

# GE\_GERICHTE C/10894/2010 vom 24. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_10894\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_10894_2010)

FR: GE\_GERICHTE C/10894/2010 du 24 février 2014

IT: GE\_GERICHTE C/10894/2010 del 24 febbraio 2014

## Regeste

BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL; TRANSFERT DE BAIL;  
RESTITUTION(EN GÉNÉRAL); INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE;  
SOLIDARITÉ | CO.263; CO.257c; CO.267.1; CO.144.1

## Erwägungen

### E. 2

2.1 Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (art. 263 al. 1 CO). Ce dernier ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO). Le transfert de bail opérant une substitution de locataire, il a pour résultat de modifier fondamentalement le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur. Le consentement du bailleur, exigé par l'art. 263 al. 1 CO, suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve ( ACJC/967/2013 du 7 août 2013 consid. 4.3.2). Le bailleur doit ensuite consentir au transfert. Faute de consentement de sa part, la convention passée entre le locataire sortant et le tiers reprenant n'a aucun effet sur les rapports juridiques entre le locataire et le bailleur. Le silence conservé par le bailleur face à une demande de transfert du bail doit être interprété comme un refus ( ACJC/967/2013 du 7 août 2013 consid. 4.3.3). Si le bailleur ne donne pas de réponse ou refuse son consentement, il appartient au locataire de saisir le juge en invoquant un refus sans justes motifs (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 588, n. 3.3.10; WEBER/ZIHLMANN, *op. cit.*, n. 3 ad art. 263 CO; HIGI, *Commentaire zurichois*, n. 27 ad art. 263 CO; SVIT-Kommentar, *op. cit.*, n. 20 ad art. 263 CO). Dans la procédure intentée par le locataire, le bailleur (même s'il n'a pas répondu à la demande du locataire) peut se prévaloir d'un juste motif et invoquer son droit de s'opposer au transfert de bail (LACHAT, *op. cit.*, p. 588, n. 3.3.10). La notion de justes motifs est plus large que celle des "inconvenients majeurs" permettant au bailleur de s'opposer à la sous-location (BARBEY, *Le transfert du bail commercial*, in SJ 1992 p. 52; LACHAT, *op. cit.*, p. 586). Le bailleur peut notamment refuser son consentement lorsque le montant du loyer est trop élevé pour le bénéficiaire du transfert, sa solvabilité devant être appréciée par rapport au loyer dû et non en comparaison de la solvabilité du transférant (ZMP 1998 n. 6, consid. 3.5.b et 7, et 7; HIGI, *op. cit.*, n. 34 ad art. 263 CO) ou si le bénéficiaire ne dispose pas des autorisations officielles nécessaires à l'activité commerciale déployée dans les locaux (LACHAT, *op. cit.*, p. 587, n. 3.3.7).

### E. 2.2

Les appelants soutiennent que l'intimée a refusé le transfert de bail à D\_\_\_\_\_ sans droit, alors que l'intimée allègue qu'ils n'ont formulé aucune demande de transfert, mais ont

proposé la conclusion d'un nouveau bail d'une durée de cinq ans. J\_\_\_\_\_ SA a transmis, pour le compte des appelants, le dossier de candidature de D\_\_\_\_\_ par pli du 28 novembre 2008. Selon la lettre d'accompagnement, l'agent priait l'intimée "de bien vouloir faire le nécessaire pour établir le bail de 5 ans, au nom de D\_\_\_\_\_, ceci au 1<sup>er</sup> février 2009". Partant, les appelants n'ont pas requis un transfert de bail au sens de l'art. 263 CO et la bailleuse n'avait dès lors aucune obligation de contracter avec la locataire proposée. Si les appelants avaient sollicité le transfert de leur bail, ce qu'ils avaient la possibilité de faire jusqu'au moment de la résiliation du 21 janvier 2009, il aurait néanmoins pu être refusé. Les enquêtes ont en effet permis d'établir que D\_\_\_\_\_ n'avait entrepris aucune démarche pour obtenir les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité et que, même si son époux s'était porté garant, son revenu mensuel de 4'000 fr. brut n'aurait vraisemblablement pas suffi à garantir le paiement du loyer, le couple ayant de surcroît un enfant à charge. Au vu de ces éléments, tout refus opposé par la bailleuse à une demande de transfert aurait été justifié, si tant est qu'il eût été requis. Les appelants auraient alors pu saisir l'autorité de conciliation dans le but de faire autoriser le transfert s'ils l'estimaient opportun. Dans ces circonstances, la bailleuse était en droit de refuser la conclusion d'un nouveau bail à D\_\_\_\_\_ ; elle aurait également été fondée à refuser sa candidature si un transfert de bail avait été sollicité, la candidate ne présentant pas les garanties de solvabilité qui peuvent être attendues.

### **E. 2.3**

Par conséquent, le jugement querellé sera confirmé et les appelants déboutés de leurs prétentions en dommages et intérêts.

