

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4031/2015

ACJC/1491/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 NOVEMBRE 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié X_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 mars 2016, comparant par Me Marco ROSSI, avocat, quai Gustave-Ador 2, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____, c/o C_____, _____, intimée, comparant par Me Cédric BERGER, avocat, cours de Rive 10, case postale 3397, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.11.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/318/2016 du 17 mars 2016, reçu par les parties le 7 avril 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé du 3 février 2015 notifié par B_____ à A_____ pour le 31 mars 2015, portant sur l'appartement d'une pièce et demie n° _____ au troisième étage de l'immeuble sis Y_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), dit qu'aucune prolongation de bail n'était accordée à A_____ (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 6 mai 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ledit jugement, dont il requiert l'annulation. Il conclut, avec suite de frais et dépens, principalement à l'annulation dudit congé et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans lui soit accordée.
- b.** Dans sa réponse du 10 juin 2016, B_____ a conclu à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** Les parties ont été informées le 9 août 2016 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____ est domicilié officiellement depuis le 1^{er} mars 2012 à X_____ à Genève, où il loue un appartement de trois pièces et demie au premier étage depuis le 1^{er} février 2012. Auparavant, et depuis 1993, il était domicilié officiellement à _____ à Genève.
- b.** Par contrat du 29 mars 2012, D_____ (reprise par fusion par B_____ à fin 2013), bailleuse, a remis à bail à A_____, locataire, un appartement d'une pièce et demie n° _____ au troisième étage de l'immeuble sis Y_____ à Genève, à usage d'habitation, pour une durée d'une année du 1^{er} avril 2012 au 31 mars 2013, contrat qui s'est renouvelé par la suite.
- Le loyer annuel a été fixé à 12'840 fr. par année, comprenant 720 fr. d'acomptes de charges.
- c.** A_____ loue divers appartements dans d'autres immeubles à Genève et sous-loue des chambres à des prostituées.
- d.** Il sous-loue l'appartement de Y_____ à E_____, qui lui verse 150 fr. de plus que le loyer principal, pour tenir compte des frais d'électricité et d'assurance RC assumés par le locataire.
- E_____ habite et exerce la prostitution dans le logement en question.

A_____ n'a jamais demandé à la bailleresse l'autorisation de sous-louer.

Il n'envisage pas de réintégrer le logement, mais souhaite le conserver pour qu'E_____ puisse continuer à l'occuper.

e. Par lettre recommandée du 23 décembre 2014, adressée à Y_____, la bailleresse a indiqué au locataire que suite à une récente visite dans l'immeuble et à un contrôle auprès de l'Office cantonal de la population, elle avait constaté qu'il n'habitait plus le logement en question et que celui-ci était sous-loué sans autorisation. La bailleresse a sommé le locataire de mettre un terme à la sous-location avant le 31 janvier 2015, à défaut de quoi le bail serait résilié avec effet immédiat pour sous-location non autorisée, conformément à l'art. 257f al. 3 CO.

Le locataire, avisé par la Poste le 24 décembre 2014, n'a pas réclamé le pli recommandé à l'échéance du délai de garde. Le pli non retiré a été retourné à la bailleresse, qui l'a envoyé par courrier simple au locataire le 16 janvier 2015 à l'adresse des locaux loués. Cet envoi a été reçu par A_____.

f. Par avis officiel du 3 février 2015, la bailleresse a résilié le bail avec effet au 31 mars 2015 pour sous-location non autorisée, en référence à la mise en demeure du 23 décembre 2014.

L'avis de résiliation a été envoyé par pli recommandé tant à l'adresse du bail, qu'à l'adresse officielle de A_____.

Avisé pour retrait par la Poste le 5 février 2015, le locataire n'a pas retiré avant l'échéance du délai de garde le pli recommandé adressé à Y_____. Il a en revanche retiré le 10 février 2015 le pli recommandé adressé à X_____.

g. Le 27 février 2015, A_____ a déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en contestation du congé, subsidiairement en prolongation du bail. Au bénéfice d'une autorisation de procéder du 23 avril 2015, il a porté la cause devant le Tribunal par acte expédié le 22 mai 2015.

Dans sa demande au Tribunal, il a allégué qu'il avait convenu avec la bailleresse qu'il louait l'appartement en son nom, mais pour le compte "de l'une de ses amies". Il a fait valoir que la sous-location était autorisée, puisque la bailleresse savait depuis le début du contrat que l'appartement était occupé par une tierce personne, le loyer étant en revanche intégralement versé par le locataire.

Interrogé par le Tribunal, le locataire a admis que les allégations précitées n'étaient pas exactes. Il a déclaré qu'il avait indiqué à la bailleresse qu'il recherchait un logement car il s'était séparé de son épouse. Il avait habité pendant quelques mois le studio en cause avec sa "copine E_____".

Entendue en qualité de témoin le 28 janvier 2016, E_____ a déclaré qu'à l'origine A_____ et elle-même avaient une relation de couple, qu'ils avaient vécu ensemble quelque temps dans le logement litigieux, qu'ils s'étaient séparés environ une année auparavant et qu'elle était restée dans le studio où elle exerçait son activité de prostituée. Elle payait le loyer en cash à A_____.

h. Dans sa réponse du 7 juillet 2015 la bailleresse a conclu au rejet de la demande.

i. Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions lors de l'audience du 17 mars 2016, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

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; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 de l'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).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux s'élève à 12'840 fr., charges comprises. En prenant en compte la période de trois ans précitée, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (12'840 fr. x 3 ans = 38'520 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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), de sorte qu'il est 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, in Procédure civile suisse, Les grand thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.5 Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés.

