

## TRIBUNAL FÉDÉRAL

### Sous-location. Contestation du loyer initial. Abus de droit. Biens mobiliers.

**Bail d'habitation.** – Travaux effectués par le locataire. – Sous-location. – Convention visant à la mise à disposition d'un mobilier de valeur. – Résiliation. – Contestation du loyer initial. – Jugements cantonaux favorables aux conclusions du sous-locataire. – Saisine du Tribunal fédéral.

Art. 2 al. 2 CC; 253a, 269, 270 al. 2 CO.

1. *L'abus de droit, en matière de contestation du loyer initial, consiste à avoir d'emblée connaissance du vice de forme et à renoncer à le faire valoir, dans le but d'en tirer profit ultérieurement (3.2).*

2. *Les dispositions concernant les baux d'habitation s'appliquent également à la mise à disposition de biens mobiliers moyennant perception d'un loyer, dès lors qu'il existe, dans pareil cas, un lien évident d'interdépendance entre les deux objets loués formant un tout (4.1).*

3. *En matière de sous-locations successives, le loyer du précédent sous-locataire est un élément d'appréciation important en vue de la fixation du loyer initial, dès lors qu'il constitue la rémunération pour l'usage des mêmes locaux. Dans le cadre d'une première sous-location, le seul loyer pouvant servir de point de comparaison est celui fixé dans le bail principal (4.3).*

### Untermiète. Anfechtung des Anfangsmietzinses. Rechtsmissbrauch. Mobilien.

**Wohnungsmiete.** – Vom Mieter ausgeführte bauliche Massnahmen. – Untermiète. – Vereinbarung der Vermietung eines wertvollen Möbelstückes. – Kündigung. – Anfechtung des Anfangsmietzinses. – Entscheid auf kantonaler Ebene zugunsten des Untermieters. – Anrufung des Bundesgerichtes.

Art. 2 Abs. 2 ZGB; 253a, 269, 270 Abs. 2 OR.

1. *Die Anfechtung des Anfangsmietzinses ist rechtsmissbräuchlich, wenn der Mieter in Kenntnis des Vorliegens eines Formmangels darauf verzichtet, diesen geltend zu machen mit der Absicht, daraus weiterhin Nutzen zu ziehen (3.2).*

2. *Die rechtlichen Bestimmungen betreffend die Miete von Wohnräumen gelten ebenfalls für die entgeltliche Vermietung von Mobilien, da in einem solchen Fall ein offensichtlicher Zusammenhang zwischen den beiden Mietobjekten vorliegt und somit als Einheit zu betrachten ist (4.1).*

3. *Bei mehrfacher, einander nachfolgender Untermiete ist der Mietzins des vormaligen Untermieters ein wesentliches Kriterium bei der Bestimmung des anfänglichen Mietzinses, zumal es sich um das Entgelt für die Benutzung derselben Mieträumlichkeit handelt (4.3).*

**Source:** Arrêt de la 1<sup>re</sup> Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 10 janvier 2012 dans la cause X. c/Y. SA (4A\_490/2011).

#### Droit: (...)

3.2. A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif «manifeste» démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 cons. 3.3.1 p. 169 et les arrêts cités).

S'agissant de la nullité du loyer initial, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 113 II 187 cons. 1a p. 189; récemment: arrêt 4A\_129/2011 du 28 avril 2011 cons. 2.3; arrêt 4A\_185/2008 du 24 septembre 2008 cons. 2.2).

En l'espèce, la cour cantonale constate qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'intimée, dès la conclusion du bail en 2002, avait connaissance du vice de forme lié au défaut d'usage de la formule officielle; rien n'indique non plus qu'elle aurait sciemment tu la connaissance du vice dans le but d'en tirer profit ultérieurement. L'autorité cantonale a au contraire établi que l'intimée n'a été informée de la nécessité d'utiliser une formule officielle et de son droit de contester le loyer initial qu'au moment où elle s'est attachée les services d'un avocat en début d'année 2007, étant précisé qu'elle a alors rapidement informé la recourante du vice de forme, par courrier du 27 mars 2007.

L'absence de toute constatation selon laquelle l'intimée se serait rendue compte du vice de forme et se serait abstenue de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit, est, pour juger d'un éventuel abus de droit, déterminante (arrêt 4C.134/2001 du 18 octobre 2001 cons. 3b). Le fait de payer sans discuter pendant cinq ans un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un litige ne saurait, à lui seul, faire admettre que la sous-locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial (cf. arrêt 4A\_129/2011 déjà cité cons. 2.3 qui traite du paiement d'un loyer surévalué pendant plus de quatre ans). De même, il est sans importance que la sous-locataire – ou l'administrateur occupant effectivement le logement – ait disposé de moyens considérables, qu'elle ait sollicité la prolongation du bail, ou que l'appartement ait été somptueusement décoré.

Quant à la réaction de l'intimée qui semblerait, de l'avis de la recourante, plutôt relever de la vengeance, rien de tel n'a été constaté dans l'état de fait qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF). Il est hors de question de raisonner avec une hypothèse qui ne trouve aucun point d'appui dans les constatations cantonales.