### **E. 3**

3.1 Selon l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires. Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. La restitution n'intervient, au sens de l'art. 267 al. 1 CO, que lorsque le locataire a, d'une part, restitué les clés et, d'autre part, enlevé les objets qui s'y trouvent et n'appartiennent pas au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4D\_128/2010 du 1<sup>er</sup> mars 2011 consid. 2.3; 4C.224/1997 du 17 février 1998 consid. 3b; lachat, op. cit., n. 7.1 p. 815). Si le locataire ne restitue pas les locaux à la fin du bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite déterminée selon le loyer convenu. L'absence de restitution constitue la violation d'une obligation contractuelle (celle résultant de l'art. 267 al. 1 CO) et donne lieu à des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Pour éviter que le locataire qui se maintient sans droit dans les locaux soit mieux traité que si le bail durait encore, la jurisprudence constante, inspirée du droit allemand, a admis que l'indemnité devait correspondre au loyer convenu, sans que le bailleur n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261 et les arrêts cités). Lorsque le locataire ne s'acquitte pas ponctuellement de son loyer, il viole ses obligations contractuelles et s'expose, après qu'il ait libéré les locaux, à une demande de dommages et intérêts de la part du bailleur, si celui-ci a valablement recouru à la résiliation anticipée du contrat pour non-paiement du loyer. Le dommage auquel peut prétendre le bailleur comprend notamment le loyer échu depuis le départ du locataire et jusqu'à la relocation de l'appartement ou, si l'appartement n'était pas reloué, jusqu'à la première échéance contractuelle. Il incombe au bailleur de faire diligence pour relouer l'appartement et ainsi

limiter au maximum son préjudice (art. 99 al. 3 et 44 CO). Dès lors, on diminuera l'indemnité du montant que le bailleur aurait pu récupérer, s'il avait recherché activement un nouveau locataire (LACHAT, op. cit., p. 674, n. 2.3.11 et les références citées). Le bailleur doit démontrer que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail (ATF 127 III 548, consid. 5 et 6).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, il a été établi que les appelants n'ont restitué les clés que le 11 mai 2009, alors qu'ils ont cessé le paiement du loyer en novembre 2008 et que le bail a été résilié pour le 28 février 2009. La bailleresse était par conséquent fondée à réclamer le montant des loyers correspondants, charges comprises, aux mois de novembre 2008 à mi-mai 2009. Les locaux n'ont pu être reloués qu'à partir du 1<sup>er</sup> août 2009 et sont restés vides durant une période de deux mois et demi après leur restitution. Au vu des circonstances de l'espèce, notamment la situation de l'arcade et la période estivale peu favorable aux recherches, une telle durée pour trouver un nouveau locataire n'apparaît pas excessive. Les appelants n'allèguent pas que la bailleresse n'a pas effectué de recherches, mais ils relèvent uniquement qu'elle n'a fourni aucune indication sur le type et le nombre de recherches qu'elle a effectuées, alors même qu'ils n'ont pas invoqué son manque de diligence dans leurs écritures de première instance.

### **E. 3.3**

Compte tenu de ces éléments, les appelants seront condamnés au versement de la somme de 14'538 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2009, correspondant aux loyers pour la période allant de novembre 2008 à juillet 2009, tel que l'a admis à bon droit le Tribunal.

### **E. 4**

4.1 Selon l'art. 144 al. 1 CO, le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation. Le bailleur, qui n'a pas encore été désintéressé, est libre d'actionner son locataire de préférence (ATF 114 II 342).

### **E. 4.2**

En l'espèce, l'intimée a adressé une réquisition de poursuite à l'encontre de A\_\_\_\_\_ uniquement, l'un de ses débiteurs solidaires au regard du contrat de bail, ce qu'elle était en droit de faire. Le fait que le Tribunal ait, dans un premier temps, condamné les appelants solidairement au paiement de la somme de 14'538 fr. puis, prononcé la mainlevée définitive de la poursuite n° 1 \_\_\_\_\_ n'est dès lors pas contraire au droit. En effet, la question de la mainlevée définitive de l'opposition, fondée sur l'art. 80 LP, résulte de la condamnation des appelants, pris conjointement et solidairement, au paiement de la dette et ne vise que A\_\_\_\_\_. L'argument des appelants tombe ainsi à faux.

### **E. 4.3**

Le prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition sera par conséquent confirmé.

### **E. 5**

A défaut d'être titulaires d'une créance en dommages et intérêts à l'encontre de la bailleresse, il n'est pas nécessaire d'examiner son éventuelle compensation, invoquée par les appelants.

### **E. 6**

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).

#### **E. 7**

Pour les litiges de bail à loyer, le recours en matière civile n'est ouvert que si la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF). En cas de recours contre une décision finale, la valeur litigieuse correspond aux conclusions restées litigieuses devant l'autorité judiciaire cantonale de dernière instance (art. 51 al. 1 LTF). Au vu des conclusions respectives des parties, la valeur litigieuse s'élève à plus de 15'000 fr (art. 51 et 52 LTF), les appelants concluant au paiement de 35'100 fr. en leur faveur. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 mai 2013 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/264/2013 rendu le 8 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10894/2010–1–D. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 Bertrand REICH, 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.