

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19154/2014

ACJC/582/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 AVRIL 2016

Entre

SI A_____SA, sise c/o _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 septembre 2015, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins de présentes,

et

Madame B_____, domiciliée _____, (VD), intimée, comparant par Me Alain MAUNOIR, avocat, rue de l'Athénée 4, case postale 330, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 avril 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 25 septembre 2015, reçu par les parties le 30 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié à B_____ le 22 août 2014 pour le 31 octobre 2014 concernant l'appartement de trois pièces et demie au cinquième étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), annulé le congé notifié le 25 août 2014 pour le 31 octobre 2014 concernant l'appartement précité (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte déposé à la Cour de justice le 30 octobre 2015, la SI A_____SA a formé appel contre ce jugement dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu à ce que la Cour constate la validité du congé extraordinaire donné par ses soins à B_____ le 22 août pour le 31 octobre 2014 et celle du congé ordinaire donné le 25 août pour le 30 novembre 2014 portant sur l'appartement précité.
- b.** Le 2 décembre 2015, B_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué les 23 décembre 2015 et 25 janvier 2016, persistant dans leurs conclusions.
- d.** Elles ont été informées le 26 janvier 2016 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** Le 11 novembre 1996, B_____, en tant que locataire, a conclu avec C_____, bailleuse, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces et demie au 5^{ème} étage de l'immeubles sis 1_____ à Genève.
- Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1^{er} décembre 1996 au 30 novembre 1997, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.
- Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 13'200 fr.
- b.** Le 15 novembre 1996, B_____ a signé un formulaire pré-imprimé indiquant, par cases cochées, qu'elle était divorcée et qu'elle occuperait personnellement l'appartement en tant que résidence principale.
- c.** Par contrat du 20 novembre 1996, B_____ a sous-loué l'appartement à D_____ pour la même période et au même loyer.
- d.** L'état des lieux d'entrée s'est tenu le 11 décembre 1996. Le procès-verbal de cette séance indique que la locataire est B_____. Ce procès-verbal ne porte cependant pas la signature de celle-ci mais celle de D_____.

Selon les déclarations de B_____ et de D_____, entendu comme témoin, cet état des lieux a été dressé en présence d'un représentant de E_____, régie en charge de l'immeuble à l'époque, et de D_____, B_____ n'étant pas présente.

e. Il n'est pas contesté que B_____ n'a jamais eu l'intention d'occuper l'appartement litigieux, qu'elle ne l'a jamais occupé et qu'elle n'entend pas le faire à l'avenir.

Elle s'est portée locataire pour rendre service à D_____ qui souhaitait louer cet appartement mais ne le pouvait pas car son dossier avait été refusé à l'époque par E_____ au motif qu'il faisait l'objet de poursuites. Sa situation financière ne s'est pas améliorée par la suite car il a été au chômage jusqu'en 1998, puis à charge de l'Hospice général. Il touche actuellement une rente invalidité.

Les parties divergent sur la question de savoir si, au moment de la conclusion du contrat, la bailleuse savait que B_____ n'entendait pas occuper l'appartement. B_____ et D_____ ont déclaré que tel était le cas, alors que la bailleuse le conteste.

B_____ et D_____ ont en outre indiqué que le contrat de location et celui de sous-location avaient été conclus le même jour, dans les locaux de E_____, ce que la bailleuse conteste.

f. Le loyer a toujours été payé par D_____, au moyen de bulletins de versement libellés au nom de B_____.

g. Par courrier du 27 juin 2006, F_____SA, régie nouvellement en charge de l'immeuble, a fait savoir à B_____ qu'elle avait constaté qu'elle n'occupait pas l'appartement litigieux et que celui-ci était sous- loué sans l'accord du propriétaire de l'immeuble.

Elle la mettait en demeure de le réintégrer dans les plus brefs délais, faute de quoi le contrat de bail serait résilié avec effet immédiat pour justes motifs.

h. Par lettre du 18 juillet 2006, D_____ a indiqué à F_____SA que, conformément à ce qui avait été convenu lors d'un récent entretien, il avait remis à sa secrétaire tous les documents relatifs au changement de bail.

D_____ a notamment transmis à F_____SA un formulaire d'inscription pour demande de location, une attestation d'aide financière de l'Hospice général et un relevé de poursuites indiquant qu'il faisait l'objet de sept poursuites.

i. Le 22 août 2006, D_____ a relancé la régie, relevant qu'il attendait les documents nécessaires pour établir l'ordre permanent pour le paiement du loyer à partir d'octobre 2006.

