

§ 71 Constatation de la validité de la sous-location

Art. 262 CO

- K. Sous-location**
- ¹ Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur.
- ² Le bailleur ne peut refuser son consentement que :
- a. si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location ;
 - b. si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives ;
 - c. si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs.
- ³ Le locataire est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'y obliger.
- K. Untermiete**
- ¹ Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.
- ² Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn :
- a. der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben ;
 - b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind ;
 - c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.
- ³ Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.
- K. Sublocazione**
- ¹ Il conduttore può sublocare in tutto o in parte la cosa con il consenso del locatore.
- ² Il locatore può negare il consenso soltanto se :

- a. il conduttore rifiuta di comunicargli le condizioni della sublocazione ;
- b. le condizioni della sublocazione, comparate con quelle del contratto principale di locazione, sono abusive ;
- c. la sublocazione causa al locatore un pregiudizio essenziale.

³ Il conduttore è responsabile verso il locatore se il subconduttore usa della cosa locata in modo diverso da quello permesso al conduttore. A tale effetto, il locatore può rivolgersi direttamente al subconduttore.

K. Sub-letting

¹ A tenant may sub-let all or part of the property with the landlord's consent.

² The landlord may refuse his consent only if :

- a. the tenant refuses to inform him of the terms of the sub-lease ;
- b. the terms and conditions of the sub-lease are unfair in comparison with those of the principal lease ;
- c. the sub-letting gives rise to major disadvantages for the landlord.

³ The tenant is liable to the landlord for ensuring that the sub-tenant uses the property only in the manner permitted to the tenant himself. To this end the landlord may issue reminders directly to the sub-tenant.

A. Objet de l'action

La sous-location suppose le consentement du **bailleur** (art. 262 al. 1 CO), **1** qui ne peut le refuser que dans les cas prévus par l'art. 262 al. 2 CO. Ces situations mises à part, le bailleur ne peut pas refuser son accord à la sous-location. A défaut, le locataire peut demander au juge **de constater la validité de la sous-location**. Cas échéant, le constat du juge remplace l'autorisation du bailleur (CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 262 N 46).

Si, à cause du refus injustifié du bailleur, le locataire subit un préjudice, il **2** peut réclamer des **dommages-intérêts** selon les art. 97 ss CO (LCHAT, Bail, 575). Concernant les **intérêts compensatoires**, voir § 68 N 2.

La sous-location est un bail indépendant du bail principal. La validité du **3** bail de sous-location n'est pas directement liée à celle du bail principal. En revanche, il se peut que le bail de sous-location ne soit pas exécutable à

cause de l'invalidité du bail principal. Dans ce cas, le sous-locataire peut réclamer au locataire des dommages-intérêts pour inexécution du contrat selon les articles 97 ss CO (NORDMANN, 8).

B. Nature de l'action

- 4 L'action en constatation de validité de la sous-location est une **action en constat** (CPC-BOHNET, art. 88 N 1 ss). L'action est personnelle et de nature patrimoniale. En cas de refus du bailleur, le locataire a tout intérêt à agir, car s'il passe outre, le bailleur pourrait le cas échéant résilier le contrat en se prévalant de l'art. 257f al. 3 CO et en faisant valoir que son refus était justifié (CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 262 N 46).
- 5 Lorsqu'elle porte sur des dommages-intérêts, l'action est personnelle, de nature patrimoniale et **condamnatoire** (art. 84 CPC).

C. Procédure applicable

- 6 La **procédure ordinaire** s'applique lorsque la valeur litigieuse (art. 91 ss CPC) dépasse CHF 30 000.– (art. 219 et 243 al. 1 CPC *a contrario* ; § 1 N 26 ss) et la **procédure simplifiée** lorsque la valeur litigieuse est inférieure ou égale à ce montant (art. 243 al. 1 CPC ; § 1 N 33 ss). Si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire, le demandeur peut opter pour le **cas clair**, soumis à la **procédure sommaire** (art. 257 CPC ; § 1 N 41 ss).
- 7 La **valeur litigieuse** correspond au montant des loyers relatifs à la période pendant laquelle le locataire entend sous-louer mais tout au plus jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le contrat ou de l'échéance de la durée déterminée de celui-ci (comp. ATF 136 III 196 c. 1 et 104 II 270 c. 1.1).
- 8 Lorsque le litige est soumis à la **procédure simplifiée** et porte sur un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, le tribunal doit appliquer la **maxime inquisitoire sociale** (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC).

D. Introduction de l'instance

A moins que le demandeur n'opte pour le cas clair (N 6), l'instance est introduite par une **requête de conciliation** devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC ; sur la requête de conciliation, voir § 1 N 21 ss). Celle-ci peut soumettre aux parties une **proposition de jugement** lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 5000.– (art. 210 al. 1 let. c CPC). Elle peut rendre une **décision** sur requête du demandeur lorsque cette valeur n'excède pas CHF 2000.– (art. 212 al. 1 CPC). 9

En cas d'échec de la conciliation (art. 209 CPC), le demandeur doit déposer sa **demande** (art. 221 CPC ; le cas échéant en la forme simplifiée, art. 244 CPC, si la procédure simplifiée s'applique) dans les trois mois dès réception de l'autorisation de procéder (art. 209 al. 3 CPC). Ce délai est ramené à **30 jours** lorsque le litige porte sur un bail à loyer ou à ferme d'habitation ou de locaux commerciaux (art. 209 al. 4 CPC). 10

