

GE_GERICHTE C/25666/2016 vom 8. Juli 2019

GE Cour de justice, 2019-07-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25666_2016

FR: GE_GERICHTE C/25666/2016 du 8 juillet 2019

IT: GE_GERICHTE C/25666/2016 del 8 luglio 2019

Regeste

BAIL À LOYER;SOUS-LOCATION;RÉSILIATION ABUSIVE;RÉSILIATION IMMÉDIATE | CO.262; CO.257f.al3; CO.271.al1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 08.07.2019 C/25666/2016

BAIL À LOYER;SOUS-LOCATION;RÉSILIATION ABUSIVE;RÉSILIATION IMMÉDIATE | CO.262; CO.257f.al3; CO.271.al1

C/25666/2016 ACJC/1023/2019 du 08.07.2019 sur JTBL/1099/2018 (OBL), CONFIRME
Recours TF déposé le 10.09.2019, rendu le 20.07.2020, CONFIRME, 4A_431/2019

Descripteurs : BAIL À LOYER;SOUS-LOCATION;RÉSILIATION

ABUSIVE;RÉSILIATION IMMÉDIATE Normes : CO.262; CO.257f.al3; CO.271.al1 En

fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR
JUDICIAIRE C/25666/2016 ACJC/1023/2019 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers du LUNDI 8 JUILLET 2019 Entre A_____, p.a. B_____

SA, _____, _____ Genève, appelante de deux jugements rendus par le Tribunal des baux et loyers les 7 décembre 2018, comparant par Me Nathalie THÜRLEER, avocate, rue de la Synagogue 41, case postale 5455, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile, et 1) Madame C_____ , domiciliée chemin _____, _____ (GE), 2)

Monsieur D_____ et Madame E_____ , domiciliés chemin _____, _____ (GE)

intimés, comparant tous par Me Aurèle MULLER, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8, en l'étude duquel ils font élection de domicile. EN FAIT A. a. Par jugement JTBL/1099/2018 prononcé le 7 décembre 2018 dans la cause

C/25666/2016-2, reçu par A_____ le 13 décembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à C_____ par avis officiel du 25 novembre 2016 pour le 31 janvier 2017, concernant l'appartement de deux pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 1_____ à F_____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). b. Par jugement

JTBL/1100/2018 prononcé le 7 décembre 2018 dans la cause C/2_____/2016-2, reçu par A_____ le 13 décembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à D_____ et E_____ par avis officiel du 25 novembre 2016 pour le 31 janvier 2017,

concernant l'appartement de quatre pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 3_____ à F_____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). B. a. Par acte expédié le 25

janvier 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ appelle du jugement JTBL/1099/2018 , dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce que le congé notifié le 25

novembre 2016 avec effet au 31 janvier 2017 à C_____ portant sur l'appartement de deux pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 1_____, F_____

(Genève), soit déclaré valable, à ce que C _____ soit condamnée à évacuer de sa personne, de l'intégralité de ses biens, ainsi que de tout tiers dont elle serait responsable, l'appartement précité et à ce qu'elle soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions. b. Par acte expédié le 25 janvier 2019 au greffe de la Cour de justice, A _____ appelle également du jugement JTBL/1100/2018, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce que le congé notifié le 25 novembre 2016 avec effet au 31 janvier 2017 à D _____ et E _____, portant sur l'appartement de quatre pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 3 _____, F _____ (Genève), soit déclaré valable, à ce que D _____ et E _____ soient condamnés à évacuer de leurs personnes, de l'intégralité de leurs biens, ainsi que de tout tiers dont ils seraient responsables, l'appartement précité et à ce qu'ils soient déboutés de toutes autres ou contraires conclusions. c. C _____ conclut au rejet de l'appel formé par A _____ et à la confirmation du jugement JTBL/1099/2018. A titre subsidiaire, elle conclut, en cas d'admission de l'appel, au renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction. Elle conclut en outre à ce que les conclusions de la bailleresse tendant à son évacuation soient déclarées irrecevables. d. D _____ et E _____ concluent au rejet de l'appel formé par A _____ et à la confirmation du jugement JTBL/1100/2018. A titre subsidiaire, ils concluent, en cas d'admission de l'appel, au renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction. Ils concluent en outre à ce que les conclusions de la bailleresse tendant à leur évacuation soient déclarées irrecevables. e. A _____ n'a pas répliqué. f. Les parties ont été informées par avis du 4 avril 2019 de ce que les causes étaient gardées à juger. C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure : a. D _____, né le _____ 1941, marié à E _____, est titulaire d'un bail portant sur la location d'un appartement de quatre pièces situé au troisième étage de l'immeuble sis 3 _____ à F _____ (GE). Le contrat a été conclu pour une durée initiale de deux ans, du 1^{er} décembre 1966 au 30 novembre 1968, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation avec un préavis de trois mois. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 9'744 fr., les acomptes de charges à 1'584 fr. et la redevance pour le téléseu à 240 fr. L'article 6 du bail précise qu'il est interdit au locataire de céder son bail ainsi que de sous-louer ou de mettre à disposition d'un tiers, même à titre gratuit, tout ou partie des locaux loués, y compris les dépendances. b. C _____, fille de E _____ et D _____, née le _____ 1972, est titulaire d'un bail portant sur la location d'un appartement de deux pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1 _____ à F _____ (GE). Le bail a été conclu pour une durée indéterminée débutant le 16 octobre 1997 et pouvait être résilié pour chaque fin de mois en respectant un préavis de trois mois. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 9'600 fr., les acomptes de charges à 636 fr. et la redevance pour le téléseu à 240 fr. L'article 9 des conditions générales pour locaux d'habitations (édition 1996), faisant partie intégrante du bail, précise que le transfert de bail n'est pas autorisé. c. Les deux immeubles appartiennent à A _____ et sont gérés par la régie B _____ SA (ci-après "la régie"). d. E _____ et D _____ sont propriétaires d'une maison située sur la commune de G _____, sise au pied du Salève, en Haute-Savoie (France). Ils l'ont acquise en 1975 et l'ont progressivement rénovée. Ils ont déclaré que jusqu'à leur retraite, ils l'avaient occupée essentiellement les week-ends et l'été. Depuis lors, ils y passaient plus de temps, quoique de manière irrégulière. Ils n'y allaient par exemple pas quand il neigeait. e. Au mois d'août 2010, la famille C/D/E _____ a demandé à la régie que le bail de l'appartement de quatre pièces soit mis au nom de C _____ et le bail de l'appartement de deux pièces au nom de D _____. Par courrier du 26 août 2010, la régie a répondu à C _____ ce qui suit : " Après avoir examiné attentivement votre demande, il s'avère que nous ne pouvons accéder à votre requête. Comme convenu lors de notre entretien

