

GE_GERICHTE ACJC/499/2022 vom 11. April 2022

GE Cour de justice, 2022-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_499_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/499/2022 du 11 avril 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/499/2022 del 11 aprile 2022

Erwägungen

E. 1

L'appel, déposé dans les forme et délai légaux contre une décision rendue dans une cause portant sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr., est recevable (art. 308 et 311 CPC).

E. 2

Le Tribunal a considéré que les appelants répondaient du dommage causé par leur sous-locataire F_____, qui était leur auxiliaire au sens de l'art. 101 CO. Ils devaient par conséquent être condamnés à verser aux bailleresses les loyers et charges impayés relatifs aux locaux litigieux, les frais de travaux et frais de rappels. Les appelants répondaient également du dommage consécutif à la non restitution des locaux au terme du bail et étaient tenus de ce fait au paiement d'indemnités illicites jusqu'à restitution des locaux. Les bailleresses n'avaient pas commis de faute concomitante justifiant une réduction des montants à payer. Il incombait en premier lieu aux appelants d'agir contre leurs sous-locataires. Les bailleresses avaient d'ailleurs attiré leur attention sur ce point dès octobre 2016. En tentant de négocier une reprise de bail avec les sous-locataires, les bailleresses avaient œuvré à minimiser le dommage, ce qui ne pouvait leur être reproché. F_____, sous-locataire, était redevable envers les appelants du dommage subi car il n'avait pas respecté les obligations à sa charge en application de l'art. 267 CO. Il n'y avait pas lieu de statuer sur les conclusions subsidiaires prises par les appelants contre les autres appelés en cause, puisqu'il avait été fait droit à leurs conclusions principales.

Les appelants font valoir que les bailleresses ont accepté la présence de sous-locataires pendant plusieurs années sans entreprendre de démarches pour obtenir la restitution des locaux de sorte qu'ils étaient déliés du bail dès le 1er décembre 2011, de nouveaux baux ayant été conclus avec les sous-locataires I_____. En tout état de cause, les montants alloués devaient être réduits car les bailleresses avaient commis une faute concomitante en tardant pendant 5 ans à ouvrir une action en évacuation contre les sous-locataires, alors qu'elles connaissaient l'existence d'une sous-location depuis septembre 2014. Les appelants ne pouvaient pas eux-mêmes agir en évacuation contre ceux-ci car ils n'avaient pas de relation contractuelle avec eux, ni n'étaient propriétaires des locaux.

E. 2.1.1

A teneur de l'article 257c CO, le locataire doit payer le loyer et les frais

- 10/17 -

C/6939/2019 accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

Le loyer est dû pour toute la durée du bail, indépendamment de l'utilisation effective de la chose louée (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n° 8,

ad art. 257 CO).

E. 2.1.2

Selon l'article 267 al. 1 CO, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur à la fin du bail. Le locataire qui ne quitte pas l'objet loué à la fin du bail doit une indemnité pour occupation illicite fondée soit sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), soit sur la responsabilité pour acte illicite (art. 41 ss CO). Le montant de celle-ci est généralement équivalent au loyer et frais accessoires dus pour une location en bonne et due forme (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 73). Le bailleur dispose contre le locataire récalcitrant d'une action personnelle en restitution de la chose fondée sur l'art. 267 CO; s'il est propriétaire, il dispose également de l'action en revendication fondée sur l'art. 641 CC. La voie habituellement utilisée pour procéder à l'évacuation des locaux est la procédure d'expulsion, qui met en œuvre l'action personnelle du bailleur, fondée sur l'extinction du contrat de bail. En cas de conflit entre les actions concurrentes du propriétaire et du bailleur, lorsque ces deux qualités ne se recoupent pas, le preneur doit restituer la chose au bailleur (BOHNET/CARRON /MONTINI, *op. cit.*, n. 17 ad art. 267 CO).

E. 2.1.3

Le sous-locataire est l'auxiliaire du locataire (sous-bailleur) au sens de l'article 101 CO. Celui-ci répond vis-à-vis du bailleur principal du dommage causé par le sous-locataire en violation du contrat de bail (ATF 117 II 65, consid. 2). Le contrat de sous-location ne peut se poursuivre au-delà de l'expiration du bail principal. Comme la résiliation du bail principal n'a pas d'effet direct sur le contrat de sous-location, le locataire qui reçoit son congé doit donc résilier de suite le bail de son sous-locataire, en respectant les formalités légales. A défaut, il s'expose à devoir des dommages-intérêts à la fois au sous-locataire qui, bien que son bail n'ait pas été résilié, ne pourra poursuivre la sous-location, et au bailleur si les locaux ne lui sont pas rendus à l'expiration du bail principal (BOHNET/CARRON/MONTINI, *op. cit.*, n. 74 ad art. 262).

