

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22383/2012

ACJC/1110/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 22 SEPTEMBRE 2014**

Entre

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 février 2014, d'abord représentés par l'ASLOCA puis comparant en personne,

et

C\_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_ et représentée par H\_\_\_\_\_, avenue Eugène-Pittard 14-16, case postale 30, 1211 Genève 17, intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.09.2014.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 10 février 2014, expédié pour notification aux parties le 11 février 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ par avis du 3 septembre 2012 pour le 31 octobre 2012 portant sur l'appartement de trois pièces et demi au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), a dit que la procédure était gratuite (ch. 3). Il a indiqué les voies de droit au pied de la décision.

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de l'article 257f al. 3 CO étaient réalisées, en raison de la sous-location non autorisée et à laquelle la bailleresse pouvait refuser son consentement.

- B. a.** Par acte déposé le 14 mars 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à la constatation de l'inefficacité du congé.

**b.** Dans sa réponse du 17 avril 2014, C\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) requiert le déboutement des appelants de toutes leurs conclusions et la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Les parties ont été avisées le 22 mai 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** En date du 5 février 1998, D\_\_\_\_\_, propriétaire, représentée par E\_\_\_\_\_, et A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces et demi au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1<sup>er</sup> février 1998 au 31 janvier 1999, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer annuel, charges comprises, fixé initialement à 13'500 fr., a été porté en dernier lieu à 14'700 fr. dès le 1<sup>er</sup> février 2009.

**b.** Dès le mois d'août 2002, les locataires n'ont plus habité l'appartement et l'ont sous-loué à F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_.

**c.** A une date indéterminée, C\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble concerné.

**d.** Par courrier adressé aux locataires le 14 mai 2012, la bailleuse, représentée par H\_\_\_\_\_, s'est enquis de savoir qui était G\_\_\_\_\_, dont le nom figurait sur la boîte aux lettres. Elle a relevé que les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ étaient seuls titulaires du bail aux termes du contrat.

**e.** Ces derniers ont répondu le 29 mai 2012 que l'appartement était en sous-location, une autorisation dans ce sens ayant en son temps été donnée par E\_\_\_\_\_. Ils souhaitaient rester titulaires du bail et continuer à sous-louer le logement.

**f.** Par lettre du 11 juin 2012, la régie a demandé aux locataires de lui faire parvenir une copie de l'autorisation de sous-location délivrée par E\_\_\_\_\_, ainsi que des copies du passeport, des décomptes de salaire et une attestation de l'Office des poursuites de G\_\_\_\_\_, afin d'examiner la possibilité d'établir un contrat de bail en sa faveur.

**g.** Ce courrier étant resté sans réponse, H\_\_\_\_\_, par lettre du 4 juillet 2012, a mis les locataires en demeure de réintégrer l'appartement avant le 31 août 2012, à défaut de quoi le bail serait résilié selon l'art. 257f al. 3 CO.

**h.** Par avis officiels du 3 septembre 2012, C\_\_\_\_\_ a résilié le bail pour le 31 octobre 2012.

**i.** Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée le 7 décembre 2012, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 7 janvier 2013, les locataires concluant à ce que le congé daté du 3 septembre 2012 soit déclaré inefficace.

**j.** Dans sa réponse du 8 mars 2013, la bailleuse a conclu à la validation de la résiliation. Elle a considéré que les demandeurs avaient contrevenu à leur devoir de diligence en persistant à sous-louer leur appartement sans avoir de véritable intention de le réintégrer.

**k.** Lors de l'audience du Tribunal du 29 mai 2013, A\_\_\_\_\_ a exposé que l'autorisation de sous-location lui avait été donnée verbalement par une personne travaillant à la réception de E\_\_\_\_\_. Les locataires habitaient avec trois enfants dans un appartement de cinq pièces, pour un loyer de 2'150 fr. Ils souhaitaient garder l'appartement litigieux pour retourner y vivre lorsque leur fille aînée, âgée de 14 ans en aurait 18, ou alors pour le mettre à la disposition de celle-ci.

Le représentant de H\_\_\_\_\_ a contesté la délivrance d'une autorisation de sous-louer.

**l.** F\_\_\_\_\_ a été entendu en qualité de témoin à l'audience du Tribunal du 26 septembre 2013. Il a indiqué que du temps où E\_\_\_\_\_ était chargée de

---

l'immeuble, les bulletins de versement arrivaient au nom de A\_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_. Par la suite, ce dernier recevait les bulletins à son domicile effectif et payait le loyer contre remboursement par les sous-locataires.

I\_\_\_\_\_, directeur de E\_\_\_\_\_ de 1982 à 2013, a été entendu par le Tribunal lors de l'audience du 17 octobre 2013. Il a déclaré que la régie avait appris l'existence de la sous-location peu après le début de celle-ci. Les locataires lui avaient indiqué avoir momentanément quitté le logement qu'ils avaient mis à la disposition de membres de leur famille. La régie n'avait pas autorisé la sous-location, mais avait été mise devant le fait accompli. Elle avait toléré la situation, puisque les locataires, contactés téléphoniquement au moins une fois par année à ce sujet, indiquaient vouloir réintégrer ultérieurement l'appartement, sans toutefois donner de date précise. La régie ne souhaitait pas se lancer dans une procédure de résiliation, dès lors qu'elle pensait que les locataires allaient réintégrer l'appartement.

**m.** Par plaidoiries écrites du 30 janvier 2014, la défenderesse a persisté dans ses conclusions. Les demandeurs ne se sont pas déterminés et la cause a été gardée à juger par le Tribunal à réception de cette écriture.