téléphonique du 25 courant et selon votre accord, nous vous proposons de rester aux conditions contractuelles actuelles. " C_____ a déclaré à ce sujet qu'elle habitait dans l'appartement de quatre pièces depuis sa naissance, occupant une des chambres et ses parents l'autre. En 1997, sa famille avait cherché un logement plus grand. Faute de disponibilité, la régie leur avait proposé l'appartement de deux pièces. Le bail de ce dernier avait été établi à son nom car cela était plus simple d'après la régie. E_____ et D_____ avaient emménagé dans ce logement dès la conclusion du bail. C_____ a ajouté qu'elle dormait souvent au 1_____ en été à cause de son chien qui pouvait accéder au jardin. Elle y allait quand ses parents étaient dans leur résidence secondaire. Il arrivait parfois qu'elle dorme dans l'appartement de deux pièces avec son père même si c'était plutôt ce dernier qui venait parfois dormir dans l'appartement de quatre pièces. Elle avait des effets personnels dans les deux appartements ainsi que chez son ami qui habitait à côté de la résidence secondaire de ses parents. La régie était informée de cette situation de colocation dans les deux appartements. C_____ a précisé qu'elle recevait son courrier personnel ainsi que celui de sa société au 3_____. Elle n'avait en revanche jamais exercé d'activité commerciale à domicile. Selon C_____, la demande de transfert de bail faite en 2010 avait pour but de mettre les baux en conformité avec la réalité. La régie leur avait cependant répondu qu'il n'était pas nécessaire de modifier les contrats et qu'elle hériterait du bail en cas de succession. E_____ et D_____ ont quant à eux déclaré que de 1992 à 1997, ils avaient habité à trois dans l'appartement de quatre pièces. Ils avaient souhaité prendre le bail de l'appartement de deux pièces à leur nom mais la régie avait préféré que le contrat soit établi au nom de leur fille. Ils recevaient par ailleurs leur courrier au 1_____ depuis 1997. D_____ avait toutefois gardé une chambre pour lui au 3_____. Il avait des effets personnels dans les deux appartements ainsi qu'en France. E_____ a ajouté que lorsque son mari et sa fille dormaient au 1_____, elle était en France. Au début du bail de l'appartement de deux pièces, il lui arrivait encore de dormir dans l'appartement de quatre pièces mais plus aujourd'hui. Elle exerçait des activités bénévoles dans une association et une société de gymnastique à Genève depuis 40 ans et avait des effets personnels en France et au 1_____. f. A teneur des attestations délivrées par l'Office cantonal de la population et des migrations en date des 30 mars 2017 et 3 avril 2017, C_____ est domiciliée au 3_____, tandis que E_____ et D_____ sont domiciliés au 1_____. g. Au mois d'octobre 2010, la famille C/D/E_____ a informé la régie par écrit qu'un sinistre était survenu dans l'appartement de deux pièces. La régie a répondu par courrier du 18 octobre 2010, adressé à E_____ et D_____ au 1_____. Durant le mois de novembre 2010, la régie et D_____ ont échangé divers courriels au sujet de ce sinistre. Le 2 décembre 2010, la régie a adressé un nouveau courrier à E_____ et D_____ au 1_____, lequel indiquait notamment ce qui suit: " Nous faisons suite à l'incident survenu dans votre appartement dû au refoulement d'eau depuis les canalisations [...] et à votre courriel du 17 novembre dernier. Nous n'avons pas reçu jusqu'à ce jour une copie des factures d'électricité [...] que nous vous avons demandées pour calculer le montant à vous rétrocéder pour l'utilisation de machines servant à assécher le sol de votre appartement. Etant donné que nous n'avons pas ces éléments et compte tenu du fait que vous n'habitez pratiquement pas l'appartement et que vous résidez en majeure partie dans votre résidence en France, nous vous proposons une indemnisation de CHF 500.- pour solde de tout compte. " La famille C/D/E_____ a répondu le 20 décembre 2010 que E_____ se reposait très fréquemment dans l'appartement de deux pièces et que D_____ y passait presque tous les jours pour chercher le courrier et y travailler. Le 29 décembre 2010, la régie a adressé un nouveau courrier à

