

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8105/2013

ACJC/470/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 AVRIL 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2014, comparant par Me Marie-Claude de Rham-Casthelaz, avocate, rue d'Italie 11, case postale 3170, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____ (GE), intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Gilbert Deschamps, avocat, rue De-Candolle 18, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.04.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 27 août 2014, reçu par A_____ le 4 septembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé extraordinaire notifié à A_____ le 18 mars 2013 pour le 30 avril 2013, relatif au bail à ferme non agricole portant sur l'exploitation C_____, sises _____ (Genève) (chiffre 1 du dispositif), a déclaré qu'aucune prolongation de bail n'était accordée (ch. 2), a condamné A_____ à évacuer immédiatement les lieux affermés de sa personne, de ses biens et de tous tiers (ch. 3), a assorti le jugement de la menace de l'art. 292 CP (ch. 4), a condamné A_____, en cas d'inexécution, à des amendes d'ordre de 500 fr. et de 50 fr., pour chaque jour de retard (ch. 5 et 6), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

Les premiers juges ont retenu que les parties étaient liées par un contrat de bail à ferme non agricole et que A_____ avait affermé une partie des installations louées sans le consentement de B_____ ce qui justifiait la résiliation du bail. Faute de profits indus touchés par A_____ aucun montant n'était dû à ce titre à B_____. Le bail constituant un inconvénient majeur pour cette dernière, aucune prolongation de bail ne pouvait être accordée et l'évacuation immédiate de A_____ devait être prononcée.

- B. a.** Par acte déposé le 2 octobre 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : le fermier ou l'appelant) a formé appel de ce jugement dont il sollicite l'annulation. A titre préalable, il a conclu à ce que la Cour ordonne l'audition de D_____ et invite B_____ (ci-après également : la bailleresse ou l'intimée) à produire une copie d'un courrier adressé par ses soins au Service de la consommation et des affaires vétérinaires du 5 mars 2013. Principalement, il a conclu à l'annulation du congé donné le 18 mars 2013 et au déboutement de la bailleresse de toutes ses conclusions. Subsidiairement, il a conclu à ce qu'une prolongation de bail jusqu'au 30 avril 2016 lui soit octroyée.

A_____ a produit plusieurs pièces nouvelles.

- b.** Le 5 novembre 2014, la bailleresse a déposé une écriture en réponse concluant au rejet de l'appel et à la confirmation des chiffres 1 à 6 et 8 du jugement querellé.

Elle a également formé le même jour un appel joint, concluant à ce que la Cour précise que la menace de l'art. 292 CP dont le jugement a été assorti vaut en cas d'inexécution de la décision d'évacuation immédiate et fasse figurer dans le dispositif de l'arrêt le texte de la disposition légale précitée. Elle a en outre sollicité l'autorisation de requérir l'intervention d'un huissier judiciaire, voire de la force publique pour exécuter l'expulsion dans les cinq jours dès la notification du jugement "définitif et exécutoire" ainsi que la condamnation du fermier à lui verser 30'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2013.

c. Par réponse à l'appel joint déposée le 5 décembre 2014, A_____ a conclu au déboulement de B_____ de toutes ses conclusions sur appel joint.

d. Les parties ont déposé des observations les 24 décembre 2014 et 12 janvier 2015.

Elles ont été avisées le 16 janvier 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. La bailleuse est propriétaire des "C_____", sises _____ (Genève). En avril 2007, elle a conclu avec le fermier un contrat intitulé "bail à ferme", portant sur la location d'installations comprenant un bâtiment comptant 33 boxes de grandeurs différentes, un container faisant office de bureau, une cabane en bois faisant office de sellerie, un mobil-home, une longe automatique et un carré de sable de 3'900 m², le tout étant destiné à l'exploitation de C_____.

Ce bail a été conclu pour une durée initiale de neuf ans, résiliable au plus tôt pour le 30 avril 2016.

En raison du mécanisme d'indexation prévu à l'art. 4 du contrat de bail, le fermage mensuel a été fixé en dernier lieu à 3'531 fr.