Ces documents n'ont finalement pas été établis.

La bailleresse allègue que le transfert de bail en faveur de D_____ a été refusé en raison de la situation financière obérée de celui-ci et qu'elle a exigé que B_____ réintègre les locaux. Cette dernière conteste que la bailleresse ait exigé son retour dans l'appartement.

j. En juillet 2013, la SI A_____SA a acquis l'immeuble du 1_____.

k. Le 14 mai 2014, G_____AG, nouvellement en charge de la gérance de l'immeuble, a fait savoir à B_____ qu'elle avait constaté qu'un nom ne figurant pas sur le contrat de bail se trouvait sur sa boîte aux lettres. Elle lui impartissait un délai au 30 mai 2014 pour lui fournir les données de la personne occupant l'appartement concerné, rappelant que toute sous-location était soumise à l'accord préalable du propriétaire.

l. Le 28 mai 2014, B_____ a répondu que D_____ était domicilié depuis 1996 dans l'appartement avec l'accord tacite des précédentes régies. Elle précisait qu'elle espérait que cet accord tacite serait confirmé par le nouveau propriétaire.

m. Le 4 juin 2014, la bailleresse a répondu qu'elle n'avait pas trouvé dans le dossier d'accord de la part de l'ancienne régie relatif à la sous-location de sorte que celle-ci n'était pas autorisée. Elle sollicitait la copie du contrat de sous-location.

Ce contrat lui a été transmis le 25 juin 2014.

n. Le 14 juillet 2014, la bailleresse a fait savoir à B_____ que, compte tenu du fait qu'elle n'avait aucune intention de réintégrer l'appartement en question, la sous-location était refusée au regard de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Un ultime délai de 30 jours lui était imparti pour réintégrer les locaux ou résilier le bail.

A défaut, la bailleresse résilierait elle-même le bail pour juste motifs en application de l'art. 257f al. 3 CO.

o. Par avis officiel de résiliation du 22 août 2014, la bailleresse a résilié le bail avec effet au 31 octobre 2014.

Elle a en outre, par avis officiel du 25 août 2014, résilié le bail pour le 30 novembre 2014 "ou sa prochaine échéance utile", précisant qu'il s'agissait d'une résiliation ordinaire, subsidiaire à la résiliation extraordinaire signifiée le 22 août 2014.

Les deux congés étaient motivés par le fait qu'il apparaissait clairement au vu des échanges de correspondance entre les parties dès le printemps 2014 que la locataire n'avait aucune intention de réintégrer l'appartement.

p. Les congés ont été contestés devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 22 septembre 2014 et les affaires ont été portées devant le Tribunal le 18 décembre 2014.

La locataire a conclu à ce que le Tribunal constate l'inefficacité du congé du 22 août 2014 et, le cas échéant, l'annule, à ce qu'il annule la résiliation du 25 août 2014 et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail jusqu'au 30 novembre 2018 lui soit accordée.

La bailleuse a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions et a pris les mêmes conclusions que celles figurant dans son acte d'appel.

- D.** Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après en tant que de besoin.

EN DROIT

- 1.** **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

- 1.2** En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 13'200 fr.; en prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est par conséquent supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

- 1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

-
2. Le Tribunal a considéré que la locataire avait démontré que la bailleresse était au courant, dès la conclusion du bail, du fait que la locataire avait conclu celui-ci uniquement pour donner la possibilité au sous-locataire d'habiter l'appartement, dans la mesure où la situation financière de ce dernier ne lui permettait pas de conclure lui-même le bail. En tout état de cause, lorsque la bailleresse avait été informée par écrit de la sous-location en 2006 et avait reçu la demande de transfert du bail en faveur du sous-locataire, elle ne pouvait ignorer la situation d'occupation de l'appartement litigieux par un tiers sans intention de réintégration de la part de la locataire.

Selon le Tribunal, le fait que les bailleresses successives soient restées inactives durant huit ans après 2006 doit être interprété comme un consentement par actes concluants à la sous-location. Celle-ci ayant été autorisée, elle ne saurait constituer un juste motif de résiliation du contrat de bail justifiant le congé extraordinaire du 22 août 2014. Le congé ordinaire était également inefficace car consacrant une attitude contradictoire dans la mesure où il était fondé sur une sous-location autorisée, malgré l'absence d'intention du locataire de réintégrer l'appartement. La bailleresse n'avait en outre pas fait état d'un intérêt propre à résilier le bail, de sorte que la résiliation ne répondait à aucun intérêt sérieux et digne de protection.

