

GE_GERICHTE C/25770/2017 vom 29. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25770_2017

FR: GE_GERICHTE C/25770/2017 du 29 mai 2020

IT: GE_GERICHTE C/25770/2017 del 29 maggio 2020

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 29.05.2020 C/25770/2017 C/25770/2017 ACJC/721/2020 du 29.05.2020 sur JTBL/100/2019 (OBL), CONFIRME En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/25770/2017 ACJC/721/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du VENDREDI 29 MAI 2020 Entre Monsieur A_____, domicilié _____ appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 février 2019, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile, et B_____, sis _____, intimés, comparant par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUSOZ, avocate, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/100/2019 du 5 février 2019 notifié aux parties le 6 février 2019, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré efficaces les congés notifiés le 5 octobre 2017 pour le 30 novembre 2017 par [les] B_____ à A_____ portant sur le bail relatif aux locaux totalisant environ 125 m² (soit garages 29-30-31-32, bureaux, WC, réduit), des garages intérieurs totalisant environ 112 m² pour le stationnement des voitures (23-24-25-26-27-28) et des emplacements parkings extérieurs d'une surface totale d'environ 94 m² pour l'exposition de voitures et sur les baux portant sur les places de parking intérieures n° 21, 22 et 33, à l'adresse 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté A_____ de ses conclusions (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4). Le Tribunal a retenu qu'il résultait des enquêtes que A_____ avait sous-loué des places de parking sans autorisation du bailleur, pour un loyer abusif de 250 fr. par mois, soit près du double du loyer des emplacements n° 21, 22 et 33; ce dernier avait en outre nié toute sous-location et caché son existence au bailleur, faisant preuve de mauvaise foi; le fait que le bailleur n'avait pas demandé à l'un des sous-locataires de mettre un terme à la sous-location ne permettait pas d'en déduire qu'il l'acceptait. Le sort des trois places de parking n° 21, 22 et 33 suivant le sort de l'objet principal, le congé donné pour ce dernier valait également pour ceux-ci. Les congés n'étaient en outre pas contraires à la bonne foi puisqu'ils se fondaient sur un motif justifié. B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 25 février 2019, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement. Il a conclu, principalement, à son annulation et à ce que l'inefficacité des congés notifiés le 5 octobre 2017 pour le 30 novembre 2017 soient constatée, et, subsidiairement, à leur annulation. b. Dans leur réponse à l'appel du 22 mars 2019, [les] B_____ (ci-après : les intimés ou les bailleurs) ont conclu à la confirmation du jugement. c. Le 6 mai 2019, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. C. Les éléments suivants ressortent de la procédure : a. Par contrat conclu le 4 novembre 1993 avec la SOCIETE IMMOBILIERE C_____, ancienne bailleuse, A_____ est devenu locataire, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, de locaux commerciaux et de