L'art. 10 dudit contrat de bail prévoit que : *"Toute sous-location, même partielle, est interdite sans l'accord écrit du bailleur. La durée de cette sous-location ne doit pas dépasser celle du présent bail."*

b. A_____ dispense des cours aux C_____, soit avec ses propres chevaux, soit avec ceux des pensionnaires. Un box avec service complet pour un cheval coûte entre 850 fr. et 1'000 fr. par mois, étant précisé que les prix pour les poneys sont inférieurs. Ce montant inclut la mise au parc, la longe automatique, le nettoyage des boxes et l'entretien des installations. Des professeurs extérieurs viennent également donner des cours dans ces écuries. A_____ s'occupe de l'entretien général des installations.

c. E_____, monitrice d'équitation de profession, entendue comme témoin, exerce son activité professionnelle à plein-temps dans le cadre du poney-club "Les poneys du _____", qui se situe au sein de C_____. Le site internet de ce poney-club la présente comme en étant la responsable.

Les cours sont dispensés sur les dix poneys appartenant à E_____ qui loue, depuis mi-mars 2010, 7 boxes à A_____ pour les y loger. E_____ avait auparavant une exploitation en France, qu'elle a dû quitter précipitamment. La location de boxes par A_____ lui a permis de pouvoir continuer son activité professionnelle.

Elle verse à A_____ un montant de 1'500 fr. par mois. Le délai de résiliation de son contrat est d'un mois.

E_____ utilise, selon les disponibilités, les installations du manège, notamment les prés, le marcheur et le paddock. E_____ nourrit elle-même ses poneys, garnit et nettoie leurs boxes. Il lui est arrivé d'acheter parfois de la paille et du foin à A_____ ; sinon, elle se fournit auprès de fournisseurs tiers. Elle évacue elle-même le fumier de ses propres boxes dans une benne, laquelle est ensuite vidée par les employés de A_____. E_____ répare elle-même les dégâts occasionnés par ses poneys et a installé une baignoire sur place.

Les clients du poney-club exploité par E_____ se garent sur les places de parking situées dans l'enceinte de C_____.

d. Par courrier du 19 avril 2011, B_____ a fait savoir à A_____ qu'elle avait fortuitement appris que la partie du haut de C_____, soit les bâtiments et surfaces attenantes, avait été sous-affermée, sans son accord, à E_____ qui y avait créé un poney-club et l'a invité à lui communiquer les conditions dudit sous-affermage.

Par courrier du 11 mai 2011, A_____ a contesté, par l'intermédiaire de son avocat, l'existence d'un sous-affermage entre E_____ et lui-même. Il louait effectivement des boxes à E_____. Il les nettoyait et nourrissait les poneys de E_____, qui utilisait les installations du manège comme ses autres clients. Il a refusé de lui transmettre les "conditions commerciales" de cette location au motif que celles-ci ne la regardaient pas.

B_____ a indiqué, lors de son audition par le Tribunal le 13 mars 2014, que E_____ était venue la voir en juillet 2012 pour lui dire qu'elle avait des problèmes avec A_____ et lui demander si elle connaissait un autre endroit pour y loger ses poneys. E_____ avait, selon B_____, précisé qu'elle faisait ses boxes elle-même et qu'elle versait 2'500 fr. par mois à A_____.

Le 5 mars 2013, B_____ a fait savoir à A_____ qu'elle avait désormais de sérieuses raisons de penser que ses affirmations concernant la non-existence d'un sous-affermage à E_____ n'étaient pas conformes à la réalité et qu'il avait violé ses obligations contractuelles. Elle le mettait en demeure de lui communiquer les conditions du sous-affermage dans les dix jours, faute de quoi le contrat de bail à ferme non agricole serait résilié.

Par courrier du 14 mars 2013, A_____ a persisté dans les termes de sa lettre du 11 mai 2011.

Par pli du 18 mars 2013, assorti de la formule officielle, B_____ a résilié le bail pour le 30 avril 2013 faisant valoir que le maintien de celui-ci était devenu

insupportable pour elle en raison du fait que A_____ refusait de lui communiquer les conditions du sous-affermage et se comportait de mauvaise foi.

