

GE_GERICHTE C/14644/2011 vom 1. Februar 2016

GE Cour de justice, 2016-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14644_2011

FR: GE_GERICHTE C/14644/2011 du 1 février 2016

IT: GE_GERICHTE C/14644/2011 del 1 febbraio 2016

Regeste

SOUS-LOCATION; RÉSILIATION ABUSIVE | CO.257f; CO.262; CO.271; CO.259a

Erwägungen

E. 2

l'ont été par le paiement de deux mois de sous-loyer, étant précisé que la sous-location durait depuis plus d'une année lors de la résiliation du bail principal. Les conditions de sous-location imposées à K_____ sont ainsi abusives et justifiaient la résiliation du bail conformément à l'art. 257f CO, comme retenu à bon droit par les premiers juges.

E. 2.1

Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur 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, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). Le manquement imputable au locataire, même persistant, doit être suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat. Le juge apprécie librement celui-ci, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 136 III 65 consid. 2.5; 132 III 109 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_393/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2). Le manquement du locataire est examiné à la date de la résiliation; une amélioration subséquente n'est pas pertinente (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.4).

E. 2.1.1

Le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose louée sans le consentement du bailleur. Celui-ci ne peut refuser son consentement que si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location, si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives, ou si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (art. 262 al. 1 et 2 CO). Au titre de l'obligation de communiquer les conditions de la sous-location, le locataire doit transmettre au bailleur une copie du contrat de sous-location et lui fournir l'identité du sous-locataire, la durée de la sous-location, le montant du loyer, les locaux concernés, la destination des locaux, le nombre d'occupants, etc. (Lachat, *Le droit du bail*, 2008, p. 568; Bohnet/Montini, *Droit du bail à loyer*, 2010, n. 34 ad art. 262 CO). Le locataire qui, dûment interpellé, refuse d'indiquer les conditions de la sous-location ou laisse simplement les questions légitimes du bailleur sans réponse, s'expose à un refus justifié (Lachat, *op. cit.*, p. 568). Le consentement du bailleur à la sous-location n'est soumis à aucune forme et peut notamment résulter d'actes

concluants, notamment quand, informé de la sous-location, le bailleur la tolère sans remarques ni protestations (Lachat, op. cit., p. 568). S'il a été donné de manière générale et sans condition, le consentement est en principe irrévocable et vaut pour toute la durée du bail principal (ACJC/555/2015 du 11 mai 2015 consid. 3.1.1; Bise/Planas, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n. 29 ad art. 262 CO; Higi, in Zürcher Kommentar, 1994, n. 35 ad art. 262 CO). Si le bailleur, au courant de l'existence d'une sous-location, ne réagit pas, il est admis qu'il a consenti à la sous-location dans son principe. Même dans ce cas, la jurisprudence admet que le bailleur puisse s'opposer à la sous-location quand il en découvre les conditions, par exemple quand il constate la perte de l'intention du sous-bailleur de réintégrer le bien loué (ACJC/555/2015 du 11 mai 2015 consid. 3.2; ACJC/468/2015 du 27 avril 2015 consid. 4.1).

E. 2.1.2

La sous-location de la chose sans le consentement du bailleur constitue en soi une utilisation de la chose qui viole la loi. Elle peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Le bailleur doit cependant inviter le locataire, par écrit, à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1; 134 III 446 consid. 2.2). 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; 132 III 109).

E. 2.1.3

L'abus dans les conditions de sous-location se détermine par comparaison entre le loyer principal et le loyer de la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.2; 124 III 62 consid. 2b; 119 II 353 consid. 5a). Si la sous-location n'est que partielle, il convient de calculer la différence entre les loyers sur la base d'un prorata, en fonction par exemple de la surface ou du nombre de pièces sous-louées (ATF 119 II 353 consid. 5b). Le locataire peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire, telles que la rénovation du logement, des services ou la prise en charge du chauffage. Le Tribunal fédéral admet une majoration de 20% du loyer, mais pas une majoration de 200% de celui-ci, si le bien est sous-loué meublé. La majoration doit cependant être calculée de manière concrète, eu égard à la valeur des prestations complémentaires fournies. Ont été jugées abusives des différences de loyer (sans prestation supplémentaire de la part du locataire), de 30 à 40%, de 14% et de 9.38% (ATF 134 III 300 consid. 3.2; 119 II 353 consid. 5b; Lachat, op. cit., p. 569).

