

## TRIBUNAL FÉDÉRAL

TRIBUNAL FÉDÉRAL

### Sous-location. Résiliation. Restitution des profits. Bail à loyer non agricole.

Bail commercial. – Sous-location non autorisée. – Résiliation du bail. – Action en restitution des profits indus et en restitution des locaux. – Rejet par le Tribunal du district. – Admission du recours par le Tribunal cantonal. – Recours au Tribunal fédéral.

Art. 257f, 262, 423 al. 1 CO.

1. *L'article 262 CO s'applique à tous les contrats onéreux, outre le bail à loyer, par lequel le locataire cède l'usage de la chose à un tiers, par exemple le bail à ferme ayant pour objet l'exploitation d'un établissement public (3).*
2. *Le bailleur a le droit d'exiger la restitution du profit réalisé par un locataire de mauvaise foi, conscient qu'il sous-loue en violation de ses obligations contractuelles et qu'il retire de la sous-location des locaux un profit illégitime (3).*
3. *L'appréciation des conditions de la sous-location ne se fonde pas sur les conditions usuelles dans le secteur économique concerné, mais plutôt par rapport à celles contenues dans le bail principal (5).*

### Untermiete. Kündigung. Rückgabe des erzielten Gewinns. Nicht-ladwirtschaftlicher Mietvertrag.

Geschäftsmiete. – Nicht-gestattete Untermiete. – Kündigung des Mietvertrages. – Klage auf Rückerstattung des unrechtmässig erzielten Gewinns und auf Rückgabe der Mieträumlichkeiten. – Abweisung der Klage durch das Mietgericht. – Zulassung der Berufung durch das Kantonsgericht. – Berufung ans Bundesgericht.

Art. 257f, 262, 423 Abs. 1 OR.

1. *Art. 363 OR findet Anwendung auf alle entgeltliche Verträge, neben dem Mietvertrag, bei dem der Mieter der Gebrauch einer Sache einem Dritten abtritt, zum Beispiel auch auf einen Pachtvertrag, der die Bewirtschaftung eines öffentlichen Betriebes vorzieht (3).*
2. *Der Vermieter hat Anspruch auf Rückerstattung des durch einen bösgläubig Mieter erzielten Gewinns, zumal der Mieter, im Wissen um die Verletzung seiner vertraglichen Verpflichtungen, die Mieträumlichkeiten untervermietet hat und dadurch einen rechiswidrigen Gewinn erzielt hat (3).*

3. *Die Beurteilung der Konditionen des Untermietvertrages erfolgt nicht nach den im fraglichen Wirtschaftssektor üblichen Konditionen, sondern vielmehr nach den im Haupt-Mietvertrag enthaltenen Vertragsbestimmungen (5).*

**Source:** Arrêt de la 1<sup>re</sup> Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 19 novembre 2014 dans la cause X. c/Z. (4A\_518/2014 et 4A\_520/2014).

**Faits:** Dès le 1<sup>er</sup> août 2001, X. a pris à bail des locaux commerciaux de 208 m<sup>2</sup> destinés à l'exploitation d'un établissement public, au premier étage d'un bâtiment sis dans le centre de Sion, avec diverses dépendances dans les sous-sols. Une éventuelle sous-location était subordonnée à l'accord écrit de la bailleresse Z. Trois baux étaient conclus pour une période initiale de dix ans, prenant fin le 31 juillet 2011; un quatrième bail était résiliable d'année en année. Le loyer mensuel total et l'acompte sur frais accessoires s'élevaient respectivement à Fr. 4'539.- et Fr. 381.-; ces montants étaient indexés à l'indice suisse des prix à la consommation.

Au précédent locataire, X. a versé Fr. 200'000.- pour le rachat de l'ameublement et des installations laissés dans les locaux. Il a personnellement exécuté des travaux puis il a ouvert et exploité l'établissement créé par lui. Dès le 1<sup>er</sup> août 2004, il a sous-loué cet établissement à l'une de ses anciennes employées, U., sans avoir requis l'autorisation de la bailleresse. Le loyer mensuel s'élevait à Fr. 12'500.-, indexé à concurrence de Fr. 5'000.-; l'exploitante devait en outre verser une participation à son bénéfice et elle s'obligeait à acquitter Fr. 44'000.- pour la cession du goodwill. Ce contrat devait prendre fin le 31 juillet 2011.