- D. a.** Le 21 juin 2013, suite à l'autorisation de procéder délivrée le 28 mai 2013 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a déposé au Tribunal une requête en annulation de cette résiliation.

Il a fait valoir qu'il n'avait pas conclu de contrat de sous-affermage avec E_____ et que par conséquent, le congé avait été donné en vertu d'un motif inexistant et à titre de prétexte. En tout état de cause, la bailleuse n'avait aucun motif de refuser d'autoriser un éventuel sous-affermage.

b. Le 4 décembre 2013, B_____ a déposé une réponse à la demande ainsi qu'une demande reconventionnelle en évacuation et en paiement des sous-affermages indûment encaissés pour un montant limité à 30'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 5 mai 2013.

Elle a également conclu, sur demande reconventionnelle, à ce que A_____ évacue immédiatement les lieux affermés de sa personne, de ses biens et de tous tiers, à ce que cette décision soit assortie de la peine prévue à l'art. 292 CP et à ce que le fermier soit condamné à une amende d'ordre de 5'000 fr. en cas d'inexécution ainsi qu'à une amende de 1'000 fr. pour chaque jour de retard.

c. Par écriture en réponse du 27 janvier 2014, A_____ a conclu au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions.

d. Lors de l'audience de débats principaux et d'instruction du 13 mars 2014, B_____ a en outre conclu à être autorisée à requérir l'expulsion de A_____ par l'intervention d'un huissier judiciaire et, en tant que de besoin, de la force publique dans un délai de cinq jours "dès la notification du jugement définitif et exécutoire". A_____ s'est opposé à cette conclusion.

e. Dans leurs plaidoiries écrites du 30 mai 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

f. L'argumentation des parties devant la Cour sera examinée ci-après dans la mesure utile à la solution du litige.

Par souci de simplification, A_____ sera désigné ci-après en qualité d'appelant et B_____ en qualité d'intimée.

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'ap-

pel 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_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel est de 3'531 fr. et le bail a été conclu pour une durée déterminée prenant fin au plus tôt le 30 avril 2016, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

1.3 L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 CPC). Ils sont ainsi recevables.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces 16 et 17 produites par l'appelant sont irrecevables, de même que les allégations de fait qu'elles concernent, car elles auraient pu être pro-

duites devant le Tribunal. La pièce 15 est quant à elle recevable puisqu'il s'agit d'un extrait d'un texte légal. Il en va de même de la pièce 18 appelant, qui est une déclaration écrite du président du club hippique du _____ indiquant que E_____ a quitté C_____ avec ses poneys le 10 août 2014, car elle concerne un fait postérieur à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

Il n'y a pas lieu d'ordonner à l'intimée de produire son courrier du 5 mars 2013 au Service de la consommation et des affaires vétérinaires comme le requiert l'appelant, car, d'une part, cette conclusion nouvelle est irrecevable et, d'autre part, ce document est dépourvu de pertinence pour l'issue du litige.

3. L'appelant sollicite l'audition d'un témoin, D_____, afin de démontrer les "usages en vigueur dans les manèges". L'audition de ce témoin avait été requise en temps utile par-devant le Tribunal et refusée par ce dernier.

3.1 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

L'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (art. 316 al. 1 CPC). Elle peut également administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, qu'il soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, qui s'applique si les moyens de preuve sont invoqués en relation avec un droit subjectif privé découlant d'une norme de droit matériel fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1), le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 189 consid. 5.2.2; JdT 2007 I 197; 133 III 295 consid. 7.1; JdT 2008 I 160, SJ 2007 I 513).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf.; 5A_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, l'appelant n'indique ni quel usage précis l'audition du témoin D_____ est destinée à prouver, ni en quoi cet usage serait pertinent pour la solution du litige. Il ne ressort par ailleurs pas du dossier que l'audition de ce témoin serait à même d'apporter des éléments utiles sur des faits pertinents et contestés.

