

## **GE\_GERICHTE ACJC/721/2020 vom 29. Mai 2020**

GE Cour de justice, 2020-05-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_721\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_721_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/721/2020 du 29 mai 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/721/2020 del 29 maggio 2020

### **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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C\_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

- 9/15 -

C/25770/2017

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 (ATF 136 III 196 consid. 1.1; 137 III 389 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 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).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel des locaux se monte, à teneur du dernier bail du

#### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO en admettant une sous-location abusive d'emplacements de parkings alors qu'il y avait mis un terme suite à l'injonction des intimés, sauf dans un seul cas, qui avait été encouragé par la régie et demeurait anecdotique. Il soutient qu'en incitant la sous-locataire à poursuivre cette sous-location, les intimés l'avaient conduit dans un «traquenard» et avaient finalement accepté cette sous-location. En outre, les intimés n'avaient pas démontré que la quote-part relative à cet emplacement de

parking, au regard de l'ensemble des locaux loués, était abusive. Il s'agissait donc d'une sous-location partielle admissible à teneur de la jurisprudence. 2.1 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

- 10/15 -

C/25770/2017 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) ou que le locataire abuse de son droit à la sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 16 décembre 2014 consid. 4.1). 2.2 Selon la jurisprudence, lorsque la résiliation est donnée par le bailleur en relation avec la sous-location de la chose louée, à laquelle le locataire peut prétendre aux conditions de l'art. 262 CO (cf. art. 271a al. 1 let. A CO; ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.2), il faut distinguer selon que la sous-location est totale ou seulement partielle (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 déjà cité consid. 4.3 et 4.4; 4A\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2). 2.3 En cas de sous-location totale, il faut distinguer selon que le bailleur y a consenti ou non (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 déjà cité consid. 4.3). Si le bailleur n'a pas donné son consentement à la sous-location, il peut valablement résilier le bail s'il était en droit de refuser son consentement, de même qu'en cas d'abus de droit du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 précité consid. 4.3.1). Si le locataire continue à utiliser les locaux (sous-location partielle), mais n'avait pas obtenu le consentement du bailleur à la sous-location, il convient de raisonner comme en cas de sous-location totale (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 précité consid. 4.4.1). Les cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement, énumérés de manière exhaustive à l'art. 262 al. 2 CO, sont les suivants : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail, sont abusives (b), et lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c). A ces cas s'ajoute l'interdiction générale de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC : en effet, lorsque le locataire abuse de son droit à la sous-location, il ne saurait être protégé et il faut raisonner comme si son droit n'existait pas (ATF 134 III 446 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). Selon la jurisprudence, la sous-location est en principe conçue pour le cas où le locataire n'a temporairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu -; il le remet alors provisoirement à un tiers pour se décharger, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer le temps de son absence (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1).

- 11/15 -

C/25770/2017 L'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur n'a pas de portée indépendante, lorsque le bail est résilié en raison d'une sous-location dénuée d'autorisation préalable et que la sous-location aurait pu être refusée à bon droit par le bailleur pour l'un des motifs prévus à l'art. 262 al. 2 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1; 134 III 446 consid. 2.2). 2.4 2.4.1 En l'espèce, il est établi que l'appelant a procédé à plusieurs sous-locations d'emplacements de parkings intérieurs, sans avoir demandé au préalable le consentement du bailleur. L'appelant a admis avoir procédé à deux

