

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15627/2011

ACJC/1494/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 DECEMBRE 2013

Entre

A_____, **SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION**, ayant son siège _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 octobre 2012, comparant par Me Pierre Daudin, avocat, place Claparède 7, case postale 360, 1200 Genève 12 Champel, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2013.

EN FAIT

- A. A_____, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION (ci-après : la Coopérative) a pour but social la création de logements, ainsi que toutes autres réalisations destinées à améliorer les conditions d'habitation de ses membres, principalement employés à l'aéroport (art. 2 des statuts).

Peuvent devenir membres de la société, les personnes physiques majeures, les sociétés commerciales ou les personnes morales qui se proposent de prendre à bail une villa, un logement ou un local de la société ou de participer, sous une autre forme, à son activité (art. 4 statuts). Chaque nouvel associé, à qui un appartement ou un local est attribué par la société, est tenu de payer un droit d'admission dont le montant est fixé par le conseil d'administration (art. 6 statuts).

L'exclusion peut, sur préavis du comité de direction, être prononcée par l'administration à la majorité des deux tiers des voix émises à l'égard de tout associé qui agit contrairement aux intérêts de la société, viole sciemment les statuts ou les règlements de la société, dont la conduite est incompatible avec les buts et principes de la société ou qui ne tient pas les engagements financiers contractés par lui envers la société (art. 11 statuts). L'exclusion est notifiée à l'intéressé par lettre recommandée. Un associé exclu peut recourir contre son exclusion à l'assemblée générale; pour être valable, le recours doit être adressé par lettre recommandée à l'administration dans les dix jours dès la communication de la décision, le recours au juge, en conformité de l'article 846 du Code des obligations étant réservé (art. 13 statuts). L'exclusion d'un associé prononcée conformément aux statuts entraîne automatiquement le départ du logement ou local qu'il occupe, à défaut son évacuation (art. 15 statuts).

- B. En date du 25 avril 1991, B_____ a pris à bail de la Coopérative un appartement de trois pièces, situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis, chemin _____, à _____ (Genève).

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de deux ans et dix mois, du 1^{er} mai 1991 au 31 décembre 1993, renouvelable ensuite d'année en année. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé, en dernier lieu, à 5'964 fr.

L'art. 6 al. 2 des conditions générales du contrat de bail prévoyait que toute sous-location, complète ou partielle, même à titre temporaire, était interdite et entraînerait la résiliation du bail.

Les statuts de la Coopérative, que le locataire déclarait connaître, ont été intégrés au contrat de bail (art. 8 des clauses particulières du bail).

-
- C. Par courrier du 25 juillet 2007, B_____ a informé la Coopérative que, pour des raisons professionnelles, il entendait quitter Genève pour une période de trois ans "environ" de sorte qu'il souhaitait sous-louer son appartement à C_____ pendant cette période. Il a précisé que cette sous-location était temporaire et qu'il avait la ferme intention de réintégrer son appartement à son retour à Genève.

Aux termes du contrat de sous-location daté du même jour, adressé à la Coopérative par courrier d'accompagnement du 23 janvier 2008, l'appartement était cédé meublé, pour la période initiale du 3 juillet au 31 décembre 2007, renouvelable ensuite de six mois en six mois, moyennant un loyer mensuel de 850 fr., charges comprises, (eau, chauffage, électricité, place de parking, redevance TV et radio, câble). Le locataire a confirmé le caractère temporaire de la sous-location.

- D. a. Par lettre recommandée du 15 février 2011, la Coopérative, constatant que le locataire n'avait pas réintégré l'appartement et que, selon les informations données par l'Office cantonal de la population, il était domicilié au, _____, a enjoint ce dernier de mettre un terme à cette situation "*contraire à [leurs] directives, visant que [leurs] logements soient occupés par [leurs] coopérateurs*" et de lui adresser la résiliation de son bail dans les meilleurs délais. Sans nouvelles de sa part dans les vingt jours, elle procéderait à son exclusion de son statut de sociétaire ainsi qu'à la résiliation du bail.

b. La Coopérative a réitéré sa demande dans deux courriers subséquents, l'un recommandé, daté du 7 mars 2011, retourné "non réclamé" et l'autre par pli simple du 22 mars 2011.

