

# BGer 4A 211/2016 vom 7. Juli 2016

Bundesgericht, 2016-07-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_211\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_211_2016)

FR: TF 4A 211/2016 du 7 juillet 2016

IT: TF 4A 211/2016 del 7 luglio 2016

## Regeste

bail à loyer; sous-location | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

La valeur litigieuse étant supérieure à 15'000 fr., la voie du recours en matière civile est ouverte ( art. 74 al. 1 let. a LTF ); c'est dès lors inutilement que la recourante se prévaut d'une prétendue importante question de principe non résolue par la jurisprudence. Dans la mesure toutefois où elle conteste sa condamnation à verser un solde de loyer de 434 fr., son recours est irrecevable faute de motivation ( art. 42 al. 2 LTF ; ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116). La Cour de justice avait au demeurant déjà refusé d'entrer en matière pour la même raison.

### E. 2

La recourante soutient d'abord que le loyer versé par la sous-locataire était parfaitement conforme au marché, que cette dernière ne s'en est jamais plainte et n'a pas demandé à être remboursée. Là n'est toutefois pas la question. La sous-location est illicite si ses conditions sont abusives en comparaison de celles du contrat de bail principal ( art. 262 al. 2 let. b CO ), à savoir si le loyer de sous-location est nettement supérieur au loyer principal sans que la différence ne soit justifiée par des investissements ou des prestations supplémentaires du locataire principal ( ATF 119 II 353 consid. 6); en revanche, peu importe que le sous-loyer se situe dans les limites des loyers usuels du quartier, respectivement que la sous-locataire ne s'en soit pas plainte. Au demeurant, faute d'avoir contesté le loyer initial dans le délai légal ( art. 270 al. 1 CO ), la sous-locataire n'avait aucune possibilité d'actionner la recourante. En l'espèce, celle-ci n'a pas prouvé avoir fait des travaux dans l'appartement, si bien que le loyer de la sous-location, de 81% supérieur au loyer principal, était clairement abusif. La recourante conteste ensuite que l'intimée puisse prétendre à la différence entre le loyer principal et le sous-loyer. Contrairement à ce que soutient la recourante, la jurisprudence a reconnu un tel droit au bailleur. Une sous-location non autorisée est une immixtion du locataire dans les affaires patrimoniales du bailleur. Pour autant que le locataire fût de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'il ait su ou dû savoir qu'il sous-louait en violation de ses obligations contractuelles et qu'il retirait de la chose un profit illégitime, le bailleur a le droit d'exiger la restitution de ce profit sur la base de l' art. 423 al. 1 CO ; à défaut, il peut le faire sur la base des règles sur l'enrichissement illégitime ( ATF 129 III 422 consid. 4; arrêt 4A\_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4, rés. in JT 2012 II 116; arrêt 4A\_518/2014 du 19 novembre 2014 consid. 3). En l'espèce, l'autorité précédente a expressément rappelé cette jurisprudence; en admettant la demande sur la base de l' art. 423 al. 1 CO , elle a admis implicitement la mauvaise foi de la recourante, que celle-ci ne conteste d'ailleurs pas dans son recours et qui découle au demeurant de ses dénégations

après la découverte de la sous-location par l'intimée; au surplus, la recourante ne saurait, d'une manière générale, se prévaloir d'une éventuelle méconnaissance des dispositions légales en matière de sous-location (cf. HOFER, in Commentaire bernois, 2012, n° 126 ad art. 3 CC ; STEINAUER/BIERI, in Commentaire romand, 2010, n° 41 ad art. 3 CC ; ATF 132 III 242 consid. 4.2 e contrario), ce d'autant moins que le contrat de bail de 1977 qu'elle a repris interdisait expressément toute sous-location.

### **E. 3**

Le recours est infondé. La recourante supporte ainsi les frais de la présente procédure ( art. 66 al. 1 LTF ). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il ne lui est pas alloué de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.