divers emplacements de parkings en vue d'exploiter un garage et un lieu d'exposition et de vente de voitures. Le bail, d'une durée de cinq ans échéant le 30 novembre 1998, s'est tacitement renouvelé d'année en année. Selon des contrats distincts conclus respectivement les 29 novembre 1996 avec la SOCIETE IMMOBILIERE C _____, et les 28 juillet 1998 et 21 août 2001 avec [les] B _____, nouveaux propriétaires, A _____ était également locataire de trois places de parking portant n° 33 (anciennement _____), n° 21 (anciennement _____) et n° 22 (anciennement _____) pour des loyers mensuels respectifs de 70 fr., 115 fr. + TVA (123 fr. 75) et 100 fr. L'art. 4 al. 3 des conditions générales de chacun des contrats stipule qu'en cas de location conjointe avec des locaux commerciaux, la résiliation du bail portant sur ces locaux entraîne celle du bail des garages aux mêmes conditions, également en cas de résiliation anticipée. b. Selon contrat daté du 3 juin 2004 et signé en toutes ses pages par A _____, [les] B _____ ont remis à bail à ce dernier des locaux d'une surface d'environ 125 m² dans l'immeuble sis 2 _____/1 _____, [code postal] Genève, comprenant quatre garages (n° 29, 30, 31 et 32, des bureaux, un WC et un réduit), des emplacements de parkings extérieurs d'une surface totale d'environ 94 m², ainsi que six garages intérieurs n° 23, 24, 25, 26, 27 et 28) d'une surface totale d'environ 112 m². Ces locaux étaient destinés à l'exploitation d'un atelier de mécanique et à l'exposition de voitures. Le bail a été convenu pour une durée fixe de 8 ans, sans possibilité de renouvellement, débutant le 1^{er} juillet 2004 et se terminant le 30 juin 2012, et pour un loyer annuel de 24'792 fr. auxquels s'ajoutaient 600 fr. de provisions de charges (eau chaude/chauffage). Les clauses-types relatives au renouvellement et à la résiliation du bail, figurant en page 2, ont été biffées. Le chiffre 19 des clauses particulières stipule que la sous-location des locaux n'est pas autorisée sans le consentement exprès du bailleur. c. Dans un nouveau contrat conclu le 14 mai 2014 et dont l'objet, la destination, le plan annexé de juin 2004 et les clauses essentielles sont identiques à celui du 3 juin 2004, les parties ont convenu d'un nouveau bail de cinq ans à terme fixe pour la période du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2019, pour un loyer annuel de 26'256 fr. auxquels s'ajoutent 960 fr. de provisions de charges (eau chaude/chauffage). Les surfaces et emplacements de parkings couverts par le bail sont précisément délimités par un plan d'architecte (3 _____) du 10 juin 2004 et hachurés en couleur jaune, faisant partie intégrante du bail. Les clauses-types relatives au renouvellement et à la résiliation du bail, figurant en page 3, ont été biffées. Le chiffre 20 des clauses particulières stipule que la sous-location des locaux n'est pas autorisée sans le consentement exprès du bailleur, et le chiffre 28 que le bail annule et remplace tout contrat signé antérieurement. Dans un procès distinct qui oppose les parties (C/4 _____/2017), la durée déterminée du bail, prenant fin au 30 juin 2019, a été remise en cause par A _____. Ce dernier a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) d'une requête en constatation de droit déposée le 7 juin 2017, dans laquelle il soutient être au bénéfice de baux congéables, qui auraient nécessité qu'un congé soit notifié au moyen d'une formule officielle. d. Par avis officiels du 10 avril 2017, les baux relatifs aux surfaces commerciales du rez-de-chaussée, ainsi qu'aux places de parc intérieures n° 21, 22 et 33 ont été résiliées par [les] B _____, en application de l'art. 266g CO, pour l'échéance légale du 31 octobre 2017. Le congé était motivé par la volonté [des] B _____ de créer un service au profit des [usagers] à mobilité réduite; la création de ce service, inconnue et imprévisible à la conclusion du bail, était rendue impérativement nécessaire en raison du nombre croissant de [personnes] à mobilité réduite fréquentant [les B _____], qui jouxtait les locaux loués. Ce congé a été contesté par A _____ par requête déposée auprès de la Commission le 10 mai 2017 (C/5 _____/2017 actuellement suspendue). e. Les 12 mai