c. Par courrier du 19 avril 2011, B_____ a expliqué qu'il venait de recevoir les plis des 7 et 22 mars précédents. Il a exposé, en substance, avoir été contrarié dans ses projets professionnels initiés en _____ et qu'il lui était impossible en l'état de formuler une date de retour. L'adresse communiquée par l'Office cantonal de la population correspondait au domicile de son ex-épouse, D_____ auprès de laquelle il faisait suivre son courrier pendant son séjour à l'étranger. Ce fait a été confirmé par lettre de D_____ du 8 novembre 2011 adressée au Tribunal. Il a relevé qu'il était primordial pour lui d'avoir un logement lorsqu'il reviendrait à Genève et que tous ses biens se trouvaient dans cet appartement. Il a donc refusé de résilier son contrat de bail et a demandé à la Coopérative de reconsidérer sa décision et d'accepter cette situation jusqu'à son retour à Genève.

d. Par courrier électronique du 20 avril 2011, la Coopérative a refusé de revoir sa décision. Elle a invité le locataire à lui transmettre les coordonnées des différents sous-locataires qui occupaient ou avaient occupé le logement, ainsi que le montant des sous-loyers perçus. Enfin, elle a exposé qu'elle n'admettait pas le manque d'in-

formation quant à une date précise de retour qui la privait du choix de l'affectation du logement.

e. Le 21 avril 2011, le locataire a communiqué à la société bailleuse, par voie électronique, les conditions de la sous-location en faveur de C_____, précisant que cette dernière recevait de temps en temps des amies dans le logement en question pendant des périodes plus ou moins longues. Il a, pour le surplus, repris la teneur des explications fournies dans son précédent courrier du 19 avril 2011, confirmant qu'il ne pouvait pas avancer de date précise de retour.

f. Dans un courrier électronique du 28 avril 2011 adressé à l'un des membres du Conseil d'administration, la Coopérative a indiqué qu'elle avait enquêté sur l'occupation de l'appartement litigieux et qu'il en résultait que plusieurs noms figuraient sur la boîte aux lettres. Deux locataires avaient, en outre, indiqué qu'il y avait souvent beaucoup de monde dans l'appartement et énormément de bruit, la Coopérative relevant toutefois n'avoir jamais reçu de plainte.

g. Lors de sa séance du 2 mai 2011, le conseil d'administration de la Coopérative a examiné le point 5 de l'ordre du jour, à savoir "*Assemblée générale Ordinaire du 30 mai 2011*"(...) "*Exclusion de sociétaires*" (...) "*B_____, 3 pièces sis _____ à _____, qui a quitté l'appartement depuis septembre 2007 et est domicilié à Genève à une autre adresse; plusieurs personnes se sont succédées dans les locaux*". Après que le Président avait donné lecture du rapport concernant B_____, les membres présents ont voté à l'unanimité l'exclusion du locataire.

h. Par courrier électronique du 6 mai 2011, la Coopérative a informé B_____ de la décision d'exclusion prise à son encontre par son conseil d'administration et l'a invité une nouvelle fois à résilier son bail, lui indiquant qu'à défaut le conseil d'administration demanderait son expulsion lors de la prochaine assemblée générale du 30 mai 2011.

i. Par courrier électronique du 23 mai 2011, le locataire s'est déclaré bouleversé par la décision du conseil d'administration.

j. La décision d'exclusion prise par le conseil d'administration a été soumise à l'assemblée générale ordinaire lors de sa séance du 30 mai 2011 étant précisé que le point 7 de l'ordre du jour était identique au point 5 soumis au conseil d'administration.

Le Président a retracé les "points importants" qui ont conduit le conseil d'administration à prendre la décision d'exclusion et de la soumettre à l'assemblée. Une des sociétaires a "présenté" la sous-locataire "actuelle" de B_____, a apporté des compléments d'information qui corroboraient l'avis du conseil d'administration, soulignant le nombre important de va-et-vient qu'elle avait constaté dans ce

logement. A l'issue de ce débat, la décision d'exclusion du locataire a été votée par 64 voix favorables contre 8 abstentions et aucune opposition.