Cette audition ne sera par conséquent pas ordonnée.

-
4. Le Tribunal a retenu que les parties étaient liées par un contrat de bail à ferme et cette qualification n'est remise en cause par aucune des parties en appel. L'appelant conteste cependant avoir conclu un contrat de sous-affermage avec E_____.

4.1 A teneur de l'art. 275 CO, le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits.

Le bail à loyer et le bail à ferme diffèrent notamment en ce sens que, dans le bail à loyer, l'objet est cédé pour que le locataire en fasse usage, alors que dans le bail à ferme, il est cédé pour que le fermier en fasse non seulement usage, mais en perçoive également les fruits ou les produits (RONCORONI, Commentaire romand, 2012, n. 8 ad art. 275 CO).

La cession de l'usage de locaux complètement aménagés pour une entreprise commerciale ou de l'usage d'une entreprise artisanale est un bail à ferme lorsque le bailleur cède l'exploitation d'une entreprise entièrement équipée, c'est-à-dire d'un outil de production; en revanche il faut retenir la qualification de bail à loyer s'il cède des locaux qu'il appartient au cocontractant d'aménager pour en faire une entreprise productive (ATF 128 III 419 consid. 2.1).

4.2 Le sous-affermage est le contrat par lequel le fermier cède à un tiers, moyennant un fermage, le droit d'user de tout ou partie de la chose affermée et d'en percevoir les fruits ou les produits. L'existence d'un sous-affermage se détermine en fonction des compétences qui restent au fermier et de celles qui sont attribuées au tiers. Il y a un sous-affermage, par exemple, si le fermier cède complètement la chose affermée à un gérant indépendant. Il n'y a, par contre, pas sous-affermage lorsque le fermier garde la direction de l'entreprise et ne confie à un tiers que des fonctions mineures (RONCORONI, op. cit., n. 1 et 2 ad art. 291 CO).

4.3 En l'espèce, l'on peut considérer, à l'instar du Tribunal, que, dans la mesure où il n'est pas contesté que les installations de C_____ ont été louées complètement aménagées à l'appelant afin que celui-ci les exploite commercialement, le contrat conclu par les parties doit bien être qualifié de bail à ferme.

L'appelant a cédé à E_____ contre paiement d'un montant de 1'500 fr. par mois l'usage d'une partie de la chose louée, à savoir 7 boxes sur les 33 compris dans le bâtiment, ainsi que l'usage des installations du manège (prés, marcheur, paddock notamment) afin qu'elle puisse y exploiter, de manière indépendante, son entreprise, le poney-club "Les poneys du _____", dont elle perçoit les revenus.

Ce contrat répond parfaitement à la définition du sous-affermage, tel qu'énoncée ci-dessus. Contrairement à ce que fait valoir l'appelant, le fait que le délai de résiliation du contrat avec E_____ soit d'un mois ou que celle-ci n'ait, selon l'appelant, "aucune obligation d'entretien" de la chose n'est pas déterminant à cet

égard. Au demeurant, il résulte de l'audition de E_____ qu'elle a elle-même effectué certains travaux d'entretien, comme la réparation des dégâts causés par ses poneys et qu'elle a installé une baignoire pour ceux-ci.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que l'appelant a conclu avec E_____ un contrat de sous-affermage.

5. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré comme valable la résiliation signifiée par la bailleuse et fondée sur le fait que le sous-affermage n'avait pas été autorisé.

5.1 Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut, s'agissant d'une habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois si le maintien du bail est devenu insupportable pour lui-même ou les personnes habitant la maison, parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins.

Selon la jurisprudence, le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126). En particulier, une sous-location sans le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO) peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 305). L'exigence selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre dans un tel cas (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 ss; 446 consid. 2.2 p. 449; 132 III 109).

Il en va de même en cas de sous-affermage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 2.2 in SJ 2008 I 467; 4A_162/2014 consid. 2.2.1).

