

GE_GERICHTE C/19845/2011 vom 19. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19845_2011

FR: GE_GERICHTE C/19845/2011 du 19 mai 2014

IT: GE_GERICHTE C/19845/2011 del 19 maggio 2014

Regeste

CONTESTATION DU CONGÉ; RÉSILIATION | CO.262.2; CO.257f.3

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), lorsque la valeur litigieuse, dans les affaires patrimoniales, est de 10'000 fr. au moins au dernier état des conclusions (art. 308 al. 2 CPC).
Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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 137 III 389, 136 III 196 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). Le dies a quo court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du local, charges non comprises, s'élève à 16'800 fr. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. prévue pour l'appel est dès lors, selon les principes sus-évoqués, atteinte et la voie de l'appel est ainsi ouverte. L'appel ayant par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), il est recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, BOHNET [éd.], 2010, p. 349 ss, n° 121).

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu que les locataires avaient violé leur devoir de diligence en sous-louant les locaux litigieux sans son consentement et à un montant bien plus élevé que le loyer principal, d'une part, et que les locataires n'avaient, au

vu de la sous-location de longue durée, plus l'intention de reprendre l'usage de la chose louée, d'autre part.

E. 2.1

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail commercial dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, persiste à enfreindre son devoir de diligence de manière à rendre le maintien du bail insupportable pour son cocontractant ou les habitants de l'immeuble. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1, 134 III 446 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1). Cette situation se présente lorsque le locataire passe outre un refus du bailleur de consentir à la sous-location ou qu'il s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer. Dans le premier cas, s'il était en droit de refuser son consentement pour l'un des motifs de l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut résilier le bail conformément à l'art. 257f al. 3 CO. Comme le refus du consentement n'équivaut pas à la protestation exigée par l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur devra toutefois avoir préalablement sommé en vain le locataire de mettre un terme à la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Dans le second cas, le seul fait de ne pas requérir le consentement du bailleur ne suffit pas à justifier un congé anticipé, sans avertissement préalable. Pour respecter la condition de la protestation prescrite à l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur qui apprend que l'objet remis à bail est sous-loué sans son consentement, doit 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. Si le bailleur choisit la première injonction, le preneur a tout de même la possibilité de requérir le consentement de son cocontractant, qui peut être donné après coup. Si le locataire ne réagit pas à l'avertissement écrit du bailleur, un congé anticipé sera fondé, en tout cas, lorsqu'un examen rétrospectif des faits permet de conclure que le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location (ATF 134 III 446 consid. 2.2). Il convient alors d'examiner si la sous-location était autorisable, au sens de l'art. 262 al. 2 let. b et c CO (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 574, n° 2.2.10; Weber, *Commentaire bâlois*, n. 4 ad art. 262 CO). L'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur posée à l'art. 257f al. 3 CO n'a pas de portée indépendante (ATF 134 III 300 consid. 3.1 in fine ; 134 III 446 consid. 2.2), de sorte que le bailleur est dispensé de fournir la preuve du caractère insupportable du maintien du bail (Saviaux, *Sous-location et usage de la chose : Le point de la situation*, in *Cahier du Bail* 2/12, p. 45ss, 48). En principe, lorsque le bailleur donne son consentement à la sous-location à l'avance et sans condition, ce dernier est irrévocable et vaut pour toute la durée du bail principal (Carretero/Magistrini, *L'autorisation de la sous-location*, in *Cahiers du bail*, 3/2013, p. 73ss, 81). Le retrait du consentement représente une modification unilatérale du contrat au détriment du locataire qui doit intervenir au moyen de la formule officielle (ATF 125 III 62 consid. 2b).

E. 2.2

L'abus doit être mis en évidence par la comparaison entre le loyer principal et le loyer de sous-location, sans référence aux art. 269 et ss CO (ATF 119 II 353 consid. 5; Lachat, *op. cit.*, p. 568). Lorsque le locataire fournit au sous-locataire des prestations supplémentaires, par exemple en mettant du mobilier, de la vaisselle, des équipements à disposition de ce dernier, il est autorisé à lui réclamer une rémunération en contrepartie (ATF 119 II 353 consid. 5b et les auteurs cités). La majoration justifiée par ces prestations doit être calculée

