERICHTE C/24894/2011 du 21 mars 2014

IT: GE_GERICHTE C/24894/2011 del 21 marzo 2014

Regeste

BAIL À LOYER; SOUS-LOCATION; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION | CO.271.1;
CO.271a.1.a; CO.262

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 27.04.2015 C/24894/2011

BAIL À LOYER; SOUS-LOCATION; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION | CO.271.1;
CO.271a.1.a; CO.262

C/24894/2011 ACJC/468/2015 du 27.04.2015 sur JTBL/324/2014 (OBL) , CONFIRME
Recours TF déposé le 29.05.2015, rendu le 10.11.2015, CONFIRME, 4A_290/15 ,
4A_290/2015 Descripteurs : BAIL À LOYER; SOUS-LOCATION; ANNULABILITÉ;
RÉSILIATION Normes : CO.271.1; CO.271a.1.a; CO.262 En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/24894/2011
ACJC/468/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du
LUNDI 27 AVRIL 2015 Entre A _____ , domicilié _____ , appelant d'un jugement rendu
par le Tribunal des baux et loyers le 21 mars 2014, comparant d'abord par Me Christian
Buonomo, avocat, puis en personne, et B _____ , domiciliée _____ , intimée, comparant
par Me Guerric Canonica, avocat, rue Pierre-Fatio 15, case postale 3782, 1211 Genève 3, en
l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 21 mars 2014,
expédié pour notification aux parties le 26 mars 2014, le Tribunal des baux et loyers
(ci-après : le Tribunal) a annulé le congé notifié le 12 octobre 2011 pour le 31 mai 2012 à
B _____ par A _____ concernant l'appartement de _____ pièces situé au _____ étage de
l'immeuble sis 1 _____ à Genève, a débouté A _____ des fins de sa demande
reconventionnelle en évacuation, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit
que la procédure était gratuite. En substance, les premiers juges ont considéré que la
locataire avait exercé son droit de sous-louer son appartement conformément aux règles de
la bonne foi et que le congé, motivé par la sous-location partielle de son logement, devait
être annulé en application de l'art. 271a let. a CO. Le Tribunal a retenu, en premier lieu, que
les conditions de la sous-location, qui avaient été communiquées au bailleur, avaient été
acceptées sans réserve par ce dernier, à tout le moins par actes concluants. Ils ont, d'autre
part, acquis la conviction que la locataire avait la ferme intention de revenir à Genève, à une
date non déterminée, certes, mais prévisible et définissable. Enfin, ils ont retenu que la
sous-location ne représentait pas d'inconvénients majeurs pour le bailleur, dès lors que son
caractère reconductible avait été dûment annoncé au bailleur, sans que celui-ci n'émette la
moindre réserve sur ce point, de sorte qu'il y avait lieu d'admettre que la durée indéterminée
de la sous-location ne représentait pas, en soi, un inconvénient majeur pour l'intéressé. B. a.
Par acte déposé au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 9 mai 2014, A _____
(ci-après : le bailleur ou l'appelant) forme appel de ce jugement, dont il sollicite