L'appelante fait valoir que c'est à tort que le Tribunal a retenu qu'elle savait, avant 2014, que la locataire n'avait pas l'intention de réintégrer l'appartement litigieux. Elle n'avait jamais accepté une sous-location sans limite temporelle.

Une sous-location impliquait, selon la jurisprudence, la volonté du locataire de réintégrer les locaux, volonté qui n'existait pas en l'espèce. L'intimée entendait procéder à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, constitutive d'un abus de droit. Les deux congés étaient par conséquent valables.

2.1 Selon l'art. 262 al. 1 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur.

Ce consentement n'est soumis à aucune forme et peut résulter d'actes concluants, par exemple lorsque le bailleur, qui a appris l'existence d'une sous-location dont il n'avait pas été informé, la tolère sans réaction pendant un certain temps (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 27, ad art. 262 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 571).

Selon la jurisprudence, en cas d'autorisation implicite de sous-louer de la part du bailleur, il en découle par la force des choses que les parties n'ont pas fixé de durée maximale ou de terme pour la sous-location. Celle-ci est donc de durée indéterminée, dans le sens qu'aucune limite précise n'a été stipulée. Cela ne signifie toutefois pas que l'autorisation vaut sans aucune limite temporelle, en quelque sorte ad aeternam. La sous-location de l'entier de l'appartement n'est en

effet licite que si le locataire a l'intention de réoccuper lui-même l'objet loué dans un laps de temps prévisible, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_316/2015 du 9 octobre 2015 consid. 2).

A défaut d'une telle intention, le locataire procède à une substitution de locataire par la voie détournée de la sous-location et s'arroge ainsi les attributions d'un propriétaire; un tel comportement est un abus du droit de sous-louer. Une vague possibilité de réintégrer les locaux ne suffit pas. La sous-location est conçue pour le 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 du poids économique du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 4.3.3).

Il faut être relativement restrictif en la matière pour éviter que l'institution de la sous-location ne soit dénaturée et serve à éluder les conditions de transfert du bail. En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1, in CdB 2011 15).

Cela signifie que si le locataire ayant quitté l'objet sous-loué ne le regagne pas après l'écoulement de son temps d'absence temporaire légitime, la sous-location autorisée pour une durée indéterminée perd son caractère licite; à noter qu'elle est d'emblée illicite si, dès la conclusion du contrat de sous-location, le locataire n'a pas l'intention de retourner plus tard dans l'objet loué (arrêt du Tribunal fédéral 4A_316/2015 du 9 octobre 2015 consid. 2).

L'intention de réintégrer l'objet loué dans un avenir prévisible doit être examinée au moment du congé (arrêt 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 3.3 in fine).

La sous-location ne doit pas aboutir à installer dans les locaux une personne que le bailleur a refusée en tant que locataire. Même s'il ne dispose d'aucun des motifs de l'art. 262 al. 2 ou 3 CO, le bailleur peut refuser, en invoquant l'abus de droit (art. 2 CC), une sous-location qui viserait un tel but (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 27 ad art. 262 CO).

2.2 L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, passe outre le refus fondé du bailleur de consentir à la sous-location. Il faut cependant que le bailleur somme préalablement le locataire de mettre fin à la sous-location; l'exigence selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 ss, 446 consid. 2.2 p. 449).

Si les conditions auxquelles la validité d'une résiliation anticipée fondée sur l'art. 257f CO sont réalisées, le bailleur peut a fortiori résilier le contrat de bail de manière ordinaire, à savoir pour son échéance. Une telle résiliation ne saurait être considérée comme abusive (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 61 ad art. 262 CO).

2.3 En l'espèce, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, il n'est pas établi que la bailleuse de l'époque était au courant, dès la conclusion du bail principal en 1996, de la sous-location et du fait que B_____ n'avait aucune intention d'occuper les locaux à quelque moment que ce soit.

En effet, le contrat de bail mentionne le nom de B_____ comme locataire et le formulaire pré-imprimé qu'elle a signé le 15 novembre 1996 indique qu'elle occupera les locaux personnellement comme résidence principale. Le procès-verbal d'état des lieux d'entrée indique également qu'elle est locataire. Le loyer a en outre toujours été payé avec des bulletins de versement au nom de B_____.

Le seul fait que D_____ ait signé le procès-verbal d'état des lieux d'entrée ne suffit pas à démontrer que la bailleuse était au courant de la sous-location et qu'elle savait que l'intimée n'avait aucune intention d'occuper l'appartement concerné. En effet, l'on ignore quelle explication a été donnée par D_____ à la régie au sujet de sa présence ce jour-là.

