

Tribunal fédéral - 4A_227/2017

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 5 septembre 2017

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Patricia Dietschy-Martenet, Congé ordinaire en l'absence de consentement écrit à une sous-location (arrêt 4A_227/2017), Newsletter Bail.ch décembre 2017

Newsletter décembre 2017

Sous-location partielle consentie par le bailleur ; congé ordinaire pour utilisation non conforme du bail

Congé pour manque d'égards envers les voisins ; degré de gravité suffisant

Art. 257f al. 3, 262, 266a, 269d, 271 CO



Congé ordinaire en l'absence de consentement écrit à une sous-location

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de l'annulation du congé lorsque le motif de celui-ci a trait à une sous-location partielle de la chose louée.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

En octobre 2010, X. a loué à Z. un appartement de trois pièces dans un immeuble à Genève. Le contrat a été conclu pour cinq ans et était renouvelable tacitement d'année en année sauf préavis de résiliation de trois mois. Le loyer a été fixé à CHF 1'790.- par mois, charges comprises. D'après le contrat, les locaux sont destinés à « son habitation à l'exclusion de tout autre usage ».

La locataire est présidente de A. Sàrl et avait indiqué dans sa demande de location que le loyer serait payé par la société. Elle est également associée-gérante de B. Sàrl. Ces deux sociétés sont actives dans le domaine de la conciergerie privée et de l'organisation d'événements à Genève et en Suisse.

La locataire a déclaré en procédure qu'elle avait précisé dans sa demande de location qu'elle avait besoin d'un appartement pour ses propres besoins mais aussi pour y loger des collaboratrices lorsque celles-ci travaillaient à Genève. Il a été retenu en procédure que la locataire séjourne régulièrement dans l'appartement depuis septembre 2010, par exemple quand elle part ou revient de voyage, que ce logement lui permet de disposer d'un pied-à-terre à Genève, ce qui n'a jamais entraîné de protestation de la part du bailleur, qui est pourtant représenté par des professionnels de l'immobilier. Ce point est contesté.

En novembre 2014, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a informé la locataire avoir reçu des plaintes concernant des nuisances sonores provenant de son appartement et a sollicité des explications quant au fait qu'il avait été constaté que plusieurs personnes y habitaient et que deux nouveaux noms avaient été ajoutés sur la boîte aux lettres, ce qui n'avait pas été autorisé. La locataire a contesté les nuisances et a indiqué pour le surplus qu'elle mettait l'appartement à disposition de collaboratrices qui venaient de l'étranger pour séjourner durant une brève période à Genève et qui travaillaient pour sa société B. Sàrl. Elle avait autorisé deux amies à mettre leurs noms sur la boîte aux lettres pour des raisons administratives.

Par avis du 10 juin 2015, le bailleur a résilié le bail de manière ordinaire pour le 30 septembre 2015, au motif que la locataire n'occupait pas personnellement l'appartement et que les occupants des lieux engendraient des nuisances. La locataire a contesté le congé. Le Tribunal des baux et loyers a admis la validité du congé, considérant, en substance, que l'intérêt du bailleur à résilier le contrat était légitime et digne de protection car le contrat stipulait clairement que l'appartement litigieux était destiné à l'habitation de la locataire, à l'exclusion de tout autre usage ; or la locataire n'avait jamais habité l'appartement en question, l'utilisant principalement pour le mettre à disposition des collaboratrices de sa société, avec un taux de rotation élevé empêchant tout contrôle et donc représentant un inconvénient majeur pour le bailleur. Sur appel, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a réformé le jugement et a annulé le congé. Elle a retenu que la résiliation était contraire à la bonne foi dans la mesure où l'utilisation en tant qu'habitation n'oblige pas le locataire à occuper personnellement et durablement les locaux. En l'espèce, la locataire y séjournait régulièrement et avait le droit d'y héberger des proches ainsi que des tiers, l'inconvénient majeur allégué par le bailleur du fait d'un taux de rotation assez élevé et irrégulier des collaboratrices occupant l'appartement n'ayant pas été démontré. Le bailleur recourt au Tribunal fédéral, sans succès.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler que la résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO). La seule limite à la liberté de résilier découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; 138 III 59 consid. 2.1). La protection conférée par les art. 271 s. CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le but de la réglementation des art. 271 s. CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF, 06.10.2010, 4A_297/2010 consid. 2.2 ; TF, 12.11.2007, 4A_322/2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt du bailleur à récupérer son bien, et non procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux ; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (TF, 26.08.2016, 4A_18/2016 consid. 3.2 ; TF, 28.02.2013, 4A_484/2012 consid. 2.3.1 et les arrêts cités). Il appartient au destinataire du congé de prouver que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. L'auteur de la résiliation doit cependant collaborer à l'administration des preuves (art. 52 CPC et 2 CC). Le bailleur doit en particulier motiver le congé sur demande du locataire (art. 271 al. 2 CO).

