

## Art. 262, 270 al. 1 CO

# 6. Congé annulable – sous-location

**Lorsque la bailleuse motive le congé par son souhait de recouvrer la libre disposition de l'appartement litigieux afin de le louer à un locataire de son choix, le locataire ne peut se prévaloir du droit à sous-louer l'appartement pour fonder un intérêt prépondérant à celui du bailleur, alors qu'il est établi qu'il n'occupe plus l'appartement depuis des années et qu'il n'est pas démontré qu'il compte le réintégrer.**

### Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail signé le 9 juillet 1987 portant sur la location d'un appartement de 4 pièces au 4ème étage d'un immeuble sis à G. La bailleuse a acquis l'immeuble en date du 21 décembre 1999.

Depuis une date inconnue, le locataire a sous-loué son appartement. Par courrier du 1<sup>er</sup> octobre 2007, le locataire a sollicité l'accord de la bailleuse pour cette sous-location. Suite à la réception du dossier du sous-locataire, la bailleuse a informé le locataire qu'elle ne pouvait pas accéder à sa demande de sous-location, cette dernière lui causant un inconvénient majeur. Le 28 novembre 2007, le locataire a relevé que la sous-location pratiquée remplissait toutes les conditions légales ; il a également rappelé ses attaches avec la Suisse et affirmé son intention de revenir s'y établir.

En date du 14 mars 2008, la bailleuse a résilié le contrat du locataire pour le 30 septembre 2008. Dans la procédure en contestation de congé, le locataire a déclaré vouloir réintégrer G d'ici deux ans au maximum. Dans son jugement du 14 septembre 2009, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace la résiliation notifiée le 14 mars 2008.

Au mois de mars 2013, le locataire vivait toujours aux Etats-Unis. Compte tenu de la situation, la bailleuse a résilié, le 6 mars 2013, le contrat de bail à loyer pour le 30 septembre 2013, soit pour l'échéance annuelle du contrat. Le congé a été contesté en temps utile par le locataire.

Par jugement du 6 juin 2014, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé donné au locataire le 6 mars 2013 pour le 30 septembre 2013. Le locataire a formé appel de ce jugement en temps utile.

## Extrait des considérants

**3.1.1** Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 4A.322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LCHAT, Commentaire romand, n° 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (BARBEY, Commentaire du droit du bail, n<sup>os</sup> 30–39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., n° 43b).

**3.1.2** La sous-location présuppose la cession provisoire de l'usage des locaux (LCHAT, op. cit., p. 565) et le locataire qui sous-loue son appartement, sans aucune intention de le réintégrer, utilise la sous-location dans un but qui lui est étranger, soit la substitution de locataire (ATF 134 III 446). Ce faisant, le locataire ne saurait contester le congé en se prévalant d'un droit de sous-louer exercé en violation des règles de la bonne foi.

**3.1.3** Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ainsi qu'un congé qui consacre une attitude déloyale (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 733). 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, *op. cit.* n<sup>os</sup> 290 et 319; *Commentaire USPI*, n<sup>o</sup> 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de la 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 (ATF 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2).

Le congé donné en raison du besoin du bailleur pour lui-même, ses proches ou des tiers, n'est généralement pas contraire à la bonne foi (LCHAT, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 8 ad art. 271 CO). Le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour loger un membre de sa famille soit contraire aux règles de la bonne foi (TERCIER/FAVRE/BUGNON, *Les contrats spéciaux*, 2009, n<sup>o</sup> 2710, p. 399).

La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_557/2009 du 23 mars 2010, consid. 3; BARBEY, *Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, 1991, n<sup>o</sup> 36, p. 120).

En particulier, est juridiquement protégé l'intérêt du bailleur à conclure un bail avec un locataire de son choix (ACJC/626/2004 du 26 mai 2004).

**3.1.4** 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; LCHAT, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 12 ad art. 271 CO).

**3.1.5** La partie qui demande l'annulation du congé doit à tout le moins rendre vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (ATF 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; ATF 4C.443/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; ATF 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 202). Il appartient au locataire qui conteste

un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (Commentaire USPI, n° 10 ad art. 271 CO).

**3.2** Dans le cas présent, l'intimée a motivé le congé par son souhait de recouvrer la libre disposition de l'appartement litigieux afin de le louer à un locataire de son choix.

L'appelant ne peut se prévaloir du droit à sous-louer l'appartement, pour fonder un intérêt prépondérant à celui du bailleur et s'opposer au congé, alors qu'il est établi qu'il n'occupe plus l'appartement depuis des années et qu'il n'est pas démontré qu'il compte le réintégrer.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, le motif du congé, donné par l'intimée n'a pas varié et aucun élément du dossier ne permet de mettre en doute sa réalité.

L'appelant n'a ainsi pas rapporté la preuve que le congé donné par l'intimée était contraire aux règles de la bonne foi.

(Arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève du 2 mars 2015)