l'annulation. L'appelant conclut, principalement, à ce que la Cour constate la validité de la résiliation de bail signifiée par lui à B_____ le 12 octobre 2011 pour le 31 mai 2012 et dise qu'aucune prolongation de bail ne lui soit accordée et à ce qu'elle soit déboutée de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions. Sur demande reconventionnelle, l'appelant conclut à ce que B_____ soit condamnée à évacuer, avec effet immédiat, de sa personne, de ses biens ainsi que de tout tiers dont elle serait responsable l'appartement de _____ pièces au _____ étage de l'immeuble sis 1_____. b. Invitée à se déterminer par écrit, B_____ (ci-après : la locataire ou l'intimée) conclut, principalement, à la confirmation du jugement entrepris, à la condamnation de l'appelant en tous les frais et dépens de l'instance et à son déboutement de toutes ses conclusions. Subsidiairement, elle conclut à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 mai 2016 et à ce qu'elle soit autorisée à quitter les locaux en tout temps, sans préavis. c. Les parties ont été avisées que la cause était gardée à juger par courrier du greffe de la Cour du 15 août 2014, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. En date du 5 avril 2000, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de _____ pièces situé au _____ étage de l'immeuble sis 1_____ (Genève), dont la gérance est assurée par la société C_____ (ci-après : la régie). Le bail a été conclu pour une durée initiale de six ans, du 1^{er} juin 2000 au 31 mai 2006, avec clause de renouvellement tacite d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance par l'une ou l'autre des parties. Le loyer annuel, hors charges de 1'560 fr., a été fixé par le contrat à 12'900 fr. du 1^{er} juin 2000 au 31 mai 2005, puis à 19'728 fr. du 1^{er} juin 2005 au 31 mai 2006. Les locaux sont destinés à l'usage d'habitation. b. Le 25 novembre 2008, la locataire a résilié le contrat de travail qui la liait à son employeur à Genève avec effet immédiat. Le 5 janvier 2009, elle a conclu un nouveau contrat de travail avec la société D_____ (ci-après : D_____), dont le siège est à 2_____, avec effet au 19 janvier 2009. Au vu de son lieu de travail situé à 2_____, la locataire a pris un appartement de _____ pièces en location dans cette ville dès le 6 janvier 2009. c. Par contrat du 10 janvier 2009, la locataire a sous-loué une partie de l'appartement de la 1_____ à E_____. Le bail, qui porte sur la sous-location d'une chambre meublée avec accès aux parties communes (salle de bains, cuisine, salon), a été conclu pour une durée initiale de 11 mois, du 1^{er} février au 31 décembre 2009, avec clause de renouvellement tacite de mois en mois. Le loyer de sous-location a été fixé à 10'800 fr. par année, charges comprises. Par ailleurs, le contrat stipule que le sous-locataire s'acquitte de 75% des frais effectifs relatifs à l'utilisation des locaux (redevance TV/radio, télé-réseau, électricité, assurance-ménage, etc.), le solde restant à la charge de la sous-bailleresse. d. Par courrier du 12 janvier 2009, la locataire a informé le bailleur qu'elle entendait sous-louer une partie de son appartement à E_____, du 1^{er} février au 31 décembre 2009, avec possibilité de renouveler le contrat à son échéance. Elle a expliqué qu'elle avait été obligée d'accepter un poste de travail à 2_____, pour une durée indéterminée, mais qu'elle avait l'intention de revenir à Genève où résidait toute sa famille. Par ailleurs, elle continuerait d'occuper l'appartement lors de ses déplacements à Genève. Etait annexé au courrier une copie du contrat de sous-location. e. Par avis de majoration du 31 mars 2009, le bailleur a porté le loyer annuel de l'appartement à 16'125 fr. dès le 1^{er} juin 2009, la provision pour charges restant inchangée. f. Par courrier du 5 juillet 2011, la régie a reproché à la locataire d'avoir sous-loué son appartement sans autorisation. La locataire était sommée de mettre un terme à cette sous-location et de réintégrer le logement d'ici le 10 août 2011, faute de quoi elle s'exposait à une procédure judiciaire pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail. Un délai au 20 juillet 2011 lui était par ailleurs imparti pour confirmer

