

GE_GERICHTE ACJC/1002/2012 vom 11. Juli 2012

GE Cour de justice, 2012-07-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1002_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/1002/2012 du 11 juillet 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/1002/2012 del 11 luglio 2012

Erwägungen

E. 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 de premières instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). D'après l'art. 91 al. 2 CPC, lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est mani-

- 6/12 -

C/7423/2011 festement erronée. La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, L'appel et le recours in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, spéc. 363; SPÜHLER, in Basler Kommentar, ZPO, 2010, n. 8 ad art. 308). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. En l'occurrence, le bailleur a exigé la cessation de la sous-location à partir du 1er mai 2011. Le droit de la locataire à la sous-location d'un bureau, s'il était constaté, pourrait valoir à tout le moins jusqu'au 30 avril 2014, terme renouvelable du bail principal. Le sous-loyer se montant à 1'200 fr. par mois, selon les allégués de la locataire, pour une période litigieuse d'au moins 36 mois (mai 2011 à avril 2014), la valeur litigieuse est d'au minimum 43'200 fr., donc supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

C'est donc à juste titre que l'appelant a formé un appel, et non un recours.

E. 2.1

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. En l'espèce, ces conditions formelles étant remplies, l'appel est recevable, à tout le moins en ce qu'il a trait à l'annulation du jugement entrepris et au déboutement - implicite - de l'intimée de ses conclusions en constatation de droit.

E. 2.2

Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si : a. les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies; b. la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. A teneur de l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie: a. la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention; b. la partie adverse consent à la modification de la demande. Comme exposé par l'intimée, la constatation de l'existence d'un droit de sous-location diffère de l'interdiction faite au locataire de sous-louer. Ces deux conclusions ont en effet une nature différente, la première constatatoire (art. 88 CPC), la seconde condamnatrice (art. 84 CPC). En outre, la conclusion tendant à l'interdiction de toute sous-location d'un bureau dans les locaux loués, émise pour la première fois en appel par l'appelant, ne repose sur aucuns faits ou moyens de preuve nouveaux. Partant, la conclusion de l'appelant tendant à ce que la Cour fasse interdiction à l'intimée de sous-louer à F_____ et à tout autres tiers un bureau situé dans les locaux dont elle est locataire n'est pas recevable.

- 7/12 -

C/7423/2011

E. 3.1

En vertu de l'art. 262 CO (sous-location), le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (al. 1); le bailleur ne peut refuser son consentement que : a. si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location; b. si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives; c. si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (al. 2); le locataire est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal; le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'y obliger (al. 3). Le bailleur peut invoquer de manière alternative les trois cas (let. a, b et c) prévus à l'al. 2 de cette disposition légale, dont il lui appartient de prouver l'existence, conformément à l'art. 8 CC (BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 32 ad art. 262 CO; WEBER, in Basler Kommentar, OR I, 2011, n. 5 ad art. 262 CO). Si le motif invoqué par le bailleur pour s'opposer à la sous-location est infondé, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation en matière de bail (art. 274a CO) pour le faire constater (BISE/PLANAS, op. cit., n. 46 ad art. 262 CO; LCHAT, Le droit du bail, 2008, p. 575).

E. 3.2

Tout d'abord, la durée limitée de la sous-location n'est pas une condition de celle-ci; en d'autres termes, le fait que le locataire sous-loue l'appartement pour une durée indéterminée ne constitue pas un inconvénient majeur pour le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral, publié in SJ 2001 I 17 consid. 2b; BISE/PLANAS, op. cit., n. 45 ad art. 262 CO), pour autant qu'il démontre qu'il a l'intention de retourner, dans un délai qui peut certes être éloigné mais doit néanmoins être prévisible et définissable, dans les locaux en question, une vague possibilité de retour ne suffisant plus, selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_570/2008 du 19 mai 2009 consid. 3.2). Si le locataire n'a pas cette intention, il y a lieu de considérer qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, ce qui est constitutif d'un abus de droit; dans un tel cas, le locataire ne saurait se prévaloir de son

droit de sous-louer (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; ATF 134 III 446 consid. 2.4). D'après la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, même si le locataire qui quitte un logement peut souvent imaginer, en fonction de l'évolution future des événements, qu'il puisse avoir un jour un intérêt à revenir dans les locaux qu'il a abandonnés, et qu'il peut, surtout en période de pénurie, avoir un intérêt évident à garder un certain droit sur le logement, le législateur, en permettant la sous-location à l'art. 262 CO, n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la

- 8/12 -

C/7423/2011 chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu - et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1).