Pour savoir si le congé ordinaire contrevient aux règles de la bonne foi, il faut déterminer le motif réel du congé. Il convient de se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; 138 III 59 consid. 2.1). Des faits survenus postérieurement ne peuvent que fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de résilier (ATF 138 III 59 consid. 2.1). Déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel est une question de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 ; 131 III 535 consid. 4.3 ; 130 III 699 consid. 4.1) ; en revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit (TF, 20.02.2017, 4A_476/2016 consid. 2.2.1).

Selon la jurisprudence, lorsque le congé est donné par le bailleur en lien avec la sous-location de la chose louée, il faut distinguer selon que la sous-location est totale ou seulement partielle (TF, 09.09.2015, 4A_290/2015 consid. 4.3 et 4.4).

En cas de *sous-location totale*, il faut encore distinguer selon que le bailleur y a consenti ou non (TF, 09.09.2015, 4A_290/2015 consid. 4.3) :

- Si le bailleur n’a pas donné son consentement à la sous-location, il peut valablement résilier le bail s’il était en droit de refuser son accord ou en cas d’abus de droit du locataire (TF, 09.09.2015, 4A_290/2015 consid. 4.3.1). Les hypothèses de refus de la sous-location sont énumérées exhaustivement à l’art. 262 al. 2 CO. Le congé est aussi valable si le simple fait de ne pas requérir le consentement préalable du bailleur est de nature à anéantir le lien de confiance entre les parties (ATF 138 III 59 consid. 2.2.2 et 3 ; 134 III 446 consid. 2.2). A ces cas s’ajoute l’interdiction générale de l’abus de droit au sens de l’art. 2 al. 2 CC, en particulier si le locataire a perdu toute idée de reprendre dans un avenir prévisible l’usage de la chose louée et qu’il a procédé en réalité à une substitution de locataires (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 ; 134 III 446 consid. 2.4). Certes, un locataire qui quitte un logement peut penser avoir un jour un intérêt à revenir dans les locaux. Surtout en période de pénurie de logements, il peut avoir un intérêt à garder un certain droit sur les locaux. Toutefois, on ne saurait admettre que la sous-location soit dénaturée et conduise à éluder les conditions d’un transfert du bail. Le juge doit donc se montrer relativement strict dans l’examen de l’intention, qui doit résulter d’un besoin légitime et clairement perceptible (TF, 04.10.2010, 4A_367/2010 consid. 2.1) du locataire de réintégrer les locaux loués. La vague possibilité de réintégrer peut-être un jour soi-même l’objet loué ne suffit pas (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1).
- Si le bailleur a donné son consentement à la sous-location totale, il ne peut plus se prévaloir par la suite des motifs de refus (art. 262 al. 2 CO) qu’il connaissait ou devait connaître au moment d’accepter la sous-location. Partant, le congé donné pour ce motif est annulable. Le bailleur peut toutefois se prévaloir de l’interdiction générale de l’abus de droit. Ainsi, lorsque le bailleur consent à une sous-location de durée indéterminée, on ne peut pas en inférer qu’il l’accepte *ad vitam aeternam*. L’écoulement du temps joue un rôle important et doit être pris en compte pour déterminer s’il convient de mettre en œuvre l’interdiction de l’abus de droit ou non (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1).