sous-locations sans qu'une place définie ne soit attribuée aux sous-locataires pour parquer leur véhicule, pour des montants respectifs de 250 fr. et 200 fr. par mois. Bien que l'appelant ait nié toute sous-location d'un emplacement en faveur du témoin J\_\_\_\_\_, il résulte de la déposition de cette dernière que cette sous-location, au sous-loyer de 250 fr. par mois, est également établie, aucun motif ne justifiant de remettre en cause la crédibilité de ce témoignage qui se trouve confirmé par les photographies du véhicule de marque K\_\_\_\_\_ et par le mode opératoire identique appliqué par l'appelant pour nouer la relation contractuelle (absence de contrat écrit, versement du loyer en cash de la main à la main, absence d'un emplacement attribué, remise des clés du véhicule pour le déplacer). Les enquêtes ont également permis de démontrer que certains véhicules étaient parqués sur des emplacements dont l'appelant ne pouvait pas disposer à teneur des baux conclus avec les intimés, notamment des espaces communs. Ces éléments suffisent pour retenir l'existence d'une sous-location partielle et non autorisée des locaux au moment de la notification de la protestation écrite des intimés le 30 août 2017, point que l'appelant ne remet finalement plus en cause en appel. Sur ce point, la Cour partage l'appréciation des premiers juges qui ont reproché à l'appelant d'avoir, dans un premier temps, nié les sous-locations pratiquées, pour finalement les admettre. 2.4.2 S'agissant de la persistance de la sous-location, il est établi que l'appelant, malgré l'injonction d'y mettre un terme notifiée le 30 août 2017, a persisté à sous-louer un emplacement au témoin J\_\_\_\_\_ pendant près d'une année et ce jusqu'à la fin du mois de juillet 2018, au prix de 250 fr. par mois. Divers véhicules, portant des plaques d'immatriculation françaises, ont également été photographiés sur les emplacements n° 23, 24, et 28 début octobre 2017 encore; le témoin N\_\_\_\_\_ a précisé que les mêmes véhicules, entre cinq à dix, étaient systématiquement retrouvés sur place. Cet indice est propre à établir l'existence d'un service de valet de parking instauré par l'appelant - constaté également par les témoins I\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ - qui a perduré au-delà de l'injonction des intimés et qui ne semble pas s'être limité aux trois cas admis par l'appelant. Ce dernier n'a d'ailleurs pas renoncé à ses projets de sous-location, en renouvelant ses offres auprès d'un employé des intimés au mois d'octobre 2018. Vu ce contexte, la condition de la persistance est réalisée et l'appelant ne saurait être suivi en

- 12/15 -

C/25770/2017 soutenant le cas comme «anecdotique», les sous-locations pratiquées étant à tous le moins au nombre de trois et toutes réalisées à des conditions abusives. 2.4.3 Sur ce dernier point, l'appelant soutient que le caractère abusif des sous-locations n'aurait pas été démontré par les intimés, notamment la quote-part du loyer qui pouvait être définie pour l'ultime sous-location qui avait perduré. Cette argumentation tombe à faux : en prenant la totalité des surfaces louées (331 m<sup>2</sup>) et en divisant ce montant par la surface d'un emplacement de parking standard, qui, selon l'expérience générale de la vie, peut être arrêtée à 12,5 m<sup>2</sup> au sol (largeur 2,50 mètres x longueur 5,00 mètres), le prix d'un emplacement de parking ne devrait pas dépasser le montant de 82 fr. 62 par mois (loyer annuel de 26'256 fr. / 331 m<sup>2</sup> = 79 fr. 32/m<sup>2</sup>/an x 12,5 m<sup>2</sup> = 991 fr. 54/an, soit 82 fr. 62 par mois). Si l'on majore le prix de 20% pour tenir compte des risques liés à la sous-location (cf. sur ce point ACJC/232/2014 du 24 février 2014 consid. 3.3; ACJC/54/1997 du 13 janvier 1997 consid. 4; ACJC/1348/2015 du 9 novembre 2015 consid. 2.2, les prestations supplémentaires éventuelles et la prime de risque liée à la sous-location étant en règle générale évaluées à 15% du loyer principal), le loyer mensuel d'un emplacement de parking intérieur ne devrait pas excéder 100 fr. Ce raisonnement rejoint celui du Tribunal qui a

retenu, à juste titre, qu'un loyer de 250 fr. par mois représente plus du double du loyer convenu pour les emplacements de parkings intérieurs n° 21, 22 et 33 - dont les loyers sont individualisés par des baux distincts -, que ce loyer est nettement supérieur à ceux pratiqués usuellement pour ce type d'objet et que, même si l'on devait prendre en compte dix places de parkings au prix de 250 fr. par mois - soit le nombre d'emplacements de parkings intérieurs expressément spécifié dans le bail du 14 mai 2014 -, le loyer convenu pour l'ensemble des locaux serait déjà dépassé. Le caractère abusif des sous-loyers pratiqués - qu'ils s'élèvent à 200 fr. ou 250 fr. - est ainsi manifeste, ce qui autorisait, après un examen rétrospectif des faits, les intimés à s'opposer valablement aux sous-locations pratiquées au sens de l'art. 262 al. 2 CO. La violation du devoir de diligence est suffisamment grave pour justifier un congé immédiat fondé sur l'art. 257f al. 3 CO sans qu'il soit nécessaire d'examiner encore l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour les intimés, qui n'a pas de portée indépendante. 2.4.4 Reste à déterminer si, comme le soutient l'appelant, les intimés, en incitant la sous-locataire J \_\_\_\_\_ à poursuivre la sous-location, l'avaient conduit dans un «traquenard» et avaient finalement accepté cette sous-location. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, il ne peut être déduit de l'attitude de la régie une acceptation par les intimés des conditions abusives de la sous-location dont ils ont demandé qu'elle cesse depuis le 30 mai 2017. Est seule déterminante, dans l'examen du congé, la réaction de l'appelant face à l'injonction du 30 août 2017, dès lors que seul ce dernier, dans la relation de sous-location,