qu'elle reprendrait possession des lieux d'ici-là, en retournant le double du courrier dûment contresigné. Le 14 juillet 2011, la locataire a retourné le double du courrier à la régie, en y apposant la note manuscrite suivante : "A la suite de notre conversation téléphonique [de ce jour] et pour la bonne tenue de vos dossiers, je vous retourne ceci en vous confirmant ne jamais avoir quitté les locaux mentionnés". g. Par courriers des 8 juillet et 26 septembre 2011, la locataire a attiré l'attention de la régie sur le fait que le bailleur avait dûment été informé de la sous-location et des conditions de sous-location. En conséquence, elle refusait de prendre l'engagement de quitter l'appartement ou de mettre un terme à cette sous-location qui était parfaitement valable. h. Par avis de résiliation du 12 octobre 2011, le bailleur a résilié le bail de la locataire pour le 31 mai 2012, en raison de la sous-location pratiquée. i. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. A la suite de l'échec de la tentative de conciliation à l'audience du 24 janvier 2012, la locataire a porté le litige auprès du Tribunal le 22 février 2012. Elle a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à une prolongation de bail de quatre ans échéant le 31 mai 2016. A l'appui de ses conclusions, la locataire a exposé qu'elle n'avait jamais eu l'intention de quitter Genève et qu'elle continuait d'effectuer de nombreux allers-retours dans cette ville. Elle avait d'ailleurs conservé l'usage d'une des chambres de son appartement à Genève pour pouvoir y séjourner lorsqu'elle rendait visite à sa famille et à ses amis, étant précisé qu'elle cherchait un emploi en Suisse romande qui soit à la hauteur de ses compétences. Afin d'illustrer ses propos, la locataire a produit divers billets de train 2_____ -Genève, des billets de spectacles se déroulant à Genève, ses abonnements à la Tribune de Genève de 2008 à 2012, ainsi que des quittances et des relevés de compte relatifs à des achats effectués dans cette ville. j. Dans sa réponse du 21 mai 2012, le bailleur a conclu à la validation du congé notifié, avec effet au 31 mai 2012. Sur demande reconventionnelle, il a conclu à ce que la locataire soit condamnée à évacuer l'appartement avec effet immédiat. A l'appui de ses prétentions, le bailleur a fait valoir qu'il avait accepté la sous-location uniquement parce que celle-ci devait être provisoire. Pour le surplus, il contestait que la locataire ait l'intention de revenir vivre et travailler à Genève. Il contestait également qu'elle ait conservé l'usage d'une chambre de l'appartement loué. Compte tenu de la pénurie qui sévissait à Genève, il entendait mettre l'appartement à disposition d'une personne qui en avait réellement besoin. k. Dans ses écritures du 11 juillet 2012, la locataire a conclu au rejet de la demande reconventionnelle. Sur demande principale, elle a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation du bail de quatre ans, avec la possibilité de quitter les locaux en tout temps, sans préavis. La locataire a exposé qu'elle avait dû résilier son contrat de travail à Genève car son ancien employeur, la société F_____, avait cessé toute activité à l'automne 2008 en raison d'un conflit entre actionnaires. A l'instar de ses collègues de travail, elle avait été dans l'impossibilité de travailler dès le 3 octobre 2008, date de la fermeture des bureaux, et n'avait plus perçu le moindre salaire à compter du 1^{er} octobre 2008. Après avoir effectué de nombreuses recherches d'emploi, elle avait finalement trouvé un poste qui correspondait à son profil à 2_____. Cela étant, elle restait désireuse de poursuivre sa carrière professionnelle dans la région lémanique, ce dont elle avait informé son employeur actuel. Elle avait également déposé son dossier auprès de la société de recrutement G_____ à Genève. A l'appui de ses écritures, la locataire a produit divers tickets de bus, des billets de spectacle et de cinéma à Genève, des quittances de magasins et restaurants genevois, des tickets de stationnement à Genève, ainsi qu'une facture de son médecin à Genève. l. Le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties le 5 octobre 2012. La locataire a expliqué

qu'elle avait conservé l'usage exclusif d'une des chambres de l'appartement, tandis que E_____ disposait de sa propre chambre avec accès aux parties communes. Elle avait laissé sur place tous ses meubles et son nom figurait sur la boîte-aux-lettres. En moyenne, elle occupait son logement genevois deux fois par mois, pour des séjours de durée variable; en principe, elle restait le week-end, du vendredi au dimanche, mais il lui arrivait également de rester plus longtemps. Le loyer principal était payé à 75% par le sous-locataire et à 25% par elle-même. Dans un premier temps, elle avait pris un appartement en location à 2_____. Par la suite, ayant eu l'occasion d'investir dans la pierre, elle s'était portée acquéreuse d'un appartement de _____ pièces (cuisine incluse) dans cette ville et elle y habitait seule. La locataire a relevé qu'il était difficile de trouver un emploi à Genève dans son domaine d'activité; elle travaillait dans le secteur _____ qui connaissait des difficultés depuis plusieurs années. D_____ avait une succursale à Genève et une succursale à _____, de sorte qu'elle avait l'espoir d'être mutée en Suisse romande lorsqu'un poste se libérerait à l'interne. La locataire a encore déclaré que toute sa famille résidait à Genève, en particulier sa mère et sa sœur. Elle souhaitait revenir s'installer dans cette ville dès que possible, étant précisé qu'elle mettrait alors son appartement 2_____ en location. Le bailleur a exposé avoir résilié le bail car la locataire n'avait pas respecté les termes de sa demande initiale de sous-location. Ainsi, ladite sous-location était censée être temporaire, alors qu'en réalité, elle perdurait de façon inadmissible depuis plusieurs années. De surcroît, l'appartement loué était quasiment inoccupé, car ni la locataire ni le sous-locataire n'y habitaient régulièrement. Or, vu la pénurie actuelle, ce logement pouvait parfaitement être occupé par une famille. Dans ce contexte, il trouvait choquant que la locataire puisse conserver un pied-à-terre à Genève, pour son confort personnel, tout en laissant un tiers s'acquitter des $\frac{3}{4}$ de son loyer. m. Les audiences de débats qui se sont déroulées les 15 mars, 31 mai et 27 septembre 2013 ont permis d'entendre neuf témoins. E_____ a déclaré qu'il sous-louait l'appartement litigieux depuis le mois de février 2009, aux conditions stipulées dans le contrat de sous-location du 10 janvier 2009. Il disposait de sa propre chambre, de même que la locataire avec qui il partageait les locaux communs. Il avait apporté une partie de ses affaires personnelles dans l'appartement, étant précisé que la locataire y avait laissé une partie de son mobilier. Le témoin ignorait quelles étaient les intentions de la locataire quant à son appartement genevois. Toutefois, elle lui avait indiqué dès le départ qu'elle pouvait revenir s'installer à Genève en tout temps et qu'il aurait à prendre ses dispositions le cas échéant. La locataire occupait l'appartement environ un à deux week-ends par mois, mais il lui était également arrivé d'y passer la semaine. Lui-même occupait le logement environ deux à cinq fois par semaine, étant précisé qu'il travaillait dans _____ et que son emploi du temps était très irrégulier. Il était officiellement domicilié _____, à l'adresse du logement qu'il partageait avec son épouse et son fils. Cela étant, il occupait son appartement _____ aussi irrégulièrement que son appartement genevois, en raison des horaires irréguliers spécifiques liés à sa profession. H_____, associé au sein de D_____, a exposé que la locataire lui avait fait part de son souhait de revenir travailler en Suisse romande pour se rapprocher de Genève. Elle se rendait régulièrement dans cette ville, environ une fois par mois, tant pour des motifs professionnels que privés. Il était possible qu'un poste se libère chez D_____ à Genève ou à _____. En moyenne, un ou deux collaborateurs quittaient la société chaque année, mais les postes n'étaient pas nécessairement repourvus. La mère de la locataire, I_____, ainsi que deux amies, J_____ et K_____, ont confirmé que la locataire avait conservé l'usage d'une chambre dans son appartement genevois et qu'elle recherchait du travail dans cette ville. Elle s'était installée à 2_____ pour des raisons

