

# **GE\_GERICHTE C/9783/2012 vom 19. Juni 2013**

GE Cour de justice, 2013-06-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_9783\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9783_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/9783/2012 du 19 juin 2013

IT: GE\_GERICHTE C/9783/2012 del 19 giugno 2013

## **Regeste**

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; SOUS-LOCATION; ABUS DE DROIT; DURÉE | CO.271.1; CO.262.1

## **Erwägungen**

### **E. 4**

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir constaté que les intimés n'avaient pas l'intention de réintégrer l'intégralité des locaux qui tend à une substitution partielle des locataires.

#### **E. 4.1**

La durée limitée de la sous-location n'est pas une condition de celle-ci, laquelle ne trouve aucune assise dans le texte clair de l'art. 262 CO (TF, SJ 2001 I p. 17 consid. 2b).

#### **E. 4.2**

Selon la jurisprudence, outre les cas prévus à l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location lorsque le locataire abuse de son droit à celle-ci au sens de l'art. 2 CC, parce que, dans ce cas de figure, le droit à la sous-location n'est pas protégé et qu'il faut raisonner comme s'il n'existait pas. La jurisprudence a admis que si le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit et le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 446 consid. 2.4 et arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1).

#### **E. 4.3**

Cependant, en permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du locataire qui 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 - et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Un tel cas de figure ne peut être assimilé aux situations dans lesquelles le locataire principal abuse de son droit à la sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_507/2012 du 19 décembre 2012 consid 3.2; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1).

#### **E. 4.4**

En l'espèce, les intimés n'ont pas quitté les locaux, ne sous-louant qu'une partie de ceux-ci en raison de la diminution de leur chiffre d'affaires. Comme rappelé par la jurisprudence, la sous-location est justement conçue pour des cas comme celui-ci, de sorte que le fait que les locataires principaux n'envisagent pas concrètement la reprise de l'intégralité des locaux est sans pertinence. La durée de la sous-location, en tout cas dans la mesure où il est constaté que le bailleur n'aurait pu s'y opposer, n'est pas non plus un critère relevant, l'exemple retenu par le Tribunal fédéral de la sous-location partielle suite au décès de l'un de ses occupants, le confirmant.

#### **E. 4.5**

La bailleuse n'avait ainsi pas de motifs légitimes de refuser la sous-location. Il n'y a dès lors pas lieu de se pencher sur la question du congé donné à titre de représailles suite au congé des parkings. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

#### **E. 5**

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 août 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/659/2013 rendu le 19 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9783/2012-2-OSB. Déclare irrecevable la pièce n o 2 produite par A\_\_\_\_\_. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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 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.