E. 3.3

Dans le cas présent, l'appelant a contesté, en première instance déjà, que l'intimée avait l'intention de réintégrer le bureau qu'elle met à disposition de F_____. De son côté, l'intimée n'a pas allégué avoir une quelconque intention de reprendre la jouissance et l'usage du bureau occupé par la sous-locataire dans un avenir prévisible et définissable. Cela étant, l'intimée n'a pas quitté la chose louée, c'est-à-dire la surface louée, mais y travaille toujours en tant que physiothérapeute, tout en sous-louant une petite partie de ces locaux - un bureau - à F_____. Il ne s'agit pas d'une situation sortant du cadre que le législateur a voulu admettre pour la sous-location. Le Tribunal fédéral a au contraire considéré la sous-location comme admissible pour un cas identique - sauf quant à sa destination (habitation, et non usage commercial), non pertinente -, à savoir un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple du départ de l'un de ses occupants, et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 précité ibidem). Aucun motif lié au caractère provisoire de l'institution de la sous-location ne s'oppose donc en l'occurrence à la sous-location d'un bureau de la surface louée à F_____.

E. 3.4

En principe, le consentement du bailleur à la sous-location vaut pour toute la durée du bail principal, à moins que les conditions de la sous-location soient modifiées de manière importante en cours de contrat (LACHAT, op. cit., p. 573; WEBER, op. cit., n. 3 et 8a ad art. 262 CO). La question de savoir si ce principe vaut également en cas d'autorisation pour une durée déterminée - comme en l'occurrence - peut demeurer indéterminée, pour les motifs qui suivent.

E. 3.5

L'appelant n'invoque pas une application des let. a et b de l'art. 262 al. 2 CO - laquelle ne ressort pas non plus d'un examen des faits -, mais seulement une application de la let. c

(inconvénients majeurs).

- 9/12 -

C/7423/2011

E. 3.5.1

Pour apprécier s'il y a des inconvénients majeurs, il faut examiner la situation de manière objective, sans s'arrêter aux opinions subjectives du bailleur ou du locataire (LACHAT, op. cit., p. 570; WEBER, op. cit., n. 8 ad art. 262 CO). Les inconvénients majeurs concernent non seulement tout ce qui contrevient aux clauses du contrat principal, mais aussi tout ce qui entraîne un grave désavantage pour le bailleur (notamment péjoration de sa situation personnelle) ou pour l'objet loué (notamment amoindrissement de sa valeur; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 21 et 24 ad art. 262 CO; WEBER, op. cit., n. 8 ad art. 262 CO). Lorsque les locaux sont réservés par exemple à un employé, à un coopérateur, à un couple avec enfants (ou au contraire sans enfants), à des personnes répondant à certaines normes de revenus (logements subventionnés), le bailleur peut s'opposer à bon droit à la sous-location lorsque le sous-locataire ne remplit pas ces conditions (LACHAT, op. cit., p. 570 s.). Peuvent en outre présenter des inconvénients majeurs par exemple un usage sensiblement plus élevé de la chose par le sous-locataire (en l'absence d'affectation précise), ou l'exercice par le sous-locataire d'une activité ouverte au grand public contrairement au locataire (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT, n. 25 ad art. 262 CO).

E. 3.5.2

En l'espèce, les inconvénients majeurs invoqués de manière constante par l'appelant pour s'opposer à la sous-location litigieuse résident dans une augmentation du nombre de personnes, en particulier de patients, empruntant le hall d'entrée et l'ascenseur de l'immeuble, lesquels, de par leur petite taille, ne permettraient pas d'absorber le nombre croissant d'utilisateurs. L'appelant n'a toutefois nullement démontré, même par des indices, par exemple des plaintes, en quoi F_____, par la sous-location, accroîtrait de manière substantielle ou à tout le moins remarquable le nombre de personnes passant par le hall d'entrée et l'ascenseur, ni pourquoi ce prétendu accroissement, si tant est qu'il soit prouvé, entraînerait des désagréments - par exemple en matière de sécurité - pour l'utilisation ou la valeur de l'immeuble et de la chose louée. L'existence d'inconvénients majeurs dus à la sous-location, dont le fardeau de la preuve incombe à l'appelant, ne peut dès lors pas être admise. Au demeurant, on voit mal en quoi la simple existence d'un petit cabinet de logopédiste serait de nature à occasionner ou même accroître dans une mesure notable un engorgement dans le hall d'entrée et l'ascenseur de l'immeuble. Il importe peu à cet égard que F_____ exerce son activité de logopédiste à 100% ou à un taux moins élevé, ou qu'elle reçoive ou non de nombreux patients. En tout état de cause, la seule conséquence d'un nombre éventuellement important de patients - qui n'est du reste pas établi - serait la présence à certains moments, dans le hall d'entrée, de personnes attendant une place dans l'ascenseur, ce qui ne saurait être

