

## **GE\_GERICHTE C/9740/2012 vom 28. Mai 2014**

GE Cour de justice, 2014-05-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_9740\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9740_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/9740/2012 du 28 mai 2014

IT: GE\_GERICHTE C/9740/2012 del 28 maggio 2014

### **Regeste**

BAIL À LOYER; EFFICACITÉ; RÉSILIATION; EXPULSION DE LOCATAIRE;  
SOUS-LOCATION; APPROBATION(EN GÉNÉRAL); BAILLEUR(BAIL À LOYER) |  
CO.257f.3

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 12.01.2015 C/9740/2012

BAIL À LOYER; EFFICACITÉ; RÉSILIATION; EXPULSION DE LOCATAIRE;  
SOUS-LOCATION; APPROBATION(EN GÉNÉRAL); BAILLEUR(BAIL À LOYER) |  
CO.257f.3

C/9740/2012 ACJC/20/2015 du 12.01.2015 sur JTBL/604/2014 ( OBL ) , CONFIRME  
Descripteurs : BAIL À LOYER; EFFICACITÉ; RÉSILIATION; EXPULSION DE  
LOCATAIRE; SOUS-LOCATION; APPROBATION(EN GÉNÉRAL); BAILLEUR(BAIL  
À LOYER) Normes : CO.257f.3 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET  
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/9740/2012 ACJC/20/2015 ARRÊT  
DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 12 JANVIER 2015  
Entre A\_\_\_\_\_ , p.a. \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des  
baux et loyers le 28 mai 2014, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai  
Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de  
domicile, et Monsieur B\_\_\_\_\_ et Madame C\_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_ Genève, intimés,  
représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les  
bureaux de laquelle ils font élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 28 mai  
2014, expédié pour notification aux parties le 2 juin 2014, le Tribunal des baux et loyers  
(ci-après : le Tribunal) a déclaré inefficace le congé notifié à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ le 27  
février 2012 pour le 30 avril 2012 s'agissant de l'appartement de 4,5 pièces situé au 5<sup>ème</sup>  
étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté A\_\_\_\_\_ de ses  
conclusions en évacuation des locataires (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres  
conclusions (ch. 3), et a condamné A\_\_\_\_\_ au paiement des débours en 280 fr. (ch. 4). En  
substance, les premiers juges ont retenu que le locataire principal n'avait pas perdu l'usage  
de l'appartement loué, que sa famille avait l'intention de revenir s'y installer, et que les  
sous-locataires partiraient à brève échéance. La bailleuse n'aurait ainsi pas eu de motif de  
refuser son consentement à la sous-location si celui-ci avait été requis. Le congé notifié était  
dès lors inefficace. B. Par acte déposé le 2 juillet 2014 au greffe de la Cour de justice,  
A\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à son annulation, cela fait à la  
constatation de la validité des résiliations de bail du 27 février 2012, à la condamnation des  
époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à évacuer de leur personne et de leurs biens l'appartement de  
4,5 pièce sis au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble \_\_\_\_\_ Genève. Par mémoire-réponse du 4 août  
2014, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses

conclusions d'appel. Les parties ont été avisées le 15 septembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Le 15 mars 2002, D\_\_\_\_\_ a remis à bail aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ un appartement de 4,5 pièces situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ Genève, moyennant un loyer mensuel, charges non comprises, de 1'400 fr. Le bail, conclu pour une durée d'une année du 1<sup>er</sup> avril 2002 au 31 mars 2003, s'est ensuite tacitement renouvelé d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois. b. A compter du 15 juin 2005, l'immeuble est devenu propriété de A\_\_\_\_\_. c. B\_\_\_\_\_, ressortissant suisse ayant pour pays d'origine le Sri Lanka, affirme partager son temps, à raison de la moitié de l'année environ, entre Genève et l'Angleterre, où il est domicilié, avec sa femme et ses deux filles et où il a un emploi. Les deux époux louent un appartement à Londres. B\_\_\_\_\_ ne déploie pas d'activité professionnelle à Genève, où il dit compter de nombreux amis après y avoir vécu durant vingt ans. d. En 2010 environ, aux dires de B\_\_\_\_\_, deux amis étudiant et travaillant à Genève ont emménagé dans les locaux loués, avec lui. e. A une date indéterminée, la bailleuse a soupçonné une sous-location des locaux. Lors d'une visite à l'appartement, dont la date ne résulte pas avec certitude du dossier (janvier 2012 ou janvier 2013), plusieurs personnes qui ne parlaient pas français avaient ouvert la porte. Le nom de la régie ne leur avait pas évoqué grand-chose. L'une d'entre elles avait expliqué que c'était "le cousin" qui leur avait prêté l'appartement (témoin E\_\_\_\_\_). L'une des personnes occupant l'appartement, a déclaré, lors de son audition par le Tribunal le 27 juin 2013, qu'elle y vivait, moyennant paiement de 550 fr. par mois, depuis une année et demie, en compagnie d'un tiers nommé F\_\_\_\_\_, et de B\_\_\_\_\_, et probablement jusqu'à la fin de ses études en juillet 2014. Celui-ci venait un mois tous les deux mois, et avait annoncé, le mois précédent, que sa fille reviendrait loger dans l'appartement car elle allait terminer l'université, et que lorsque la famille serait de retour, il l'annoncerait deux mois à l'avance pour que les occupants puissent s'en aller (témoin G\_\_\_\_\_). L'autre personne a déclaré qu'elle habitait dans l'appartement avec G\_\_\_\_\_, moyennant paiement de 550 fr. par mois, cela probablement jusqu'à la fin de ses études en juin 2014. B\_\_\_\_\_ venait une à deux fois par mois. Celui-ci lui avait dit qu'il comptait revenir dans l'appartement, et, selon ce qu'elle pensait, avait ajouté que ce serait avec sa famille (témoin F\_\_\_\_\_). Deux locataires de l'immeuble, entendus à l'audience du Tribunal du 5 décembre 2013, croisaient de temps à autre B\_\_\_\_\_ ; l'un l'avait vu pour la première fois deux mois auparavant (témoin H\_\_\_\_\_), l'autre la veille ou l'avant-veille (témoin I\_\_\_\_\_). B\_\_\_\_\_ loge aux Pâquis lorsqu'il vient à Genève, où il reste normalement deux ou trois jours. Il sous-loue l'appartement à des tiers, et a dit un jour qu'il reviendrait une fois que ses enfants auraient fini leurs études (témoin J\_\_\_\_\_). Une des filles des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle habitait Londres depuis quatre ou cinq ans, et finirait ses études en juillet 2014. Elle avait le projet de revenir ensuite à Genève, où elle pensait que ses parents la rejoindraient quand sa sœur finirait ses études, d'ici deux ans normalement (déclaration K\_\_\_\_\_). f. Par lettre du 15 novembre 2011, la bailleuse, ayant constaté que B\_\_\_\_\_ n'habitait plus les locaux loués et avait sous-loué ceux-ci sans autorisation, l'a mis en demeure de réintégrer le logement, sous peine de résiliation du bail. Par courrier du 7 décembre 2011, B\_\_\_\_\_ a répondu qu'il habitait toujours l'appartement, qu'il faisait des allers et retours, que son épouse s'était absentée en Angleterre pour les études de sa fille aînée et serait de retour en juin suivant, et qu'il hébergeait deux cousins à titre gratuit pour lui tenir compagnie. Par pli du 12 janvier 2012, la bailleuse a adressé à C\_\_\_\_\_ un courrier rédigé dans des termes identiques à sa lettre

