

GE_GERICHTE C/15561/2010 vom 17. Juli 2013

GE Cour de justice, 2013-07-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15561_2010

FR: GE_GERICHTE C/15561/2010 du 17 juillet 2013

IT: GE_GERICHTE C/15561/2010 del 17 luglio 2013

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; SOUS-LOCATION ; FRAUDE À LA LOI ; |
CO.273b.2

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure (ci-après : CPC).

E. 2

2.1 La voie de recours contre une décision finale de première instance qui ne concerne pas une affaire patrimoniale est l'appel (art. 308 al. 1 lit. a CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC). L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 2.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être 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.

E. 2.3

En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours. Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à leurs yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

E. 3

3.1 Lorsque la sous-location a pour but principal d'éluder les dispositions sur la protection contre le congé, le sous-locataire bénéficie de cette protection sans égard au bail principal. Si ce dernier est résilié, le bailleur principal est subrogé au sous-bailleur dans le contrat avec le sous-locataire (art. 273b al. 2 CO). L'art. 273b al. 2 CO vise à empêcher que les dispositions sur la protection contre les congés ne soient éludées par la conclusion à cette fin d'un contrat de bail c'est ce qui est principalement recherché par le bailleur et le sous-bailleur. Il ne suffit toutefois pas que le montage contractuel du bailleur puisse avoir pour effet d'exclure l'application des dispositions sur la protection contre les congés. Il faut encore nécessairement que le principal objectif recherché au travers de ce montage ait bien été un détournement des dispositions sur la protection contre les congés (arrêt du Tribunal

fédéral 4C.300/2000 du 29 mars 2001; arrêt du Tribunal fédéral 4C.116/2003 du 16 octobre 2003; BISE/PLANAS in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n° 10 ad art. 273b CO). Au regard de ce que l'art. 273b al. 2 CO vise à interdire, on peut admettre qu'il y a détournement des art. 271 et ss CO notamment lorsque le propriétaire conclut un pseudo-bail avec son gérant d'immeuble, lorsque l'actionnaire unique d'une société immobilière devient titulaire d'un prétendu bail principal ou, enfin, lorsque le propriétaire signe un bail fictif avec un homme de paille. D'une manière plus générale, un tel détournement devrait être admis chaque fois qu'il apparaît que le locataire/sous-bailleur n'a aucun intérêt propre à l'usage de la chose et que, pour sa part, le bailleur n'a aucune raison de vouloir céder cette chose au locataire. La nature des rapports qui existent entre le sous-bailleur et le bailleur principal peut également servir d'indices (BISE/PLANAS, op. cit., n° 11 ad art. 273b CO; SVIT-Kommentar, nos 10 et 11 ad art. 273b CO; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 795). Lorsque les conditions d'application de l'art. 273b CO sont réalisées, le sous-locataire peut invoquer toutes les dispositions de protection contre les congés, comme si le bail principal n'existait pas. Il est donc fait abstraction du bail principal. En d'autres termes, le bailleur principal devient le cocontractant du sous-locataire, en lieu et place du sous-bailleur. C'est donc directement contre le bailleur que le sous-locataire doit agir en contestation du congé (art. 271 et ss CO) ou en prolongation du bail (art. 272 et ss CO; BISE/PLANAS, op. cit., n° 14 ad art. 273b CO).

E. 3.2

En l'espèce, D. _____ s'est toujours présentée, tant à l'égard des intimés que de leur prédécesseur, J. _____, comme la seule bailleuse des locaux litigieux mais également comme la seule représentante d'E. _____ SA. Il est également pour le moins atypique, alors que les locaux litigieux auraient été sous-loués par D. _____ aux intimés, que ceux-ci aient eu exclusivement affaire à l'agence immobilière, chargée de la gérance de l'immeuble sis _____ au nom et pour le compte d'E. _____ SA, notamment pour procéder au constat d'état des lieux d'entrée ou pour le traitement de leurs demandes d'exécution de travaux d'entretien. Il est également surprenant que D. _____ ait notifié aux intimés un congé en date du 26 octobre 2009 pour le 15 juillet 2010 au motif qu'elle souhaitait reprendre possession de l'appartement litigieux pour son usage personnel et qu'elle n'ait résilié le contrat de bail à loyer principal qui la liait à l'appelante que le 23 février 2010 pour le 15 juillet 2010, soit quelques jours après la cession du capital-actions d'E. _____ SA à l'appelante, cession intervenue le 10 février 2010. Il ressort également des pièces versées à la procédure que D. _____ est manifestement titulaire de droits portant sur plusieurs appartements sis aux 4^{ème} et 5^{ème} étages de l'immeuble situé _____ (GE). Certes, D. _____ a toujours refusé de venir s'expliquer devant les premiers juges au sujet de la nature de ces droits. Toutefois, il apparaît que D. _____, qui est officiellement locataire d'un appartement de 6 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble précité mais qui a sous-loué aux intimés un appartement de 8 pièces duplex aux 4^{ème} et 5^{ème} étages de ce même bâtiment, est selon toute vraisemblance propriétaire des logements susvisés. On voit en effet mal un locataire réunir deux appartements, qui plus est situés à des étages différents, sans l'accord du bailleur principal (art. 260a CO). Or, il n'est pas établi que D. _____ aurait reçu un tel accord de la part d'E. _____ SA. Compte tenu de l'attitude de l'appelante, qui a tardé voire refusé de verser à la procédure des pièces pourtant essentielles à l'issue de celle-ci, la Cour de céans retiendra que D. _____ s'est comportée en véritable propriétaire de l'appartement litigieux et non en simple locataire. Il sera dès lors retenu que D. _____, actionnaire

d'E._____ SA, est devenue titulaire d'un prétendu bail principal à la seule fin de sous-louer les locaux litigieux et de priver les sous-locataires du droit de contester la validité du congé qui leur a été notifié et de demander l'octroi d'une prolongation de bail, ce qui s'avérait particulièrement utile dans l'optique de la vente du capital-actions d'E._____ SA à l'appelante afin de permettre à cette dernière de reprendre possession des locaux litigieux par le biais d'une simple action en revendication (art. 641 CC), ce que l'appelante se proposait par ailleurs de faire, à lire le courrier de son conseil du 21 mai 2010. L'art. 273b CO trouvant application en l'espèce, c'est à bon droit que les premiers juges ont admis que l'appelante était devenue la cocontractante des intimés en lieu et place de D._____. Compte tenu de ce qui précède, il ne sera pas nécessaire d'examiner si le contrat de sous-location conclu entre D._____ et les intimés est un acte simulé. Le jugement attaqué sera dès lors 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.

E. 5

S'agissant d'une action en constatation de droit, la valeur litigieuse est indéterminée (art. 51 LTF). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A._____ SA contre le jugement JTBL/380/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2012 dans la cause C/15561/2010-2-D. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile ; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires ; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.

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