et le 16 juin 2017, la régie en charge de l'immeuble a rappelé à A_____ que l'utilisation de l'emplacement de dépose «minute» se trouvant dans le parking était réservée aux entreprises intervenantes, à la régie et [aux] B_____ et qu'il n'était pas autorisé à en règlementer l'occupation. Le 8 novembre 2017, la régie a invité A_____ à ne plus s'impliquer dans la gestion de cet emplacement en apposant des mots sur le pare-brise des véhicules y stationnant. A_____ a entravé l'accès à cette place et l'exécution de travaux de marquage au sol à deux entreprises mandatées par [les] B_____ (D_____ SARL et E_____ SA) fin avril, début mai 2018. f. Par courrier du 30 mai 2017, la régie a interpellé A_____ à propos de cinq véhicules immatriculés en F_____ (France) et à Genève stationnés sur des emplacements non marqués, et demandé si ces emplacements étaient sous-loués à des tiers sans autorisation ou si les véhicules étaient en cours de réparation. Dans sa réponse, reçue par la régie le 8 juin 2017, A_____ a indiqué que ces véhicules appartenaient à des clients très réguliers et que les emplacements leur étaient mis à disposition gratuitement. g. Par courriel du 6 août 2017, G_____ a informé la régie qu'elle louait un emplacement de parking à A_____ depuis le mois de février 2017, le loyer de 250 fr. étant réglé cash; elle ne disposait pas d'une place attribuée et déposait son véhicule de marque H_____, n° de plaque VD 6_____, le matin au fond du garage, qui était déplacé au besoin, une clé étant laissée à disposition de A_____. h. Le 14 août 2017, I_____, chef de service de la gestion immobilière [des] B_____, a confirmé à A_____, lors d'un transport sur place, que les surfaces entre les emplacements de parkings 23 à 28 et 29 à 32 et la place «minute» n'étaient pas couvertes par le bail et devaient rester libres, point qui a été confirmé par courrier du 16 août 2017 de la régie. Lors de ses visites au garage en lien avec le projet valet de parking [des] B_____, I_____ avait constaté régulièrement la présence des mêmes véhicules, régulièrement parqués hors cases, soit au fond du garage, sur le côté droit ou encore sur la case «minute». Par réponse du 29 août 2017, A_____ a indiqué n'utiliser que les emplacements 23 à 32, ignorant qui stationnaient sur les autres places dans le parking. i. Par courriels du 24 août 2017, J_____, secrétaire _____ [aux] B_____, a informé la régie qu'elle louait un emplacement de parking à A_____ depuis le 1^{er} mai 2016, pour un loyer mensuel de 250 fr. pour y parquer son véhicule de marque K_____, n° de plaque 7_____ immatriculé en France, sur l'emplacement n° 33. j. Par courrier recommandé du 30 août 2017, A_____ a été mis en demeure de mettre un terme, d'ici à la fin du mois de septembre 2017, à la sous-location abusive et sans autorisation préalable du bailleur des places de stationnement remises à bail, à défaut de quoi le bail serait résilié avec effet immédiat selon l'art. 257f al. 3 CO. k. Le 19 septembre 2017, A_____ a informé la régie que les emplacements de parkings qu'ils louaient ne seraient plus occupés que par des véhicules lui appartenant, appartenant à sa famille ou confiés dans le cadre de son activité. l. Par courriels des 26 septembre 2017, 30 novembre 2017 et 11 janvier 2018, J_____ a confirmé à la régie qu'elle continuait de sous-louer un emplacement de parking et de régler un loyer de 250 fr. payé en cash à A_____. La régie a constaté, le 3 octobre 2017, que le véhicule de celle-ci occupait l'emplacement n° 25 et que d'autres véhicules immatriculés en France stationnaient sur les places n° 23, 24 et 28 louées par A_____. Fin novembre 2017, J_____ a indiqué que son véhicule occupait l'emplacement n° 13. m. Par avis officiels distincts du 5 octobre 2017, [les] B_____ ont résilié les baux des locaux et emplacements de parkings sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, ainsi que des trois places de parc intérieures n° 21, 22 et 33 pour le 30 novembre 2017, en application de l'art. 257f al. 3 CO. Les congés sont motivés par la sous-location abusive et dépourvue d'autorisation préalable du bailleur des emplacements de parking n° 23, 24, 25 et 28 occupés par des véhicules