Si le sous-locataire reste dans les locaux après la fin du bail principal, le locataire va donc devoir payer au bailleur une indemnité pour occupation illicite, quand bien même il aurait effectué toutes les démarches nécessaires pour que les locaux soient bien restitués à la fin du bail (ATF 117 II 65).

Il n'y a pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire. C'est le cas même si le contrat de sous-location prévoit que le sous-

- 11/17 -

C/6939/2019 locataire s'acquittera de son loyer directement en main du bailleur principal, ce qui a pour seule conséquence que ce dernier dispose - aux conditions prévues à l'article 112 al. 2 CO (stipulation pour autrui) - d'une créance indépendante envers le sous-locataire, contre lequel il pourra donc agir directement en paiement (ATF 120 II 112 consid. 3bbb, JdT 1995 I 202).

Le sous-locataire peut se voir expulser des locaux par le locataire à l'échéance du contrat de sous-location et évacuer par le bailleur suite à une action en revendication à la fin du bail principal déjà s'il occupe néanmoins alors toujours les locaux (BOHNET/CARRON /MONTINI, *op. cit.*, n. 76 ad art. 262 CO).

E. 2.1.4

Selon l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et de manière concordante, manifesté leur volonté. Cette manifestation peut être expresse ou tacite (al. 2). Lorsque le locataire ne restitue pas la chose louée, l'admission de la conclusion d'un nouveau bail par actes concluants conformément à l'art. 1 al. 2 CO suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée, et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (BOHNET/ CARRON/MONTINI, op. cit., n. 17 ad art. 267 CO).

E. 2.1.5

Aux termes de l'article 44 al. 1 CO, applicable en matière contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 2 CO, le juge peut réduire les dommages-intérêts ou n'en point allouer lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur. La faute du lésé est ainsi prise en considération soit comme facteur de suppression de l'indemnité, si elle est de nature à interrompre le rapport de causalité, soit comme facteur de réduction de l'indemnité, si elle présente une intensité moindre (ATF 117 II 50 consid. 4a/bb). Il y a faute concomitante lorsque le lésé omet de prendre les mesures raisonnables aptes à contrecarrer la survenance ou l'aggravation du dommage. Comme elle peut contribuer à la survenance du dommage, la faute concomitante peut contribuer à l'augmentation de celui-ci. Dans ce cas aussi, elle peut entraîner une réduction de l'indemnité. Cette réduction découle de l'obligation de la victime de contenir son dommage. Lorsqu'elle omet de le faire ou qu'elle prend des mesures inappropriées, la victime doit personnellement supporter l'augmentation de son dommage (WERRO/PERRITAZ, Commentaire romand, n. 12 et 25 ad art. 44 CO).

- 12/17 -

C/6939/2019 Le devoir de diminuer le dommage ne s'impose pas de manière illimitée au lésé. Celui-ci est tenu de prendre uniquement les mesures raisonnables commandées par les circonstances. On n'exige ainsi pas du lésé qu'il prenne des mesures dont le résultat apparaît douteux. Cette limite protège aussi le responsable, tenu de financer ces mesures: ce dernier ne supportera que les frais des mesures efficaces et appropriées (WERRO/PERRITAZ, op. cit., n. 30 ad art. 44 CO). Il incombe au responsable qui invoque des motifs de réduction de les établir (art. 8 CC; WERRO/PERRITAZ, op. cit., n. 2 ad art. 44 CO).

E. 2.1.6

Selon l'art. 2 al. 1 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2).

E. 2.2

En l'espèce, l'on ne saurait considérer que le bail entre les bailleuses et les appelants a pris fin en décembre 2011 comme le soutiennent ces derniers. En effet, après la résiliation notifiée par le bailleur de l'époque pour le 30 novembre 2011, les appelants n'ont pas restitué les locaux. Pour sa part, le bailleur s'est abstenu pendant plusieurs années de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et a continué à encaisser le loyer sans formuler aucune réserve. Il faut dès lors en conclure que le bail a été prolongé par actes concluants après novembre 2011. L'intention des parties de poursuivre la relation contractuelle après 2011 est confirmée par le fait qu'une nouvelle résiliation a été signifiée

en novembre 2014 pour le 31 décembre 2014 par les bailleuses, ce qui implique que celles-ci considéraient qu'un bail existait. Après cette résiliation, les appelants et les bailleuses ont convenu d'une mise à l'épreuve de six mois en échange de l'engagement des appelants d'user eux-mêmes des locaux conformément à leur destination et de renoncer à toute sous-location. La procédure d'évacuation était suspendue et les appelants tenus de verser des indemnités pour occupation illicite. Les appelants n'ont cependant pas respecté leurs engagements, de sorte que les bailleuses ont par la suite requis à plusieurs reprises, en vain, la restitution des locaux. Elles ont également demandé de manière réitérée aux appelants d'enjoindre à leur sous-locataires d'évacuer les lieux, fait qui a été admis par les appelants dans leur mémoire en réponse déposé au Tribunal. Les appelants n'ont cependant déféré à aucune de ces injonctions.