La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 2.** L'appelant fait valoir que le congé ne remplirait pas les conditions de l'art. 257f al. 3 CO dans la mesure où la mise en demeure du 23 décembre 2014 "lui a été adressée tardivement puisqu'elle lui est parvenue une quinzaine de jours seulement avant la résiliation du bail". Par ailleurs, il soutient que le congé devrait être annulé, dans la mesure où il contreviendrait aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

2.1 Selon la jurisprudence, l'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, passe outre le refus fondé du bailleur de consentir à la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Une sous-location licite (art. 262 CO) suppose que le locataire ait l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible; de vagues intentions dans ce sens ne suffisent pas. 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). Le bailleur qui donne un tel congé supporte le fardeau de la preuve de validité du congé (ATF 138 III 59 consid. 2.1). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 4.2).

2.2 Selon la théorie de la réception absolue, applicable généralement en droit du bail, une lettre recommandée est réputée parvenir à son destinataire dès que l'agent postal la lui remet ou dès qu'il est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 140 III 244 consid. 5.1).

2.3 La résiliation du bail est annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi. Ces règles sont notamment violées lorsque la résiliation est purement chicanière, ne répond à aucun intérêt 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 y a consenti en toute connaissance de cause, la sous-location n'est pas autorisée si le locataire n'a pas l'intention de réoccuper lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible (art. 271 CO; ATF 138 III 59 consid. 2.1 et 2.2.1, 136 III 190 consid. 2). Il n'y a pas de rapport juridique entre le bailleur principal et le sous-locataire; sous réserve d'un bail principal fictif (cf. art. 273b al. 2 CO), le sous-locataire ne peut donc pas contester la résiliation du bail principal. De son côté, le locataire, pour contester la résiliation du bail principal, ne peut pas se prévaloir de conséquences pénibles pour son sous-locataire; celles-ci sont sans pertinence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2012 du 3 septembre 2012 consid. 2.1).

2.4 Dans le cadre de la résiliation de l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur est en droit de se dispenser de signifier une protestation, s'il apparaît à l'évidence qu'elle sera inutile (art. 108 ch. 1 CO par analogie; WESSNER, in Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n° 35 ad art. 257f CO).

2.5 En l'espèce, la bailleuse a mis en demeure le locataire de mettre un terme à la sous-location non autorisée, sous menace de résilier le bail avec effet immédiat, par courrier du 23 décembre 2014. Cet avertissement pouvait être notifié à l'adresse des locaux loués, ce que le locataire ne conteste d'ailleurs pas. Le pli recommandé contenant la mise en demeure n'a pas été retiré à la poste par le locataire, qui avait été avisé pour retrait le 24 décembre 2014, avec un délai de garde venant à échéance le 3 janvier 2015. Indépendamment de la théorie de la réception absolue, ledit pli recommandé est réputé avoir été reçu au plus tard le 3 janvier 2015. La fin de la sous-location illicite pouvait ainsi être exigée avant la date de la résiliation, soit avant le 3 février 2015, un délai d'un mois étant suffisant. En tout état, la bailleuse pouvait se dispenser d'une mise en demeure, dans la mesure où le locataire, comme il l'a indiqué lors de la procédure, n'avait aucune intention de réintégrer le logement litigieux.

L'appelant ne conteste pas la réalisation des autres conditions de l'art. 257f al. 3 CO, de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a admis que la bailleuse pouvait résilier le bail avec effet au 31 mars 2015.

Par ailleurs, l'appelant ne peut pas se prévaloir de l'art. 271 al. 1 CO, dans la mesure où il sous-loue sans droit l'appartement loué et n'a aucune intention de le réoccuper lui-même. Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs qu'il soulève, lesquels ne sont pas pertinents pour la solution du litige.

En définitive, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il déclare valable le congé du 3 février 2015.

- 3.** L'appelant soutient qu'il aurait dû bénéficier d'une prolongation de bail de quatre ans. Il fait valoir que la résiliation aurait des conséquences extrêmement pénibles pour son "ex-compagne", "pouvant être assimilée à un membre de sa famille". Il lui serait en effet très difficile de trouver un appartement similaire avec un loyer abordable, alors que la bailleresse ne fait pas état d'un besoin urgent de pouvoir disposer du logement.

3.1 Aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égard envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO) (art. 272a al. 1 let. b CO).

Par ailleurs, le locataire qui sous-loue les locaux ne peut en règle générale pas se prévaloir des conséquences pénibles du congé pour les sous-locataires (cf. ci-dessus consid. 2.3; LACHAT, *Le bail à loyer* 2008, p. 773; CONOD, in *Droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, n° 24 ad art. 272 CO).

3.2 En l'espèce, c'est ainsi à juste titre que le Tribunal a refusé au locataire toute prolongation du bail.

- 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 6 mai 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/318/2016 rendu le 17 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4031/2015-4.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, 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.