E _____ et D _____ au 1 _____, dans lequel elle indiquait qu'elle acceptait de leur rembourser un mois de loyer net, soit un montant total de 800 fr. Ce montant a été versé sur le compte privé de D _____. Selon D _____, cela démontrait que la régie le considérait comme locataire de l'appartement susmentionné. h. Au mois de novembre 2010, des travaux ont dû être entrepris dans la salle de bains de l'appartement de quatre pièces. Dans ce cadre, la régie a adressé plusieurs courriers à C _____ au 3 _____. i. Par courrier du 10 juin 2011, C _____ a informé la régie d'un problème d'arrivée d'eau chaude dans l'appartement de quatre pièces. La régie a accusé réception de cette lettre par pli du 16 juin 2011 et a répondu à C _____ avoir mandaté un chauffagiste afin de remédier à ce défaut. j. Le 28 décembre 2011, l'assurance responsabilité civile de C _____ conclue pour l'appartement sis 3 _____ a écrit à la régie au sujet d'un sinistre survenu dans ce logement. k. Au mois de mai 2012, C _____ s'est à nouveau adressée à la régie pour lui demander de modifier l'étiquette de la boîte aux lettres au 3 _____ et y indiquer "FAMILLE C/D/E _____". l. Les locataires ont produit un courrier à l'attention de H _____, collaboratrice de la régie, daté du 21 novembre 2013, dans lequel E _____ et D _____ indiquaient faire suite à leur entrevue du 19 novembre 2013 avec la précitée. E _____ et D _____ exposaient, dans ce courrier, que leur fille, C _____, occupait l'appartement de quatre pièces depuis une quinzaine d'années et que le bail était resté au nom de D _____ car à l'époque, la régie ne voulait pas qu'il soit au nom de leur fille. Quant à eux, ils occupaient l'appartement de deux pièces qui était au nom de leur fille depuis le mois d'octobre 1997, selon les directives de la régie. Ils donnaient par conséquent leur accord pour que l'appartement de quatre pièces soit mis au nom de leur fille et l'appartement de deux pièces à leurs noms et précisaient que leur fille ferait parvenir les documents nécessaires à la régie, comme cela avait été demandé. Dès réception de ces documents, ils souhaitaient recevoir les nouveaux baux modifiés. Les locataires ont également produit un courriel adressé par E _____ à C _____ le 20 novembre 2013. Ce courriel contenait un compte-rendu de l'entretien que E _____ et D _____ avaient eu avec H _____ dans l'appartement de deux pièces. E _____ demandait à sa fille, dans ce courriel, de communiquer à la régie les pièces nécessaires pour que le bail de l'appartement de quatre pièces soit mis à son nom. Un tirage de la lettre de E _____ et D _____ à l'attention de la régie était jointe audit courriel. C _____ a déclaré à ce sujet que H _____ était venue voir ses parents au 1 _____ car ces derniers voulaient trouver un appartement plus grand. Elle avait enregistré leur demande et avait proposé une augmentation de loyer de 150 fr. ou 200 fr. pour mettre l'appartement de quatre pièces à son nom. C _____ n'avait toutefois pas pu fournir les documents nécessaires car elle faisait l'objet de poursuites. La régie avait néanmoins accepté le principe que le bail de cet appartement soit mis à son nom. A _____ a contesté tant l'existence de l'entrevue que l'envoi du courrier susmentionnés, faute d'éléments probants. m. Les locataires ont encore produit un courrier adressé à la régie le 3 mars 2014 qui indiquait comme adresse "1 _____", dans lequel ils confirmaient s'inscrire en vue de l'attribution d'un appartement de quatre pièces dans les allées _____ à 3 _____, et un courriel du 7 juillet 2014 par lequel ils communiquaient un tirage du pli susmentionné à la régie. A _____ a contesté avoir reçu tant la lettre que le courriel en question. n. Au mois de février et mars 2016, la régie a échangé plusieurs courriels avec C _____ à la suite de la survenance d'une infiltration d'eau dans l'appartement de quatre pièces. Par courrier du 30 mars 2016, C _____ a relancé la régie au sujet des travaux de réfection consécutifs à ce sinistre, le concerne du courrier indiquant : "mon appartement au 3 _____ - Appartement No _____". Elle précisait dans ce courrier qu'elle travaillait dans l'appartement en son nom propre en tant qu'indépendante. Entendue comme témoin, I _____, gérante de l'immeuble,