5.2 La résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO présuppose, en règle générale, une mise en demeure préalable écrite du bailleur. Celui-ci doit inviter le locataire à mettre fin à la sous-location voire à la rendre conforme aux exigences de l'art. 262 al. 2 CO ou aux conditions auxquelles le consentement a été donné (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 2.2.11, p. 574-575).

La mise en demeure écrite mentionnera les reproches adressés au locataire et les mesures à prendre pour que les choses reviennent dans l'ordre. Le contenu de l'avertissement, ainsi que le délai fixé varient en fonction du reproche (LACHAT, op. cit., ch. 27.3.1.7 p. 677).

Lorsque le motif de la résiliation anticipée invoqué est fondé sur une sous-location dépourvue du consentement du bailleur, le locataire doit être sommé, avant la rési-

liation, de mettre fin à la sous-location (ATF 134 III 300 du 6 mars 2008, consid. 3.1); il en va de même en cas de sous-affermage.

5.3 Pour qu'une sous-location ou un sous-affermage non autorisé puisse justifier une résiliation anticipée du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO, il faut que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement, faute de quoi sa réaction serait purement formaliste et ne reposerait sur aucun intérêt légitime (ATF 134 III 300 consid. 3.1 in fine; 134 III 446 consid. 2.2 in fine).

L'accord du bailleur ne peut être refusé que lorsque l'une des hypothèses de l'art. 262 al. 2 CO, lequel correspond à l'art. 291 al. 2 CO pour le bail à ferme, est réalisée (LACHAT, op. cit., ch. 2.2.1 p. 568).

Ainsi, selon l'art. 262 al. 2 let. a CO, le bailleur peut refuser son consentement si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location.

L'obligation de communication porte sur les éléments essentiels du contrat, à savoir l'identité du sous-locataire, le nombre d'occupants s'il s'agit d'un appartement, la durée de sous-location, le montant du sous-loyer, l'affectation de la chose s'il s'agit d'un local commercial et enfin l'objet précis de la sous-location, surtout en cas de sous-location partielle (BISE/PLANAS in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 34 ad art. 262 CO et réf. citées; LACHAT, op. cit., ch. 23.2.2.1 p. 568).

Pour se conformer à cette obligation, le locataire peut se borner à transmettre au bailleur une copie du contrat de sous-location. Selon les circonstances, le bailleur pourra se montrer plus exigeant et demander d'autres informations encore, qui lui seraient nécessaires pour juger si la sous-location pourrait être abusive ou avoir pour lui des inconvénients majeurs (BISE/PLANAS, op. cit., n. 34 ad art. 262 CO).

Le locataire qui, dûment interpellé, refuse d'indiquer les conditions de la sous-location ou laisse simplement les questions légitimes du bailleur sans réponse, s'expose à un refus justifié (LACHAT, op. cit., ch. 23.3.2.1 p. 568).

5.4 En l'espèce, il est établi que l'appelant n'a pas requis de l'intimée l'autorisation de sous-affermage une partie de la chose louée et qu'il a refusé de lui transmettre les conditions du sous-affermage dans le délai fixé par la mise en demeure de l'intimée du 5 mars 2013.

Celle-ci était par conséquent en droit de résilier le bail le 18 mars 2013, ce qu'elle a fait après avoir adressé à l'appelant une sommation restée sans effet.

Contrairement à ce que fait valoir l'appelant, cette résiliation n'est pas tardive. Il n'est en premier lieu pas établi que l'intimée avait la preuve ou des éléments suffisants de l'existence d'un sous-affermage non autorisé en 2011, puisque l'appelant,

alors même qu'il était représenté par un avocat, lui avait affirmé à tort en mai 2011 qu'il n'avait pas sous-affermé à E_____ une partie des installations louées.

Par ailleurs, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le fait qu'un délai de plusieurs mois se soit écoulé entre juillet 2012, date à laquelle la bailleuse a eu un entretien avec E_____, et la résiliation signifiée le 18 mars 2013 n'était pas pertinent. En effet, le motif de la résiliation, fondée sur 257f al. 3 CO, réside dans le fait que le locataire a refusé, le 14 mars 2013, de communiquer à la bailleuse les conditions de la sous-location, élément qui, à teneur de la jurisprudence sus-mentionnée, suffit en lui-même à rendre le maintien du bail insupportable pour l'intimée. Or, l'intimée a résilié le bail dès réception de la lettre de l'appelant du 14 mars 2013.

