



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9670/2009

ACJC/334/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 MARS 2013

Entre

Monsieur A_____, **Monsieur B**_____, **Monsieur C**_____, **Monsieur D**_____,
tous quatre domiciliés c/o _____ Genève, appelants d'un jugement rendu par le
Tribunal des baux et loyers le 28 août 2012, comparant tous les quatre par Me Christian
D'Orlando, avocat, Grand Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel
ils font élection de domicile,

d'une part,

et

1) Monsieur E_____, domicilié rue F_____ 16, 1207 Genève,

2) Madame G_____, domiciliée _____ Genève, intimés, comparant tous les deux par
l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle
ils font élection de domicile,

d'autre part,

EN FAIT

- A.** Le 1^{er} octobre 1975, H_____ a pris à bail de la SII_____ un appartement de trois pièces sis au 1^{er} étage de l'immeuble situé 16 rue F_____ à Genève.

Le contrat de bail, initialement conclu pour une durée de trois ans du 1^{er} novembre 1975 au 31 octobre 1978, s'est ensuite tacitement renouvelé d'année en année. Il a été remplacé par un nouveau contrat, le 24 juin 1998, conclu pour une période de trois ans, onze mois et sept jours à compter du 15 juillet 1998, et s'est renouvelé ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 12'600 fr. dès le 1^{er} juillet 2001.

L'immeuble précité est devenu propriété de A_____, B_____ et C_____ ainsi que de D_____, lesquels ont repris les droits et obligations découlant du contrat de bail susmentionné.

- B.** Par courrier du 5 mai 2001, H_____ a informé les bailleurs de ce que son fils et sa belle-fille, E_____ et G_____, ainsi que le fils du couple, seraient domiciliés chez elle pour une durée indéterminée à compter du 1^{er} mai 2001.

- C.** Par courrier du 16 mai 2008, elle a signalé aux bailleurs qu'elle devrait très prochainement quitter l'appartement en raison de son état de santé, et que ses enfants, qui vivaient avec elle, seraient intéressés à reprendre le bail de l'appartement.

Le 22 mai 2008, les bailleurs ont requis l'envoi d'attestation de non-poursuite des époux E_____ et G_____.

Ceux-ci affirment avoir adressé ces documents à la régie, ce que celle-ci conteste. Selon attestation de l'Office des poursuites du 22 juin 2010, les époux E_____ et G_____ ont requis le 26 mai 2008 une attestation de non-poursuite.

- D.** Fin 2008, H_____ a été admise dans un EMS. Selon attestation de l'Office cantonal de la population datée du 15 janvier 2009, elle y était domiciliée.

Selon le concierge de l'immeuble, en 2008, elle n'avait plus été revue dans l'immeuble, sinon ponctuellement et pas pour y séjourner (témoin J_____). Elle revenait dans l'appartement presque tous les week-ends (témoin K_____).

Il n'est pas contesté que H_____ a pris à sa charge le paiement du loyer jusqu'en octobre 2009.

- E.** Par lettre du 27 janvier 2009, adressée à H_____ au 16 rue F_____, les bailleurs ont émis l'hypothèse que celle-ci, vu son nouveau domicile, sous-louait l'appartement à son fils et à la famille de celui-ci, et l'ont mise en demeure de ne

plus pratiquer cette sous-location d'ici au 28 février 2009, sous peine de résiliation du bail.

Après avoir appelé par téléphone la régie, E_____ et G_____ ont, par lettre du 4 février 2009, transmis des attestations de non-poursuite, copies de fiches de salaire et permis de séjour, et demandé le transfert du bail.

- F.** Par avis officiel du 17 février 2009, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 juin 2009. Dans le courrier d'accompagnement, ils ont notamment indiqué que leur lettre du 27 janvier précédent était demeurée sans réponse, de sorte qu'ils avaient décidé la résiliation du contrat, sur la base de l'art. 257f al. 3 CO.
- G.** Par lettre du 27 février 2009, H_____ a déclaré s'opposer au congé, rappelé que son fils et la famille de celui-ci étaient venus vivre avec elle dès 2001, ce dont les bailleurs avaient été informés, qu'elle-même avait emménagé dans une résidence, qu'elle revenait tous les week-ends dans l'appartement, et a, à nouveau, sollicité le transfert du bail en faveur de son fils.
- H.** Le 9 mars 2009, H_____ a formé une requête en annulation de résiliation de bail, subsidiairement en prolongation de bail devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Par décision du 16 février 2010, celle-ci a annulé le congé notifié le 17 février 2009.

- I.** Le 18 mars 2010, les bailleurs ont recouru auprès du Tribunal des baux et loyers, concluant à la constatation de la validité du congé précité.

Par mémoire-réponse du 30 avril 2010, H_____ a conclu principalement à l'annulation de la résiliation de bail, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail.

A la suite du décès de H_____ le 19 juillet 2010, la procédure a été suspendue par jugement du 20 août 2010, puis reprise à la requête de ses héritiers, soit son fils E_____ et sa fille G_____.