du 15 novembre 2011. Le 1<sup>er</sup> février 2012, B\_\_\_\_\_ a répondu qu'en effet sa femme s'était absentée et reviendrait dans le courant de l'année. g. Par avis officiel du 27 février 2012, A\_\_\_\_\_ a résilié le bail pour le 30 avril 2012, sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, motif pris de la sous-location non autorisée. Le congé n'a pas été contesté, et les locaux n'ont pas été restitués à la fin du bail. h. Le 15 mai 2012, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en évacuation des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Non conciliée, la cause a été portée au Tribunal le 16 juillet 2012. Par mémoire-réponse du 17 septembre 2012, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu à la constatation de l'inefficacité de la résiliation donnée par avis du 27 février 2012 pour le 30 avril 2012, et au déboutement de la bailleuse de toutes ses conclusions. En annexe à sa requête, la bailleuse a notamment produit des attestations de l'Office cantonal de la population, datées des 4 mai, 9 et 10 juillet 2012, dont il résulte que ni les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ni leurs filles ne sont domiciliés à Genève, ainsi que la photographie (réalisée le 5 janvier 2012 selon indication manuscrite) de la boîte aux lettres des précités qui indique outre leur nom, celui de G\_\_\_\_\_. Lors de l'audience du Tribunal du 18 janvier 2013, le représentant de la bailleuse a déclaré qu'il s'était rendu dans l'immeuble où se trouve l'appartement en cause trois jours auparavant, qu'il y avait rencontré un jeune homme de type européen qui lui avait dit que trois personnes occupaient le logement, un certain L\_\_\_\_\_ ayant le contact avec "le propriétaire". A l'audience du 27 juin 2013, un collaborateur de la bailleuse a déclaré qu'au début 2013, alors qu'il se trouvait dans l'immeuble, il avait rencontré une dame qui s'était rendue à l'appartement en cause demandant à visiter une chambre à louer (témoin E\_\_\_\_\_). A l'audience du Tribunal du 5 décembre 2013, B\_\_\_\_\_ a confirmé qu'il avait l'intention de s'établir à nouveau à Genève, avec sa fille aînée, en juillet 2014, et que sa femme et sa seconde fille viendraient peut-être aussi. Par plaidoiries écrites du 25 avril 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. 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\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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 (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). 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; arrêts du Tribunal fédéral 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). 1.2 En l'espèce, le loyer mensuel du logement, charges comprises, s'élève à 1'400 fr. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 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. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir invalidé le congé qu'elle avait donné le 27 février 2012, retenant que la sous-location n'aurait pas pu être refusée. 2.1 Remettre la chose à bail à un tiers sans le consentement du bailleur - comme cela s'est produit en l'espèce - constitue en soi une utilisation de la chose qui viole la loi. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302, 446 consid. 2.2 p. 449). Il faut cependant que le bailleur somme préalablement le locataire - comme cela a été fait en l'espèce - de mettre fin à la sous-location; l'exigence selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 ss, 446 consid. 2.2 p. 449). Pour qu'une sous-location non autorisée puisse justifier une résiliation anticipée du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO, il faut cependant que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement (cf. art. 262 al. 2 CO), faute de quoi sa réaction serait purement formaliste et ne reposerait sur aucun intérêt légitime (cf. ATF 134 III 300 consid. 3.1 in fine p. 304; 134 III 446 consid. 2.2 in fine p. 449). Les cas où le bailleur pourrait refuser son consentement sont énumérés à l'art. 262 al. 2 CO; il faut encore ajouter le cas où le locataire abuse de son droit à la sous-location au sens de l'art. 2 CC, parce que, dans ce cas de figure, le droit à la sous-location n'est pas protégé et qu'il faut raisonner comme s'il n'existait pas. La jurisprudence a admis que si le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit et le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 446 consid. 2.4 p. 450 et les arrêts cités). Il y a lieu d'être relativement restrictif afin d'éviter que le droit à la sous-location ne soit dénaturé. A défaut, le bailleur peut opposer son refus (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63). Le bailleur qui donne un tel congé supporte le fardeau de la preuve pour la validité du congé (cf. ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61; WEBER, in Commentaire bâlois, 5 e éd. 2011, n° 8 ad art. 257f CO). Il doit prouver que les conditions d'une résiliation anticipée sont données et, partant, que la sous-location n'est pas licite, par exemple parce que le locataire n'a pas l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible. Apporter la preuve de ce fait interne peut être très difficile, voire impossible pour le bailleur. Il y a lieu d'admettre un devoir de collaboration du locataire (sur ce devoir en général, cf. WALTER, Commentaire bernois, 2012, n° 318 ss ad art. 8 CC; ATF 119 II 305, à propos des faits négatifs); cela se justifie d'autant plus que le congé litigieux résulte du fait que le locataire a lui-même fait valoir un droit - droit de sous-louer - que le bailleur conteste (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_430/2013, du 14 février 2014, consid. 4.2). Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61 s. et les arrêts cités). 2.2 En l'espèce, l'appelante, se fondant sur une visite dans les locaux loués à une date indéterminée, dont il résultait qu'un nom de tiers avait été apposé sur la boîte aux lettres, et que les occupants du logement alors présents avaient déclaré que celui-ci leur était prêté par un cousin, est parvenue à la conclusion que les locataires n'étaient plus présents et

