

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Marino Montini, Droit du bailleur de résilier le bail principal en cas de sous-location non autorisée : rappel de jurisprudence (4A_162/2014), Newsletter Bail.ch novembre 2014

Mise en gérance libre d'un établissement public par le locataire ; application par analogie des règles en matière de sous-location ; nécessité d'une protestation écrite du bailleur avant de résilier le bail principal

Art. 24, 108 ch. 1, 257f, 262, 266g CO

Droit du bailleur de résilier le bail principal en cas de sous-location non autorisée : rappel de jurisprudence

Marino Montini

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt confirme sa jurisprudence selon laquelle le bailleur, qui découvre une sous-location non autorisée, peut résilier le bail principal de manière anticipée, à certaines conditions.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Après avoir géré un café-restaurant en Ville de Genève, B. fait l'acquisition du fond de commerce de cet établissement public. En 1996, il conclut des baux portant sur les locaux et les places de parc servant à l'exploitation du restaurant. A. devient propriétaire de l'immeuble. De son côté, B. fonde une société anonyme, chargée de gérer le café-restaurant ; cette dernière conclut en 2005 un contrat de gérance libre, confiant à une tierce personne l'exploitation du café-restaurant. La bailleuse A. résilie les baux du locataire B. pour l'échéance contractuelle du 31 octobre 2007. Au printemps 2007, la régie de la bailleuse soumet à B. cinq nouveaux contrats de bail, portant sur les locaux et les places de parc précités. B. signe les baux. Début 2008, lors d'une séance réunissant le locataire et la régie, il est fait état de l'existence d'une sous-location. B. en communique les conditions, dans un premier temps oralement. Suite à une requête écrite, B. transmet une copie du contrat de gérance libre et d'un avenant. Deux mois plus tard, la bailleuse déclare invalider les cinq baux conclus au printemps 2007. Elle avance qu'elle aurait refusé de conclure ceux-ci si elle avait eu connaissance des conditions du contrat de gérance libre. A titre subsidiaire, elle déclare résilier ces contrats en application de l'art. 257f al. 3 CO. Les instances judiciaires ont retenu, tour à tour, l'inefficacité des congés en question.

B. Le droit

Lorsque le bailleur découvre une sous-location non autorisée, la jurisprudence lui reconnaît le droit de résilier le bail principal à titre anticipé, moyennant certaines conditions.

A cet effet, le bailleur doit, pour respecter l'exigence d'avertissement écrit, inviter le locataire 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 et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de sous-location.

L'art. 262 CO s'applique par analogie lorsque, comme dans le cas d'espèce, le locataire d'une surface commerciale abritant un restaurant confie l'exploitation de l'établissement à un tiers par un contrat de gérance libre, c'est-à-dire par un bail à ferme non agricole.

De l'état de fait de l'arrêt attaqué, rien ne permet de retenir qu'en l'occurrence, un avertissement eût été d'emblée inutile, si bien que l'on ne saurait renoncer à une sommation.

L'art. 266g CO confère un droit de congé extraordinaire pour justes motifs lorsque l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie. Cette disposition est subsidiaire par rapport aux autres congés extraordinaires. Cas échéant, le bailleur ne saurait prétendre à l'application de la règle générale (art. 266g CO) pour le seul motif qu'il a omis de respecter l'avertissement écrit imposé par la disposition spéciale (art. 257f al. 3 CO).

III. Analyse

L'arrêt en examen est un bon rappel des principes jurisprudentiels applicables à la résiliation du bail principal, lorsque le locataire procède à une sous-location non autorisée. Le Tribunal fédéral rappelle tout d'abord dans quelles conditions le locataire peut mettre en sous-location tout ou partie de la chose louée.

Le Tribunal fédéral précise que cela doit intervenir avec le consentement du bailleur. Ce consentement ne peut être refusé par ce dernier que dans trois hypothèses :

- Si le locataire refuse de communiquer au bailleur les conditions de la sous-location ;
- Si celles-ci, comparées à celles du bail principal, sont abusives ;
- Si la location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur.

Notre Haute Cour relève ensuite que la disposition de l'art. 262 CO trouve également application, par analogie, lorsque, comme dans le cas d'espèce, le locataire d'une surface commerciale abritant un restaurant confie l'exploitation de l'établissement à un tiers par un contrat de gérance libre, c'est-à-dire par un bail à ferme non agricole¹.

Elle rappelle ensuite qu'une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation au sens de l'art. 257f al. 3 CO. A ce propos, pour respecter l'exigence d'avertissement écrit, le bailleur doit du reste inviter le locataire à se conformer aux exigences légales, en l'intimant de mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de sous-location². Dans la mesure où la bailleresse n'avait pas adressé, au préalable, un tel avertissement au locataire, pour lui permettre de se conformer aux exigences légales, les résiliations de bail qu'elle a fait parvenir à B. sont inefficaces ; la bailleresse ne pouvait pas d'emblée résilier le bail après avoir pris connaissance des conditions de sous-location qu'elle a jugées abusives. A ce propos, l'état de fait de la décision entreprise, état de fait qui lie le Tribunal fédéral, ne contient aucun élément permettant d'inférer qu'un avertissement eut été d'emblée inutile, si bien qu'il n'y a aucun motif qui permette de renoncer à toute sommation. Aussi, la bailleresse ne peut se prévaloir de la teneur de l'article 108 ch. 1 CO³. Ce moyen se révèle ainsi mal fondé.

¹ TF, 02.06.2008, 4A_127/2008 cons. 2.1 et 2.2.

² ATF 134 III 300 cons. 3.1 ; 134 III 446 cons. 2.2.

³ Au sens de l'art. 108 ch. 1 CO, la fixation d'un délai n'est pas nécessaire lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet.

Notre Haute Cour d'ajouter encore que la bailleresse, qui a omis de respecter l'avertissement écrit imposé par l'article 257f alinéa 3 CO, ne saurait prétendre, en raison de cette omission, à l'application de la règle générale (et subsidiaire) de l'article 266g CO. Ce moyen se révèle dès lors également mal fondé.

Utile rappel de jurisprudence, cet arrêt laisse en revanche une question intéressante ouverte, à savoir s'il est possible d'invalidier des baux pour erreur essentielle, lorsque ceux-ci, comme en l'occurrence, ont été conclus alors que le contrat de gérance libre/sous-location était déjà en vigueur. Notre Haute Cour n'a il est vrai pas répondu à cette question dès lors qu'elle a estimé, tout comme la Cour cantonale, que d'autres obstacles s'opposaient à l'application de l'art. 24 CO. En effet, elle a estimé que la bailleresse ne pouvait pas avoir été dans l'erreur, ou qu'à tout le moins, elle devait supporter le fait de n'avoir pas éclairci la situation (s'agissant de la mise en gérance libre du café-restaurant) ; A. ne pouvait ainsi se prévaloir d'une quelconque erreur essentielle.