Après enquêtes, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

- J.** Par jugement du 28 août 2012, expédié pour notification aux parties le 30 août 2012, le Tribunal a annulé le congé notifié à H_____ pour le 30 juin 2009, et débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal a retenu qu'il n'était pas établi que la locataire, qui payait le loyer jusqu'en automne 2009, n'avait pas eu l'intention de changer de domicile, de sorte qu'au moment de l'envoi de la résiliation, il n'y avait pas de sous-location, qu'en outre, par surabondance de moyens, il apparaissait que la

locataire avait régulièrement informé de la situation la régie, laquelle avait adopté une attitude contradictoire en cessant toute discussion alors qu'elle avait requis un dossier en vue d'un transfert du bail.

- K.** Par acte du 1^{er} octobre 2012, A_____, B_____ et C_____ ainsi que D_____ ont formé appel contre le jugement précité, concluant à son annulation, cela fait à la validité du congé.

Par mémoire-réponse du 16 novembre 2012, E_____ et G_____ ont conclu, à la forme à l'irrecevabilité de l'appel, au fond à la confirmation du jugement entrepris.

EN DROIT

- 1.** L'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 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 prévus aux 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; ATF 136 III 196).

En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, s'élève à 1'050 fr. Le loyer représente un montant de 37'800 fr. sur une période de 3 ans, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 2.** Les intimés concluent à l'irrecevabilité de l'appel pour défaut de critique de la motivation subsidiaire retenue par le Tribunal.

2.1 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. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou, comme en matière de mesures protectrices de l'union conjugale, à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2, art. 272 et, pour le sort des enfants, art. 296 al. 1 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques

toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2.2 En l'occurrence, les appelants critiquent la motivation principale développée par les premiers juges, ce dont ne disconviennent pas les intimés. Cela est suffisant pour retenir la recevabilité de l'appel, même si celui-ci ne comporte en effet pas, comme relevé par les intimés, de grief dirigé contre les motifs retenus à titre subsidiaire par le Tribunal.

Ainsi, l'appel, formé dans le délai de trente jours prévu par la loi (art. 311 al. 1 CPC), est recevable.

- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu que l'appartement avait été sous-loué, partant qu'ils étaient fondés à opérer une résiliation anticipée du bail.

3.1 A teneur de l'art. 257f al. 1 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. L'usage soigneux est défini par le bail et ses annexes, telles des règles et usages locatifs et/ou un règlement de maison (HIGI, commentaire zurichois, no 10 ad art. 257f CO; WEBER, Commentaire bâlois, no 1 ad art. 257f CO; LACHAT, in Commentaire romand, op. cit., no 6 ad art. 257f CO). Pour les baux d'habitations, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée (HIGI, op. cit., no 27 ad art. 253 CO; BISANG ET AL., op. cit., no 14 ad art. 257f CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, p. 80). L'usage normal des locaux d'habitation autorise l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire (LACHAT, in Commentaire romand, no 6 ad art. 253 CO et no 6 ad art. 257f CO; BISANG ET AL., *Das schweizerische Mietrecht*, Kommentar, 3^{ème} éd. 2008, no 13 ad art. 257f CO; ATF 136 III 186 consid. 3.1.2).

Lorsque la cession par contrat de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre-prestation - c'est-à-dire à titre gratuit -, les parties concernées sont soumises aux règles du prêt à usage des art. 305 ss CO, et non pas à celles régissant le bail (SCHÄRER/MAURENBRECHER, in Commentaire bâlois, *Obligationenrecht*, vol. I, 4e éd. 2007, no 3 ad art. 305 CO; TERCIER/FAVRE, *Les contrats spéciaux*, 4e éd. 2009, ch. 1969 p. 290; ATF 136 III 186 consid. 3.2.3).

3.2 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière

(ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1 précité; LACHAT, *Le bail à loyer*, op. cit., Lausanne 2008, p. 733).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007, consid. 2.1).

La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, *Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, thèse Genève 1991, no 290 et 319; Commentaire USPI, no 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2).

Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, *Commentaire romand*, no 12 ad art. 271 CO).

3.3 En l'espèce, il n'est pas contesté par les appelants qu'au moment de la résiliation du contrat, le 17 février 2009, le loyer était acquitté par la locataire, et non par son fils et la famille de celui-ci, dont rien n'indique qu'ils auraient eux-mêmes versé à la locataire une contre-prestation pour l'usage de la chose.

Il s'ensuit que leur hébergement s'est fait à titre gratuit, ce qui exclut l'application des règles du bail.

Par ailleurs, le bail ne contenait pas de stipulation particulière commandant que la locataire occupe elle-même la chose louée, de sorte qu'il est indifférent de savoir si la locataire avait quitté ou non à titre définitif le logement loué, en 2008 ou 2009.

Le Tribunal a dès lors retenu à raison qu'il n'existait pas de sous-location au moment de la notification du congé.

Les appelants ne se prévalent que de cette prétendue existence d'une sous-location pour fonder le congé qu'ils ont signifié, au demeurant sans respecter l'échéance de la mise en demeure qu'ils avaient eux-mêmes déterminée.

Il résulte de ce qui précède que ce motif n'est pas légitime, ce qui a pour conséquence de rendre la résiliation annulable.

Le jugement entrepris, qui a annulé le congé notifié le 17 février 2009, sera dès lors confirmé.

4. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par A_____, B_____, C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/878/2012 rendu le 28 août 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9670/2009-3-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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.