- 13/17 -

C/6939/2019 Il résulte de ce qui précède que l'on ne saurait considérer que les bailleuses ont accepté de conclure avec les appelants un bail tacite après décembre 2014 puisqu'elles leur ont au contraire fait savoir qu'elles entendaient récupérer leur bien. Le bail principal a dès lors pris fin au 31 décembre 2014. Dès le 1er janvier 2015, les appelants devaient aux bailleuses des indemnités pour occupation illicite jusqu'à exécution de leur obligation de restituer les locaux. Contrairement à ce que font valoir les appelants, aucun nouveau bail n'a été conclu entre les bailleuses et les sous-locataires I_____. Les discussions intervenues entre ceux-ci et les bailleuses en ce sens n'ont en effet pas abouti, en raison du manque de solvabilité des sous-locataires. Aucun accord exprès de volonté n'est ainsi intervenu entre les intéressés concernant la conclusion d'un bail. Aucun accord n'a été conclu tacitement non plus à ce sujet. Si des discussions au sujet de la conclusion d'un bail ont eu lieu et ont échoué, c'est bien qu'aucun accord tacite n'existait. Le fait que les bailleuses aient appris, fin 2014, que les locaux étaient sous-loués n'implique pas qu'elles avaient accepté de conclure des baux avec les époux I_____. Les appelants leur avaient d'ailleurs assuré que la sous-location cesserait, ce qui était faux. Lorsqu'elles ont su que les appelants ne respectaient pas leurs engagements, les bailleuses ont de plus manifesté à plusieurs reprises leur volonté de récupérer l'usage des locaux loués, tant auprès des appelants que des sous-locataires I_____. Elles ont notamment fait savoir à ces derniers le 25 mars 2019 que la sous-location n'était pas autorisée et qu'ils devaient restituer les locaux. H_____ a d'ailleurs confirmé que les bailleuses n'avaient jamais accepté de la considérer comme locataire. Dans la mesure où les deux parties au contrat allégué par les appelants nient avoir conclu un tel contrat, l'on voit mal comment l'existence de celui-ci pourrait être retenue. A cela s'ajoute que l'argumentation des appelants est contraire à la bonne foi. Les démarches qu'ils ont entreprises dès 2016 attestent du fait qu'ils estimaient être liés contractuellement à leurs sous-locataires. En novembre 2016, ils ont ainsi demandé aux bailleuses un sursis à l'évacuation afin de leur permettre de "régler la situation actuelle avec l'occupante des lieux". En mars 2017, ils ont réclamé le paiement des loyers aux époux I_____, sous peine de résiliation de leur bail. Ils n'ont cependant jamais procédé à cette résiliation.

- 14/17 -

C/6939/2019 Ils ont en outre demandé à la bailleuse de les tenir informés d'un éventuel retard dans le paiement du loyer par leurs sous-locataires, ce qui atteste du fait qu'ils savaient que les indemnités pour occupation illicite étaient versées directement aux bailleuses. Or, ils ne s'y sont pas opposés. En réponse aux requêtes des appelants, les bailleuses leur ont régulièrement fait savoir qu'elles estimaient qu'ils étaient redevables

d'indemnités pour occupation illicite tant que les locaux n'avaient pas été restitués et qu'il leur incombait d'effectuer des démarches en vue de cette restitution. Au vu de ce qui précède, il convient de retenir que le bail principal a été résilié avec effet au 31 décembre 2014. Depuis cette date, les appelants, qui n'ont pas restitué les locaux en violation de leur obligation contractuelle, sont redevables envers les bailleuses d'indemnités pour occupation illicite. Le montant des dites indemnités, tel que fixé par le Tribunal n'a pas été contesté par les appelants, qui n'ont pas non plus remis en cause les sommes qui ont été mises à leur charge au titre de travaux et de frais de rappel. Il n'y a dès lors pas lieu d'y revenir. C'est par ailleurs à juste titre que le Tribunal a considéré qu'il ne se justifiait pas de réduire les indemnités dues par les appelants en application des art. 44 et 99 CO. En effet, les appelants sont responsables de l'existence d'arriérés de loyer puisque ce sont eux qui ont conclu un contrat de sous-location, qui plus est non autorisé, avec F_____, leur auxiliaire, qui a lui-même par la suite conclu d'autres contrats de sous-location. Le fait que les contrats de sous-sous-locations aient été conclus sans leur accord n'est pas établi. En tout état de cause cela n'est pas pertinent puisque les appelants répondent des actes de leur sous-locataire comme des leurs. L'on remarquera sur ce point que les appelants étaient, selon les pièces du dossier, au courant de l'existence d'une sous-location, au plus tard dès fin 2014, puisque leur bail a été résilié précisément au motif que celle-ci n'était pas autorisée. Il est peu vraisemblable que l'appelant, frère de F_____, n'ait pas su que ce dernier avait cessé d'exploiter personnellement l'arcade. Les appelants savaient que l'arcade était utilisée comme salon de coiffure et ils n'allèguent pas que F_____ serait coiffeur. Les appelants, qui reprochent aux bailleuses de n'avoir pas procédé plus rapidement à l'évacuation du sous-locataire, auraient pu profiter de la résiliation du bail principal par les bailleuses fin 2014 pour résilier celui de sous-location et restituer l'arcade, voire informer les bailleuses du fait qu'ils ne s'opposeraient pas à l'évacuation du sous-locataire. Au lieu de cela, ils ont négocié avec les bailleuses pour finalement obtenir un délai d'épreuve, en leur assurant qu'ils

