

Tribunal fédéral - 4A_209/2014
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 16 décembre 2014

Résiliation ; diligence ;
sous-location ; procédure

Appréciation arbitraire des
preuves ; niée en l'espèce

Congé anticipé en raison de
la sous-location abusive du
locataire ; fardeau de la
preuve au bailleur

Frais d'assistance de
l'ASLOCA réclamés à titre
de dépens

Art. 9 Cst. ; 257f, 262 CO ;
8 CC ; 40, 68 LTF ;
9 Règlement sur les dépens
[...] dans les causes portées
devant le Tribunal fédéral

En matière d'**appréciation des preuves**, il y a **arbitraire** lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables ; en l'espèce, la cour cantonale n'a pas fait preuve d'arbitraire, les témoignages n'étant pas incompatibles entre eux (c. 3).

Une **sous-location sans le consentement du bailleur** justifie un **congé anticipé** au sens de l'art. 257f al. 3 CO lorsque le bailleur aurait été en droit de refuser son consentement ou lorsque le **locataire abuse de son droit** à sous-louer, c'est-à-dire s'il a perdu toute intention de reprendre un jour l'usage du logement ; cela suppose que le locataire qui sous-loue ait entièrement perdu l'usage de la chose louée ; il appartient **au bailleur de prouver** que le locataire a procédé à une sous-location abusive ; en l'espèce, le bailleur n'a pas apporté la preuve que le locataire avait entièrement perdu l'usage des locaux (c. 4).

Selon la jurisprudence, la **partie qui n'est pas représentée par un avocat** ne peut en principe pas prétendre à des **dépens** ; l'art. 9 du Règlement sur les dépens alloués à la partie adverse et sur l'indemnité pour la représentation d'office dans les causes portées devant le Tribunal fédéral, qui permet à certaines conditions d'allouer une indemnité en cas de représentation par une personne autre qu'un avocat, n'entre pas en ligne de compte dans les affaires civiles en raison du monopole des avocats ; **l'aide apportée par l'ASLOCA est une manière de contourner ledit monopole** de sorte que **des dépens correspondant aux frais et honoraires de l'ASLOCA pour la rédaction du mémoire de recours sont exclus** (c. 5).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Klett, Présidente, Kolly et Kiss.

Greffière : Mme Godat Zimmermann.

Participants à la procédure

1. A.A. et B.A.,

2. B. SA,

représentés par Me Christophe A. Gal,
recourants,

contre

A.C. et B.C.,
intimés.

Objet

bail à loyer; résiliation anticipée; frais indispensables occasionnés par le litige,

recours contre l'arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève du 24 février 2014.

Faits :

A.

A.C. est locataire depuis le 1^{er} juillet 1979 d'un appartement de trois pièces dans l'immeuble sis 32, rue X. à Genève, actuellement propriété de B. SA, B.A. et A.A. (ci-après: les bailleurs). Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 988 fr., charges comprises. Le contrat de bail prévoit que les locaux sont destinés à l'usage d'habitation, mais ne spécifie pas par qui ils doivent être occupés. L'appartement a été habité par les parents de A.C., puis par sa mère jusqu'au décès de celle-ci en 2006; ensuite, une famille s'y est installée pendant quelques mois.

Depuis 1983, A.C. et son épouse B.C. louent une maisonnette de quatre pièces sise 21, chemin Y. à Genève.

Garagiste, associé d'une carrosserie, A.C. travaille également comme pucier le mercredi et le samedi au marché aux puces de la plaine de Plainpalais. Il vit avec son épouse dans la maison du chemin Y. Il déclare dormir une à deux fois par semaine dans l'appartement de la rue X., ce qui l'arrange la veille des jours de marché aux puces. Agée de 31 ans, C.C. est la fille de A.C. Selon ses déclarations, son père l'héberge gracieusement dans l'appartement de la rue X., dans lequel se trouvent ses affaires; elle y dispose d'une chambre et partage les parties communes avec son père, qui dort dans l'alcôve lorsqu'il passe la nuit dans l'appartement. C.C. entretient par ailleurs une relation durable avec un ami, qui loue un studio à Meyrin. Le couple déclare partager son temps entre l'appartement de la rue X. et le studio de Meyrin.

