

GE_GERICHTE ACJC/232/2014 vom 6. Dezember 2012

GE Cour de justice, 2012-12-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_232_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/232/2014 du 6 décembre 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/232/2014 del 6 dicembre 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 est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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 manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors

- 8/13 -

C/29510/2009 du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 77'232 fr., de sorte que le seuil de 10'000 fr. est largement atteint (77'232 fr. x 3 ans = 231'696 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

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. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, l'intimée produit en appel sept pièces nouvelles. Les pièces nos 2, 3 et 6 ont été versées par l'intimée à la procédure de première instance, de sorte que leur recevabilité n'est pas litigieuse. En revanche, les pièces nos 1, 2a, 4, 5 ont été établies antérieurement à la mise en délibération par les premiers juges. L'intimée n'expose pas pour quelles raisons elle n'aurait pas été en mesure de les produire devant le Tribunal. Par conséquent, ces pièces seront déclarées irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. 3. L'appelante fait valoir que la sous-location pouvait être refusée car les conditions en étaient abusives (art. 262 al. 2 lit. b CO). 3.1 Un congé est inefficace et dénué d'effet lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Ainsi, le congé motivé par le défaut de paiement de loyer, alors qu'en réalité, le loyer a été payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date qui ne correspond pas aux termes contractuels ou légaux (art. 266a al. 2 CO), le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante et le congé anticipé donné à la suite d'un transfert

- 9/13 -

C/29510/2009 de propriété, alors que le besoin n'est pas urgent, est inefficace (cf. ATF 121 III 156 et ACJC/149/1997 du 17 février 1997, S. c/ de O. et M.). Les effets d'un congé inefficace ne sont pas reportés au prochain terme contractuel utile. L'art. 266 a al. 2 CO n'est pas applicable au congé extraordinaire (ACJC/115/2005 du 14 février 2005, T. c/ Z.). 3.2 Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut, s'agissant d'une habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois si le maintien du bail est devenu insupportable pour lui-même 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. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de préciser que le libellé de cette disposition légale est trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126). Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Cette situation se présente lorsque le locataire passe outre un refus du bailleur de consentir à la sous-location ou qu'il s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer. Dans le premier cas, s'il était en droit de refuser son consentement pour l'un des motifs de l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut résilier le bail conformément à l'art. 257f al. 3 CO (LACHAT, Commentaire romand, n. 4 ad art. 262 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, n. 49 ad art. 262 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2ème éd., p. 175). Comme le refus du consentement n'équivaut pas à la protestation exigée par l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur devra toutefois avoir préalablement sommé en vain le locataire de mettre un terme à la sous-location (HIGI, ibid.; arrêt du Tribunal fédéral 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid.

3.1). Il résulte de l'art. 262 al. 1 CO que le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose sans le consentement du bailleur. En conséquence, remettre la chose à bail à un tiers sans le consentement du bailleur constitue en soi une utilisation de la chose qui viole la loi. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302, 134 III 446 consid. 2.2 p. 449). Il faut cependant que le bailleur somme préalablement le locataire de mettre fin à la sous-location; l'existence selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 ss, 134 III 446 consid. 2.2 p. 449; 132 III 109). Pour qu'une sous-location non autorisée puisse justifier une résiliation anticipée du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO, il faut cependant que le bailleur ait

- 10/13 -

C/29510/2009 été en droit de refuser son consentement (cf. art. 262 al. 2 CO), faute de quoi sa réaction serait purement formaliste et ne reposerait sur aucun intérêt légitime (ATF 134 III 300 consid. 3.1 in fine p. 304; 134 III 446 consid. 2.2 in fine p. 449; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, n. 2.2.10 p. 574; BISE/PLANAS, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, BOHNET/MONTINI, n. 49 ad art. 262 CO). Il convient donc d'examiner si la sous-location était autorisable, au vu de l'art. 262 al. 2 let. b et c CO (LACHAT, op. cit., n. 2.2.10 p. 574; WEBER, *Commentaire bâlois*, n. 4 ad art. 262 CO).