E. 2.1.4

Selon l'article 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Pour toutes les prétentions relevant du droit privé fédéral, l'article 8 CC répartit le fardeau de la preuve, auquel correspond en principe le fardeau de l'allégation, et les conséquences de l'absence de preuve ou d'allégation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_61/2011 du 26 avril 2011 consid. 2 et les références citées; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, p. 152 ss n. 785 ss).

E. 2.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que, lors de la résiliation du bail principal, l'appelante avait trois sous-locataires, soit H_____ pour son groupe de musique, I_____ et K_____.

E. 2.2.1

L'appelante allègue avoir communiqué les conditions de ces sous-locations à l'intimé de main à main, les parties partageant une relation de confiance. A la lumière de la relation de confiance entretenue par les parties jusqu'au litige sur l'indexation du loyer de mars 2007, de la reconnaissance par l'appelante le 19 août 2010 devant le Tribunal des baux et loyers qu'elle sous-louait une partie du sous-sol et de l'absence de réaction de l'intimé à cette information, il apparaît que l'intimé connaissait les conditions de sous-location pratiquées par l'appelante à tout le moins jusqu'en mars 2007, ou connaissait l'existence de ces sous-locations et a renoncé à en demander les conditions. L'intimé a ainsi consenti, par acte concluant, aux sous-locations en faveur de H_____ et de I_____, signées en 2002 et 2004.

E. 2.2.2

Cela étant, la situation est significativement différente concernant le bail de sous-location en faveur de K_____. Celui-ci a été signé le 17 décembre 2008. Or, à cette date, la relation de confiance entre les parties était, de toute évidence, rompue. En effet, l'intimé avait résilié le bail principal le 4 décembre 2008 et l'appelante envisageait vraisemblablement déjà de contester ce congé, ce qu'elle a fait par requête du 22 janvier 2009. Dans ce contexte, la Chambre des baux et loyers ne saurait admettre que l'intimé a consenti à cette sous-location par actes concluants. A cet égard, aucun élément ne permet de conclure que l'intimé ait eu connaissance, en l'absence d'une communication formelle de l'appelante, de la présence de K_____ dans les locaux. Ni son nom, ni celui de son entreprise n'apparaissaient sur la boîte aux lettres du numéro 6. Même C_____, sise au numéro 8, ne semble pas avoir eu connaissance de cette sous-location en faveur d'une personne active dans le domaine de la ventilation, la climatisation et le chauffage. En effet, tant M_____ que N_____ ont indiqué ignorer qui avait stocké, autour du bâtiment numéro 6, le matériel sanitaire, de ventilation et de chauffagiste qui s'y trouvait. La Chambre de céans ne saurait ainsi imputer à l'intimé, alors domicilié au Brésil, une connaissance de la sous-location. En outre, l'appelante a reconnu, durant son audition devant le Tribunal des baux et loyers, n'avoir pas systématiquement informé l'intimé des noms de ses sous-locataires, notamment s'agissant des sous-locations ponctuelles d'entrepôts au sous-sol à des privés. Bien qu'elle en ait le fardeau, l'appelante n'amène aucune preuve que les conditions du contrat de sous-location ou même sa simple existence aient effectivement été communiquées à l'intimé. Plus particulièrement, elle ne fournit aucune preuve du consentement écrit de l'intimé à la sous-location requis par l'article 3 des conditions générales du bail. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'appelante n'avait pas requis le consentement de l'intimé à la sous-location en faveur de K_____, comportement constituant une violation du bail principal. Reste à examiner si, comme le prétend l'appelante, l'intimé n'aurait pas été fondé à refuser son consentement, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges.

E. 2.2.3

S'agissant du caractère abusif des conditions de cette sous-location, il y a lieu de les comparer aux conditions du bail principal. Etant donné le loyer annuel de 57'384 fr. pour les locaux de 652 m

E. 2.3

Le jugement sera ainsi confirmé sans qu'il y ait lieu d'examiner les griefs de l'appelante concernant le motif tiré de l'encombrement des locaux, au demeurant confirmé par de nombreux témoins.

