



POUVOIR JUDICIAIRE

C/202/2022

ACJC/16/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 JANVIER 2024

Entre

CAISSE DE PREVOYANCE A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 mai 2023, représentée par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16 janvier 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/401/2023 du 25 mai 2023, notifié aux parties le 30 mai 2023, le Tribunal des baux et loyers a notamment déclaré inefficace le congé du 6 décembre 2021 notifié pour le 31 janvier 2022 par la A_____ (ci-après : la A_____) à B_____ pour le studio au premier étage de l'immeuble sis no. _____, avenue 1_____, [code postal] C_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Le 29 juin 2023, la A_____ a formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice l'annule, déclare efficace le congé, ordonne l'évacuation de B_____ et renvoie la cause au Tribunal pour qu'il ordonne les mesures d'exécution de l'évacuation.
- b.** Le 4 septembre 2023, B_____ a conclu à ce que la Cour déclare l'appel irrecevable, voire le rejette.
- Il a produit trois pièces nouvelles.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- d.** Elles ont été informées le 16 novembre 2023 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** En date du 11 août 2021, B_____, en tant que locataire, et la A_____, en tant que bailleresse, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un studio au premier étage de l'immeuble sis no. _____, avenue 1_____ à C_____.
- Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 15 août 2021 au 31 août 2022, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.
- Le loyer a été fixé à 735 fr. par mois, hors charges, puis ramené à 625 fr. par mois à la suite de la contestation du loyer initial déposée par le locataire en date du 13 septembre 2021 et ayant mené à un jugement JTBL/198/2022 du 7 mars 2022.
- b.** Le 24 août 2021, B_____ a écrit à la bailleresse que plusieurs points étaient encore à régler suite à son emménagement, notamment des travaux à entreprendre dans la salle de bains et la cuisine.
- c.** Par courrier du 2 novembre 2021, la A_____ a mis en demeure B_____ de mettre un terme à la sous-location de son studio d'ici au 22 novembre 2021, sous

menace de résiliation de bail. En effet, elle avait appris par le service de conciergerie qu'il n'habitait pas le logement qui était occupé par deux, voire trois jeunes femmes.

d. Le 18 novembre 2021, B_____ a contesté sous-louer le studio et expliqué qu'il y vivait avec sa compagne, celle-ci ayant accueilli une amie lors de son déplacement à l'étranger entre les 18 octobre et 1^{er} novembre 2021. Il a précisé qu'il s'acquittait seul du loyer.

Il ressort des avis bancaires produits par B_____ qu'il paie l'intégralité du loyer du studio. Cela a de plus été confirmé par une attestation écrite de son épouse.

e. Mandatée par la bailleuse, D_____ (agence d'enquêtes) a rendu un rapport le 2 décembre 2021, dont il ressort que B_____ et son épouse E_____ sont tous deux officiellement domiciliés no. _____, rue 2_____ depuis le 29 septembre 1993. E_____ avait quitté l'appartement entre 1999 et 2002 à la suite de la séparation du couple, et l'avait par la suite réintégré. Les époux étaient tous deux coopérateurs et sociétaires de la Coopérative J_____, propriétaire de l'immeuble.

B_____ résidait officiellement au no. _____, rue 2_____, qui était son adresse postale, celle transmise à K_____[opérateur téléphonique] et celle de son entreprise en raison individuelle. Il avait son nom sur la boîte aux lettres du no. _____, avenue 1_____ ainsi que sur la porte palière. Il s'acquittait des factures des SIG pour les deux appartements précités.

Le nom de F_____, personne d'origine philippine et vivant à Genève sans papiers, figurait sur la boîte aux lettres et la porte palière du no. _____, avenue 1_____, aux côtés du nom de B_____. Il ressortait des réseaux sociaux que F_____ habitait dans le studio. Elle avait mis une annonce sur Facebook le 12 août 2021, ayant la teneur suivante "(...) je cherche quelqu'un avec qui être dans le studio. Dans C_____ (...)".