qu'il y avait sous-location non autorisée. Elle a dès lors sommé les locataires de réintégrer les locaux loués, sous peine de résiliation. Les locataires ont répondu que l'intimé était régulièrement présent, que le reste de la famille n'habitait plus du tout le logement, mais comptait y revenir dans les six mois suivants, et que des cousins étaient hébergés à titre gratuit. Sur la base de ces éléments, l'appelante a mis fin au bail, décision qui n'a pas été contestée par les intimés. A l'appui de ses conclusions en évacuation, elle a invoqué la sous-location non autorisée, et le départ des intimés qui n'étaient pas domiciliés à Genève, départ qui lui aurait été confirmé par d'autres locataires. Il est établi que les intimés ne sont pas domiciliés à Genève, et que des tiers occupaient le logement au moment où la résiliation a été donnée. L'intimé a, de façon constante, indiqué qu'il se trouvait régulièrement dans l'appartement, contrairement à sa famille. Il a en outre déclaré qu'il avait l'intention de s'y établir à nouveau entièrement par la suite, donnant des explications qui ont varié sur les membres de sa famille qui reviendraient à Genève avec lui, pour quelle raison et à quelle date. Il a aussi admis que des tiers, primitivement présentés comme des cousins hébergés gratuitement puis comme des amis payant un loyer, se trouvaient dans les locaux. Les enquêtes conduites par le Tribunal n'ont pas mis en évidence d'élément confirmant les allégués de l'appelante, selon lesquels l'appartement faisait l'objet d'une sous-location à l'exclusion de toute présence dans les locaux de l'intimé. Pour leur part, les intimés ont vu leur version soutenue par les déclarations tant des sous-locataires que d'autres occupants de l'immeuble ainsi que d'une tierce personne, qui ont tous confirmé la présence régulière du locataire principal. Les deux ou trois visites faites par la bailleresse, à des dates soit indéterminée soit postérieure à la signification du congé, au cours desquelles la présence de l'intimé n'aurait pas été observée, ne sont pas propres à établir l'absence de celui-ci. La circonstance qu'il paraisse insolite que l'intimé, officiellement établi à Londres où se trouve sa famille et où il dit bénéficier d'un emploi, vienne relativement fréquemment à Genève où il reconnaît ne pas avoir d'activité, ne l'est pas davantage, en l'absence de toute autre élément. Il s'ensuit que l'appelante, à qui incombe le fardeau de la preuve, n'est pas parvenue à démontrer que l'intimé a perdu totalement l'usage de l'appartement. De surcroît, les éléments recueillis dans la procédure ne permettent pas non plus de tirer la conclusion que l'intimé aurait renoncé à s'établir à nouveau complètement à Genève, ce qu'il a contesté de façon constante, même si les dates de cet événement ont varié au fil de la procédure. Les sous-locataires ont précisé savoir qu'ils devraient quitter l'appartement au retour d'une partie ou de tous les membres de la famille du locataire principal, confirmant en cela les explications des intimés. Ainsi, comme l'ont retenu à raison les premiers juges, l'appelante n'aurait pas pu refuser son consentement à la sous-location, qui se révélait licite, s'il lui avait été demandé. Le motif pris d'une sous-location non autorisée n'était donc pas propre à justifier une résiliation anticipée du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO. Le jugement entrepris, qui a déclaré inefficace le congé notifié le 27 février 2012 pour le 30 avril 2012 et débouté l'appelante de ses conclusions en évacuation, sera dès lors confirmé. 3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 juillet 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/604/2014 rendu le 28 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9740/2012-6-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD,

présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD 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.