B_____ n'était pas présent lors de cette assemblée.

k. Par avis officiel du 5 juillet 2011, la Coopérative a résilié le bail de B_____ pour le 31 décembre 2011, les motifs du congé résidant dans la "*non occupation du logement selon nos courriers des 7 et 22 mars 2011 et décisions d'exclusion du sociétariat prises par le conseil d'administration de [la] Société en date du 2 mai 2011 et par l'Assemblée Générale en date du 30 mai 2011.*"

E. a. Par requête du 4 août 2011, déclarée non conciliée à l'audience du 4 novembre 2011 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 5 décembre 2011, B_____ a conclu, principalement, à l'annulation du congé du 5 juillet 2011, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

b. Dans son mémoire de réponse du 27 février 2012, la Coopérative a conclu à l'irrecevabilité de la requête, faute d'indication de la valeur litigieuse, et au déboulement de B_____ de toutes ses conclusions.

c. Devant le Tribunal, le locataire a exposé qu'entre le début de la sous-location et le mois de janvier 2008, date de son départ effectif en _____, il était parti un mois en vacances en Espagne, puis avait été hébergé par une amie, à la rue de _____ (Genève). Il était resté six mois à Genève car il voulait s'assurer que tout se passait bien avec la sous-locataire, C_____, avant son départ. Cette personne avait vécu dans l'appartement durant toute la sous-location sans qu'il y ait eu une succession de sous-locataires. Les noms figurant sur la plaquette de la boîte aux lettres étaient le sien et ceux de son ex-épouse et de ses filles.

De janvier 2008 à septembre 2011, il avait résidé en _____ de manière continue, dans le but d'écrire un livre. Il avait deux adresses durant cette période. S'il avait eu l'intention de s'absenter environ trois ans de son appartement, ses projets avaient été retardés, raison pour laquelle il n'avait pas pu indiquer une date de retour précise à la Coopérative. Il n'avait pas conservé de domicile dans ce pays ni n'avait l'intention d'y retourner, et avait liquidé toutes ses affaires avant son départ.

Il était finalement revenu à Genève en septembre 2011, en raison de l'assistance dont son père, affecté dans sa santé, avait besoin, de son divorce et de la présente procédure. Il avait vécu chez son père jusqu'à la moitié du mois de janvier 2012, date à laquelle il avait réintégré son appartement.

L'administrateur de la société bailleuse a indiqué qu'aucun courrier exigeant la réintégration du locataire dans les locaux n'avait été adressé à ce dernier, étant précisé que selon lui l'autorisation de sous-louer pour une période déterminée

incluait implicitement l'invitation de réintégrer les locaux au terme de la sous-location.

Il a déclaré avoir été informé d'un va-et-vient important dans l'appartement, sans avoir toutefois la certitude qu'il s'agissait du fait de plusieurs sous-locataires.

A l'issue de l'audience le Tribunal a décidé de ne pas entendre les témoins proposés par le locataire visant à prouver son intention de réintégrer les locaux.

d. Par jugement du 17 octobre 2012, communiqué aux parties le 24 octobre suivant, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé par la Coopérative à B_____ le 5 juillet 2011 pour le 31 décembre 2011 et débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, il a retenu que les parties avaient voulu lier l'appartenance à la société coopérative et la conclusion du bail de manière que l'un de ces rapports de droit ne puisse pas survivre à l'autre, que la décision d'exclusion n'ayant pas été notifiée au locataire celle-ci ne pouvait pas servir de motif à la résiliation du bail et la non-occupation des locaux ne constituait pas un motif valable de résiliation puisque le locataire avait l'intention de réintégrer l'appartement et que la sous-location avait été autorisée sans qu'une durée maximale ne soit fixée.

F. a. Par acte déposé au greffe de la Cour le 26 novembre 2012, la Coopérative appelle de ce jugement. Elle conclut à l'annulation de cette décision et à ce que le congé notifié le 5 juillet 2011 à B_____ soit déclaré valable. Elle s'en est rapportée à justice s'agissant du principe et de la durée d'une unique prolongation de bail.

Elle produit deux pièces nouvelles, soit la convocation à l'assemblée générale du 30 mai 2011 et le décompte des charges adressé au locataire le 15 septembre 2011.

b. B_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement avec suite de frais et dépens.

c. Les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause par courrier du greffe du 10 décembre 2012.

d. La procédure a été suspendue à la requête des parties puis reprise par décisions des 21 décembre 2012 et 10 juillet 2013, et immédiatement mise en délibération.

EN DROIT

1. 1.1 La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé

qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation du bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui comprend la protection de trois ans prévue par l'art. 271 a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 4A_668/2012 du 11 mars 2013 consid. 1).

En l'espèce, la présente cause a pour objet une contestation de congé portant sur un logement dont le dernier loyer, charges non comprises, s'élevait à 5'964 fr. par an. Sur une période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC).

En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario) et l'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC.