En cas de *sous-location partielle*, il faut distinguer selon que le locataire principal utilise encore les locaux ou ne les utilise plus et selon que le bailleur avait donné ou non son consentement (TF, 09.09.2015, 4A_290/2015 consid. 4.4).

- Si le locataire principal utilise encore les locaux et qu’il avait obtenu le consentement du bailleur à la sous-location d’une durée indéterminée, on voit mal que le bailleur puisse se prévaloir de l’abus de droit puisque le locataire occupe toujours les locaux ; le bailleur ne peut donc pas résilier le bail au motif d’une sous-location non autorisée (Heinrich, Die Untermiete, thèse Zurich, 1999, p. 97 s.). Si le bailleur entend revenir sur son consentement, il doit agir selon les règles de procédure de l’art. 269d CO (ATF 125 III 62 consid. 2b). En effet, cette modification du contrat de bail affecte le rapport d’échange des prestations des deux parties (ATF 125 III 231 consid. 3b). Si le bailleur n’a pas notifié le retrait de consentement de la sous-location partielle au moyen de la formule officielle, le congé pour cause de sous-location contrevient aux règles de la bonne foi et doit être annulé.
- Si le locataire continue à utiliser les locaux mais n’avait pas obtenu le consentement du bailleur à la sous-location partielle, il faut raisonner comme en cas de sous-location totale, c’est-à-dire que le bailleur peut résilier le bail s’il était en droit de refuser son consentement ou en cas d’abus de droit du locataire.
- Si le locataire n’utilise plus les locaux et avait obtenu le consentement du bailleur à la sous-location, le congé est en principe annulable sauf si le bailleur peut se prévaloir de l’interdiction générale de l’abus de droit.
- Si le locataire n’utilise plus les locaux et n’avait pas obtenu le consentement du bailleur à la sous-location, il faut raisonner comme en cas de sous-location totale, c’est-à-dire que le

bailleur peut résilier le bail s'il était en droit de refuser son consentement ou en cas d'abus de droit du locataire.

En l'espèce, les locaux loués sont destinés à « son » habitation, à l'exclusion de tout autre usage. La locataire séjourne régulièrement dans l'appartement et cela depuis septembre 2010, comme pied-à-terre à Genève. Le bailleur, représenté par des professionnels de l'immobilier, n'a jamais protesté face à cette situation. L'appartement est mis à disposition de collaboratrices des sociétés de la locataire, qui y logent pour quelques jours ; le bailleur n'a pas démontré que le taux de rotation assez élevé et irrégulier représentait un inconvénient majeur pour lui. Le TF considère qu'il est douteux que la mise de l'appartement à la disposition exclusivement de tiers (comme dans un hôtel) puisse être considérée comme compatible avec une utilisation en tant qu'« habitation » au sens du contrat de bail, voire comme le simple hébergement de proches, qui présuppose la présence simultanée de la locataire. Il n'y a toutefois pas lieu d'examiner la question plus avant, dans la mesure où la locataire séjourne régulièrement dans l'appartement. Il a été retenu en fait que le bailleur avait consenti à la sous-location. Il s'agit donc d'une sous-location partielle avec utilisation par la locataire et consentement du bailleur. Le bailleur ne pouvait donc pas résilier au motif d'une utilisation non conforme du contrat. L'annulation du congé prononcée par la cour cantonale doit être confirmée.

Pour terminer, le TF balaie le grief du bailleur déduit de la violation de l'art. 257f CO, au motif que le congé aurait été valable en raison des nuisances sonores causées par les collaboratrices de la locataire, faute d'avoir été constaté en fait que lesdites nuisances auraient été d'une gravité telle qu'elles auraient rendu insupportable le maintien du bail.

III. Analyse

Cet arrêt fait une synthèse de la jurisprudence relative au droit de congédier le locataire en raison d'une sous-location de la chose louée, développée à l'ATF 138 III 59 et dans l'arrêt 4A_290/2015 du 9 septembre 2015. Un commentaire de ces arrêts figure dans la Revue Droit du bail respectivement 2012 N 9 et 2016 N 8.