de manière concrète, eu égard à la valeur de celles-ci, du coût du mobilier, de son amortissement, d'un intérêt de 5% et d'une prime de risques (Lachat, op. cit., p. 569, n. 28 et les références citées). Il peut en effet être tenu compte dans le calcul du sous-loyer des risques particuliers assumés par le sous-bailleur, notamment celui du non-paiement du sous-loyer, alors même qu'il reste entièrement tenu de payer le loyer principal. Les prestations supplémentaires pour le mobilier loué et la prime de risque sont en règle générale évaluées à 15% du loyer principal (CdB 1992 p. 122/123; ACJC/54/1997 du 13 janvier 1997 consid. 4), voire 20% (ACJC/249/1992 du 9 octobre 1999). Lorsque le loyer de sous-location, en l'absence de prestations supplémentaires, excède de 30 à 40% le loyer principal, il devient abusif. Même la théorie du risque mentionnée ci-dessus ne saurait justifier un tel écart (ATF 119 II 353 consid. 6; Lachat, op. cit., p. 570). Le sous-loyer a été considéré comme abusif, même pour un appartement meublé, lorsqu'il approche du triple du montant dû pour le loyer principal (arrêt du Tribunal fédéral 4A.516/2007 du 6 mars 2008 consid. 3.2), ou lorsque le sous-loyer a été majoré de 110% par rapport au loyer principal quand bien même l'appartement était meublé (ACJC/794/2010 du 21 juin 2010 consid. 5.5).

E. 2.3

En l'espèce, il n'est pas contesté que les intimés n'avaient pas informé l'appelante de la remise en gérance libre des locaux litigieux à N_____ et O_____. En outre, il est établi que le sous-loyer s'élevait à plus du double du loyer principal, puisque rien que celui de la partie tea-room/restaurant s'élevait à 3'500 fr. par mois (4'700 fr. en tout pour les deux sous-locations) alors que le loyer principal s'élevait, pour l'entier des locaux, à 1'400 fr. par mois. Il convient dès lors de déterminer, au regard des principes sus-évoqués, si, en l'espèce, la bailleuse était en droit de résilier le bail des intimés en raison des sous-locations précitées.

E. 2.3.1

Après avoir été informée de la sous-location des locaux litigieux à O_____ et N_____, la bailleuse a sollicité une entrevue, qui a eu lieu. La bailleuse a ensuite refusé de valider, après coup, la sous-location considérant que les conditions de celle-ci étaient abusives et que, les locataires n'ayant aucune intention de reprendre un jour possession des locaux, ces sous-locations s'apparentaient à une substitution déguisée de locataires ce qui représentait pour elle un inconvénient majeur. Elle a mis les locataires en demeure, par courrier du 12 juillet 2011, de mettre fin à ces sous-locations au plus tard jusqu'au 15 août 2011, sous peine de voir leur bail résilié. Ce faisant, la bailleuse a respecté les conditions de l'art. 257f alinéa 3 CO.

E. 2.3.2

Il y a toutefois lieu de déterminer si, au regard des principes précités et les circonstances du cas d'espèce, la bailleuse était fondée à s'opposer à la sous-location. Les intimés ont prouvé par titre que lorsqu'ils ont repris le bail des locaux litigieux, ceux-ci étaient sous-loués pour un sous-loyer de 3'250 fr. par mois. Il n'est toutefois pas établi que la bailleuse ait eu connaissance de ce fait et aurait donné son accord, de sorte que les intimés ne peuvent s'en prévaloir. Cela étant, les intimés ont, à deux reprises, informé la régie, qui agissait pour le compte de l'appelante, de leur intention de sous-louer les locaux. La régie a répondu, respectivement les 18 mai 2006 et 19 décembre 2007, que les locataires étaient autorisés à mettre en gérance, à leurs risques et périls et sous leur seule responsabilité, les