professionnelles, après avoir perdu son emploi à Genève. Elle souhaitait revenir travailler dans cette ville, où résidaient sa famille et ses amis, mais la conjoncture actuelle n'était pas favorable. Au surplus, la locataire se rendait régulièrement à Genève, environ une à deux fois par mois, pour rendre visite à ses proches et pour s'adonner à des activités sociales et culturelles (théâtre, cinéma, concert), ce qu'a également confirmé le témoin L._____.

J._____ et I._____ ont encore précisé que la locataire avait acheté un appartement à 2._____ à des fins de placement et que, selon toute vraisemblance, elle revendrait cet objet ou le louerait dès qu'elle aurait trouvé un travail en Suisse romande. M._____, collaborateur du bureau _____ du bailleur, a précisé qu'il avait été amené à se rendre régulièrement dans l'immeuble de la 1._____, en qualité de _____, de 2000 à 2010. A l'époque, il intervenait dans le bâtiment environ une fois par mois. Le nom de la locataire figurait sur la boîte-aux-lettres et sur la porte palière, mais il ne l'avait jamais rencontrée. Il n'avait pas eu à intervenir chez elle et il ne se souvenait pas de l'identité exacte des habitants du _____ étage. Depuis 2010, une régie avait été mandatée pour assurer la gérance de l'immeuble et il ne s'était plus rendu sur place. Deux habitantes de l'immeuble ont été entendues. N._____, locataire d'un _____ situé _____, a précisé qu'il lui arrivait régulièrement de croiser la locataire, surtout le week-end, à la buanderie ou dans la rue lorsque celle-ci recherchait une place de parc. O._____, belle-sœur du bailleur logeant au _____ étage, a précisé qu'au cours des trois ou quatre dernières années, elle n'avait croisé la locataire que de façon sporadique. En 2013, elle l'avait rencontrée à trois reprises, en janvier, juin et septembre. Selon le témoin, personne n'avait habité l'appartement en cause pendant l'été 2013, car des pigeons avait fait leur nid derrière les volets au _____ étage. n.

Dans leurs plaidoiries finales écrites du 1^{er} novembre 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. A l'appui de ses écritures, la locataire a produit des pièces attestant de ses déplacements à Genève (billets de théâtre et de concerts, quittances de cafés/restaurants, tickets de tram et de parking, relevés de cartes de crédits, etc.). D.