Nous nous arrêterons sur l'exigence de forme écrite du consentement à la sous-location imposée par le Contrat-cadre romand de baux à loyer (ci-après : CCR), auquel le présent bail était soumis. En effet, le contrat portait sur un appartement sis à Genève. Des sous-locations partielles ont débuté dès le mois de septembre 2010 et se sont poursuivies tout au long de la relation contractuelle. Le Tribunal fédéral a admis que le bailleur avait donné son consentement à la sous-location par actes concluants. Il faut relever que l'art. 8 CCR prescrit que le bailleur doit consentir par écrit à la sous-location. Jusqu'au 1^{er} juillet 2014, cette règle ne changeait toutefois rien aux conditions de validité de la sous-location dans la mesure où le Conseil fédéral n'avait pas donné à l'art. 8 CCR l'autorisation de déroger aux dispositions impératives du CO, dont fait partie l'art. 262 CO¹. Par conséquent, l'art. 8 CCR ne faisait que préciser les exigences de forme dans le but de clarifier les rapports entre les parties et de faciliter la preuve². En cas d'absence de consentement écrit, le juge devait interpréter la volonté des parties, un consentement tacite ou par concluants pouvant être retenu³.

Depuis le 1^{er} juillet 2014, lors de la reconduction du CCR, le Conseil fédéral a cependant autorisé l'art. 8 CCR à déroger à l'art. 262 CO⁴. La solution en Suisse romande est désormais la même que

¹ Voir l'art. 1 al. 3 de l'Arrêté du Conseil fédéral relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail du 5 septembre 2001 (FF 2001 5509), puis du 25 juin 2008 (FF 2008 5289) ; ATF 134 III 446 consid. 2.5 ; TF, 19.05.2009, 4A_570/2008 consid. 3.3.3.

² TF, 19.05.2009, 4A_570/2008 consid. 3.3.3.

³ TF, 09.09.2015, 4A_290/2015 consid. 3.2-3.3.

⁴ Art. 1 al. 3 lit. b de l'Arrêté du Conseil fédéral relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail, du 20 juin 2014 (FF 2014 5087).

celle qui prévalait déjà dans le canton de Vaud depuis le 1^{er} juillet 2008, au regard de l'art. 22 des Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) : le Conseil fédéral avait autorisé l'art. 22 RULV à déroger à l'art. 262 CO par Arrêté du 25 juin 2008⁵. Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a considéré que l'exigence de la forme écrite prévue à l'art. 22 RULV est impérative⁶. Or le congé ordinaire qui vise à sanctionner une violation du contrat ou de dispositions légales par le locataire n'est en principe pas abusif⁷. Par conséquent, l'absence d'un consentement écrit est un motif de congé ordinaire valable, même si les conditions de l'art. 262 CO sont remplies⁸. Les locataires de baux d'habitation soumis au CCR prendront donc garde de demander le consentement écrit du bailleur avant de sous-louer. Cela concerne toutes les sous-locations débutées après le 1^{er} juillet 2014. On peut se demander si, en l'espèce, le bailleur n'aurait pas dû donner son consentement écrit aux sous-locations débutées après cette date et si, à défaut d'un tel consentement, le congé n'aurait pas dû être validé.

⁵ Art. 2 lit. c de l'Arrêté du Conseil fédéral relatif à l'approbation de la déclaration cantonale de force obligatoire générale du contrat-cadre de bail à loyer « Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud » et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail, du 25 juin 2014 (FF 2008 5297), reconduit par Arrêté du 20 juin 2014 (FF 2014 5095).

⁶ TF, 10.03.2009, 4A_487/2008 consid. 2.6.

⁷ TF, 10.03.2009, 4A_487/2008 consid. 2.7.

⁸ JEANNIN, in : DB 2016 N 8 ; CARRETERO/MAGISTRINI, L'autorisation de la sous-location, in : CdB 2013 73, p. 81 et 91.