Selon les conclusions de ce rapport, B_____ n'avait jamais habité le studio et résidait officiellement avec sa famille à la rue 2_____.

f. Le 6 décembre 2021, la A_____ a répondu à B_____ que ses explications contenues dans son courrier du 18 novembre 2021 étaient en contradiction avec l'enquête de [l'agence d'enquêtes] D_____ de laquelle il résultait qu'il habitait au no. _____, rue 2_____. Le studio litigieux était occupé par F_____, sous-locataire.

Par avis officiel du même jour, la A_____ a résilié le bail du studio pour le 31 janvier 2022 en application de l'art. 257f al. 3 CO.

g. Par demande déposée le 30 mars 2022, après une tentative infructueuse de conciliation, B_____ a conclu à ce que le Tribunal déclare le congé inefficace, subsidiairement l'annule.

Il a fait valoir que les conditions d'une résiliation de bail anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas réalisées. Il vivait dans l'appartement avec sa compagne et assumait seul le loyer. L'annonce publiée par celle-ci pour chercher un colocataire ne concernait pas le studio litigieux mais un autre appartement qu'elle envisageait de louer suite à une dispute du couple. Par la suite B_____ et F_____ s'étaient réconciliés de sorte qu'elle avait abandonné ses recherches de logement.

Il a notamment produit des photographies du couple.

h. Par mémoire réponse du 3 juin 2022, la A_____ a conclu à ce que le Tribunal déclare le congé efficace.

Elle a notamment fait valoir que B_____ avait sous-loué le studio dès le lendemain de la signature du bail à une personne n'ayant pas de titre de séjour en Suisse. Cela lui causait un inconvénient majeur. Les conditions de la sous-location ne lui avaient pas été communiquées et elle risquait une condamnation en application de la Loi sur les étrangers.

i. Entendus par le Tribunal, B_____ et F_____, témoin, ont tous deux déclaré qu'ils entretenaient une relation depuis presque huit ans. F_____ occupait le studio sis à l'avenue 1_____ et B_____ y séjournait le weekend et allait y manger à midi les lundis, mercredis et vendredis. Le reste du temps, il vivait avec son épouse à la rue 2_____. Chaque époux avait sa propre vie sentimentale.

Concernant l'annonce publiée par F_____ sur Facebook, le locataire a expliqué que, après qu'il ait obtenu le studio, F_____ avait cru qu'il allait venir immédiatement y vivre avec elle. Il estimait pour sa part que c'était prématuré, raison pour laquelle elle s'était fâchée et avait mis l'annonce en question pour faire pression sur lui. Le couple s'était réconcilié par la suite. F_____ a confirmé qu'elle avait mis l'annonce après une dispute avec son ami, car elle trouvait que celui-ci n'avait pas assez de temps pour elle. Elle n'avait reçu aucune réponse à cette annonce.

F_____ a confirmé qu'elle ne participait pas au paiement du loyer.

Le témoin G_____, concierge de l'immeuble, habitant au no. _____ avenue 1_____, a déclaré que, pendant un ou deux mois après l'emménagement de B_____, deux femmes habitaient le studio et qu'aujourd'hui - à savoir le 13 janvier 2023 -, il n'y en avait plus qu'une. Depuis l'état des lieux d'entrée, il

avait vu B_____ une dizaine de fois et deux fois uniquement entre août et décembre 2021. Pour lui, le précité n'habitait pas le logement.

Le témoin H_____, autre concierge de l'immeuble et voisin de palier de B_____, entendu par le Tribunal le 13 janvier 2023, a déclaré qu'il avait vu B_____ une dizaine de fois depuis son emménagement. Au début, trois personnes asiatiques habitaient le studio, puis deux et depuis quatre ou cinq mois, une seule personne l'occupait, B_____ l'ayant présentée comme étant sa copine. Il avait vu ce dernier durant deux jours monter des meubles sur le palier et lui avait indiqué que cela était inapproprié. Il l'avait vu parquer son véhicule d'entreprise sur place la première semaine, puis par la suite, venir une ou deux fois en scooter.