- 15/17 -

C/6939/2019 exploiteraient eux-mêmes l'arcade selon sa destination, engagement qu'ils n'ont jamais respecté. A cela s'ajoute que, dans leur courrier du 23 décembre 2014, les bailleuses ont expressément attiré l'attention des appelants sur le fait qu'aucune sous-location n'était autorisée et qu'ils supporteraient seuls le non-respect de cette injonction. Par la suite, les bailleuses ont encore rappelé aux appelants à plusieurs reprises leurs obligations, en vain. Il ressort ainsi du dossier que, dès fin décembre 2014 au plus tard, les appelants étaient au courant de la situation et des risques qu'ils encouraient et qu'ils n'ont pris aucune mesure pour y remédier. Ils sont dès lors malvenus de reprocher aux bailleuses les conséquences de leurs propres carences. Contrairement à ce qu'ils prétendent, rien ne les empêchait d'agir contre leur sous-locataire pour obtenir la restitution des locaux. Selon la doctrine précitée, lorsque les qualités de bailleur et de propriétaire de l'immeuble ne se recoupent pas, l'action contractuelle en restitution de la chose fondée sur l'art. 267 al. 1 CO a la priorité sur l'action réelle. Comme le Tribunal l'a relevé à juste titre, il incombait ainsi en premier lieu aux appelants, et non à la bailleuse, d'agir pour obtenir la restitution des locaux. Le fait que le bail principal ait pris fin ne les empêchait pas d'ouvrir action en expulsion contre leur sous-locataire. En effet, le bail de sous-location, qu'ils n'ont jamais pris la peine de résilier, prenait fin au plus tard en même temps que le bail principal, donnant naissance à l'obligation de restitution prévue par l'art. 267 al. 1 CO à charge de leur

sous-locataire. Celui-ci était ainsi tenu de se retourner contre ses propres sous-locataires. Les appelants étaient d'ailleurs conscients de leurs obligations à cet égard puisque, en août 2016, ils ont proposé aux bailleuses de procéder à l'état des lieux de sortie et que, en novembre 2016, ils leur ont demandé un délai supplémentaire de cinq mois pour régler la situation avec l'occupante de l'arcade. En tentant de négocier une reprise du bail avec les époux I_____, puis avec la sous-locataire de ceux-ci, les bailleuses ont entrepris des démarches adéquates en vue de réduire le dommage, puisque les personnes en question s'étaient engagées à solder l'arriéré si un contrat de bail parvenait à chef. Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que l'art. 44 CO ne trouvait pas application en l'espèce.

E. 3

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'ordonner la production des pièces requises par les appelants car les informations figurant au dossier sont

- 16/17 -

C/6939/2019 suffisantes pour trancher les questions litigieuses. La date exacte à laquelle les bailleuses ont eu connaissance de la sous-location entre F_____ et les époux I_____ n'est pas pertinente pour l'issue du litige. Les montants versés par les époux I_____ sont quant à eux suffisamment établis par les pièces produites, étant précisé que les appelants n'ont pas contesté les chiffres retenus par le Tribunal.

E. 4

Le jugement querellé sera dès lors entièrement confirmé.

Les appelants ne critiquent pas le raisonnement du Tribunal selon lequel l'admission de leurs conclusions principales contre F_____ rend sans objet leurs conclusions subsidiaires contre les autres appelés en cause.

Ils ont d'ailleurs relevé dans leur appel que lesdites conclusions subsidiaires n'étaient formulées qu'à titre de précaution, dans l'hypothèse où F_____ faisait lui-même appel du jugement querellé et obtenait gain de cause, ce qui n'a pas été le cas.

Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur les conclusions subsidiaires prises devant la Cour par les appelants envers les appelés en cause autres que F_____.

E. 5

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 17/17 -

C/6939/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 novembre 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/858/2021 rendu le 19 octobre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6939/2019-1-OOD. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.