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir annulé le congé, les motifs de congé invoqués étant de simples prétextes pour masquer l'intention de l'intimé de récupérer les locaux pour C_____ et son partenariat avec L_____, en violation de la période de protection découlant de la décision de la Commission de conciliation du 19 août 2010. ![/endif]>![if>

E. 3.1

A teneur de l'art. 271 al. 1 et 271a al. 1 let. e CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, notamment lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure. L'art. 271a al. 1 let. e CO n'est pas applicable lorsqu'un congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ou pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins, en application de l'art. 257 f al. 3 CO (art. 271a al. 3 let. a et c CO).

E. 3.2

En l'espèce, dès lors que la résiliation du bail est valablement fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, l'art. 271a al. 1 let e CO n'est pas applicable. Le grief n'est donc pas fondé. Aucun autre élément du dossier ne permet de retenir que le congé aurait été donné en violation des règles de la bonne foi et l'appelante ne démontre pas qu'il l'aurait été. La simple allégation, au demeurant non établie, que l'intimé entendait, depuis plusieurs années, mettre fin au bail pour améliorer la rentabilité du bien ou l'utiliser pour les besoins de l'entreprise C_____ et de son partenaire L_____, est à cet égard insuffisante.

E. 3.3

C'est ainsi à bon droit que l'instance précédente n'a pas annulé le congé.

E. 4

L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir réduit de 20% le loyer, respectivement l'indemnité pour occupation illicite, à partir du 1^{er} septembre 2011, date du blocage de la porte d'accès à la rampe arrière du bâtiment, jusqu'au rétablissement de celui-ci. Elle reproche en particulier aux premiers juges d'avoir commis un déni de justice, en ne se prononçant pas sur ses prétentions.![endif]>![if>

E. 4.1

Si le locataire ne restitue pas la chose louée à la date pour laquelle le bail est résilié (art. 267 CO) et reste dans les locaux alors que le bail a pris fin, il doit payer au bailleur une indemnité pour l'occupation des locaux (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1; 119 II 437 consid. 3b/bb p. 441 s.). L'indemnité sera en principe fixée au même montant que le loyer convenu, pour autant que la jouissance du bien non restitué soit équivalente à celle que le locataire retirait pendant le contrat (ATF 131 III 257 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_96/2015 du 1 juin 2015 consid. 3.4). Par application analogique des règles sur le défaut de la chose louée, si la jouissance est retreinte, l'indemnité pour occupation illicite doit être

réduite. Tel est par exemple le cas d'un restaurant dont l'intégralité des vitrines sont recouvertes par le bailleur de panneaux, amenant les clients à penser que le restaurant est fermé (ATF 131 III 257 consid. 2.3 s'agissant de bail à ferme, arrêt du Tribunal fédéral 4A_96/2015 du 1 juin 2015 consid. 3.4 étendant le principe au bail à loyer).

E. 4.1.1

Une violation du droit d'être entendu en instance inférieure est réparée, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, lorsque l'intéressé a eu la faculté de se faire entendre en instance supérieure par une autorité disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (ATF 133 I 201 consid. 2.2; 130 II 530 consid. 7.3; 129 I 129 consid. 2.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 8C_104/2010 du 20 septembre 2010 consid. 3.2 et 5P.193/2003 du 23 juillet 2003 consid. 2.1).

E. 4.2

En l'espèce, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, après la fin du bail, l'indemnité pour occupation illicite peut être réduite en raison d'un défaut de la chose. Il y a ainsi lieu d'examiner si le blocage de la porte d'accès à la rampe constituait un défaut de la chose et s'il justifiait une réduction de l'indemnité pour occupation illicite.

E. 4.2.1

On comprend mal le grief tiré d'un prétendu déni de justice, le Tribunal ayant examiné les prétentions de l'appelante, pour les rejeter sur le principe, certes sans en conséquence les examiner plus avant. Cela étant, la Chambre de céans dispose d'un plein pouvoir de cognition, permettant cas échéant de réparer la prétendue violation.