immatriculés en France. n. Par requête déposée à la Commission le 6 novembre 2017, puis portée devant le Tribunal le 28 février 2018 suite à l'échec de la tentative de conciliation du 29 janvier 2018, A_____ a conclu, principalement, à l'inefficacité des congés notifiés le 5 octobre 2017 pour le 30 novembre 2017 et, subsidiairement, à leur annulation. Il contestait toute sous-location abusive; une sous-location partielle des locaux était parfaitement possible selon la jurisprudence. En effet, même s'ils avaient été sous-loués totalement à l'origine, un terme avait été mis aux sous-locations des emplacements intérieurs n° 21, 22 et 33. Les conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient donc pas réunies, les congés étant en réalité des chicanes du bailleur suite aux procédures qu'il avait introduites. o. Dans leur réponse du 7 mai 2018, [les] B_____ ont conclu à l'efficacité des congés notifiés le 5 octobre 2017, pour le 30 novembre 2017 et au déboutement de A_____. Ils soutiennent que ce dernier avait menti en niant l'existence de toutes sous-locations, pour finalement admettre y avoir mis un terme après les injonctions du bailleur; or, les pièces versées au dossier démontraient qu'elles avaient perduré après le 30 septembre 2017. Le sous-loyer demandé de 250 fr. par emplacement, en lieu et place de 150 fr. était abusif et autorisait rétrospectivement le bailleur à refuser son consentement à ces sous-locations. En raison de l'attitude de A_____ qui dictait sa loi sur la manière d'utiliser la place de dépose «minute» du parking et en entravant l'accès aux locataires et entreprises, le maintien du bail devenait insupportable pour le bailleur et ces derniers. p. Lors de l'audience du 5 juin 2018, A_____ a confirmé avoir sous-loué deux emplacements de parking : l'un à G_____ pour un loyer mensuel de 250 fr. réglé en cash, de la main à la main, sans reçu, qui stationnait un véhicule de marque H_____ et immatriculé sur le canton de Vaud et l'autre à une personne dont il s'est engagé à révéler l'identité, pour un loyer de 200 fr., détentrice d'un véhicule de marque H_____ portant des plaques françaises. Il a contesté la sous-location d'un emplacement à J_____ et les attestations versées à la procédure, niant avoir perçu le moindre loyer. Il a expliqué qu'aucun emplacement précis n'était attribué, les propriétaires des voitures lui laissant une clé pour qu'il puisse les déplacer. Après avoir réceptionné l'avertissement du 30 août 2017, il avait mis un terme aux deux sous-locations. q. Lors de l'audience du 2 octobre 2018, J_____, secrétaire _____ auprès [des] B_____, a confirmé sous-louer un emplacement de parking à A_____ depuis le 1^{er} mai 2016 pour un loyer de 250 fr. par mois, payé de la main à la main, qu'elle avait réglé jusqu'en juillet 2018. Ce dernier lui ayant demandé de quitter l'emplacement en juillet 2018, elle avait pu parquer gratuitement son véhicule de marque K_____ au mois d'août 2018, puis s'était adressée [aux] B_____. Elle disposait d'un emplacement fixe les dix premiers mois mais il arrivait qu'on lui demande de parquer sur un autre emplacement; à la fin, elle louait l'avant-dernier emplacement au fond du parking sur la droite (n° 27). Elle n'était pas cliente du garage; à une reprise, A_____ avait changé ses pneus. En août 2017, elle avait pris contact avec la régie et avait appris qu'elle sous-louait illégalement un emplacement; sur conseil de la régie, elle n'avait rien dit à A_____ de ce contact et avait continué à louer l'emplacement. Au printemps 2018, son mari avait eu une vive discussion avec A_____, ce dernier ne souhaitant pas qu'elle témoigne dans cette procédure. L_____, responsable gérance auprès M_____ SA, a indiqué que selon les explications fournies par la concierge et le gérant technique, A_____ effectuait un service de valet de parking en sous-louant des places à plusieurs véhicules, jusqu'au nombre de six à la fois, qu'il déplaçait durant la journée en fonction des places disponibles; il utilisait la place «minute» et les espaces communs en plus des emplacements loués. Il avait déposé sur les pare-brise des voitures sa carte de visite durant l'été 2017 et était ainsi entré en contact avec G_____ et J_____. Le témoin avait

appris que les emplacements étaient sous-loués au prix de 250 fr. par mois et que G _____ avait cessé la location en automne 2017 après avoir constaté une éraflure sur son véhicule. N _____, gérant technique de l'immeuble auprès M _____ SA, a constaté, lors de ses divers déplacements dans le garage à raison d'une à deux fois par semaine, que des emplacements de parkings étaient sous-loués à des véhicules immatriculés en France. Interpellé sur ce point, A _____ lui avait indiqué qu'il s'agissait de véhicules en réparation; les mêmes véhicules étaient garés et il y avait entre cinq et dix voitures qu'il retrouvait systématiquement sur place. Ceux-ci étaient souvent garés sur les mêmes places au fond, sur la droite, ce qu'il avait notamment constaté le 3 octobre 2017 sur les emplacements n° 23, 24, 25 et 28. r. Par plaidoiries finales déposées les 5 et 6 novembre 2018, les parties ont persisté dans leurs précédents développements et conclusions. A _____ a soutenu que la bailleuse avait encouragé une poursuite de la sous-location par J _____ en l'incitant à continuer à sous-louer son emplacement, ce qui revenait à accepter cette sous-location. Cette seule sous-location demeurait anecdotique et constituait une sous-location partielle dont la bailleuse avait échoué à démontrer le montant de la quote-part de loyer. La poursuite du bail ne pouvait donc être considérée comme intolérable pour la bailleuse. Dans leur réplique du 22 novembre 2018 sur ce dernier point, [les] B _____ ont contesté avoir incité à la poursuite de la sous-location; la régie s'était contentée d'inviter la sous-locataire à ne rien changer. Le congé notifié démontrait qu'elle ne tolérait pas la persistance de la sous-location. Le montant du loyer était manifestement abusif si l'on tenait compte de l'existence de dix emplacements de parking intérieurs ainsi que des autres surfaces mises en location. Le maintien du bail était en outre intolérable puisque, dès lors que A _____ avait persisté, en octobre 2018, à proposer à un employé [des] B _____, O _____, de lui sous-louer un emplacement de parking, ce qui découlait de nouvelles pièces déposées à l'appui de leur réplique. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC). 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 136 III 196 consid. 1.1; 137 III 389 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). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux se monte, à teneur du dernier bail du 3 juin 2014 pour les surfaces et emplacements de parkings qu'il comporte, à 26'256 fr., charges non comprises, auxquels s'ajoutent les loyers des trois places de parkings portant n° 33, 21 et 22 aux montants mensuels respectifs de 70 fr., 123 fr. 75 et 100 fr. La valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'appel a été

interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO en admettant une sous-location abusive d'emplacements de parkings alors qu'il y avait mis un terme suite à l'injonction des intimés, sauf dans un seul cas, qui avait été encouragé par la régie et demeurait anecdotique. Il soutient qu'en incitant la sous-locataire à poursuivre cette sous-location, les intimés l'avaient conduit dans un «traquenard» et avaient finalement accepté cette sous-location. En outre, les intimés n'avaient pas démontré que la quote-part relative à cet emplacement de parking, au regard de l'ensemble des locaux loués, était abusive. Il s'agissait donc d'une sous-location partielle admissible à teneur de la jurisprudence. 2.1 Lorsque le maintien d'un bail d'habitation est devenu insupportable pour le bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (cf. art. 257f al. 3 CO). Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée selon cette disposition. Encore faut-il que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement (cf. art. 262 al. 2 CO; ATF 134 III 300 consid. 3.1) ou que le locataire abuse de son droit à la sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 16 décembre 2014 consid. 4.1). 2.2 Selon la jurisprudence, lorsque la résiliation est donnée par le bailleur en relation avec la sous-location de la chose louée, à laquelle le locataire peut prétendre aux conditions de l'art. 262 CO (cf. art. 271a al. 1 let. A CO; ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.2), il faut distinguer selon que la sous-location est totale ou seulement partielle (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2015 déjà cité consid. 4.3 et 4.4; 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2). 2.3 En cas de sous-location totale, il faut distinguer selon que le bailleur y a consenti ou non (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 déjà cité consid. 4.3). Si le bailleur n'a pas donné son consentement à la sous-location, il peut valablement résilier le bail s'il était en droit de refuser son consentement, de même qu'en cas d'abus de droit du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 précité consid. 4.3.1). Si le locataire continue à utiliser les locaux (sous-location partielle), mais n'avait pas obtenu le consentement du bailleur à la sous-location, il convient de raisonner comme en cas de sous-location totale (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 précité consid. 4.4.1). Les cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement, énumérés de manière exhaustive à l'art. 262 al. 2 CO, sont les suivants : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail, sont abusives (b), et lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c). A ces cas s'ajoute l'interdiction générale de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC : en effet, lorsque le locataire abuse de son droit à la sous-location, il ne saurait être protégé et il faut raisonner comme si son droit n'existait pas (ATF 134 III 446 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). Selon la jurisprudence, la sous-location est en principe conçue pour le cas où le locataire n'a temporairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu -; il le remet alors provisoirement à un tiers pour se décharger, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer le temps de son absence (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1). 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; 134 III 446 consid. 2.2).