Par courrier du 14 novembre 2011, la régie alors en charge de la gestion de l'immeuble de la rue X. a reproché à A.C. de sous-louer l'appartement sans autorisation; elle l'a sommé de réintégrer les lieux dans un délai de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié avec effet immédiat. Dans sa réponse du 28 novembre 2011, le locataire a contesté toute sous-location; il a indiqué habiter avec sa fille dans l'appartement, qu'il n'avait pas l'intention de quitter.

Par lettre du 19 décembre 2011, la nouvelle gérance a repris la teneur du courrier du 14 novembre 2011. A.C. a confirmé sa position le 21 décembre 2011.

Par avis officiels du 10 janvier 2012 notifiés séparément aux époux C., les bailleurs ont résilié le bail pour le 29 février 2012 en application de l'art. 257f al. 3 CO. Dans la lettre d'accompagnement, ils ont motivé le congé anticipé par le fait que l'appartement était habité par la fille de A.C. et l'ami de celle-ci.

B.

Par requête du 27 janvier 2012, A.C. et B.C. ont contesté le congé. Non conciliée, l'affaire a été

portée devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève.

Par jugement du 4 juillet 2013, le tribunal a constaté l'inefficacité du congé.

Statuant le 24 février 2014 sur appel des bailleurs, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement attaqué. Selon l'arrêt cantonal, les bailleurs n'ont pas démontré que le locataire A.C., qui est en droit d'héberger des proches, a sous-loué l'appartement à sa fille d'une manière contraire à la bonne foi, procédant en réalité à un transfert de bail. Faute de violation du devoir de diligence par le locataire, la cour cantonale juge inefficace le congé anticipé notifié par les bailleurs.

C.

Les bailleurs interjettent un recours en matière civile. A titre principal, ils demandent au Tribunal fédéral de constater la validité du congé notifié le 10 janvier 2012 pour le 29 février 2012. Ils concluent subsidiairement au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvel arrêt dans le sens des considérants.

A.C. et B.C. proposent le rejet du recours. Pour le cas où les recourants succomberaient, les intimés réclament le remboursement des frais qu'ils ont dû supporter par 1'620 fr., à savoir le prix de l'intervention de l'ASLOCA qui a rédigé le mémoire de réponse signé par eux-mêmes.

Les recourants ont déposé une réplique.

Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant en dernière instance cantonale (art. 75 LTF). La présente cause atteint la valeur litigieuse de 15'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires relevant du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF; cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 136 III 196 consid. 1.1 p. 197). Au surplus, le recours est exercé par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions tendant à faire constater la validité du congé et qui ont donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Déposé dans le délai (art. 45 al. 1 et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

2.

Au préalable, il convient de relever que, même si le congé anticipé a été notifié à chacun des époux C., le bail a été conclu par A.C. et l'appartement de la rue X. n'a jamais constitué le logement de la famille fondée par les intimés. Seul le comportement du locataire est donc déterminant dans la présente cause.

3.

Dans un premier moyen, les recourants se plaignent d'une **violation de l'art. 9 Cst.** A leur sens, la constatation des juges précédents selon laquelle le locataire a conservé l'usage de l'appartement litigieux repose sur une **appréciation arbitraire des preuves.** Au contraire, les éléments recueillis démontreraient à l'évidence que l'intimé n'occupe pas le logement, a laissé à l'usage exclusif de sa fille et de l'ami de celle-ci. Les allégations du locataire sur sa présence dans le logement une à deux fois par semaine, la veille du marché aux puces, ne seraient corroborées que par les déclarations de

son épouse, partie à la procédure, de sa fille et de l'ami de celle-ci, lesquels ont tous intérêt à cette version des faits. De plus, ces déclarations seraient sur certains points incohérentes entre elles, notamment sur la question du couchage utilisé par le locataire lorsqu'il dort dans l'appartement. D'après les recourants, le témoignage de la voisine de palier, pris en compte par la cour cantonale, permet uniquement de retenir la présence très occasionnelle du locataire dans l'immeuble, à la belle saison. En revanche, le témoignage de l'époux de la concierge, présent dans l'immeuble de 8 à 17 heures, aurait dû être tenu pour déterminant par les juges précédents; or, ce témoin a déclaré n'avoir plus revu l'intimé depuis le décès de sa mère, en 2006. Pour tenter de démontrer le caractère invraisemblable de la version présentée par le locataire et ses proches, les recourants font valoir l'absence de problèmes conjugaux des intimés - attestée par le témoignage de l'ami de leur fille - ainsi que la distance équivalente entre le lieu du marché aux puces et chacun des deux logements loués à la rue X. et au chemin Y.