locaux faisant l'objet du bail. Elle n'a pas exigé la copie du bail, ni n'a demandé à connaître l'identité du sous-locataire ni le montant du sous-loyer. Ainsi, en indiquant aux locataires qu'ils étaient "autoris [és] à mettre en gérance, à [leurs] risques et périls et sous [leur] seule responsabilité, les locaux faisant l'objet du présent bail" , la bailleresse a manifesté que ces éléments lui étaient indifférents. Partant, elle a donné son accord à la sous-location sans aucune condition. Le directeur de la régie, qui représentait la bailleresse, a en outre déclaré que l'autorisation de sous-louer donnée aux intimés valait autorisation générale de mise en gérance, au motif que l'arcade était difficile à louer et qu'il importait en priorité d'encaisser des loyers. Il a confirmé que l'appelante était au courant de cette politique de la régie. Or, c'est à tort que l'appelante, pour la première fois en appel, met en doute les déclarations précitées au motif que le témoin serait animé par une prétendue " grande aigreur " liée à la résiliation du contrat de mandat de la régie, au 31 décembre 2011, par l'appelante. Outre que ce contrat ne liait pas le témoin E_____ lui-même à l'appelante, mais son employeur, le témoin a été exhorté à répondre conformément à la vérité et rendu attentif aux conséquences pénales du faux témoignage (art. 307 CP). Son témoignage se fonde, sur ce point, sur les titres produits par les intimés à la procédure, dont il a expliqué la portée au moment des faits. Ainsi, la résiliation du contrat de mandat entre l'appelante et l'employeur du témoin n'est pas de nature, per se , à faire douter de la crédibilité des déclarations de ce dernier. Aucun autre motif de nature à rendre suspect ce témoignage n'est, de surcroît, allégué ou rendu vraisemblable. Par conséquent, il sera retenu, comme l'ont fait les premiers juges, que les intimés étaient fondés à se prévaloir d'une autorisation générale et sans condition de sous-louer les locaux litigieux, et ce non seulement pour les deux sous-locations qu'ils avaient annoncées, mais également pour les suivantes. En effet, les deux courriers adressés par la régie aux intimés, les 18 mai 2006 et 19 décembre 2007, étaient rédigés de telle sorte que les locataires pouvaient de bonne foi comprendre qu'ils disposaient d'une autorisation générale de sous-location "en blanc" (cf. Cahiers du bail 3/10 p. 105), pratique qu'a de surcroît confirmée le représentant de la régie, dont les actes étaient opposables à la bailleresse. L'appelante ne pouvait donc pas retirer son consentement à la sous-location sans faire usage de la formule officielle, ce qu'elle n'a pas fait en l'espèce. A fortiori , ne pouvait-elle pas non plus résilier le bail en se fondant sur l'existence d'une sous-location abusive.

E. 2.3.3

Le grief tiré de la volonté des locataires de ne pas réintégrer les locaux tombe également à faux. D'une part, l'autorisation générale de sous-louer ne pouvait être retirée par l'appelante que par l'envoi aux locataires d'une formule officielle, ce qui n'a pas été fait en l'espèce. D'autre part, le bail de sous-location liant les locataires à O_____ avait été résilié par ceux-ci le 16 août 2011 (et non pas le 19 août comme allégué à tort par l'appelante) avec effet au 30 septembre 2011, soit quelques jours avant la résiliation du bail principal le 19 août 2011, de sorte que les locataires ont démontré leur intention de reprendre l'usage de la partie tea-room/restaurant des locaux litigieux. S'il est exact que les locaux sous-loués à N_____ n'ont été libérés qu'ultérieurement (durant la procédure), il est vraisemblable que cette sous-location partielle des locaux litigieux aurait été autorisable au sens de l'art. 262 al. 2 let. b et c CO, le sous-loyer étant de l'ordre de 1'200 fr. Il n'y a toutefois pas lieu d'examiner plus en détail cette question, compte tenu de l'issue de la précédente discussion.

E. 2.4

Au vu de ce qui précède, l'appelante sera déboutée sur ce point.

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu que les locataires avaient violé leur devoir de diligence en installant, sans son accord, une chambre froide dans les sous-sols des locaux loués, d'une part, et, nonobstant son refus, un condenseur sur la façade, d'autre part, violation qui justifiait selon elle une résiliation immédiate, ces installations n'ayant pas été enlevées dans le délai imparti à cet effet au 15 juillet 2011.