En l'occurrence, l'acte d'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus.
3. Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

En l'espèce, les deux documents produits par l'appelante sont antérieurs à l'ouverture de la présente procédure de sorte qu'ils auraient pu être produits devant le premier juge. Ils sont ainsi irrecevables en appel, de même que les allégués qu'ils visent à étayer. Ces documents ne sont, d'ailleurs, pas pertinents pour l'issue du litige comme il sera vu ci-après.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que les parties ont voulu lier l'appartenance à la société coopérative et la conclusion du bail d'une manière telle que l'un de ces rapports de droit ne puisse pas survivre sans l'autre.

4.1 Le coopérateur-locataire et la coopérative d'habitation sont liés par deux rapports de droit : un rapport corporatif, de caractère social, qui se crée entre la société coopérative et son nouveau membre lors de l'acquisition de la qualité d'associé (art. 839 ss CO), d'une part, et un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui résulte de la conclusion du contrat de bail à loyer par la société coopérative avec ce nouveau membre (art. 253 ss CO), d'autre part (ATF 136 III 65 consid. 2.2; 134 III 159 consid. 5.2.3).

Ces rapports juridiques, du fait qu'ils n'évoluent pas sur le même plan, demeurent en principe distincts et indépendants. Toutefois, les cocontractants peuvent convenir de les lier entre eux de telle manière que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre, aucun des rapports ne pouvant persister indépendamment de l'autre. Dans un tel cas de figure, une seule manifestation de volonté suffit pour mettre fin aux deux rapports juridiques (ATF 136 précité consid. 2.4.1; 134 précité consid. 5.2.3115 II 452 consid. 3a).

4.2 En l'espèce, les statuts de la Coopérative prévoient expressément que les baux sont liés à la condition d'associé puisqu'il est impératif pour tout locataire de la Coopérative d'en devenir membre, étant tenu de payer un droit d'admission dès qu'un appartement lui est attribué et que l'exclusion d'un associé entraîne automatiquement son départ du logement.

Par ailleurs, l'art. 8 des clauses particulières du contrat de bail intègre les statuts de la Coopérative, de sorte qu'un lien est expressément prévu entre le statut de membre de la Coopérative et le contrat de bail.

L'appelante a d'ailleurs confirmé sa volonté de lier les deux qualités d'associé et de locataire puisqu'elle a indiqué l'exclusion de l'intimé de la Coopérative comme l'un des deux motifs de la résiliation du contrat de bail.

Au vu de ce qui précède, il apparaît clairement que les parties ont voulu lier l'appartenance à la société coopérative et la conclusion du bail d'une manière que l'un de ces rapports de droit ne puisse pas survivre à l'autre.

Dès lors, il convient d'examiner si l'exclusion de l'intimé de la Coopérative a été valablement prononcée et pouvait motiver la résiliation du bail.

5. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que la décision d'exclusion était nulle, faute pour le procès-verbal de l'assemblée générale d'avoir été communiqué à l'intimé.

5.1 Les statuts peuvent spécifier les causes d'exclusion d'un associé (art. 846 al. 1 CO). En outre, l'exclusion peut toujours être prononcée pour justes motifs (al. 2). L'exclusion est du ressort de l'assemblée générale. Les statuts peuvent disposer que l'administration est compétente pour prononcer l'exclusion, sous réserve de recours à l'assemblée générale.

L'associé dont l'exclusion a été prononcée ou confirmée par l'assemblée générale peut en appeler au juge dans un délai de trois mois dès réception de la décision (art. 846 al. 3 CO; LACHAT, in Commentaire romand, CO I, 2è ed., 2012, n. 21 ad art. 846 CO; REYMOND, Traité de droit privé suisse, volume VIII, Droit Commercial, Tomme III/1, La coopérative, Bâle 1996, p. 123; SCHWARTZ, in Basler Kommentar, Obligationenrecht II, HONSELL/VOGT/WATTER [éd.], 4e éd. 2012, n. 15 ad art. 846 CO; FORSTMOSER, Commentaire bernois, n. 43 ad art. 846 CO). La décision d'exclusion doit être motivée, ce qui implique presque nécessairement qu'elle soit notifiée par écrit, éventuellement par la communication du procès-verbal du conseil ou de l'assemblée générale (LACHAT, op. cit., n. 17 ad art. 846 CO; REYMOND, op. cit., p. 123; SCHWARTZ, op. cit., n. 15 ad art. 846 CO).

