

GE_GERICHTE C/2447/2005 vom 4. Februar 2008

GE Cour de justice, 2008-02-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_2447_2005

FR: GE_GERICHTE C/2447/2005 du 4 février 2008

IT: GE_GERICHTE C/2447/2005 del 4 febbraio 2008

Regeste

SOUS-LOCATION ; BAIL À FERME | CO.275; CO.262; CO.257f

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). C'est l'objet de chaque cause qui détermine pour chacune d'entre elles la compétence du Tribunal des baux et loyer de statuer en premier ou dernier ressort (ACJ n° 106 du 16.06.86 M. c/ B.). Dès lors que le litige porte sur la validité d'une résiliation de bail, le Tribunal a statué en premier ressort au sens de l'art. 56P LOJ (ACJ n° 69 du 28.04.86 V. c/ SA X.). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (Bertossa/ Gaillard/Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

E. 2

L'appelante soutient que l'intimé ne serait pas en droit d'invoquer l'absence d'autorisation de sous-louer puisqu'il ne s'agirait pas d'une sous-location, mais d'un contrat de gérance libre. Le bail à ferme se distingue du bail à loyer par l'objet du contrat. Le bailleur ne cède pas à son cocontractant l'usage de n'importe quelle chose, mais l'usage d'un bien ou d'un droit productif, dont le fermier peut percevoir les fruits ou les produits (art. 275 CO). Il y a bail à ferme notamment lorsque le bailleur cède l'exploitation d'une entreprise entièrement équipée, c'est-à-dire d'un outil de production; en revanche, il faut retenir la qualification de bail à loyer s'il cède des locaux qu'il appartient au cocontractant d'aménager pour en faire une entreprise productive (ATF 128 III 419 du 19 août 2002). La sous-location est un contrat de bail à loyer ou à ferme à part entière, indépendant du bail principal, auquel il vient se superposer pour former une combinaison de deux ou plusieurs contrats « à étage », une « chaîne de contrats ». L'objet de la sous-location n'est pas nécessairement le même que celui du bail. La sous-location peut par exemple porter seulement sur une des pièces d'un logement ou une partie d'un local commercial. Par ailleurs, le locataire peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire (mobilier, services, clientèles, etc; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 378, 379).

E. 3

En l'espèce, le contrat de gérance libre conclu entre l'appelante et les époux B_____ doit être qualifié de contrat de bail à ferme non agricole puisqu'il en a toutes les caractéristiques. Cette qualification se révèle cependant sans incidence pour retenir ou non l'existence d'une sous-location. Celle-ci est avérée, que ce contrat relève du bail à loyer ou du bail à ferme non agricole. La notion de sous-location doit être admise de manière large, même

lorsqu'elle ne porte que sur une partie des locaux. A fortiori, il convient de retenir l'existence d'une sous-location lorsque le locataire cède l'usage des locaux inclus dans la remise d'une entreprise équipée. Force est donc d'admettre l'existence d'un contrat de sous-location et il doit dès lors être examiné si celle-ci fonde dans le cas concret la résiliation de bail notifiée.