- 13/15 -

C/25770/2017 était à même de mettre un terme au bail de sous-location. Plutôt que de résilier les divers baux de sous-location, l'appelant a adopté une attitude contradictoire en niant leur existence tout en continuant à percevoir des loyers abusifs. Le rôle joué par le représentant des intimés a donc été sans incidence sur la décision de l'appelant de continuer la sous-location en dépit de l'injonction reçue. Enfin, comme retenu ci-dessus, le fait que la sous-location ne soit que partielle n'autorisait pas l'appelant à réclamer le paiement d'un sous-loyer abusif. L'appelant ne peut donc se prévaloir de l'application de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_507/2012 du 19 décembre 2012 qui a admis le droit de sous-louer d'un locataire qui n'avait pas quitté la chose louée, mais y travaillait toujours en tant que physiothérapeute, tout en sous-louant une petite partie de ces locaux (un bureau); l'état de faits n'est pas comparable ni transposable à la présente espèce. C'est à bon droit que le Tribunal a retenu l'efficacité des congés notifiés, toutes les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées.

### **E. 3**

Dans un autre grief, l'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu que le congé était contraire à la bonne foi. La résiliation fondée sur la sous-location n'était finalement qu'un prétexte pour justifier un nouveau congé suite à ses requêtes en contestation des congés notifiés en avril 2017 en application de l'art. 266g CO et en constatation de la durée déterminée du bail. Estimant que les intimés avaient encouragé la poursuite de la sous-location, l'appelant soutient que le problème de sous-location n'avait jamais été le cœur du litige, le seul objectif des bailleurs étant de pouvoir récupérer les locaux à tout prix.

#### **E. 3.1**

Sans doute n'est-il pas exclu d'obtenir l'annulation d'un congé anticipé qui apparaît contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Ainsi en va-t-il, notamment, en cas de résiliation du bail pour cause de demeure du locataire. Il faut cependant des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4 et les précédents cités). Pareille annulation ne sera que très rarement admise si le congé respecte les conditions de l'art. 257f CO (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 894).

### **E. 3.2**

Pour les motifs exposés ci-dessus, le fait de pratiquer une sous-location à un loyer abusif, fût-elle partielle, constitue en l'espèce une violation suffisamment grave du devoir de diligence pour justifier une résiliation immédiate du contrat. La sous-location à un loyer abusif ne s'est d'ailleurs pas limitée à un cas isolé, mais au minimum à trois cas distincts, et s'est inscrite dans le cadre de l'exploitation d'un service de valet de parkings réalisé par l'appelant à l'insu et sans autorisation des intimés. Le cas n'est donc pas un cas bagatelle ce d'autant plus que l'appelant a nié toute sous-location et a prétendu que les véhicules parkés lui appartenaient, appartenaient à sa famille ou lui étaient confiés dans le cadre de son activité, ce qui s'est révélé contraire à la vérité. L'existence de litiges préexistants

- 14/15 -

C/25770/2017 entre les parties ne saurait empêcher un bailleur de s'opposer à la poursuite d'une sous-location abusive et de faire valoir les droits qui lui sont ouverts par l'art. 257f al. 3 CO. Pour ces motifs, l'appelant n'a pas démontré une attitude contraire à la bonne foi des intimés, ni l'existence de circonstances particulières permettant d'annuler le congé immédiat. L'appel se révélant infondé en tous points, le jugement attaqué sera 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. \* \* \* \* \*

- 15/15 -

C/25770/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 25 février 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/100/2019 rendu le 5 février 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25770/2017-1-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ, Monsieur Alain MAUNOIR, 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.