Enfin, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'intimée aurait pris prétexte du sous-affermage pour résilier le bail pour d'autres motifs, comme le soutient l'appelant. A cet égard, le seul délai écoulé entre juillet 2012 et mars 2013 est insuffisant. Le fait que l'intimée ait été avertie le 17 octobre 2012 par le Service de la consommation et des affaires vétérinaires de ce que "les délais transitoires relatifs aux conditions de détention des équidés prenaient fin le 1^{er} septembre 2013" est quant à lui dénué de force probante, de même que l'échange de correspondance subséquent.

Le congé est par conséquent valable.

6. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir refusé de lui octroyer une prolongation de bail.

6.1 D'après l'art. 300 al. 1 CO, les dispositions sur le bail à loyer afférentes à la protection contre les congés, à savoir celles des arts. 271 à 273c CO, s'appliquent par analogie aux baux à ferme portant sur des locaux commerciaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_71/2014 du 30 avril 2014 consid. 1).

L'art. 273 al. 5 CO prévoit que lorsque l'autorité compétente rejette une requête en annulabilité du congé introduite par le locataire, elle examine d'office si le bail peut être prolongé.

D'après les art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le fermier peut demander la prolongation d'un bail à ferme portant sur un local commercial pour une durée maximale de six ans, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne le justifient pas.

Cependant, l'art. 272a al. 1 let. b CO prévoit qu'aucune prolongation du bail n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence en application de l'art. 257f al. 3 et 4 CO.

Selon la jurisprudence, le refus du locataire de communiquer au bailleur les conditions de la sous-location constitue en soi une violation du contrat suffisamment grave pour considérer que le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur au sens de l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300, consid. 3.1).

6.2 En l'espèce, l'appelant a non seulement refusé de communiquer à l'intimée les conditions du sous-affermage, mais il lui a, qui plus est, affirmé à plusieurs reprises, en 2011 et 2013, qu'il n'avait pas sous-affermé les installations, alors que cela n'était pas conforme à la réalité puisqu'il avait conclu en mars 2010 un contrat de sous-affermage avec E_____.

L'appelant fait valoir, pour la première fois en appel, qu'il considérait de bonne foi n'avoir pas conclu un tel contrat.

A supposer que cette allégation nouvelle soit recevable, il convient de relever que l'appelant a été représenté par un avocat dès 2011 de sorte que l'on ne saurait considérer que ses affirmations contraires à la réalité étaient dues à une ignorance excusable. A cela s'ajoute que, même à supposer que l'appelant ignorait la signification juridique exacte du mot "sous-affermage" il savait certainement, contrairement à ce qu'il a affirmé dans ses courriers des 11 mai 2011 et 5 mars 2013, qu'il ne nettoyait pas lui-même les boxes loués à E_____, que ce n'était pas lui qui nourrissait ses poneys et que celle-ci n'utilisait pas les installations du manège "comme les autres clients", puisqu'elle exploitait le "Poney-Club du _____".

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelant a gravement violé son devoir de diligence envers l'intimée, ce qui exclut l'octroi d'une prolongation de bail en application de l'art. 272a al. 1 let. b CO.

7. Dans son appel joint, l'intimée reproche pour sa part au Tribunal d'avoir considéré que l'appelant n'était pas tenu de lui remettre les montants touchés au titre du sous-affermage.

7.1 Selon l'art. 423 al. 1 CO, lorsque la gestion n'a pas été entreprise dans l'intérêt du maître, celui-ci n'en a pas moins le droit de s'approprier les profits qui en résultent.