2.4 2.4.1 En l'espèce, il est établi que l'appelant a procédé à plusieurs sous-locations d'emplacements de parkings intérieurs, sans avoir demandé au préalable le consentement du bailleur. L'appelant a admis avoir procédé à deux sous-locations sans qu'une place définie ne soit attribuée aux sous-locataires pour parquer leur véhicule, pour des montants respectifs de 250 fr. et 200 fr. par mois. Bien que l'appelant ait nié toute sous-location d'un emplacement en faveur du témoin J_____, il résulte de la déposition de cette dernière que cette sous-location, au sous-loyer de 250 fr. par mois, est également établie, aucun motif ne justifiant de remettre en cause la crédibilité de ce témoignage qui se trouve confirmé par les photographies du véhicule de marque K_____ et par le mode opératoire identique appliqué par l'appelant pour nouer la relation contractuelle (absence de contrat écrit, versement du loyer en cash de la main à la main, absence d'un emplacement attribué, remise des clés du véhicule pour le déplacer). Les enquêtes ont également permis de démontrer que certains véhicules étaient parqués sur des emplacements dont l'appelant ne pouvait pas disposer à teneur des baux conclus avec les intimés, notamment des espaces communs. Ces éléments suffisent pour retenir l'existence d'une sous-location partielle et non autorisée des locaux au moment de la notification de la protestation écrite des intimés le 30 août 2017, point que l'appelant ne remet finalement plus en cause en appel. Sur ce point, la Cour partage l'appréciation des premiers juges qui ont reproché à l'appelant d'avoir, dans un premier temps, nié les sous-locations pratiquées, pour finalement les admettre.

2.4.2 S'agissant de la persistance de la sous-location, il est établi que l'appelant, malgré l'injonction d'y mettre un terme notifiée le 30 août 2017, a persisté à sous-louer un emplacement au témoin J_____ pendant près d'une année et ce jusqu'à la fin du mois de juillet 2018, au prix de 250 fr. par mois. Divers véhicules, portant des plaques d'immatriculation françaises, ont également été photographiés sur les emplacements n° 23, 24, et 28 début octobre 2017 encore; le témoin N_____ a précisé que les mêmes véhicules, entre cinq à dix, étaient systématiquement retrouvés sur place. Cet indice est propre à établir l'existence d'un service de valet de parking instauré par l'appelant - constaté également par les témoins I_____ et G_____ - qui a perduré au-delà de l'injonction des intimés et qui ne semble pas s'être limité aux trois cas admis par l'appelant. Ce dernier n'a d'ailleurs pas renoncé à ses projets de sous-location, en renouvelant ses offres auprès d'un employé des intimés au mois d'octobre 2018. Vu ce contexte, la condition de la persistance est réalisée et l'appelant ne saurait être suivi en soutenant le cas comme «anecdotique», les sous-locations pratiquées étant à tous le moins au nombre de trois et toutes réalisées à des conditions abusives.

2.4.3 Sur ce dernier point, l'appelant soutient que le caractère abusif des sous-locations n'aurait pas été démontré par les intimés, notamment la quote-part du loyer qui pouvait être définie pour l'ultime sous-location qui avait perduré. Cette argumentation tombe à faux : en prenant la totalité des surfaces louées (331 m²) et en divisant ce montant par la surface d'un emplacement de parking standard, qui, selon l'expérience générale de la vie, peut être arrêtée à 12,5 m² au sol (largeur 2,50 mètres x longueur 5,00 mètres), le prix d'un emplacement de parking ne devrait pas dépasser le montant de 82 fr. 62 par mois (loyer annuel de 26'256 fr. / 331 m² = 79 fr. 32/m²/an x 12,5 m² = 991 fr. 54/an, soit 82 fr. 62 par mois). Si l'on majore le prix de 20% pour tenir compte des risques liés à la sous-location (cf. sur ce point ACJC/232/2014 du 24 février 2014 consid. 3.3; ACJC/54/1997 du 13 janvier 1997 consid. 4; ACJC/1348/2015 du 9 novembre 2015 consid. 2.2, les

prestations supplémentaires éventuelles et la prime de risque liée à la sous-location étant en règle générale évaluées à 15% du loyer principal), le loyer mensuel d'un emplacement de parking intérieur ne devrait pas excéder 100 fr. Ce raisonnement rejoint celui du Tribunal qui a retenu, à juste titre, qu'un loyer de 250 fr. par mois représente plus du double du loyer convenu pour les emplacements de parkings intérieurs n° 21, 22 et 33 - dont les loyers sont individualisés par des baux distincts -, que ce loyer est nettement supérieur à ceux pratiqués usuellement pour ce type d'objet et que, même si l'on devait prendre en compte dix places de parkings au prix de 250 fr. par mois - soit le nombre d'emplacements de parkings intérieurs expressément spécifié dans le bail du 14 mai 2014 -, le loyer convenu pour l'ensemble des locaux serait déjà dépassé. Le caractère abusif des sous-loyers pratiqués - qu'ils s'élèvent à 200 fr. ou 250 fr. - est ainsi manifeste, ce qui autorisait, après un examen rétrospectif des faits, les intimés à s'opposer valablement aux sous-locations pratiquées au sens de l'art. 262 al. 2 CO. La violation du devoir de diligence est suffisamment grave pour justifier un congé immédiat fondé sur l'art. 257f al. 3 CO sans qu'il soit nécessaire d'examiner encore l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour les intimés, qui n'a pas de portée indépendante.