E. 5.1

Les articles 259a et 259d CO prévoient en substance que lorsque la chose louée est entachée de défauts non imputables au locataire, qui entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut, jusqu'à l'élimination de ce dernier. Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2). La chose louée comprend les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence d'un "état approprié" concerne cet ensemble (arrêts du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2; 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a = SJ 1997 661). Quand le contrat de bail ne prévoit pas la mise à disposition de places de parking et d'un accès motorisé, il s'agit de déterminer si le locataire pouvait de bonne foi inférer que l'usage approprié de la chose louée incluait un tel accès motorisé. Le Tribunal fédéral a reconnu qu'un locataire opérant une crèche pouvait raisonnablement admettre que, si l'aménagement des lieux permet d'accéder en voiture et de s'arrêter à proximité immédiate de l'entrée de l'immeuble, cet espace pouvait

être utilisé pour un bref arrêt, afin de laisser monter ou descendre des passagers, respectivement charger ou décharger des marchandises (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.4).

E. 5.2

En l'espèce, il est constant que la rampe se trouve intégralement sur l'arrière du bâtiment numéro 8 et donne accès à un local au sous-sol de ce bâtiment, au fond duquel se trouve une porte communiquant avec le sous-sol du bâtiment numéro 6. Il n'est pas contesté par les parties que l'usage de la rampe n'était pas expressément prévu par le bail, mais que l'intimé a remis au moins un passe de la porte donnant sur la rampe à l'appelante. L'appelante faisait, avant le blocage de la porte d'accès, un usage régulier de la rampe (auditions de l'appelante, de F_____ et de E_____). L'usage du bien loué a été modifié par le blocage de la porte d'accès à la rampe, intervenu en août 2011.

E. 5.2.1

Il reste à déterminer si ce blocage constitue un défaut, soit s'il a entravé ou restreint l'usage de la chose louée. A ce titre, les parties sont en désaccord sur l'utilité de la rampe, respectivement la possibilité de recevoir toutes les livraisons par la porte avant du bâtiment. L'appelante allègue qu'il n'est pas possible de passer les quelques marches à l'entrée du bâtiment avec certaines livraisons. En lui vendant un transpalette inutilisable sur l'entrée avant du bâtiment, l'intimé aurait d'ailleurs reconnu son droit à utiliser la rampe arrière. Durant le transport sur place, le Tribunal a cependant constaté que les camions pouvaient descendre le hayon élévateur au niveau du plat après les trois premières marches afin d'y décharger les livraisons et utiliser une rampe de bois amovible pour passer la dernière marche. La marchandise pouvait transiter entre les étages par le monte-charge installé à la demande de l'appelante et supportant d'importantes charges. L'appelante a d'ailleurs reconnu faire un usage accru du monte-charge depuis le blocage de la porte d'accès à la rampe. Elle ne s'est formellement plainte du blocage que le 28 novembre 2011, soit presque trois mois après celui-ci. Bien que privée de l'accès à la rampe depuis quatre ans, elle n'a amené aucune preuve de l'impossibilité de réceptionner certaines livraisons. En outre, elle n'a pas clairement démontré que le transpalette ne passait pas la rampe en bois amovible à l'avant du bâtiment. Seul l'intérêt de H_____, sous-locataire de l'appelante, à pouvoir accéder à la rampe en raison de ses problèmes de mobilité a été démontré. L'appelante a accepté que son sous-locataire cesse le versement du sous-loyer jusqu'à ce qu'il puisse à nouveau accéder à la rampe. Ces éléments sont cependant sans pertinence dans le litige qui oppose l'appelante à l'intimé. Enfin, dès lors que, comme cela ressort de nombreux témoignages, l'appelante a elle-même encombré la rampe de matériel divers rendant son utilisation quasi-impossible, elle ne saurait, de bonne foi, réclamer une réduction de loyer au motif du blocage de la porte d'accès à la rampe, rendue inutilisable de son fait. A la lumière de ces éléments, le blocage de la porte d'accès à la rampe n'a pas restreint ou entravé l'usage approprié de la chose par l'appelante et ne justifie donc pas la réduction de l'indemnité pour occupation illicite.

E. 5.3

Le jugement querellé sera ainsi confirmé, en ce qu'il ordonne la libération de l'intégralité des loyers consignés en faveur de l'intimé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).!> * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 juin 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/552/2015 rendu le 5 mai 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14644/2011-6 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ 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. 1.1).

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