Cette disposition vise l'hypothèse de la gestion d'affaires imparfaite de mauvaise foi; la gestion d'affaires est qualifiée d'imparfaite lorsqu'elle est entreprise non pas dans l'intérêt du maître, mais dans celui du gérant ou d'un tiers; elle est dite "de mauvaise foi" lorsque son auteur sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motif pour le faire, commettant ainsi un acte d'usurpation; ce genre d'usurpation est reconnu, notamment, en cas d'utilisation sans droit de la chose d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2a p. 72; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1.1).

L'art. 423 al. 1 CO est applicable lorsqu'un locataire, procédant à une sous-location non autorisée, excède ainsi les limites du droit que lui confère le contrat et, en sous-louant sans droit la chose d'autrui, empiète sur le patrimoine du bailleur et gère l'affaire d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2b p. 73; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1.1.).

Il n'est pas nécessaire, pour que l'art. 423 al. 1 CO soit applicable, que le bail principal ait pris fin. La sous-location non autorisée en cours de bail constitue au contraire un cas caractéristique de gestion imparfaite par le locataire des affaires du bailleur au sens de l'art. 423 al. 1 CO. Il faut cependant que le locataire soit de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'il ait dû savoir que les conditions de la sous-location non autorisée ne correspondaient pas à ses obligations contractuelles et qu'il réalise ainsi un profit illégitime; lorsque ces conditions sont réalisées, le bailleur est en droit de s'approprier les profits qui résultent de l'ingérence inadmissible dans ses affaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4, résumé in JdT 2012 II p. 116, 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1.1.).

7.2 La prétention du maître en restitution des profits suppose que des profits aient été réalisés par le gérant et qu'il existe un lien de causalité entre ceux-ci et l'ingérence; seuls les profits effectivement obtenus sont dus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4; HERITIER LACHAT, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 17 et 22 ad art. 423 CO). Le fardeau de la preuve incombe au maître (arrêt précité 4A_456/2010).

Le sous-bailleur n'a en principe pas le droit de tirer un bénéfice de la sous-location, étant rappelé que le loyer de la sous-location doit être déterminé en comparaison avec le bail principal sans référence aux art. 269 et ss CO (BOHNET/MONTINI, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 39 ad art. 262 CO; LACHAT, op. cit., p. 568).

D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'art. 262 al. 2 let. b CO sert les intérêts du bailleur principal, qui ne doit pas se sentir grugé parce que le locataire, sans prestations supplémentaires, retire de la sous-location un profit beaucoup plus élevé que le bailleur de la location (ATF 119 II 353; arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.1; LACHAT, op. cit., p. 570, n. 34). Pour certains auteurs de doctrine en revanche, l'abus n'est admis que lorsque le sous-locataire se trouve dans une situation manifestement péjorée par rapport au bail principal (HIGI, Commentaire zurichois, n. 43 ad art. 262 CO; NORDMANN, La sous-location, 10^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1998, p. 14).

Lorsque le loyer de la sous-location, en l'absence de prestations supplémentaires excède de 30 à 40% le loyer principal, il devient abusif. Il l'est en tout cas, même pour un appartement meublé, lorsqu'il approche du triple du montant dû pour le

loyer principal (LACHAT, op. cit., p. 570; arrêt du Tribunal fédéral 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 3.2).

Le juge dispose d'une certaine marge d'appréciation dans la fixation du montant des profits à restituer au bailleur (art. 4 CC; arrêt précité 4A_456/2010; HERITIER/LACHAT, op. cit., n. 22 ad art. 423 CO; CHAPPUIS, La restitution des profits illégitimes, 1991, p. 51 s.).

7.3 En l'espèce, le fermage mensuel pour les 33 boxes, accès aux installations inclus, est de 3'531 fr., soit 107 fr. par box. Pour 7 boxes, le montant du fermage devrait ainsi correspondre théoriquement à 750 fr. par mois. Il faut cependant tenir compte du fait que E_____ faisait un usage accru des installations communes, puisqu'elle donnait des cours sur ses 10 poneys. Elle accueillait en outre ses clients sur les places de parking situées dans l'enceinte de C_____.

Compte tenu de ces éléments, le montant du sous-fermage n'apparaît pas abusif au sens des principes juridiques précités, de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que l'intimée n'avait droit à aucun montant au titre de la restitution des profits indus touchés par le fermier.