a déclaré qu'elle avait été en contact avec C_____ à la suite du dégât d'eau susmentionné. Elle s'était alors rendue au 3_____ chez "tout le monde" où elle avait rencontré C_____. Cette dernière lui avait indiqué que les affaires de son père se trouvaient dans la chambrette fermée à clé. o. Le 24 mai 2016, C_____ a à nouveau écrit à la régie en relation avec les travaux susmentionnés et a sollicité une réduction de loyer. Elle indiquait dans ce courrier que ses parents étaient locataires de l'appartement depuis 50 ans et qu'elle en était sous-locataire depuis 1992, date à laquelle elle avait ouvert une société à cette adresse. p. Par pli du 30 mai 2016, la régie a rappelé à C_____ qu'un transfert des baux des appartements de deux pièces et de quatre pièces avait été refusé au mois d'août 2010 et que l'exercice d'une activité commerciale à domicile devait faire l'objet d'une demande au département compétent. Elle la sommat ainsi de lui faire parvenir une copie de cette demande et de l'autorisation délivrée en ce sens. Elle la priait également de réintégrer l'appartement de deux pièces et d'y cesser toute activité commerciale, ses parents étant par ailleurs priés de réintégrer l'appartement de quatre pièces. Elle précisait que le pli valait mise en demeure. Le 2 juin 2016, C_____ a répondu à la régie qu'elle n'exerçait pas d'activité commerciale dans l'appartement de quatre pièces et n'y recevait aucun client. Elle rappelait avoir averti la régie en 1992 qu'elle utilisait l'adresse du 3_____ pour le courrier de sa société. q. Par courrier du 7 juillet 2016, C_____ a repris contact avec la régie au sujet des travaux en cours dans l'appartement de quatre pièces. Elle a ensuite échangé divers courriers et courriels avec la régie entre les mois de juillet et de novembre 2016, dans lesquels elle indiquait notamment avoir été contrainte de dormir à l'hôtel en raison des travaux susmentionnés. Elle a également transmis à la régie des factures des SIG relatives à l'appartement et établies à son nom. Certains courriers à l'attention de la régie étaient signés tant par C_____ que par E_____ et D_____. D'autres étaient signés uniquement par C_____. r. C_____ et D_____ ont finalement consigné le loyer de l'appartement de quatre pièces le 26 août 2016 et mandaté l'ASLOCA au mois de septembre 2016 pour faire valoir leurs prétentions. Le 30 septembre 2016, ils ont déposé une requête en validation de consignation de loyer auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, requête qui a finalement été retirée au mois de novembre 2016. s. Par pli du 19 octobre 2016, la bailleresse a constaté que l'appartement de deux pièces était sous-loué à E_____ et D_____ sans autorisation depuis une date inconnue. Cette sous-location était abusive dès lors qu'elle tendait à un transfert de bail qui avait déjà été refusé par la bailleresse et qui était interdit par le contrat. C_____ était par conséquent mise en demeure de réintégrer cet appartement dans un délai de trente jours, sous peine de résiliation anticipée. Le même jour, la bailleresse a mis en demeure D_____ de réintégrer l'appartement de quatre pièces dans un délai de 30 jours, sous menace de résiliation, pour les mêmes raisons. t. Par courriers du 2 novembre 2016, C_____ et D_____ ont répondu que la régie était informée de longue date de la présence de D_____ et de son épouse dans l'appartement de deux pièces, D_____ s'acquittant du loyer par ordre permanent. Ainsi, ce dernier était également locataire de cet appartement, aux côtés de C_____. La régie était également informée de longue date de la présence de C_____ dans l'appartement de quatre pièces, cette dernière s'acquittant du loyer en apposant son nom sur les bulletins de versements. Ainsi, elle était également locataire de l'appartement susmentionné, aux côtés de son père. u. Par avis officiel du 25 novembre 2016 adressé à D_____, la bailleresse a résilié le contrat de bail de l'appartement de quatre pièces pour le 31 janvier 2017, au sens de l'article 257f al. 3 CO. E_____ a été avertie de la résiliation par pli séparé. Le même jour, la bailleresse a résilié le contrat de bail de l'appartement de deux pièces pour le 31 janvier 2017, au même motif, par