3.1. En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 III 226 consid. 4.2 p. 234; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 134 V 53 consid. 4.3 p. 62; 129 I 8 consid. 2.1 p. 9).

3.2. En l'espèce, les bailleurs alléguent que le locataire avait totalement perdu l'usage de l'appartement au profit de sa fille qui l'occupait en compagnie de son ami. La cour cantonale a considéré que la preuve de ce fait n'a pas été rapportée. Tout d'abord, il n'est pas démontré que l'ami de la fille de l'intimé réside régulièrement dans l'appartement litigieux. Ensuite, la Cour de justice a constaté que la fille du locataire habite, à tout le moins partiellement, dans ce logement. Il n'est pas établi pour autant que le locataire a perdu l'usage de l'appartement. En effet, les allégations de l'intimé selon lesquelles il y réside une à deux fois par semaine sont confirmées par son épouse, sa fille et l'ami de celle-ci. La cour cantonale a jugé que les éléments apportés par les bailleurs ne permettent pas de dénier tout crédit à ces déclarations.

Ce faisant, **les juges genevois ne se sont pas livrés à une appréciation arbitraire des preuves.** Contrairement à ce que les recourants prétendent, **le témoignage de la voisine de palier ne va pas à l'encontre des déclarations de l'entourage du locataire** puisqu'elle affirme rencontrer dans l'immeuble l'intimé aussi souvent que la fille de celui-ci. Par ailleurs, comme la cour cantonale l'observe à juste titre, **le témoignage de l'époux de la concierge n'est pas nécessairement incompatible avec les allégations du locataire, qui peut fort bien accéder à l'appartement en dehors des heures de présence du témoin.** Quant à la prétendue incohérence entre le témoignage de la fille de l'intimé et celui de son ami, elle ne saurait enlever tout crédit auxdites déclarations; si l'un des témoins a mentionné un lit simple et l'autre, un canapé-lit - ce qui n'est pas forcément inconciliable -, tous les deux ont bien indiqué que l'intimé dormait dans l'alcôve. Par ailleurs, quand bien même les deux logements loués par le locataire seraient à équidistance de la plaine de Plainpalais, la version de l'intimé n'en serait pas pour autant invraisemblable, de sorte qu'elle ne puisse être prise en considération par le juge sous peine d'arbitraire, car d'autres motifs pratiques peuvent présider au choix de dormir dans l'appartement de la rue X. la veille des jours de marché. Enfin, l'état des relations conjugales entre les intimés est un élément sans pertinence puisque le locataire ne s'est jamais placé sur ce terrain-là pour justifier sa présence bi-hebdomadaire dans l'appartement en cause.

En conclusion, le grief tiré de la violation de l'art. 9 Cst. est mal fondé.

4.

Les recourants se plaignent également d'une **violation de l'art. 257f al. 3 CO et de l'art. 8 CC**. D'une part, ils font valoir que le transfert du bail à la fille des intimés sans le consentement des bailleurs constitue une violation de l'obligation de diligence qui justifiait, après vaine sommation, la résiliation anticipée du bail. D'autre part, ils considèrent avoir apporté des preuves convaincantes de la sous-location, de sorte qu'il appartenait aux intimés de démontrer les circonstances particulières propres à ébranler ces preuves, notamment par la production de leur déclaration fiscale mentionnant le loyer de l'appartement comme une charge.

4.1. Lorsque le maintien d'un bail d'habitation est devenu insupportable pour le bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (cf. art. 257f al. 3 CO). Une **sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée** selon cette disposition. **Encore faut-il que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement** (cf. art. 262 al. 2 CO; ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 s.) **ou que le locataire abuse de son droit à la sous-location; cette dernière hypothèse est réalisée lorsque, ayant perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée, le locataire procède en réalité à une substitution de locataire par la voie détournée de la sous-location** (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63; 134 III 446 consid. 2.4 p. 450).

Le bailleur qui notifie un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO doit prouver les faits qui en sont la condition. Lorsque, comme en l'espèce, le bailleur soutient que le locataire a procédé à une sous-location abusive, consistant en réalité à 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 (arrêt 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.2).