C'est donc à bon droit que les juges précédents ont nié tout abus de droit de la part de l'intimée et reconnu son droit à solliciter la fixation judiciaire du loyer.

Le grief est infondé. (...)

#### 4.1 (...)

On ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir admis que l'objet du contrat du 20 novembre 2001 était soumis aux art. 269 ss CO. L'art. 253a al. 1 CO prévoit que les dispositions concernant les baux d'habitations s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations. On entend par là notamment les biens mobiliers (art. 1 OBLF). En l'occurrence, il n'est pas contesté que la sous-location n'a loué les objets mobiliers (décorations et mobilier à proprement parler) que parce qu'elle avait loué l'appartement. Il ne fait aucun doute que le critère de l'interdépendance entre les deux objets loués, retenu par le Tribunal fédéral (ATF 125 III 231 cons. 2a p. 233), est rempli en l'espèce. Peu importe que les contrats aient été conclus à des dates différentes ou que les parties aient conclu deux contrats distincts (ATF 125 III 231 cons. 2a p. 233).

On ne saurait non plus faire grief à la cour précédente d'avoir, dans un deuxième temps (sur les deux étapes: Peter Higi, Commentaire de l'ATF 125 III 231, PJA 2/2000 p. 224 s.; Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n° 14 ad art. 253a CO), traité le loyer de l'appartement et celui visant les objets mobiliers comme un tout. Certes, deux contrats formellement indépendants ont été conclus, l'un pour le principal, l'autre pour l'accessoire. Il n'en demeure pas moins qu'en l'espèce, le contenu même des contrats oblige à retenir que les parties n'avaient pas l'intention de soumettre les deux conventions à un sort juridique différent (sur le critère, cf. Commentaire SVIT, op. cit., n° 14 ad art. 253a CO; Higi, op. cit. p. 225); la rémunération de Fr. 2'500.- prévue dans le contrat du 20 novembre 2001 porte en effet également sur les rénovations entreprises (peintures, etc.); pour cette raison, il aurait, par exemple, été impossible de résilier uniquement le contrat du 20 novembre 2001, puisque cela aurait conduit à la situation absurde consistant à priver la sous-location des rénovations effectuées dans l'appartement, sans l'empêcher de faire usage du logement. Les contrats sont initialement liés et on doit admettre que les parties les concevaient comme un rapport contractuel unique, et partant, comme un tout au regard des art. 269 ss CO.

4.2 Critiquant la manière dont les juges cantonaux ont fixé le loyer dû par la sous-location, la recourante soutient que ceux-ci, faute d'avoir émis une appréciation quelconque quant à la valeur du mobilier, se sont fourvoyés en fixant à Fr. 6'000.- par mois le loyer auquel elle peut prétendre. Elle estime qu'elle pouvait facturer au sous-locataire un loyer de Fr. 5'000.-, pour tenir compte des travaux luxueux de rénovation. Elle précise qu'il convient d'ajouter à ce montant la somme de Fr. 2'500.- facturée pour le mobilier contenu dans l'appartement.

Il convient d'examiner si la cour cantonale a transgressé le droit fédéral en fixant le loyer initial de la sous-location en se référant au loyer net prévu dans le bail principal (cf. infra cons. 4.3 – 4.4), puis en ajoutant le montant supplémentaire de Fr. 2'500.- convenu entre les parties pour les objets mobiliers (cf. infra cons. 4.5).

4.3 En cas de nullité partielle du bail reposant sur l'art. 270 al. 2 CO, le Tribunal fédéral considère que le juge appelé à fixer le loyer initial doit se fonder sur toutes les circonstances du cas. Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment le montant admissible selon l'art. 269 CO (qui intègre la notion de rendement), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier, le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62 cons. 2b p. 64).

Le rendement d'une sous-location ne peut être fixé pour le locataire (sous-bailleur) de la même manière que pour le propriétaire de l'immeuble. La notion de rendement effectif n'a en effet pas de sens pour le locataire qui peut au mieux faire un léger bénéfice sur la sous-location (cf. art. 262 al. 2 litt. b CO; ATF 119 II 353 cons. 6e; Jean Jacques Schwaab, La fixation et la contestation du loyer initial, in 15<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, 2008, n° 68 p. 17; Bise/Planas, in Droit du bail à loyer, 2010, n° 77 ad art. 262 CO).

Ainsi, en matière de sous-location, si le local est régulièrement sous-loué, le loyer du précédent sous-locataire représente pour le juge un élément d'appréciation important puisqu'il constitue la rémunération pour l'usage de la même chose (Schwaab, op. cit., n° 100 p. 24; Sébastien Fetter, La contestation du loyer initial, thèse Berne 2005, n° 409 p. 189).

Dans le cadre d'une première sous-location, le Tribunal fédéral a jugé que le seul loyer permettant de servir de point de comparaison est celui fixé dans le bail principal (ATF 124 III 62 cons. 2b p. 65; David Lachat, Le bail à loyer, 2008, n° 2.4.5 p. 397 et note de pied 101; Roger Weber, in Basler Kommentar, 4<sup>e</sup> éd. 2007, n° 9 ad art. 272 CO; Schwaab, op. cit., n. 100 p. 24; Fetter, n° 566 p. 258 s.) (...)