2.4.4 Reste à déterminer si, comme le soutient l'appelant, les intimés, en incitant la sous-locataire J _____ à poursuivre la sous-location, l'avaient conduit dans un «traquenard» et avaient finalement accepté cette sous-location. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, il ne peut être déduit de l'attitude de la régie une acceptation par les intimés des conditions abusives de la sous-location dont ils ont demandé qu'elle cesse depuis le 30 mai 2017. Est seule déterminante, dans l'examen du congé, la réaction de l'appelant face à l'injonction du 30 août 2017, dès lors que seul ce dernier, dans la relation de sous-location, était à même de mettre un terme au bail de sous-location. Plutôt que de résilier les divers baux de sous-location, l'appelant a adopté une attitude contradictoire en niant leur existence tout en continuant à percevoir des loyers abusifs. Le rôle joué par le représentant des intimés a donc été sans incidence sur la décision de l'appelant de continuer la sous-location en dépit de l'injonction reçue. Enfin, comme retenu ci-dessus, le fait que la sous-location ne soit que partielle n'autorisait pas l'appelant à réclamer le paiement d'un sous-loyer abusif. L'appelant ne peut donc se prévaloir de l'application de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_507/2012 du 19 décembre 2012 qui a admis le droit de sous-louer d'un locataire qui n'avait pas quitté la chose louée, mais y travaillait toujours en tant que physiothérapeute, tout en sous-louant une petite partie de ces locaux (un bureau); l'état de faits n'est pas comparable ni transposable à la présente espèce. C'est à bon droit que le Tribunal a retenu l'efficacité des congés notifiés, toutes les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées.

3. Dans un autre grief, l'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu que le congé était contraire à la bonne foi. La résiliation fondée sur la sous-location n'était finalement qu'un prétexte pour justifier un nouveau congé suite à ses requêtes en contestation des congés notifiés en avril 2017 en application de l'art. 266g CO et en constatation de la durée déterminée du bail. Estimant que les intimés avaient encouragé la poursuite de la sous-location, l'appelant soutient que le problème de sous-location n'avait jamais été le coeur du litige, le seul objectif des bailleurs étant de pouvoir récupérer les locaux à tout prix.

3.1 Sans doute n'est-il pas exclu d'obtenir l'annulation d'un congé anticipé qui apparaît contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Ainsi en va-t-il, notamment, en cas de résiliation du bail pour cause de demeure du locataire. Il faut cependant des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4 et les précédents cités). Pareille annulation ne sera que très rarement admise si le congé respecte les

conditions de l'art. 257f CO (LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 894). 3.2 Pour les motifs exposés ci-dessus, le fait de pratiquer une sous-location à un loyer abusif, fût-elle partielle, constitue en l'espèce une violation suffisamment grave du devoir de diligence pour justifier une résiliation immédiate du contrat. La sous-location à un loyer abusif ne s'est d'ailleurs pas limitée à un cas isolé, mais au minimum à trois cas distincts, et s'est inscrite dans le cadre de l'exploitation d'un service de valet de parkings réalisé par l'appelant à l'insu et sans autorisation des intimés. Le cas n'est donc pas un cas bagatelle ce d'autant plus que l'appelant a nié toute sous-location et a prétendu que les véhicules parqués lui appartenaient, appartenaient à sa famille ou lui étaient confiés dans le cadre de son activité, ce qui s'est révélé contraire à la vérité. L'existence de litiges préexistants entre les parties ne saurait empêcher un bailleur de s'opposer à la poursuite d'une sous-location abusive et de faire valoir les droits qui lui sont ouverts par l'art. 257f al. 3 CO. Pour ces motifs, l'appelant n'a pas démontré une attitude contraire à la bonne foi des intimés, ni l'existence de circonstances particulières permettant d'annuler le congé immédiat. L'appel se révélant infondé en tous points, le jugement attaqué sera confirmé. 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. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 25 février 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/100/2019 rendu le 5 février 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25770/2017-1-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maité 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.