avis officiel adressé à C _____. Les courriers accompagnant les résiliations exposaient que les locataires n'avaient pas donné suite aux mises en demeure qui leur avaient été notifiées et avaient admis ne pas avoir sollicité l'accord de la bailleuse au sujet d'une sous-location des appartements. La régie avait par ailleurs refusé la demande de transfert de bail. La bailleuse n'avait dès lors pas consenti tacitement à la situation dénoncée, étant rappelé que le bail interdisait formellement son transfert à un tiers. D. a. Par requête déposée en vue de conciliation le 22 décembre 2016 et introduite au fond le 10 mai 2017, C _____ a conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate la nullité du congé concernant l'appartement de deux pièces au 1 _____, subsidiairement, à ce qu'il constate l'inefficacité du congé, et plus subsidiairement, à ce qu'il annule le congé (C/25666/2016). b. Par requête déposée en vue de conciliation le 22 décembre 2016 et introduite au fond le 10 mai 2017, D _____ et E _____ ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate la nullité du congé concernant l'appartement de quatre pièces au 3 _____, subsidiairement, à ce qu'il constate l'inefficacité du congé, et plus subsidiairement, à ce qu'il annule le congé (C/2 _____/2016). c. D _____ et C _____ ont également déposé deux actions afin de faire constater que les deux baux étaient à leurs deux noms (C/4 _____/2016 et C/5 _____/2018), ainsi qu'une action en réduction de loyer et en exécution de travaux (C/6 _____/2016). d. Par mémoire réponse du 4 décembre 2017, la bailleuse a notamment conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal déclare valable le congé relatif à l'appartement de deux pièces, et, sur demande reconventionnelle, à ce qu'il condamne C _____ à évacuer ce logement (C/25666/2016). e. Par mémoire réponse du même jour, la bailleuse a notamment conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal déclare valable le congé relatif à l'appartement de quatre pièces, et, sur demande reconventionnelle, à ce qu'il condamne D _____ et E _____ à évacuer ce logement (C/2 _____/2016). A l'appui de ses conclusions, la bailleuse a notamment allégué que C _____ était seule titulaire du bail portant sur l'appartement de deux pièces, et D _____ seul titulaire du bail portant sur l'appartement de quatre pièces. Les bulletins de versement et les situations de comptes avaient toujours été émis par la régie au nom de D _____ pour l'appartement de quatre pièces et au nom de C _____ pour l'appartement de deux pièces. D _____ et E _____ étaient propriétaires d'une résidence en France voisine et n'occupaient en réalité plus l'appartement de quatre pièces; l'appartement de deux pièces ne servait que de pied à terre. f. C _____, D _____ et E _____ ont conclu au déboutement de la bailleuse de ses conclusions sur demandes reconventionnelles. g. Le Tribunal a tenu, dans le cadre des causes C/4 _____/2016, C/6 _____/2016, C/25666/2016 et C/2 _____/2016, des audiences de débats principaux les 9 mars et 13 avril 2018, lors desquelles il a entendu les parties ainsi qu'un témoin, I _____, gérante de l'immeuble. h. Lors de l'audience du 9 mars 2018, les locataires ont précisé, par l'entremise de leur conseil, que la bailleuse avait un important projet de rénovation et de surélévation des immeubles et que plusieurs appartements étaient actuellement vides. Les locataires ont notamment produit des attestations de voisins selon lesquelles C _____ avait toujours habité au 3 _____, se rendant également au 1 _____, à l'instar de D _____, qui habitait au 1 _____, et se rendait régulièrement au 3 _____. Ils ont également produit des factures du loyer de l'appartement de quatre pièces au nom de D _____ avec des copies des récépissés des bulletins de versement sur lesquels C _____ ajoutait son nom à la main. La bailleuse a notamment produit des bulletins de versement indiquant le nom de C _____ pour le versement du loyer de l'appartement sis 1 _____ et le nom de D _____ pour le versement du loyer de l'appartement sis 3 _____. i. Lors de l'audience du 13 avril 2018, les locataires ont produit