E. 4

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'égard 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). La résiliation anticipée du bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO présuppose l'envoi d'une protestation écrite du bailleur qui a pour but de faire cesser une violation en cours et d'en empêcher une nouvelle; elle doit indiquer précisément l'obligation violée par le locataire car celui-ci doit savoir ce qui lui est reproché afin de modifier son comportement ou prendre les mesures qui s'imposent (USPI, Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n° 42 et 45 ad art. 257f). La résiliation présuppose en outre que cette protestation soit suivie d'une nouvelle violation (USPI, op. cit., n° 42 ad art. 257f; LACHAT, Le bail à loyer, 1997, p. 431) et que le maintien du contrat soit insupportable pour le bailleur ou pour les autres habitants de l'immeuble (Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985, FF 1985 I p. 1369 ss, n° 421-104 p. 1410; LACHAT, op. cité, p. 432; ACJ n° 206 du 20.9.93 P. c/ S.). La résiliation anticipée peut éventuellement intervenir lorsque le locataire sous-loue la chose sans l'autorisation du bailleur. Toutefois, l'art. 262 al. 2 CO ne permet au bailleur de refuser son consentement à la sous-location que dans certaines circonstances; par conséquent, une sous-location dénuée de l'autorisation préalable ne peut justifier la résiliation anticipée du contrat principal que si le bailleur est en droit de s'opposer à la sous-location (Arrêt du Tribunal fédéral du 4 septembre 2007, 4A-217/2007 et les réf. citées). Le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location notamment si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location ou si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur (art. 262 al. 2 let a et c CO). Constitue un inconvénient majeur la modification de manière sensible de la destination des locaux (LACHAT, op. cit. p.379). Même lorsque celle-ci présente des inconvénients majeurs pour le bailleur et que ce dernier est donc autorisé à refuser son accord selon l'art. 262 al. 2 CO, il faut encore que la sous-location rende le maintien du bail insupportable, aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, pour lui ou pour les habitants de la maison, pour que la résiliation anticipée soit admissible (Arrêt du Tribunal fédéral du 4 septembre 2007, 4A-217/2007 et les réf. citées). Que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur signifie qu'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux. Rendre le maintien du contrat insupportable suppose une certaine gravité au manquement reproché au locataire, lequel s'examine en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce, le juge disposant du pouvoir d'appréciation en la matière (LACHAT, op. cit. p. 432; Arrêt du Tribunal fédéral du 31 octobre 2007 4A-296/2007 et les réf. citées).

E. 5

In casu, il est établi que le locataire a sous-loué les locaux sans l'autorisation de l'actuel bailleur ou du précédent propriétaire. On rappellera que le bailleur s'est rapidement enquis

des conditions de la sous-location auprès de la locataire sans que cette dernière ne lui communique une quelconque information en la matière jusqu'à ce que la présente procédure soit pendante. L'intimé a de surcroît formulé son opposition à une éventuelle sous-location et au changement de destination des locaux. En outre, la sous-location mise en place par l'appelante présente des inconvénients majeurs pour l'intimé, puisque la destination des locaux a été modifiée de manière notable, ceux-ci n'étant plus exploités sous la forme d'un café-restaurant mais sous celle d'un bar à champagne. Or, l'exploitation d'un tel établissement ne correspond pas à la destination des locaux telle qu'elle a été prévue dans le contrat de bail du 11 novembre 2003. En effet, l'activité qui a lieu dans ce type d'établissement et les nuisances qui peuvent en découler diffèrent notablement de celles concernant un café-restaurant. La mise en demeure adressée par le bailleur à la locataire le 9 novembre 2004 remplit les conditions de forme de la protestation écrite au sens de l'art. 257f al. 3 CO. A la lecture de ce document, on comprend que le bailleur entend s'opposer à la sous-location et on constate que la mise en demeure est assortie d'une menace de résiliation, de sorte que cette condition est également réalisée. Enfin, la locataire a manqué à ses obligations à plusieurs reprises. En effet, l'appelante a sous-loué les locaux sans autorisation et modifié la destination de ceux-ci de manière significative. Elle a ensuite maintenu pendant près de deux ans cette modification de la destination des locaux contre l'avis clairement exprimé du bailleur. De plus, des travaux dont le coût dépasse 30'000 fr. ont été réalisés dans les locaux au vu et au su de la locataire sans que cette dernière une fois encore ne sollicite l'autorisation du bailleur. Le comportement de la locataire consistant à agir de manière unilatérale et réitérée sans en référer au bailleur, qu'elle dût le faire en vertu de la loi ou du contrat de bail, rend le maintien du bail insupportable pour le bailleur. On ne saurait donc imposer à ce dernier qu'il laisse les locaux à disposition de l'appelante à l'avenir. Par conséquent, la résiliation est fondée et ne saurait être annulée. Le jugement sera donc en tous points confirmé.

E. 6

L'appelante qui succombe devra s'acquitter d'un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).

E. 7

S'agissant de la valeur litigieuse devant la Cour de justice pour un congé donné dans le cadre d'un bail de durée indéterminée avec renouvellement tacite, elle correspondra à 276'000 fr., soit le montant annuel du loyer multiplié par vingt (art. 51 al. 4 LTF). * * * * *