Le 4 octobre 2008, X. avait convenu avec U. de mettre fin à leur relation contractuelle. Il a alors conclu une «convention préliminaire» avec V. SA, une société déjà active dans le secteur de la restauration; celle-ci promettait d'exploiter l'établissement durant dix ans, du 1<sup>er</sup> novembre 2008 au 31 octobre 2018, en acquittant un loyer mensuel au montant de Fr. 15'500.-, partiellement indexé. Peu après, le 18 octobre, X. a obtenu de la bailleresse la prolongation de l'un des baux en cours depuis 2001, soit celui des locaux principaux au premier étage, pour une nouvelle période de dix ans, du 1<sup>er</sup> août 2011 au 31 juillet 2021.

U. n'a pas restitué l'établissement comme elle s'y était engagée et elle a pris contact avec la gérance représentant la bailleresse pour lui proposer de contracter directement avec elle. Le 26 mai 2009 et après avoir plusieurs fois sommé X. de mettre fin à la sous-location convenue avec V. SA, non autorisée, ou à transmettre des renseignements concernant les conditions de cette sous-location, la bailleresse a résilié les quatre baux avec effet au 31 juillet 2009.

Le 21 avril puis le 1<sup>er</sup> septembre 2009, Z. a intenté deux actions à X. devant le Tribunal de district de Sion. D'abord, elle a réclamé le paiement de Fr. 401'994.-, avec intérêts au taux de 5% par an dès le 3 avril 2009, à titre de restitution des profits issus de la sous-location non autorisée; plus tard, elle a réclamé la restitution des locaux et dépendances par suite des congés signifiés le 26 mai 2009.

Le défendeur a conclu au rejet des deux actions et à l'annulation des congés.

Le tribunal s'est prononcé par jugements du 8 avril et du 1<sup>er</sup> octobre 2013 après avoir fait établir une expertise. Il a entièrement rejeté les deux actions. Il a retenu que les conditions de la sous-location n'étaient pas abusives par rapport à celles des baux principaux et que la demanderesse n'aurait donc pas pu s'opposer à cette sous-location si le défendeur avait dûment requis son autorisation; de cela, le tribunal déduisait que les profits du défendeur n'étaient pas sujets à restitution et que le congé était inefficace.

La demanderesse ayant appelé de ces jugements, la 1<sup>ère</sup> Cour civile du Tribunal cantonal a statué le 11 juillet 2014 par des arrêts distincts. Accueillant partiellement l'action en paiement, elle a condamné le défendeur à payer Fr. 256'999.- avec intérêts au taux de 5% par an dès le 3 avril 2009; accueillant entièrement l'action en restitution des choses louées, elle a condamné le défendeur à évacuer les locaux et dépendances avant le 30 septembre 2014 à midi; à défaut d'évacuation, la défenderesse était d'ores et déjà autorisée à requérir le concours de la force publique. La Cour a jugé que les conditions de la sous-location étaient abusives par rapport à celles des baux principaux.

Le défendeur a saisi le Tribunal fédéral de deux recours en matière civile, chacun dirigé contre l'un de ces arrêts du Tribunal cantonal (*résumé*).

**Droit: (...)**

3. Il est constant que les parties se sont liées dès le 1<sup>er</sup> août 2001 par quatre contrats de bail à loyer soumis aux art. 253 et ss CO.

Aux termes de l'art. 262 al. 1 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur; l'art. 262 al. 2 CO énumère les hypothèses dans lesquelles ce dernier est autorisé à refuser son consentement. Ces dispositions visent tous les contrats onéreux, outre le bail à loyer, par lesquels le locataire cède l'usage de la chose à un tiers; elles concernent notamment le bail à ferme et, en particulier, le bail à ferme ayant pour objet l'exploitation d'un établissement public (contrat de «gérance libre»; arrêt 4A\_127/2008 du 2 juin 2008, cons. 2.2, SJ 2008 I 467).