3.3 Les conditions abusives visées par l'art. 262 al. 2 lit. b CO concernent avant tout le loyer de la sous-location. L'abus doit être mis en évidence par la comparaison entre le loyer principal et le loyer de sous-location, sans référence aux art. 269 et ss CO (ATF 119 II 353 consid. 5; LACHAT, op. cit., p. 568). Lorsque le locataire fournit au sous-locataire des prestations supplémentaires, par exemple en mettant du mobilier, de la vaisselle, des équipements à disposition de ce dernier, il est autorisé à lui réclamer une rémunération en contrepartie. La majoration justifiée par ces prestations doit être calculée de manière concrète, eu égard à la valeur de celles-ci, du coût du mobilier, de son amortissement, d'un intérêt de 5% et d'une prime de risques (LACHAT, op. cit., p. 569 n. 28 et les références citées). Lorsque le loyer de sous-location, en l'absence de prestations supplémentaires, excède de 30% à 40% le loyer principal, il devient abusif. Même la théorie du risque mentionnée ci-dessus ne saurait justifier un tel écart (ATF 119 II 353 consid. 6; LACHAT, op. cit., p. 570). Il l'est en tout cas, même pour un appartement meublé, lorsqu'il approche du triple du montant dû pour le loyer principal (arrêt du Tribunal fédéral 4A.516/2007 du 6 mars 2008 consid. 3.2). De jurisprudence constante, il y a lieu de retenir que le sous-bailleur peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire, par exemple le mobilier (ATF 119 II 353/356 et les auteurs cités), ainsi que les charges qu'il supporte. Selon la jurisprudence de la Cour de justice, il peut également être tenu compte dans le calcul du sous-loyer des risques particuliers assumés par le sous-bailleur, notamment celui du non-paiement du sous-loyer, alors même qu'il reste entièrement tenu de payer le loyer principal. Les prestations supplémentaires pour le mobilier loué et la prime de risque sont en règle générale évaluées à 15% du loyer principal (CdB 1992 p.122/123; ACJC/54/1997 du 13 janvier 1997 consid. 4). Il a également été jugé qu'un loyer de sous-location de 20% supérieur au loyer principal n'était pas abusif (ACJC/249/1992 du 9 octobre 1992). En revanche, un sous-loyer majoré de 110% par rapport au loyer principal, quand bien même l'appartement était meublé, a été jugé abusif (ACJC/794/2010 du 21 juin 2010 consid. 5.5).

C/29510/2009 Les conditions de la sous-location doivent être examinées par le juge de cas en cas, au regard de toutes les circonstances et notamment de la valeur des éventuelles prestations supplémentaires fournies par le locataire principal. Le juge dispose d'une certaine marge d'appréciation dans l'application de l'art 262 al. 2 lit. b CO et n'a donc pas à faire preuve d'une rigueur mathématique (ATF 119 II 353, DB 1994 n. 10; BISE/PLANAS op. cit., n. 40 ad art. 262 CO). L'art. 262 al. 2 CO entend empêcher le locataire de réaliser un gain abusif en sous-louant. L'abus consiste en un sous-loyer plus élevé que le loyer principal, sans que cette différence ne se justifie. Mais le bien-fondé de la différence du loyer dépend des circonstances d'espèce, car le locataire qui sous-loue prend chaque fois des risques différents. Il s'expose en effet à perdre le sous-loyer ou à devoir supporter une grave détérioration de la chose par le sous-locataire (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 17 ad art 262 CO). 3.4 En l'espèce, il n'est pas contesté que la résiliation a été donnée en raison de l'absence de consentement (préalable) à la sous-location. Concernant l'art. 262 al. 2. let. a CO, l'intimée n'a pas refusé de communiquer les conditions du bail puisqu'elle a transmis à l'appelante une copie du contrat de sous-location et de l'avis de fixation du loyer initial. Il n'est pas contesté par les parties que les locaux loués de manière privative à la sous-locataire actuelle (42,40 m²) sont de taille équivalente à ceux sous-loués précédemment (42,80 m²), que les sous-locataires successifs ont pu jouir des parties communes totalisant 100 m², et que le sous-loyer est identique (5'000 fr.). Les bureaux sous-loués sont également meublés. Il résulte également de la procédure que le contrat de sous-location liant l'intimée à C_____ est très similaire à celui conclu avec la précédente sous-locataire, H_____, dès lors que l'intimée a offert divers services, notamment l'accueil des clients, le secrétariat et la réception des téléphones. Tant C_____ que H_____ ont décidé de faire l'acquisition de leur propre photocopieuse, et de renoncer aux services de réception des clients. Seuls les frais de nettoyage, inclus dans le contrat avec H_____, sont payés en sus du sous-loyer par C_____. La Cour retient en conséquence que c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré qu'il s'agissait d'une différence mineure. Dès lors, les conditions de la sous-location actuelle sont quasiment identiques à celles convenues avec la précédente sous-locataire. Celles-ci étant similaires à celles précédemment appliquées aux premiers sous-locataires (E_____ et F_____), et acceptées par l'appelante, puisque cette dernière ne les a pas contestées pendant près de douze ans, elles ne sont pas abusives. 3.5 C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions de la sous-location n'étaient pas abusives et qu'en conséquence l'absence de demande d'autorisation de sous-location, qui constitue également une violation

- 12/13 -

C/29510/2009 des obligations contractuelles, n'avait pas de portée propre. L'appelante ne pouvait refuser son consentement à la sous-location en se fondant sur les conditions abusives de celle-ci. Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 13/13 -

C/29510/2009

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 janvier 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/1381/2012 rendu le 6 décembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29510/2009-4-B. Déclare irrecevables les pièces nos 1, 2a, 4, 5 produites le 28 février 2013 par B_____ ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. (cf. consid. 1.2).

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