un chargé de pièces complémentaire comportant des factures des SIG qui démontraient une consommation d'électricité correspondant à la moyenne pour l'appartement de deux pièces et des factures de J_____ au nom de D_____ qui démontraient des frais réguliers pour l'appartement de deux pièces. Les déclarations faites par les parties et le témoin I_____ lors des audiences susmentionnées ont pour le surplus été intégrées ci-dessus, dans la mesure utile. j. Par ordonnances rendues le 28 juin 2018 dans les causes C/25666/2016 et C/2_____/2016, le Tribunal a, par appréciation anticipée des preuves déjà administrées, refusé l'audition d'autres témoins et la production de pièces supplémentaires. k. Les parties ont persisté dans leurs conclusions par plaidoiries finales écrites du 30 août 2018. l. La bailleuse a répliqué par courrier du 11 septembre 2018, ce sur quoi le Tribunal a gardé la cause à juger. E. Aux termes des jugements entrepris, le Tribunal des baux et loyers a estimé que la bailleuse avait accepté que E_____ et D_____ habitent dans l'appartement de deux pièces et que C_____ occupe l'appartement de quatre pièces. Elle avait cependant refusé de procéder à un transfert croisé des baux au mois d'août 2010 et n'avait pas donné suite à la demande à nouveau formulée en ce sens par les locataires au mois de novembre 2013. La conclusion de baux tacites avec D_____ pour l'appartement de deux pièces et avec C_____ pour l'appartement de quatre pièces ne pouvait par conséquent être admise. Les congés ne pouvaient dès lors être déclarés nuls au motif qu'ils n'auraient pas été notifiés à l'ensemble des locataires. Le Tribunal a par ailleurs retenu que bien qu'elle habite principalement dans l'appartement de quatre pièces, C_____ séjournait également dans l'appartement de deux pièces. D_____ continuait pour sa part à utiliser l'appartement de quatre pièces puisqu'il y avait conservé une chambre dans laquelle il lui arrivait de dormir. La question de savoir si chaque appartement servait à tous les membres de la famille C/D/E_____, à titre principal ou secondaire, ou si les intéressés avaient procédé à des sous-locations croisées pouvait souffrir de rester indéterminée. Il en allait de même de la question de savoir si ces éventuelles sous-locations étaient licites ou non. Dès le début des relations contractuelles, la bailleuse avait en effet toléré et donc autorisé la situation décrite ci-dessus. Lorsqu'elle avait refusé un transfert croisé des baux, elle n'avait pas demandé aux locataires de réintégrer leurs appartements respectifs. Exiger aujourd'hui d'eux qu'ils mettent un terme à cette situation au motif qu'elle ne serait pas licite contrevient dès lors à la bonne foi. Il se justifiait par conséquent d'annuler les congés. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié à l'ATF 137 III 208). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces situé au 3_____ s'élève à 11'568 fr. La valeur litigieuse dans le cadre de la procédure C/25666/2016 est ainsi

supérieure à 10'000 fr. Le loyer annuel de l'appartement de deux pièces situé au 1_____ s'élevant à 10'476 fr., la valeur litigieuse dans le cadre de la procédure C/2_____/2016 est également supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte dans ces deux procédures. 1.3 Les appels ont pour le surplus été interjetés dans les délais et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC), de sorte qu'ils sont recevables. 1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 1.5 Le litige concernant la protection contre les congés, la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale sont applicables (art. 247 al. 2 let. a CPC). 2. 2.1 Conformément à l'art. 125 let. c CPC, le tribunal peut, pour simplifier le procès, ordonner la jonction de causes. Le tribunal a toute latitude pour prendre d'office ou sur requête les décisions destinées à simplifier le procès. La division ou la jonction de causes peut être ordonnée lorsqu'elle apparaît opportune aux juges. Cette mesure n'est pas conditionnée à des critères précis, tels que la connexité pour la jonction ou l'absence de connexité pour la division. Le seul critère légal est celui de la simplification du procès selon l'appréciation du tribunal (Halay, in CPC commenté, 2^{ème} éd. 2019, n. 6 ad art. 126 CPC). 2.2 En l'espèce, les causes C/25666/2016 et C/2_____/2016 opposent, d'une part, C_____ et, d'autre part, E_____ et D_____ à la même bailleuse. Elles reposent sur un état de fait commun, ont été instruites de manière simultanée par le Tribunal et soulèvent des questions juridiques interdépendantes les unes des autres. Leur jonction permet dès lors de simplifier le procès; elle s'avère en outre conforme au principe d'économie de procédure. Partant, les causes C/25666/2016 et C/2_____/2016 seront jointes sous le numéro de procédure C/25666/2016. 3. L'appelante conclut à ce que les congés notifiés le 25 novembre 2016, avec effet au 31 janvier 2017, à C_____ pour l'appartement de deux pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 1_____, d'une part, ainsi qu'à E_____ et D_____ pour l'appartement de quatre pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 3_____, d'autre part, soient déclarés valables. 3. 1 Selon l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur. Le bailleur ne peut 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). 3.1.1 L'art. 262 al. 1 CO n'exige pas que le consentement à la sous-location soit donné par écrit par le bailleur. Le consentement peut donc être donné oralement ou même tacitement (actes concluants, silence du bailleur). Lorsque le bailleur laisse sans réponse la demande du locataire de pouvoir sous-louer les locaux pour une durée indéterminée, il y a consentement tacite (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 3.1 et les réf. citées). Savoir à quoi le bailleur a consenti est affaire d'interprétation de la volonté des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 précité consid. 3.3). Pour déterminer ce que les parties voulaient, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation subjective, c'est-à-dire 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 véritable nature de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 132 III 268 consid. 2.3.2, 626

consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective; accord de droit), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2).