E. Compétence locale

Lorsque le bail porte sur un objet **mobilier**, le for est au lieu du domicile (art. 23 CC et 10-11 CPC) ou du siège (art. 56 CC et 10, 12 CPC) du défendeur (le cas échéant au lieu de son établissement ou de sa succursale si la prétention découle des activités commerciales ou professionnelles exercées audit lieu, comp. ATF 129 III 31) ou à celui où la prestation caractéristique doit être exécutée (art. 31 CPC), c'est-à-dire au lieu où l'objet loué doit être remis ; si les parties ne l'ont pas déterminé (art. 74 al. 1 CO), il correspond au lieu où la chose se trouvait au moment de la conclusion du contrat (art. 74 al. 2 ch. 2 CO). Lorsque le bail porte sur un bien de consommation courante (RSPC 2008 230) destiné à l'usage personnel du locataire-consommateur, celui-ci bénéficiera également du for de son domicile, et il ne pourra renoncer à l'avance ou tacitement aux fors prévus à l'art. 32 al. 1 let. a CPC (domicile de l'une des parties), en vertu de l'art. 35 al. 1 let. a CPC. 11

En cas de bail portant sur un **immeuble**, le for, partiellement impératif en matière d'habitations et de locaux commerciaux (art. 35 al. 1 let. b CPC ; § 1 N 59), est au lieu de situation de l'immeuble (art. 33 CPC). 12

En cas de **pluralité de défendeurs**, le for ouvert à l'égard d'un défendeur l'est à l'égard de tous les autres, à moins que la compétence du tribunal ne 13

repose que sur une élection de for (art. 15 al. 1 CPC) (BROQUET, N 44). En cas de bail portant sur un immeuble, le caractère partiellement impératif du for du lieu de situation ne saurait être violé par une attraction de compétence (comp. ATF 137 III 311).

F. Parties

1. Demanderesse

- 14** Le **locataire** a qualité pour agir. Il peut s'agir d'une personne physique (art. 11 ss CC) ou morale (art. 52 ss CC).
- 15** En cas de **colocataires**, ceux-ci doivent agir conjointement à notre sens, puisque la sous-location est un droit formateur (comp. ATF 125 III 219, JdT 2000 I 259).
- 16** Le **sous-locataire** n'a aucun rapport juridique avec le bailleur, il n'a pas la qualité pour agir (LACHAT, Bail, 575).

2. Défenderesse

- 17** Le **bailleur** a qualité pour défendre. Il peut s'agir d'une personne physique (art. 11 ss CC) ou morale (art. 52 ss CC).
- 18** En cas de **cobailleurs**, le locataire doit introduire sa demande à l'encontre de chacun d'eux de manière conjointe à notre sens (à moins que certains des cobailleurs ne contestent pas la validité de la sous-location), puisqu'un intérêt au constat (art. 59 al. 2 let. a CPC) n'existe que si celui-ci est opposable à tous.

G. Eléments constitutifs

- 19** Les éléments énumérés ci-après doivent être allégués par le demandeur (même lorsque s'applique la maxime inquisitoire sociale, § 1 N 77), qui supporte l'absence de preuve les concernant (art. 8 CC ; pour des détails, voir § 1 N 71 ss) :
- Contrat de bail.
 - Refus injustifié du bailleur de consentir à la sous-location (art. 262 al. 2 let. a à c *a contrario* CO ; N 1).

- Le cas échéant, existence du dommage subi du fait du refus du bailleur d'autoriser la sous-location.
- Départ des intérêts compensatoires (§ 68 N 2).

H. Délais

L'accord du bailleur doit être requis avant le début du bail de sous-location, même si ce consentement ne constitue pas une condition de validité de la sous-location (LACHAT, Bail, 572 et 573). **20**

La loi ne prévoit pas de délai pour l'acceptation de la demande en consentement. Dans tous les cas, il faut que le bailleur puisse examiner les conditions de la sous-location. La durée du délai dépendra donc notamment de la complexité du contrat de sous-location (LACHAT, Bail, 572). D'après le CCR et les RULV, le bailleur dispose d'un délai de 30 jours (art. 8 al. 2 CCR ; art. 22 RULV). **21**

L'action en dommages-intérêts se prescrit dans les dix ans dès l'exigibilité de la créance (art. 127 et 130 al. 1 CO). **22**

I. Propositions de conclusions

Plaise au Tribunal de première instance :

1. Constater le caractère injustifié du refus de [défendeur] de consentir à ce que [demandeur] sous-loue l'objet du bail/les locaux (l'appartement) objet du bail liant les parties à [sous-locataire].
2. Partant, constater la validité du contrat de sous-location liant [demandeur] et [sous-locataire].
3. Avec suite de frais judiciaires et dépens.

23

Variante

Plaise au Tribunal de première instance :

1. Constater le caractère injustifié du refus de [défendeur] de consentir à ce que [demandeur] sous-loue l'objet du bail/les locaux (l'appartement) objet du bail liant les parties à [sous-locataire].

24

2. Partant, constater la validité du contrat de sous-location liant [demandeur] et [sous-locataire].
3. Condamner [défendeur] à verser à [demandeur] un montant de CHF [...], avec intérêts à 5 % l'an dès le [survenance du dommage ; § 68 N 2] (*à titre de dommages-intérêts*).
4. Avec suite de frais judiciaires et dépens.