

GE_GERICHTE C/8225/2012 vom 14. Februar 2013

GE Cour de justice, 2013-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8225_2012

FR: GE_GERICHTE C/8225/2012 du 14 février 2013

IT: GE_GERICHTE C/8225/2012 del 14 febbraio 2013

Regeste

; BAIL À LOYER ; CONTESTATION DU CONGÉ ; DEMEURE ; SOUS-LOCATION ;
PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.257f.3 CO.271 CO.272

Erwägungen

E. 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 = 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 BSK ZPO, n o 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 (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 9'000 fr. En prenant compte des trois années de protection contre les congés visés à l'art. 271 a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (9'000 fr. x 3 = 27'000 fr.)

E. 1.3

Le jugement attaqué ayant été reçu le 22 février 2013, le délai d'appel est demeuré suspendu pendant les fêtes de Pâques, soit du 24 mars 2013 au 7 avril 2013 (art. 145 al. 1 CPC). Déposé le 8 avril 2013, l'appel a dès lors été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

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).

E. 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 produits 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). En l'espèce, l'appelant produit avec son appel plusieurs pièces, qui figuraient déjà au dossier de première instance, et qui sont dès lors recevables.

E. 3.1

L'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte de l'absence de toute mise en demeure préalable à la résiliation de bail. Se référant à l'art. 257 f al. 3 CO, il considère que l'intimée avait en l'espèce l'obligation de lui laisser la possibilité de s'expliquer au sujet de la sous-location. Il en résulterait un vice formel conduisant, selon l'appelant, à l'annulation de la résiliation litigieuse. L'intéressé se plaint également du fait que le Tribunal n'a pas explicitement relevé l'absence de toute mise en demeure préalable à la résiliation.

E. 3.2

Ce n'est que dans l'hypothèse d'une résiliation extraordinaire, - non réalisée en l'espèce - c'est-à-dire sans respecter l'échéance contractuelle, que la partie bailleuse est tenue d'adresser au locataire une protestation écrite qui mentionnera l'usage non soigneux ou non-conforme au contrat et la faculté du bailleur de résilier le contrat de façon anticipée, moyennant un préavis minimum de trente jours. L'appelant se méprend sur la nature du congé qui lui a été adressé. En effet, et comme cela ressort du courrier accompagnant la résiliation, l'intimée a mis fin au bail pour sa plus proche échéance ordinaire, et non de manière anticipée. Dans ce contexte, chaque cocontractant n'est tenu que pour la période convenue et reste parfaitement libre de ne pas conclure un nouveau bail pour la période suivante. La liberté contractuelle comporte en effet notamment la liberté de mettre fin à une relation contractuelle pour son échéance, celle de ne pas conclure un nouveau contrat et celle de choisir son cocontractant (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2ème édition, 1997, p. 97). Une résiliation de bail pour le prochain terme ordinaire n'exige dès lors pas de motifs particuliers et est annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2012 du 3 septembre 2012). Tel est notamment le cas si la résiliation est purement chicanière, ne répond à aucun motif objectif, sérieux et digne de protection, ou se fonde sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte. Il en découle en particulier que le congé donné à un locataire qui sous-loue sans droit l'objet loué ne prête pas à critique, sauf dans le cas où le bailleur a consenti en toute connaissance de cause. Une résiliation ordinaire du bail principal est annulable lorsqu'elle est donnée exclusivement parce que l'autorisation de sous-louer n'a pas été requise, si, au vu des circonstances, la sous-location aurait dû être autorisée (SJ 2001 p. 17).

E. 3.3

Dans la présente cause, les premiers juges ont considéré que la sous-location mise en place par l'appelant entre octobre 2011 et mai 2012 n'était pas autorisable dans la mesure où le

sous-loyer perçu par ce dernier était d'un montant substantiellement supérieur au loyer principal. Compte tenu de la différence entre ces deux montants (500 fr. par mois) et de l'absence de toute justification claire de ce surcoût, il convient d'admettre que la bailleuse pouvait notifier à l'appelant une résiliation ordinaire sans contrevenir aux règles de la bonne foi. Il s'ajoute à cela que, selon les indications fournies par l'intéressé au cours de son interrogatoire par les premiers juges, le contrat de sous-location n'était pas limité dans le temps et aurait dès lors pu s'étendre sur plusieurs mois ou années, sans que le retour du locataire principal dans les locaux loués n'apparaisse comme assuré. L'appelant n'a toujours pas réintégré son domicile à l'adresse des locaux loués. Il résulte de ce qui précède que ce grief est mal fondé. Il l'est également sous l'angle du droit d'être entendu et des garanties constitutionnelles qui en découlent, puisque l'existence ou non d'un courrier de protestation écrite, préalable à la résiliation litigieuse, est sans pertinence en l'espèce, s'agissant de statuer sur la validité d'une résiliation ordinaire, donnée pour l'échéance.

E. 4.1

L'appelant requiert à titre subsidiaire qu'une prolongation de bail lui soit accordée. Il relève qu'il est locataire de ce logement depuis plus de 10 ans et qu'il y résiderait désormais avec son amie, laquelle ne disposerait pas de permis de séjour en Suisse. Il souligne la difficulté de trouver un logement adéquat, pour un loyer similaire à celui du bail litigieux compte tenu de la pénurie de logements que connaît le canton de Genève.

E. 4.2

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui et sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. D'une manière générale, les suites de la résiliation d'un contrat de bail ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat. L'octroi d'une prolongation suppose également que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux qu'à celui de la seconde prolongation. Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ces proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

E. 4.3

Il ressort des pièces produites en première instance que l'appelant était domicilié au 8, chemin de E_____ en mars 2012 ainsi qu'en juillet 2012. Toujours en juillet 2012, la représentante de la bailleuse lui a adressé au chemin C_____ à Genève un courrier recommandé du 13 juillet 2012, qui a été retourné à l'expéditeur avec la mention «le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée». Par la suite, la partie bailleuse lui a adressé deux courriers à son adresse officielle de Vernier, sans que cela ne pose de problème d'acheminement. Par ailleurs, entendu par le Tribunal à l'audience du 22 novembre 2012, l'intéressé n'a pas clairement affirmé que la résiliation litigieuse engendrait pour lui des conséquences pénibles particulières. Il n'a notamment produit aucune pièce susceptible d'attester une quelconque recherche d'un logement de remplacement et il n'a pas

non plus affirmé avoir effectué des démarches en ce sens dans les écritures qu'il a déposées auprès du Tribunal des baux et loyers. Dans ces conditions, c'est également à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'appelant était toujours domicilié chez sa mère à Vernier, et refusé de lui accorder une prolongation de bail.

E. 5

En définitive, l'appel apparaît comme entièrement mal fondé et doit être rejeté. Le jugement du Tribunal des baux et loyers est confirmé. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 LaCC).

E. 6

La valeur litigieuse pertinente dans le cadre d'un éventuel recours en matière de droit civil au Tribunal fédéral dépasse 15'000 fr. (consid. 1.2 ci-dessus). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/137/2013 rendu le 14 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8225/2012-4-OSB. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, 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.