Le témoin I_____, employée de la régie en charge de la gestion de l'immeuble, a déclaré que les concierges l'avaient informée que B_____ n'avait jamais emménagé dans le studio. Avant la signature du contrat, celui-ci l'avait informée qu'il cherchait un studio car il était en train de se séparer. Il avait mentionné la séparation sur le formulaire. B_____ a confirmé avoir dit à la régie qu'il était séparé de son épouse au moment de conclure le bail.

j. Les parties ont persisté dans leurs conclusions dans leurs plaidoiries finales et la cause a été gardée à juger par le Tribunal le 17 avril 2023.

k. F_____ a obtenu une autorisation de séjour fin avril 2023.

EN DROIT

- 1. 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).

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).

1.1.2 Selon l'article 317 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte dans le cadre d'un appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'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 (al. 1). La

demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (al. 2).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel de l'objet litigieux, charges comprises, s'élève à 625 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

Les conclusions nouvelles de l'appelante tendant à l'évacuation de l'intimé sont irrecevables car elles ne respectent pas les exigences posées par l'art. 317 CPC.

Pour le reste, l'appel a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable. Contrairement à ce que fait valoir l'intimé, la motivation de l'appelante est suffisante au regard des exigences légales.

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

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, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. Les trois pièces nouvelles produites par l'intimée sont postérieures au 17 avril 2023, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, de sorte qu'elles sont recevables conformément à l'art. 317 CPC.
3. Le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait pas établi que l'intimé sous-louait à F_____ le studio occupé par celle-ci. Il n'y avait aucun indice permettant de retenir qu'elle lui versait un loyer. Il ressortait du dossier que F_____ était la compagne de l'intimé et qu'il occupait avec elle le studio certains midis et le week-end. Ces horaires expliquaient les raisons pour lesquelles les concierges n'avaient pas aperçu souvent l'intimé dans l'immeuble. Le fait que celui-ci ait contesté le loyer initial juste après la conclusion du bail et réclamé des travaux dans le studio corroborait ses affirmations selon lesquelles il habitait le logement et payait le loyer. En tout état de cause, même à supposer que l'intimé n'occupait pas le studio, rien ne l'empêchait de le mettre à disposition de F_____ à titre gratuit.

L'appelante fait valoir que l'intimé s'est désintéressé du logement, a procédé à une substitution de locataire, que la remise du logement à F_____ constitue un inconvénient majeur pour elle et que l'appartement était "sur-occupé" jusqu'à l'automne 2022, de sorte que le congé est valable.

3.1.1 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer (art. 253 CO).

Le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 1 et 2 CO).

L'art. 257f al. 3 CO sanctionne le non-respect de ce devoir et prévoit que lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur 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 bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

De plus, nonobstant l'avertissement écrit, le locataire doit avoir continué ou recommencé à enfreindre son devoir de diligence, étant précisé que la nouvelle violation doit être en relation avec celle mentionnée dans l'avertissement écrit, et le maintien du contrat doit être insupportable pour le bailleur ou pour les autres habitants de l'immeuble (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 889).

C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_270/2001 du 26 novembre 2001).

3.1.2 Selon l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose qu'avec le consentement du bailleur. Ce dernier ne peut cependant refuser son consentement 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 faut encore ajouter le cas où le locataire abuse de son droit à la sous-location au sens de l'art. 2 CC : la jurisprudence a ainsi 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; 138 III 59).

Un congé donné en raison de la sous-location est valable lorsque celle-ci n'a pas été autorisée et lorsque, suite à un examen rétrospectif, il apparaît qu'elle ne devait pas l'être (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2010 du 1^{er} avril 2010 consid. 3.2).

Le bailleur qui notifie un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO doit prouver les faits qui en sont la condition. Lorsque le bailleur soutient que le locataire a procédé à une sous-location abusive, consistant en réalité en une substitution de locataire, il lui incombe, conformément à l'art. 8 CC, d'apporter la preuve des faits permettant

de parvenir à cette conviction (arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010; 4A_209/2014).

