

Art. 257 f CO

Art. 262 CO

3. Résiliation anticipée du bail — sous-location

Des contrats de sous-locations non exécutés par le locataire ne sont pas de nature à nuire à la réputation de la bailleuse, ni à celle de l'ensemble des locataires de l'immeuble. Dans ces circonstances, il ne saurait être question d'un préjudice grave au sens de l'art. 257 f al. 4 CO et justifiant un congé immédiat.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces.

Par courrier recommandé du 17 décembre 2007, la bailleuse a fait part au locataire qu'elle avait été informée par des tiers que ce dernier proposait l'appartement en sous-location, l'invitant à vouloir bien lui indiquer ses intentions à ce sujet. Le même jour, la bailleuse s'est adressée à la curatrice du locataire en précisant: « En effet, le locataire présente son appartement en sous-location avec une demande d'honoraires à la clé et ne met pas à disposition le logement en question ; si ces faits s'avèrent exacts, vous comprendrez aisément que ce type de méthode ne peut être accepté par notre agence. »

Le 2 juillet 2009, la bailleuse a résilié le bail à loyer du locataire et de son épouse pour le 31 août 2009, en application de l'art. 257 f al. 3 CO.

Ensuite d'une requête du 21 juillet 2009 de l'épouse du locataire auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux à loyers, l'épouse du locataire concluant principalement à l'inefficacité du congé du 2 juillet 2009.

Par jugement du 18 février 2011, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé du 2 juillet 2009. La bailleuse a formé appel de ce jugement en temps utile.

Extrait des considérants

5.1 Aux termes de l'art. 257f CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (al. 1) ; s'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (al. 2) ; lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur 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, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 3) ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent toutefois être résiliés avec effet immédiat, si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose (al. 4).

5.2 D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, une sous-location sans le consentement du bailleur – notamment lorsque le locataire s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer – peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Le seul fait de ne pas requérir le consentement du bailleur ne suffit toutefois pas à justifier un congé anticipé, sans avertissement préalable.

Pour respecter la condition de la protestation prescrite à l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur qui apprend que l'objet remis à bail est sous-loué sans son consentement doit inviter le locataire, par écrit, à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation. Si le bailleur choi-

sit la première injonction, le preneur a tout de même la possibilité de requérir le consentement de son cocontractant, qui peut être donné après coup. Si le locataire ne réagit pas à l'avertissement écrit du bailleur, un congé anticipé sera fondé, en tout cas, lorsqu'un examen rétrospectif des faits permet de conclure que le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location. Dans ce cas, l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur posée à l'art. 257f al. 3 CO n'a pas de portée indépendante (ATF 134 III 446 consid. 2.2 ; ATF 134 III 300 consid. 3.1 et 3.2).

Dans le cas présent, on ne voit pas pour quels motifs les lettres adressées le 17 décembre 2007 par l'appelante à l'intimé et à sa curatrice ne constitueraient pas une protestation au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Le courrier adressé à la curatrice doit être considéré comme ayant été envoyé à une personne représentant valablement l'intimé quant aux questions du bail et de sa résiliation (cf. DESCHENAUX/STEINAUER, *Personnes physiques et tutelle*, 2001, n. 1137 s. ; STETTLER, *Représentation et protection de l'adulte*, 1997, n. 285 ss). Ces lettres ont été notifiées à l'intimé en temps utile après la prise de connaissance de la bailleuse des agissements du locataire (cf. Commentaire SVIT, n. 43 ad art. 257f CO, p. 158 ; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 3.1.7 p. 677), à savoir des sous-locations qu'il avait conclues, soit seulement quatre jours après le courrier de X. Contrairement à ce qu'a considéré le Tribunal, une protestation ne doit pas obligatoirement fixer un délai, contenir une mise en demeure ou menacer d'une résiliation, même si cela est souhaitable pour la clarté de la protestation (Commentaire SVIT, n. 44 s. ad art. 257f CO, p. 158 s. ; LACHAT, *Le bail à loyer*, ch. 3.1.7 p. 677 s. ; dans ce sens également ATF 134 III 446 consid. 2.2 ; ATF 134 III 300 consid. 3.1 et 3.2).

5.3 Comme l'ont retenu les premiers juges, il n'est pas établi que l'appartement litigieux ait été effectivement sous-loué par l'intimé. Certes, celui-ci s'est engagé à céder l'usage de son logement à ses cocontractants (cf. art. 253 et 262 CO ; BISE/PLANAS, in *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2012, n. 14 ss ad art. 262 CO), mais ces derniers n'ont jamais pu concrètement y habiter. On voit mal dans ces conditions en quoi l'appelante pouvait – et devait – au préalable donner son accord, s'agissant de contrats de sous-location que l'intimé n'entendait pas exécuter. Si les tromperies commises par celui-ci sont indubitablement graves et pénalement punissables, il n'en demeure pas moins qu'elles n'ont, en regard des circonstances particulières du cas, lésé ni la bailleuse, ni les personnes habitant l'immeuble (cf. art. 257f al. 3 in initio CO ; cf. aussi HIGI, *Zürcher Kommentar*, volume V 2b, *Die Miete*, 1994,

n. 61 in fine ad art. 257f CO), mais seulement des tiers. Les agissements de l'intimé ne pouvaient pas non plus fonder des prétentions de tiers à l'encontre de la bailleuse (cf. HIGI, op. cit., n. 60 ad art. 257f CO), cette dernière n'étant nullement impliquée dans la conclusion des contrats de sous-location. L'appartement et le bail en question n'ont enfin, dans ce cas particulier, pas subi de changements ou de perte de valeur en raison de ces comportements, mais n'ont constitué que les objets d'engagements à dessein non tenus, le logement étant en tout état de cause occupé par l'épouse de l'intimé et leur enfant mineur.