Les droits formateurs résolutoires, qui tendent à l'extinction d'un rapport juridique par un acte unilatéral de volonté, tel les actions en exclusion d'un membre d'une société, ne produisent, en principe, leurs effets qu'au moment de la réception de la déclaration (L'HUILLIER, Droit formateur, FJS 862; cf. également sur l'exercice des droits formateur en général : arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 in SJ 2013 I 312 c. 2.5; VIONNET, L'exercice des droits formateurs, 2008, p. 84-86; ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2007, p. 30).

5.2 En l'espèce, les statuts de l'appelante prévoient expressément que la décision d'exclusion doit être notifiée à l'intéressé par lettre recommandée (art. 13 statuts). Or, cette forme n'a été respectée ni pour la décision du conseil d'administration – communiquée à l'intimé par courrier électronique et sans adjonction du procès-verbal – ni pour la décision de l'assemblée générale – l'appelante n'ayant au demeurant pas apporté la preuve de l'envoi du procès-verbal de l'assemblée générale à l'intimé. A cela s'ajoute que l'indication de l'exclusion portée comme motif de la résiliation du contrat de bail sur la formule officielle, remise par pli recommandé à l'intimé, ne saurait valoir communication de son exclusion puisque celle-ci n'indique pas les motifs de l'exclusion.

Par conséquent, la décision d'exclusion, qui n'a pas été valablement communiquée à l'intimé, n'a jamais produit d'effet, de sorte que la résiliation du bail ne peut trouver son origine dans l'exclusion de l'intimé de la Coopérative.

-
6. Il convient encore d'examiner la validité du second motif invoqué par l'appelante pour la résiliation du bail, soit la "*non occupation du logement selon nos courriers des 7 et 22 mars 2011*". Plus précisément, l'appelante a fait valoir que la poursuite du bail n'était plus admissible car il apparaissait que l'intimé agissait de mauvaise foi, ayant procédé à un détournement des buts statutaires puisqu'il n'avait nulle intention de reprendre un jour possession du logement litigieux et qu'il mettait à disposition de tiers non sociétaires.

6.1.1 Un bail de durée indéterminée, s'agissant d'un bail reconductible tacitement (cf. art. 255 al. 3 CO), peut être résilié en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO).

La liberté du bailleur de mettre un terme au contrat trouve toutefois une limite dans l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Ainsi, 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).

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 in SJ 2001 I 17 consid. 2a et réf. citées). Le locataire, qui fait valoir une prétention, est présumé de bonne foi (art. 3 al. 1 CC). Sa bonne foi subsiste, même si sa prétention n'est pas objectivement fondée; il suffit, sur le plan subjectif, que le locataire ait cru être dans son droit. Il appartient donc, sur ce point, au bailleur de démontrer la mauvaise foi du locataire (LACHAT, op. cit., ch. 29.5.2.5 p. 741; CONOD, in Droit du bail à loyer 2010, n. 11 ad art. 271a CO p. 1038).

6.1.2 Selon la jurisprudence, le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location lorsque le locataire abuse de son droit à celle-ci 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 et arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1).

En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du locataire qui n'a tem-

porairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu - et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 précité consid. 2.1).

Savoir si le locataire a l'intention de réintégrer à l'avenir les locaux loués est une question de fait; plus exactement, il s'agit de déterminer un fait relevant du for intérieur en procédant à des déductions sur la base des circonstances et des déclarations (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 précité consid. 2.2).

Le bailleur qui - comme ici - soutient que la prétention du sous-bailleur au maintien de la sous-location constituait un abus de droit doit en apporter la preuve.

Le bailleur doit ainsi prouver que le sous-bailleur n'avait pas - ou plus - l'intention de réintégrer les locaux et qu'il abusait en conséquence de son droit de sous-louer. S'il parvient à apporter des preuves très convaincantes, le locataire ne peut pas se désintéresser de l'administration des preuves et il doit s'efforcer de prouver les circonstances particulières qui pourraient ébranler la force probante des éléments apportés par le bailleur.

Le locataire doit s'y astreindre d'autant plus qu'il supporte le fardeau de la preuve principale, en tant qu'il doit démontrer que les conditions justifiant l'annulation du congé sont réalisées.

6.1.3 Lorsque la qualité d'associé et le contrat de bail sont liés et qu'une seule manifestation de volonté suffit pour mettre fin aux deux rapports juridiques (cf. consid. 4.1 supra), les parties conviennent des motifs de résiliation sous réserve de dispositions impératives (ATF 136 III 65 précité consid. 2.4.1). Dès lors, le bail ne peut être résilié qu'à ces conditions.