4.2. **La substitution de locataire, dénuée de toute intention de reprendre un jour l'usage de la chose louée, suppose au préalable que le locataire qui sous-loue a entièrement perdu cet usage.** En l'occurrence, **il appartenait aux bailleurs de prouver ce fait.** Or, d'une manière dénuée d'arbitraire (cf. consid. 3.2 supra), la cour cantonale a constaté que les recourants avaient échoué dans cette preuve. A partir de là, une violation de l'obligation de diligence pour abus du droit de sous-louer n'entre pas en considération (cf. ATF 136 III 186 consid. 3.2.3 in fine p. 190). La cour cantonale n'a dès lors pas méconnu l'art. 257f al. 3 CO en jugeant que les conditions d'une résiliation anticipée n'étaient pas réalisées.

Par ailleurs, comme les bailleurs, qui invoquaient un transfert de bail déguisé, n'ont jamais allégué que le locataire aurait procédé à une sous-location partielle à des conditions abusives (cf. art. 262 al. 2 let. b CO; ATF 119 II 353 consid. 5a p. 355 ss), la cour cantonale n'avait pas à élucider les relations patrimoniales entre fille et père. Contrairement à ce que les recourants prétendent, la production de la déclaration fiscale des intimés ne se justifiait donc pas, de sorte que le grief tiré d'une violation de l'art. 8 CC se révèle également mal fondé.

5.

Les recourants, qui succombent, prendront à leur charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF).

Les intimés, qui ont signé le mémoire de réponse, réclament une indemnité de dépens dont le montant correspond à une note de frais et d'honoraires établie par l'ASLOCA. Ils font valoir que, ne

disposant pas des connaissances juridiques nécessaires, ils ont confié la rédaction du mémoire susmentionné à l'employé de l'ASLOCA, titulaire du brevet d'avocat, qui les avait accompagnés devant les deux instances cantonales. A l'appui de leur conclusion, ils invoquent **l'art. 68 al. 2 LTF** ainsi que **l'art. 1 let. b et l'art. 9 du règlement sur les dépens alloués à la partie adverse et sur l'indemnité pour la représentation d'office dans les causes portées devant le Tribunal fédéral** (RS 173.110.210.3; ci-après: le règlement).

En règle générale, la partie qui succombe est tenue de rembourser à la partie qui a obtenu gain de cause, selon le tarif du Tribunal fédéral, tous les frais nécessaires causés par le litige (art. 68 al. 2 LTF). Aux termes de l'art. 1 du règlement, les dépens alloués selon l'art. 68 LTF comprennent les frais d'avocat (let. a) et les autres frais indispensables occasionnés par le litige (let. b). **L'art. 11 du règlement précise que, lorsque des circonstances particulières le justifient, le Tribunal fédéral peut allouer à une partie une indemnité pour des activités indispensables occasionnées par le litige, autres que la représentation par un mandataire autorisé.**

Selon la jurisprudence rendue sur la base de ces dispositions, **la partie qui n'est pas représentée par un avocat ne peut, en principe, pas prétendre à des dépens** (ATF 133 III 439 consid. 4 p. 446; déjà sous l'empire de l'OJ, ATF 115 la 12 consid. 5 p. 21). Le Tribunal fédéral a appliqué cette règle lorsque la partie, non valablement représentée par un avocat également employé de l'ASLOCA, a implicitement repris à son compte le mémoire déposé (ATF 139 III 249 consid. 1 in fine p. 251). Il n'y a pas lieu de traiter différemment le présent cas. **L'art. 9 du règlement auquel les intimés se réfèrent permet certes, à certaines conditions, l'allocation d'une indemnité en cas de représentation, voire d'assistance par une personne qui n'est pas avocat** (cf. Bernard Corboz, in Commentaire de la LTF, 2e éd. 2014, n° 17 ad art. 68). **Une telle possibilité n'entre toutefois pas en ligne de compte en matière civile où le monopole des avocats prévaut** (cf. art. 40 al. 1 LTF). Dépourvus des connaissances juridiques nécessaires, les intimés pouvaient se faire représenter par un avocat autorisé au sens de l'art. 40 al. 1 LTF. **Ils ont choisi d'agir par eux-mêmes, se faisant assister par l'ASLOCA qui n'est pas autorisée à les représenter devant le Tribunal fédéral. Cette option - manière de contourner le monopole des avocats - ne constitue pas une circonstance particulière justifiant une exception à la règle rappelée plus haut.**

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 16 décembre 2014

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Klett

La Greffière : Godat Zimmermann