Contrairement à ce que soutient l'appelante et compte tenu de toutes les circonstances du cas, les contrats de sous-locations non exécutés par l'intimé n'étaient pas de nature à nuire à sa réputation, ni à celle de l'ensemble des locataires de l'immeuble, tant il devait apparaître aux cocontractants de l'intimé comme à tous tiers que la bailleuse et les occupants de l'immeuble n'étaient pas impliqués dans les tromperies commises par l'intimé.

5.4 Au vu de ce qui précède, il ne saurait être question d'un préjudice grave causé volontairement à la chose par le locataire au sens de l'art 257f al. 4 CO et justifiant un congé immédiat ; l'appelante ne le prétend du reste pas.

Toutefois, dans la mesure où l'appartement dont elle est propriétaire servait à des infractions qui l'obligeaient le cas échéant à répondre oralement ou par écrit aux cocontractants lésés, comme elle l'a fait à l'intention de X. On ne saurait dénier à la bailleuse le droit d'entreprendre ce qui était en son pouvoir pour faire cesser les agissements répréhensibles de l'intimé, ces actes étant de nature à gêner et à entraver la confiance qu'elle pouvait avoir en lui.

5.5 L'absence de sous-location effective exclut l'application de la jurisprudence citée plus haut (ATF 134 III 446 consid. 2.2 ; ATF 134 III 300 consid. 3.1 et 3.2) selon laquelle un congé anticipé est fondé, sans examen du caractère insupportable de la continuation du bail, en tout cas lorsqu'un examen rétrospectif des faits permet de conclure que le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location. La condition du caractère insupportable du maintien du bail demeure donc en tout état de cause une condition de l'efficacité de la résiliation litigieuse.

Le caractère insupportable ou non de la poursuite du bail ne se détermine pas selon des critères abstraits, mais en application des règles de l'équité (art. 4 CC), en tenant compte de toutes les circonstances concrètes du cas,

telles que les conditions particulières du contrat de bail, de l'immeuble ou du voisinage, ainsi que d'éventuelles prétentions de tiers à l'égard du bailleur en raison de dérangements subis (arrêt précité 4C.118/2001 consid. 1a, DB 2003 n. 8 p. 14 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.324/2002 du 3 mars 2003 consid. 3.3.1, DB 2004 n. 22 p. 41 ; HIGI, op.cit., n. 59 ss ; WESSNER, in Droit du bail, Commentaire pratique, 2010, n. 38 ad art. 257f CO).

En l'espèce, comme exposé plus haut et en regard des circonstances particulières du cas, le seul inconvénient concret et établi que l'appelante a eu à subir du fait des sous-locations illicites conclues par l'intimé consiste dans les quelques réponses qu'elle a eu à donner à des cocontractants lésés par le locataire. Aucun inconvénient ou dérangement concret subi par les voisins et les autres occupants de l'immeuble n'est allégué ou établi. Pour le reste, l'intimé est absent la majeure partie du temps de l'immeuble et est pris en charge par des services psychosociaux et sa curatrice. De plus, les agissements illicites établis ont été commis par celui-ci à fin 2007 et au printemps 2009, et ont donc été isolés dans le temps. Le maintien du bail devrait apparaître d'autant moins insupportable qu'au moment de la résiliation du bail et au vu de la situation, on ne pouvait raisonnablement attendre des réitérations d'infractions de la part du locataire, les procédures pénales en cours ainsi que les efforts vraisemblables des services psycho-sociaux et de sa curatrice devant être de nature à le dissuader de commettre à nouveau des tromperies. Rien ne ressort enfin du dossier quant à d'éventuels dérangements qui auraient été occasionnés par l'épouse de l'intimé et leur fils.

Le maintien du bail n'apparaissait dès lors pas insupportable au sens de l'art. 257f al. 3 CO, pour l'appelante et les habitants de l'immeuble, à l'époque de la résiliation.

L'appelante n'invoque pas l'application à titre subsidiaire de l'art. 266g CO, dont les conditions ne sauraient en tout état de cause, pour les mêmes motifs, être remplies.

5.6 Le congé donné par la bailleuse ne respecte donc pas l'une des conditions de l'art. 257f al. 3 CO.

Il s'ensuit qu'il est inefficace (cf. WESSNER, op. cit., n. 47 ad art. 257f CO ; cf. aussi arrêt précité 4C.118/2001 consid. 1b, DB 2003 n. 8 p.14).

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 14 novembre 2011)