6.2 En l'occurrence, les statuts de l'appelante prévoient que l'exclusion peut être prononcée à l'égard de tout associé qui agit contrairement aux intérêts de la société, viole sciemment les statuts ou les règlements de la société, dont la conduite est incompatible avec les buts et principes de la société ou qui ne tient pas les engagements financiers contractés par lui envers la société (art. 11 statuts).

L'appelante a mis en exergue divers indices qui lui ont permis de déduire que l'intimé n'avait pas l'intention de réintégrer l'appartement litigieux.

Elle a d'abord relevé que l'appelant disposait d'un autre domicile à Genève. Or, il est avéré qu'il ne s'agissait que d'une boîte aux lettres afin de faciliter l'acheminement du courrier de l'appelant en _____, comme D_____ l'a confirmé par lettre du 8 novembre 2011 au Tribunal.

L'appelante a également relevé que l'intimé avait indiqué vouloir sous-louer l'appartement pour trois ans parce qu'il allait temporairement travailler à l'étranger. Or, il n'était toujours pas revenu au bout de quatre ans de sorte que l'on devait considérer qu'il s'y était définitivement installé puisqu'il n'avait pas indiqué de date de retour. L'appelante perd toutefois de vue que l'intimé a laissé l'ensemble de ses biens dans l'appartement litigieux et qu'il possède des attaches à Genève. Certes, l'intimé a prolongé son séjour à l'étranger, toutefois un dépassement d'une année sur trois ans initialement prévus ne constitue pas une prolongation intolérable. L'intimé a d'ailleurs donné des explications quant à cette prolongation, à savoir qu'il avait connu des problèmes financiers qui lui avaient imposé de prolonger son séjour à l'étranger. En outre l'intimé a toujours indiqué qu'il avait la ferme intention de revenir à Genève. Ainsi, et contrairement à l'avis de l'appelante, l'intimé a prouvé avoir un besoin légitime de son appartement et son intention de retour a été établie.

Dès lors, on ne saurait retenir que le locataire-sociétaire avait pour but de détourner l'institution de la sous-location au détriment des règles statutaires de la coopérative.

6.3 Le contrat de bail signé par les parties interdisait expressément la sous-location (art. 6.2 des conditions générales).

Le bailleur ne peut refuser son consentement à la sous-location 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 précité consid. 2b).

L'art. 262 CO étant de droit semi-impératif (LCHAT, op. cit., p. 582 et références citées), toute dérogation contractuelle au détriment du locataire est nulle.

En l'occurrence, la restriction contenue dans les conditions générales du contrat de bail n'est pas valable.

En outre, l'appelante n'a pas soutenu que l'une ou l'autre de ces conditions générales aurait justifié qu'il soit mis fin à la sous-location. En effet, l'intimé avait sollicité, préalablement à la conclusion du bail de sous-location, l'autorisation de sous-louer - pour environ 3 ans - et l'avait obtenue. Par ailleurs, il n'a jamais été

contesté que le loyer payé pour la sous-location était adéquat par rapport au loyer principal puisque l'appartement a été loué meublé et que le prix du loyer comprenait le prix d'une place de parc et divers frais, de sorte que les conditions de la sous-location, connues de la bailleuse, n'étaient pas abusives. Quant à l'inconvénient majeur, l'appelante n'en a pas fait valoir, étant précisé qu'aucun voisin ne s'est plaint du va-et-vient dans l'appartement et qu'il n'a pas été prouvé que celui-ci ait jamais engendré des nuisances. Il est prouvé qu'il n'y a pas eu une succession de sous-locataires mais un seul sous-locataire durant l'ensemble de la sous-location. A cela s'ajoute que, selon la jurisprudence susmentionnée, le fait que la sous-location ait été conclue pour une durée indéterminée ne constitue pas en soi un inconvénient majeur.

Par conséquent, l'appelante n'était pas en droit de s'opposer à la poursuite de la sous-location du logement litigieux.

6.4 Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à l'intimé.

7. Le jugement entrepris sera donc confirmé.
8. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).
9. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1 ci-dessus est supérieure à 15'000 fr. (art. 51 LTF), de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION contre le jugement JTBL/1155/2012 rendu le 17 octobre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15627/2011-2.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.