E. 3.1

Comme rappelé au considérant 2.1 supra, l'art. 257f al. 3 CO permet la résiliation anticipée du bail lorsque son maintien devient insupportable pour le bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite de celui-là, persiste à enfreindre son devoir de diligence. Cette résiliation suppose ainsi, cumulativement : une violation du devoir de diligence du locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2007 du 26 septembre 2007 consid. 5.1). Pour que le bail puisse être résilié, il faut que le maintien du contrat soit insupportable pour le bailleur en raison de la violation du devoir de diligence reprochée au locataire. Pareille condition implique une violation des art. 257 al. 1 et 2 CO d'une certaine gravité. On pourrait aussi dire que la résiliation doit respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité (Lachat, op. cit., p. 679, n. 3.1.9 et note n° 114). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 132 III 109 consid. 2; 130 III 28 consid. 4.1; 129 III 380 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2007 du 26 septembre 2007 consid. 5.1 précité). Ont notamment été considérées justifiées des résiliations de bail motivées par le fait d'avoir endommagé sérieusement la chose louée par une négligence grave, l'omission répétée et caractérisée d'aviser le bailleur de l'existence de défauts graves à la chose louée, la modification non autorisée de la destination des locaux, par exemple l'affectation d'une habitation à l'usage commercial ou à un usage prohibé par le droit public ou le contrat, ou encore la modification fondamentale de l'activité déployée dans les locaux de telle manière qu'il en résulte des nuisances pour les autres locataires de l'immeuble (Lachat, op. cit., p. 680, n. 3.1.10). Dans une affaire dans laquelle la bailleresse avait résilié le bail au motif que les locataires avaient fait poser des vitrages sur une partie du balcon sans l'accord du bailleur, le Tribunal fédéral a rappelé que la persistance dans la violation de l'obligation de diligence, qui est une des conditions cumulatives nécessaires pour justifier la résiliation anticipée du bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO, présuppose justement une telle violation à défaut de laquelle le congé anticipé ne peut être signifié (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1bb/cc).

E. 3.2

En l'espèce, la sous-locataire a procédé à l'installation d'une chambre froide et d'un condenseur en façade. Les intimés répondant des actes ou omission de leurs auxiliaires, soit en particulier leur sous-locataire (Lachat, op. cit., p. 677, n. 3.1.6), c'est en vain qu'ils allèguent ne pas avoir été informés de la pose des installations précitées et donc ne pas avoir autorisé celle-ci. En l'occurrence, aucune autorisation préalable n'avait été requise auprès de la bailleresse s'agissant de la chambre froide, et cette dernière avait expressément refusé l'installation d'un condenseur extérieur sur la façade. Ayant appris l'existence de ces deux

installations, l'appelante a mis en demeure les intimés, par courrier du 10 juin 2011, de retirer ces installations dans un délai venant à échéance le 15 juillet 2011, ce qu'ils n'ont pas fait. Le bail a dès lors été résilié, le 19 août 2011 pour le 30 septembre suivant. Ce procédé respecte la procédure requise par l'art. 257f al. 3 CO. En revanche, force est de retenir que le comportement reproché aux locataires - soit l'installation sans autorisation d'une chambre froide au sous-sol des locaux loués et la pose d'un condensateur en façade nonobstant un refus -, s'il consacre certes une violation de l'obligation de diligence due par les locataires, n'est pas d'une gravité telle à justifier la résiliation du bail. L'appelante n'allègue ni n'établit que les intimés auraient endommagé sérieusement la chose louée par la pose des installations précitée. La pose de ces installations aurait nécessité le percement d'une dalle et la façade, mais il ne résulte pas du dossier que ces percements auraient causé aux locaux loués un dommage important voire irréparable. Les intimés n'ont pas non plus persisté, par une suite de comportements caractérisés, à violer leur obligation de diligence. Ils ont d'ailleurs rapidement mis en demeure leur sous-locataire de procéder à l'enlèvement des installations litigieuses. Bien sûr, ils auraient pu, devant l'inaction de leur sous-locataire dans le délai qui lui avait été imparti au 25 juillet 2011, requérir le prononcé de mesures en vue de l'enlèvement desdites installations. Mais la bailleuse disposait, quant à elle, d'autres moyens qu'une résiliation de bail pour parvenir au résultat qu'elle souhaitait, soit la remise en état des locaux, en particulier le dépôt de mesures provisionnelles (art. 261 al. 1 CPC), ou d'une action condamnatoire (art. 84 al. 1 CPC), complétée ou non de conclusions en exécution pouvant être assorties des peines prévues par la loi en cas d'inexécution (art. 343 CPC). N'ayant pas fait usage de ces moyens de droit, alors que la violation de l'obligation de diligence de la part des locataires n'était pas d'une gravité telle que le maintien du contrat était devenu, au sens de l'art. 257f al. 3 CO, insupportable pour l'appelante, cette dernière n'a, en prononçant immédiatement une résiliation du contrat de bail, pas respecté les principes de proportionnalité et de subsidiarité sus-évoqués.

E. 3.3

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont annulé le congé notifié le 19 août 2011 pour ce motif également. L'appelante sera par conséquent déboutée de ses conclusions et le jugement sera confirmé.

E. 4

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 octobre 2013 par la A_____ contre le jugement JTBL/997/2013 rendu le 19 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19845/2011-4-OSB. 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, Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Mark MULLER, Monsieur Thierry STICHER, 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, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à

15'000 fr. (cf. consid. 1.2).

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