Aucun témoignage n'est d'ailleurs venu corroborer les déclarations de B_____ et de D_____ selon lesquelles la régie était au courant du fait que la locataire n'entendait pas occuper l'appartement.

Sur ce point, leurs affirmations selon lesquelles le contrat de bail et celui de sous-location ont été signés le même jour dans les locaux de la régie sont infirmées par le fait que ces deux documents portent des dates différentes, à savoir le 11 novembre 1996 pour le contrat de bail et le 20 novembre 1996 pour le contrat de sous-location.

Il est au demeurant peu vraisemblable que la bailleuse de l'époque ait accepté la candidature de D_____ en tant que sous-locataire, juste après l'avoir refusée en tant que locataire. Si la position de l'intimée devait être celle d'une garante, comme elle le soutient, les documents contractuels auraient pu et dû le mentionner, ce qui n'a pas été le cas.

Il convient par conséquent de retenir que l'appelante n'était pas au courant, au moment de la conclusion du contrat de bail, que l'intimée n'entendait pas occuper l'appartement loué.

Par la suite, la bailleuse a été informée de la sous-location en juin 2006. A cette occasion, une requête de transfert de bail lui a été soumise par D_____, requête qui a été refusée au motif que celui-ci faisait l'objet de poursuites.

En s'abstenant de résilier le bail en dépit du fait que l'intimée n'avait pas réintégré l'appartement contrairement à son injonction du 27 juin 2006, la bailleresse a consenti à la sous-location par actes concluants.

Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, ce consentement tacite n'impliquait cependant pas que l'autorisation de sous-louer valait ad aeternam, sans limite temporelle.

Cela est d'autant moins le cas en l'espèce compte tenu du fait que la sous-location était initialement illicite, puisque qu'elle visait uniquement à permettre à un locataire refusé par la bailleresse de l'époque d'occuper les locaux, ce qui est contraire au but poursuivi par le législateur.

La sous-location ne doit en effet pas aboutir à installer dans les locaux une personne que le bailleur a refusée en tant que locataire, puisqu'elle est conçue pour le locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la chose louée et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger du loyer. Elle implique dans tous les cas l'intention du locataire de réintégrer les locaux, intention qui est inexistante en l'espèce.

A cet égard, contrairement à ce que soutient l'intimée, aucun élément du dossier ne permet de retenir que la bailleresse a, en été 2006, accepté de renoncer à ce que l'intimée réintègre les locaux et, par-là même, consenti à une sous-location à D_____ sans aucune limite temporelle.

Le fait que la bailleresse ait refusé le transfert de bail sollicité par le sous-locataire démontre au contraire qu'elle n'entendait pas renoncer aux termes du bail initial et substituer un autre locataire à l'intimée.

L'appelante était ainsi fondée, le 14 juillet 2014, à exiger le retour de l'intimée dans locaux, sous peine de résiliation du bail.

L'intimée n'ayant pas donné suite à sa mise en demeure, l'appelante était en droit de résilier le bail pour justes motifs, ce qu'elle a fait le 22 août 2014, avec effet au 31 octobre 2014.

Ce congé est par conséquent valable, ce que la Cour constatera, après avoir annulé le jugement querellé.

Le congé du 22 août 2014 étant valable, il n'y a pas lieu de statuer sur la validité du congé donné le 25 août 2014.

- 3.** L'intimée a sollicité, dans ses conclusions subsidiaires devant le Tribunal, l'octroi d'une prolongation de bail jusqu'en novembre 2018.

3.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum

lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b).

3.2 En l'espèce, l'intimée n'habite pas l'appartement litigieux et dispose de son propre logement à _____ (VD), de sorte qu'elle n'a pas besoin de temps pour trouver un logement de remplacement, ce qui constitue la raison d'être d'une prolongation de bail.

Il n'y a par conséquent pas lieu de lui octroyer de prolongation de bail.

- 4.** La procédure est gratuite (art. 22 al.1 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 30 octobre 2015 par la SI A_____SA contre le jugement JTBL/1066/2015 rendu le 25 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19154/2014-2 OSB.

Au fond :

Annule le jugement précité et, statuant à nouveau :

Déclare valable le congé extraordinaire donné par la SI A_____SA à B_____ le 22 août 2014 pour le 31 octobre 2014 portant sur l'appartement de 3,5 pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ Genève.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.