- 10/12 -

C/7423/2011 considéré comme un grave désavantage pour le bailleur, pour l'objet loué ou pour les autres locataires. Par ailleurs, l'appelant n'a nullement expliqué pour quels motifs la présence de la sous-locataire serait acceptable pendant quelques années, mais pas pendant

toute la durée du bail principal. Il est de plus rappelé que la sous-location du bureau litigieuse a suivi le départ de D_____, ostéopathe, co-titulaire du bail pendant 7 ans, et l'on ne voit pas en quoi le cabinet de la sous-locataire serait plus préjudiciable au bailleur et à l'immeuble que celui de l'ancien colocataire, lui aussi praticien dans le domaine médical. Enfin et par surabondance, l'intimée à un intérêt manifeste à sous-louer un bureau à une autre praticienne, dans la mesure où cela permet une réduction de ses charges et selon toute probabilité une utilisation optimale des locaux. A cet égard, une surface de 91 m² permet largement la présence de deux praticiens à tout le moins sans besoins de laboratoires ou de locaux techniques.

E. 3.5.3

Aucun inconvénient majeur dû à la sous-location litigieuse ne peut donc être retenu.

E. 3.6

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. féd. comprend le droit du justiciable d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuve (ATF 131 I 153 consid. 3). Pour les prétentions fondées sur le droit privé fédéral, l'art. 8 CC accorde également un droit à la preuve et à la contre-preuve, à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon la loi de procédure civile applicable. Il n'y a pas de violation de l'art. 8 CC, si une mesure probatoire peut être refusée par une appréciation anticipée des preuves (ATF 129 III 18 consid. 2.6), lorsque les faits dont les parties veulent rapporter l'authenticité ne sont pas importants pour la solution du litige (ATF 131 I 153 consid. 3) ou lorsque le juge a la certitude qu'elle ne pourrait pas modifier son opinion (ATF 122 II 464 consid. 4a). Ainsi, si un tribunal dispose des connaissances nécessaires pour rendre une décision conforme aux faits, il peut renoncer à des preuves supplémentaires (ATF 130 III 734 consid. 2.2.3 = SJ 2005 I 79). En l'occurrence, dans la mesure où le taux de fréquentation du cabinet de F_____, n'est en tout état de cause pas déterminant, l'audition à titre de témoin de celle-ci, requise par l'appelant, n'aurait aucune incidence sur le sort du litige et doit, dès lors, être refusée.

E. 3.7

Enfin, la garantie de la propriété protégée par l'art. 26 Cst. féd., invoquée par l'appelant, n'est pas absolue, mais s'inscrit, dans son application, dans le cadre des règles de droit fédéral ou cantonal (cf. notamment AUER/MALINVERNI/- HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, volume II, 2006, n. 810 ss), telles que celles relevant du droit du bail. L'interprétation et l'application des normes de ce

- 11/12 -

C/7423/2011 droit, telles qu'effectuées ci-dessus en tenant compte des intérêts et droits respectifs du bailleur et de la locataire, ne sauraient être constitutives d'une violation de ce droit fondamental.

E. 3.8

Au vu de ce qui précède, le refus de l'appelant de consentir à la sous-location d'un bureau par F_____ n'est pas justifié par un motif prévu par la loi et est, partant, infondé.

E. 4

C'est en conséquence conformément au droit que le Tribunal a constaté que B_____ est en droit de sous-louer à F_____ un bureau situé dans les locaux dont elle est locataire, au 2ème étage de l'immeuble sis chemin C_____ 5, à Genève (ch. 1), et a débouté les parties de toutes autres conclusions. Le jugement entrepris doit donc être confirmé.

E. 5

A teneur de l'art. 17 LaCC, entré en vigueur le 1er janvier 2011, des frais ne sont pas dus dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC. * * * * *

- 12/12 -

C/7423/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/55/2012 rendu le 23 janvier 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7423/2011, sauf la conclusion tendant à ce que la Cour fasse interdiction à B_____ de sous-louer à F_____ et à tous autres tiers un bureau situé dans les locaux dont elle est locataire. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Maximilien LÜCKER et Madame Maude JAQUIERY, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.

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