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

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 consid. 1).

En l'espèce, vu le loyer annuel de 14'700 fr. et considérant que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384; 119 II 147), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

---

Déposé selon la forme et dans le délai prescrit, le présent appel est recevable.

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

2. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir d'examen complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de Procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC).

S'agissant, en l'espèce, d'une procédure en annulation de congé introduite dans le délai légal de trente jours (art. 273 al. 1 CO), soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est en outre applicable (art. 247 al. 2 let a CPC).

3. **3.1** Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut, s'agissant d'une habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois si le maintien du bail est devenu insupportable pour lui-même ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. Le libellé de cette disposition légale est trop restrictif : le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126).

Il résulte de l'art. 262 al. 1 CO que le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose sans le consentement du bailleur. En conséquence, remettre la chose à bail à un tiers sans le consentement du bailleur 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 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).

**3.2** Le consentement du bailleur à la sous-location n'est soumis à aucune forme. Il peut être écrit, ou simplement requis et donné de vive voix. Il peut aussi résulter d'actes concluants : tel est le cas lorsque le bailleur, informé de la sous-location, la tolère sans remarques ni protestations, ou lorsqu'il laisse sans réponse une demande du sous-locataire de pouvoir sous-louer les locaux. L'art. 8 du contrat-cadre romand de baux à loyer qui dispose que le consentement du bailleur doit être écrit n'a en effet qu'une fonction de preuve (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, 2<sup>ème</sup> éd., p. 571 et les réf. cit.; BISE/PLANAS, in Commentaire pratique du droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, n° 26 s. ad art. 262 CO).

---

En présence d'un litige portant sur l'interprétation d'une manifestation de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). L'interprétation de la volonté des parties peut se faire à partir de signes extérieurs objectifs que les parties ont manifestés ou échangés entre elles. Ainsi, les actes concluants doivent être mis sur un pied d'égalité avec les manifestations expresses de volonté (THEVENOZ/WERRO, Commentaire romand du CO, Genève 2012, n. 49 p. 145). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective) (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3, 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3b).

**3.3** 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 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).

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 temporairement 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 du 4 octobre 2010, consid. 2.1).

Cet arrêt du 4 octobre 2010 traduit un durcissement de la position qui avait été celle des arrêts précédents en la matière, qui excluaient abus de droit et substitution détournée de locataires tant que le sous-bailleur n'avait pas perdu toute idée de reprendre l'usage de l'appartement en cause, même si ses intentions ne sont que vagues (cf. arrêts 4C.199/1994 du 11 octobre 1994, consid. 4c, publié in SJ 1995 p. 227; 4C.124/1999 du 6 octobre 1999, consid. 4a, b et c; 4C.155/2000 du 30 août 2000, consid. 2b et c, publié in SJ 2001 I p. 17).

Dès lors, le sous-bailleur ne peut plus se contenter d'invoquer la perspective d'un évènement futur incertain pour justifier le maintien de la sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 consid. 2.1 précité).

Le fardeau de la preuve du bien-fondé d'un congé anticipé selon l'art. 257f CO incombe au bailleur (ACJC/986/2007).

**3.4** En l'espèce, en appel, les locataires ne soutiennent plus, à juste titre, que la bailleuse aurait donné son consentement à la sous-location par l'intermédiaire de sa précédente régie, mais uniquement qu'elle en avait connaissance. Au vu du témoignage de I\_\_\_\_\_, il n'est pas possible de retenir que le consentement aurait été donné par actes concluants, ce qui n'est d'ailleurs pas soutenu, et a fortiori établi, par les appelants. En effet, la régie contactait régulièrement les locataires, qui lui faisaient chaque fois part de leur intention de réintégrer le logement. Ceux-ci, selon la théorie de la confiance, ne pouvaient raisonnablement pas comprendre qu'ils avaient obtenu un accord sans condition à la sous-location, d'autant plus qu'ils avaient indiqué avoir mis le logement temporairement à la disposition de membres de leur famille. Tout au plus, devaient-ils de bonne foi comprendre que la bailleuse tolérait la remise provisoire à ceux-ci, au vu des assurances qu'ils lui fournissaient. Dans la mesure où la sous-location perdurait, la bailleuse était légitimée à fixer aux locataires un délai pour y mettre fin.

Par lettre du 4 juillet 2012, la bailleuse a sommé en vain les locataires de mettre un terme à la sous-location, de sorte que la condition de la mise en demeure est réalisée.

Par ailleurs, les locataires occupent actuellement un appartement de cinq pièces avec leurs trois enfants. Ils sous-louent le logement en question depuis pratiquement douze ans et exposent actuellement qu'ils souhaitent soit l'occuper à nouveau lorsque leur fille aînée, âgée de 14 ans, sera majeure, soit le mettre à la disposition de celle-ci à ce moment-là. Il s'agit d'évènements futurs incertains, qui ne permettent pas de tolérer la sous-location. Le contraire reviendrait à laisser aux locataires le choix des occupants des locaux, en lieu et place de la propriétaire, ce qui n'est pas admissible. Ainsi, il apparaît que les locataires ont procédé en réalité

à une substitution de locataires, de sorte que le bailleur pouvait refuser son consentement à la sous-location.

En définitive, les conditions de l'article 257f al. 3 CO sont réalisées de sorte que le congé du 3 septembre 2012 est efficace.

Le jugement attaqué sera ainsi confirmé.

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 14 mars 2014 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/146/2014 rendu le 10 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22383/2012-2 OSB.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. (cf. consid. 1.1).*