Le bailleur peut notamment s'opposer à la sous-location, selon l'art. 262 al. 2 litt. b CO, lorsque les conditions du bail de sous-location sont abusives en comparaison avec celles du bail principal; la loi envisage ici un loyer de sous-location nettement supérieur au loyer principal, sans que la différence ne soit justifiée par des investissements ou des prestations supplémentaires du locataire (ATF 119 II 353 cons. 6 p. 359). Dans le cas où le locataire affirme une exploitation qu'il a installée dans les locaux loués, la disposition précitée ne peut pas être éludée au moyen d'une dissociation artificielle du fermage en deux montants, l'un rétribuant l'usage des locaux, seul soumis à une comparaison avec le loyer principal, et l'autre rétribuant les autres choses et droits composant l'exploitation affermée; le défendeur invoque inutilement une décision cantonale qui a validé ce procédé (arrêt de la Cour de justice du canton de Genève C/12089/2008 du 10 février 2014).

Une sous-location non autorisée est une immixtion du locataire dans les affaires patrimoniales du bailleur. Pour autant que le locataire fût de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'il ait su ou dû savoir qu'il sous-louait en violation de ses obligations contractuelles

et qu'il retirait de la chose un profit illégitime, le bailleur a le droit d'exiger la restitution de ce profit sur la base de l'art. 423 al. 1 CO (ATF 126 III 69 cons. 2 a et 2 b p. 72; 129 III 422 cons. 4 pp. 424/425).

4. (...)

5. (...) L'art. 262 al. 2 litt. b CO nécessite une appréciation des conditions de la sous-location qui ne s'accomplit pas par rapport aux conditions usuelles dans le secteur économique concerné, mais seulement, d'après le libellé de cette disposition, par rapport aux conditions du bail principal (ATF 119 II 353 cons. 4 a p. 356). Il importe donc peu que le fermage reçu de U. n'eût peut-être rien d'excessif relativement au chiffre d'affaires de l'établissement public. Il est loisible au locataire de retirer, s'il y parvient, un profit important au moyen de l'usage de la chose louée; en revanche, la disposition précitée ne l'autorise pas à retirer un profit important en cédant lui-même cet usage et en se substituant ainsi au bailleur dans cette forme d'exploitation de la chose. Le contexte de la conclusion des baux de 2001 et les conditions alors obtenues par le défendeur ne sont donc pas davantage pertinents. Parce que le défendeur a racheté des meubles et installations déjà présents dans les locaux, il se justifie aussi de ne prendre en considération que sa dépense effective à titre d'investissement propre, sans élucider la valeur intrinsèque éventuellement supérieure de ces choses.

Pour le surplus, le défendeur ne critique guère l'approche arithmétique adoptée par la Cour civile, sinon par de vagues protestations; il ne prétend pas qu'une méthode différente puisse mieux correspondre au sens de l'art. 262 al. 2 litt. b CO, ni que les paramètres retenus soient inadéquats. Le loyer principal et les autres contributions à porter en compte étaient dépassés de plus de la moitié par le fermage, de sorte que celui-ci était abusif en comparaison avec ce loyer.

6. (...)

7. Aux termes de l'art. 257 f al. 1 et 3 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire (al. 1). Si le maintien du bail devient insupportable pour le bailleur parce que le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence nonobstant une protestation écrite, le bailleur peut résilier ce contrat; s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, il doit observer un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3).

Selon la jurisprudence, cette résiliation peut notamment intervenir lorsque le locataire sous-loue la chose sans l'accord du bailleur et que celui-ci est en droit de s'opposer à la sous-location pour l'un des motifs prévus à l'art. 262 al. 2 CO; la condition légale selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable pour le bailleur n'a alors pas de portée indépendante (ATF 134 III 300 cons. 3.1 p. 302; 134 III 446 cons. 2.2 p. 449). (...)