- 8.** En ce qui concerne l'exécution de l'évacuation, l'appelant fait valoir que rien ne justifie une évacuation immédiate ni les amendes prévues par le Tribunal. Il relève que le délai de résiliation des contrats conclu avec ses clients est d'un mois pour la fin d'un mois. L'intimée quant à elle conclut à ce que la peine prévue par l'art. 292 CP soit mentionnée dans le dispositif du jugement et à ce qu'elle soit autorisée à requérir l'expulsion de l'appelant par l'intermédiaire d'un huissier judiciaire et de la force publique.

8.1 Selon l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires.

Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le Tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, notamment prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble (art. 343 al. 1 let. d CPC), voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers (art. 343 al. 1 let. e CPC).

L'énumération des mesures prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC n'est pas exhaustive (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 15 ad art. 343 CPC; ZINSLI, in Basler Kommentar, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd. 2013, n. 24 ad art. 343 CPC; ROHNER/JENNY, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [éd.], 2011, n. 17 ad art. 343 CPC).

Le juge doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LACHAT, op. cit., p. 216 et 217; STAEHLIN, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2^{ème} éd. 2013, n. 14 ad art. 343 CPC; BOMMER, in Baker & McKenzie [éd.], *ZPO Handkommentar*, Berne 2010, n. 3 ad art. 343 CPC; ROHNER/JENNY, op. cit., n. 9 ad art. 343 CPC; ZINSLI, op. cit., n. 4 ad art. 343 CPC).

Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une méthode d'exécution. Le Tribunal de l'exécution doit, pour sa part, faire en sorte qu'une décision judiciaire déjà entrée en force soit exécutée dans les meilleurs délais (LUSCHER/HOFMANN, *Le Code de procédure civile*, 2009, p. 211).

La requête d'exécution directe peut être formulée jusqu'aux plaidoiries finales; elle n'est donc pas soumise aux restrictions prévues par les art. 227 et 230 CPC concernant la modification de la demande (TAPPY, *Code de procédure civile commenté*, 2011, n. 21 ad art. 236 CPC; GASSER, *Die Vollstreckung nach der Schweizerischen ZPO*, *Anwaltsrevue* 2008, pp. 340 ss, p. 342).

8.2 Dans le cas présent, les conclusions en évacuation prises par l'intimée devant le Tribunal lors de l'audience de débats d'instruction et de débats principaux du 14 mars 2014 sont recevables.

Compte tenu des circonstances, il se justifie d'ordonner l'évacuation par contrainte directe de l'appelant par la force publique et de renoncer aux mesures d'exécution indirecte (amendes) prévues par le Tribunal.

Le délai à l'issue duquel cette exécution devra intervenir sera fixé à deux mois, afin, en particulier, de tenir compte du délai de résiliation prévu par les contrats conclus par l'appelant avec ses clients et du fait que l'intimée n'a pas établi l'existence d'une urgence particulière à récupérer la possession des installations. Un délai plus long serait par contre disproportionné au regard du fait que le bail a été résilié le 18 mars 2013 et que l'appelant n'allègue pas avoir effectué la moindre recherche depuis pour trouver de nouveaux locaux.

La mention de l'art. 292 CP est par ailleurs inutile au regard du fait que l'intimée pourra requérir l'évacuation de l'appelant par la force publique.

8.3 Les chiffres 4 à 6 du dispositif du jugement entrepris seront par conséquent annulés et le jugement réformé au sens des considérants qui précèdent.

9. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 2 octobre 2014 par A_____ et l'appel joint formé le 5 novembre 2014 par B_____ contre le jugement JTBL/930/2014 rendu le 27 août 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8105/2013-2-OSB.

Au fond :

Annule les chiffres 4 à 6 de ce jugement.

Cela fait, et statuant à nouveau :

Autorise B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ des installations dites des "C_____", sises _____ à Genève, à l'échéance d'un délai de deux mois dès la notification du présent jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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 à 15'000 fr.