3.1.2 Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien d'un bail d'habitation est devenu insupportable pour le bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Cette disposition est applicable lorsque le locataire sous-loue l'appartement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur en violation de l'art. 262 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1). Le bailleur qui notifie un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO doit prouver les faits qui en sont la condition (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.2). Si les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace (ATF 135 III 441 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2016 précité consid. 3.1.2).

3.1.3 Si le bailleur a donné son consentement, il ne peut plus se prévaloir par la suite des motifs de refus (art. 262 al. 2 CO) qu'il connaissait ou devait connaître au moment d'autoriser la sous-location. Dans une telle hypothèse, c'est à bon droit que le locataire exerce son droit de sous-louer et le bailleur ne peut, en principe, pas résilier le bail au motif d'une sous-location non autorisée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.1.2; 4A_290/2015 précité consid. 4.3.2). Il reste toutefois au bailleur la possibilité de se prévaloir de l'interdiction générale de l'abus de droit pour mettre un terme au bail (Lachat/Grobet-Thorens, *Le bail à loyer*, Nouvelle édition 2019, p. 737, n. 5.4 avec les réf. citées, notamment à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 consid. 4.3.2). En effet, la sous-location est, en principe, conçue pour le cas où le locataire 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 -; il le remet alors provisoirement à un tiers pour se décharger, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer le temps de son absence. Il y a abus de droit si le locataire a perdu toute idée de reprendre dans un avenir prévisible l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires, ce qui est un but étranger à l'institution même de la sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; 134 III 446 consid. 2.4; arrêts du Tribunal fédéral précités 4A_227/2017 consid. 4.2.1.1; 4A_290/2015 consid. 4.3.1). Il s'ensuit que lorsque le bailleur consent à une sous-location de durée indéterminée, on ne saurait en inférer qu'il l'accepte *ad vitam aeternam*. Avec l'écoulement du temps, l'intérêt digne de protection du locataire s'estompe et, un jour ou l'autre, la sous-location devient abusive et équivaut à une substitution détournée de locataire, justifiant le congé (Lachat/Grobet-Thorens, *op. cit.*, p. 737 n. 5.4 avec les réf. citées, notamment à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 consid. 4.3.2).

3.1.4 Un congé anticipé remplissant les conditions de l'art. 257f al. 3 CO peut être annulé lorsqu'il apparaît

contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Une telle annulation présuppose des circonstances particulières et ne peut être que très rarement admise (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 6.2; Lachat, op. cit., p. 894, n. 3.2.2). A titre d'exemple, le bailleur qui a incité le locataire à nuire aux voisins ne pourrait pas de bonne foi résilier son bail (Weber, in Commentaire bâlois du Code des obligations I, 6^{ème} éd. 2015, n. 8 ad art. 257f CO). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1).

3.2 En l'espèce, l'appelante fait en premier lieu valoir que les intimés ont sous-loué les appartements litigieux sans solliciter, ni obtenir une autorisation préalable de la régie.

3.2.1 In casu, il n'est plus contesté, à ce stade de la procédure, que les époux D/E_____ ont occupé l'appartement de deux pièces situé au 1_____ dès la conclusion du bail y relatif et que C_____ est, depuis cette date, demeurée dans l'appartement de quatre pièces situé au numéro 3_____ dudit chemin. Se fondant sur les déclarations des parties en audience, le Tribunal a retenu que l'appelante était consciente de cette situation depuis le début et qu'elle n'avait émis aucune objection à ce sujet avant 2010. Or, l'appelante, qui supporte le fardeau de la preuve sur ce point (cf. supra consid. 2.1.2), ne démontre pas que ce constat serait mal fondé. L'appelante ne prétend pas non plus qu'elle aurait ignoré que les intimés s'acquittaient chacun du loyer de l'appartement qu'il(s) occupait(-ent), sous-louant ainsi de facto celui-ci. Au vu de ce qui précède, l'appelante est réputée, avoir, de 1997 à 2010, accepté, à tout le moins de manière tacite, la sous-location croisée à laquelle les intimés ont procédé.