3.1.3 Sauf clause contractuelle contraire, le locataire n'est pas tenu de faire usage de la chose louée, en tous cas pour les baux d'habitations. Le locataire est en droit d'héberger des membres de sa famille et des proches comme ses amis (BOHNET/CARRON/MONTINI, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2017, n° 61 ad art. 253 CO).

3.2 En l'espèce, l'appelante a résilié le bail en raison du fait que l'intimé sous-louait le studio sans son consentement, ce que celui-ci conteste.

Le Tribunal a retenu à juste titre que l'appelante n'a pas établi que l'intimé sous-louait le logement à F_____.

Il n'est pas contesté que celle-ci occupe le studio depuis le début du bail. Par contre, il ressort des pièces produites que c'est l'intimé qui s'est toujours acquitté seul du loyer. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que F_____ verserait un sous-loyer à l'intimé. A défaut de versement de sous-loyer, il ne saurait y avoir de sous-location.

L'intimé a expliqué de manière crédible avoir décidé de mettre gratuitement le studio litigieux à disposition de F_____ en raison du fait qu'il entretient une liaison régulière avec elle depuis plusieurs années. La réalité de cette liaison est confirmée par les photographies produites par l'intimé.

Le fait que les concierges de l'immeuble aient déclaré n'avoir vu que ponctuellement l'intimé sur les lieux n'est pas décisif. Cela s'explique par le fait que l'intimé, qui habite toujours avec son épouse, ne passe que quelques heures par semaine et les week-ends chez sa compagne. Le témoin H_____ a d'ailleurs confirmé que l'intimé avait passé deux jours à monter une armoire sur le palier, attitude qui se conçoit mal de la part d'un sous-bailleur.

L'intérêt de l'intimé à l'aménagement du logement est corroboré par le fait qu'il a demandé que des travaux y soient effectués. Il s'agit là d'un indice supplémentaire permettant de retenir qu'il l'occupe une partie de la semaine, comme il l'affirme.

A cela s'ajoute que, comme l'a souligné à bon droit le Tribunal, l'intimé est en droit de louer l'appartement pour le mettre à disposition d'un proche, sans l'occuper personnellement. Les constatations des concierges de l'immeuble relatives à la présence ou l'absence de l'intimé ne sont dès lors pas pertinentes pour l'issue de la cause.

L'annonce postée par F_____ sur Facebook, le lendemain de la conclusion du bail, à teneur de laquelle elle cherchait "quelqu'un avec qui être dans le studio" ne

démontre pas qu'elle était sous-locataire de celui-ci au moment de la résiliation du bail. Les explications de l'intimé, selon lesquelles cette annonce avait été postée suite à une dispute du couple, et que la situation entre les intéressés s'est par la suite apaisée, ne sont pas dénuées de crédibilité.

La présence sur les lieux, pendant un certain temps, d'une ou deux autres jeunes femmes ne suffit pas non plus à établir l'existence d'une sous-location. Rien n'interdisait en particulier à F_____ d'inviter une ou plusieurs amies chez elle. L'appelante n'établit de plus pas que l'une ou l'autre de ces personnes se serait durablement installée dans le studio.

Le fait que l'intimé ait indiqué à l'appelante, avant la conclusion du bail, qu'il entendait louer le studio suite à la séparation avec son épouse, séparation qui ne s'est pas concrétisée, n'établit pas que sa compagne lui verse un sous-loyer pour l'occupation du studio. Il importe par ailleurs peu de savoir si celle-ci était ou non titulaire d'une autorisation de séjour au moment de la résiliation du bail. L'intéressée a d'ailleurs obtenu ladite autorisation par la suite.

Il résulte de ce qui précède que l'appelante n'a pas démontré que la poursuite du bail lui était devenue insupportable au sens de l'art. 257f al. 3 CO. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a déclaré le congé inefficace.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 juin 2023 par CAISSE DE PREVOYANCE A_____ contre le jugement JTBL/401/2023 rendu le 25 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/202/2022-13-OSB.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.