L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT 1. 1.1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in 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, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/ INFANGER 2^{ème} éd, 2010, n. 9 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 17'685 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. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.2. Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent toutefois pas du 7^{ème} jour avant Pâques et au 7^{ème} suivant Pâques, inclusivement (art. 145 al. 1 let. a CPC). Le jugement du Tribunal du 21 mars 2014 a été communiqué aux parties le 26 mars 2014 et reçu par elle le 27 mars 2014. Le délai de trente jours pour former appel a commencé à courir à compter du lendemain (art. 142 al. 1 CPC), soit le 28 mars 2014. En raison des fêtes, le délai de trente jours a pris fin le samedi 10 mai 2014, mais a été reconduit au 1^{er} jour ouvrable, soit le lundi 12 mai 2014 (art. 142 al. 3 CPC). L'appel du 9 mai 2014 a ainsi été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est donc recevable. 1.3. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produit devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad. art. 317 CPC). 2.2. Les nouvelles pièces produites par l'intimée répondant à ces conditions, elles sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. 3. 3.1. Dans un contrat de bail, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Le contrat arrivé au terme de la période convenue, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, chacun est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). Cependant, ce droit ne peut pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. 3.2. Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection accordée par l'art. 271 al. 1 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 105). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est

contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

4. 4.1. Le congé peut notamment être annulé lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 lit. a CO). En l'espèce, le congé a été donné à l'intimée par l'appelant en raison de la sous-location par celle-ci de son appartement. Selon la jurisprudence, le droit de sous-louer, aux conditions de l'art. 262 CO, compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 lit. a CO. Pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 du 30 août 2000, consid. 2a in SJ 2001 I 17; HIGI, Commentaire zurichois, n. 24 ad art. 271a CO). Selon l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire ne peut sous-louer qu'avec le consentement du bailleur. Ce dernier ne peut cependant refuser son consentement que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO, à savoir si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a), si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (let. b) et, enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c). Il s'agit de limites qualifiées d'étroites par la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2b in SJ 2001 I 17). Un tel congé est valable lorsque la sous-location n'a pas été autorisée et lorsque, suite à un examen rétrospectif, il apparaît que la sous-location ne devait pas l'être. La loi ne soumet le consentement du bailleur à aucune forme. Il peut ainsi parfaitement intervenir par actes concludants (arrêt du Tribunal fédéral 5A_184/2008 du 12 juin 2008; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n os 26-27, ad art. 262 CO; LACHAT, op. cit., p. 571).

4.2. En l'espèce, le Tribunal a retenu, de manière non contestée par l'appelant, que la sous-location partielle de l'appartement de l'intimée avait été autorisée. En effet, par courrier du 12 janvier 2009, l'intimée a informé l'appelant qu'elle entendait sous-louer une partie de son appartement à E_____, du 1^{er} février au 31 décembre 2009, avec possibilité de renouveler le contrat à son échéance. Elle a expliqué qu'elle avait été obligée d'accepter un poste de travail à 2_____, pour une durée indéterminée, mais qu'elle avait l'intention de revenir à Genève où résidait toute sa famille. Était annexé au courrier une copie du contrat de sous-location. Celui-ci était conclu pour une durée initiale de 11 mois et se renouvelait de mois en mois sauf résiliation par l'une des parties. Cette communication de l'intimée n'a pas donné lieu à une réponse de la part de l'appelant. Au contraire, par avis de majoration de loyer du 31 mars 2009, l'appelant a notifié une majoration de loyer à l'intimée. Dès lors que la sous-location pour une durée indéterminée a été autorisée par l'appelant, il n'y a pas lieu d'examiner, ainsi que l'a fait le Tribunal, si l'appelant était en droit de refuser la sous-location. Cette question ne se serait posée que dans l'hypothèse où la sous-location n'avait pas été autorisée. Dans le cas d'espèce, si l'appelant avait voulu mettre un terme à la sous-location, elle aurait dû notifier cette nouvelle prétention à l'intimée en respectant les formes prévues par l'art. 269d al. 3 CO (ATF 125 III 62). Ne l'ayant pas fait, l'autorisation de sous-louer était toujours en vigueur au moment où le bail a été résilié. Dès lors, la Cour retiendra que l'intimée est en droit de sous-louer une partie de son appartement et que le congé motivé par ladite sous-location

tombe sous le coup de l'art. 271a al. 1 let. a CO et doit être annulé. 4.3. L'appelant, dans le cadre de la procédure, prétend que le congé serait motivé par la sous-occupation du logement litigieux et répondrait ainsi à des préoccupations sociales. Or, la résiliation du bail du 12 octobre 2011 était uniquement et clairement motivée par la sous-location.

L'expéditeur du congé ne peut pas invoquer en cours de procès de nouveaux motifs de congé autres que ceux donnés à l'origine, si ce n'est pour expliquer le motif donné à l'origine (LACHAT, op. cit., p. 730). Ainsi, le motif du congé tiré de la sous-occupation du logement apparaît comme un pur prétexte et ne sera pas retenu. L'appelant sera en conséquence débouté de ses conclusions. 5. Par conséquent, le jugement querellé sera confirmé. 6. 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 formé le 9 mai 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/324/2014 rendu le 21 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24894/2011-1-OSB. 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.

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