3.2.2 L'appelante ne saurait davantage être suivie lorsqu'elle affirme que dans la mesure où elle avait expressément refusé le transfert croisé des baux sollicité par les intimés au mois d'août 2010, ces derniers ne pouvaient pas comprendre de bonne foi qu'ils étaient autorisés à poursuivre une occupation des deux appartements équivalant à un transfert de bail. Alors qu'elle était, à ce moment, informée du fait que les époux D/E_____ habitaient dans l'appartement de leur fille depuis 1997 et inversement, l'appelante s'est bornée à répondre à C_____ qu'" après avoir étudié attentivement [sa] demande ", elle n'était pas en mesure d'accéder à celle-ci et lui a proposé, " conformément à l'entretien téléphonique de ce jour et selon votre accord ", de " rester aux conditions contractuelles actuelles ". L'on ne discerne guère quel(s) élément(s) de ce courrier auraient dû amener les intimés à comprendre qu'ils étaient tenus de réintégrer leurs logements respectifs. L'appelante ne prétend pas non plus qu'une telle demande serait intervenue à l'occasion de l'entretien téléphonique que la régie a eu avec C_____ préalablement à l'envoi de ce courrier. Au vu de ce qui précède, les intimés pouvaient, à la lecture du courrier susmentionné, partir en toute bonne foi du principe que l'appelante n'avait pas d'objection à ce qu'ils continuent d'utiliser les logements litigieux comme ils le faisaient depuis 1997. Le fait que la régie ait, par la suite, adressé divers courriers aux époux D/E_____ au 1_____ et à C_____ au numéro 3_____ dudit chemin, et versé, à la fin de l'année 2010, une indemnité à D_____ en raison d'un sinistre survenu dans l'appartement situé au numéro 1_____, confirme, en tant que de besoin, qu'elle continuait à tolérer que les intimés s'échangent leurs appartements. En conclusion sur ce point, il convient de retenir que l'appelante a consenti, à tout le moins de manière tacite, à cette situation jusqu'au 30 mai 2016, date à laquelle elle a, pour la première fois, mis les intimés en demeure de réintégrer leurs logements respectifs.

3.2.3 L'appelante soutient que même en présence d'une autorisation tacite de sous-louer, la sous-location ne doit pas être exercée de manière abusive. Or, les intimés n'auraient en l'espèce aucune intention de réintégrer leurs appartements respectifs. La sous-location serait

par conséquent illicite, ce qui justifierait les congés. Comme exposé ci-dessus, la jurisprudence prévoit certes que lorsque le bailleur a consenti à une sous-location pour une durée indéterminée, l'on ne peut en inférer qu'il l'accepte éternellement. Passé un certain délai, cette sous-location équivaut à une substitution de locataires et peut donner lieu à une résiliation de bail. In casu, l'appelante a toutefois toléré d'emblée que l'appartement de deux pièces pris à bail par C_____ en 1997 soit occupé par ses parents et que celle-là habite seule dans l'appartement de quatre pièces dont les précités étaient locataires depuis 1966. L'appelante n'a pas établi que cette organisation avait, à l'époque, été acceptée à titre provisoire et qu'il était convenu que les époux D/E_____ réintègrent, à terme, leur appartement d'origine. Dans ces circonstances bien particulières, il pourrait, a priori, être considéré que les intimés n'abusent pas de leur droit en maintenant cette sous-location croisée. Cette dernière ne pourrait dès lors pas être considérée comme illicite et fonder une résiliation anticipée des baux. Cette question peut toutefois rester indécise. Comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, les congés doivent de toute manière être annulés en application de l'art. 271 al. 1 CO, et ce indépendamment de leur éventuelle conformité avec l'art. 257f al. 3 CO. Comme déjà mentionné ci-dessus, lorsqu'elle a refusé, au mois d'août 2010, les transferts de baux réclamés par les intimés, l'appelante n'a pas émis la moindre réserve au sujet de la manière dont les appartements étaient occupés depuis 1997, ni sommé les intimés de réintégrer leurs logements respectifs. Elle ne l'a pas davantage fait dans le cadre des échanges intervenus par la suite avec les intimés en relation avec les sinistres survenus dans chacun des appartements. Ce n'est qu'en 2016, soit près de vingt ans après la conclusion du bail de l'appartement de deux pièces, que l'appelante a exigé, alors que C_____ avait sollicité une réduction de loyer en lien avec les nuisances engendrées par les travaux en cours dans l'appartement de quatre pièces, que les intimés rétablissent une situation qui n'avait, dans les faits, jamais existé, et ce sans justifier son revirement d'une quelconque manière. Un comportement aussi contradictoire ne pouvait que conduire à annuler les congés litigieux en vertu de l'art. 271 al. 1 CO. Les jugements entrepris seront par conséquent confirmés et les parties déboutées de toutes autres ou contraires conclusions.

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 25 janvier 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1099/2018 rendu le 7 décembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25666/2016-2-OSB. Déclare recevable l'appel interjeté le 25 janvier 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1100/2018 rendu le 7 décembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2_____/2016-2-OSB. Ordonne la jonction des causes C/25666/2016-2-OSB et C/2_____/2016-2-OSB sous le numéro de procédure C/25666/2016-2-OSB. Au fond : Confirme les jugements entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours

doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2

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