

Tribunal fédéral - 4A_227/2011

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 10 janvier 2012

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Manon Simeoni

Le caractère provisoire

de la sous-location (4A_227/2011)

Newsletter Bail.ch mai 2012

Newsletter mai 2012

**Annulabilité d'un congé
ordinaire donné suite à
une sous-location non
autorisée ; caractère
provisoire de la sous-
location comme condition
au droit de sous-louer**

**Art. 262 al. 1 ; 271 ;
271a al. 1 let. a CO**



Le caractère provisoire de la sous-location : une condition au droit de sous-louer ?

Manon Simeoni

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt examiné traite de la validité d'une résiliation du contrat de bail principal en cas de sous-location non autorisée par le bailleur, lorsque le locataire n'a pas l'intention de réintégrer l'objet du bail.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A. était propriétaire d'une maison de vacances. Par contrat oral, il a loué la maison à C. pour un loyer mensuel de CHF 500.-. Dès le 1^{er} novembre 2008, C. a sous-loué à E. et F. la maison – sans le garage – pour le même loyer que le loyer principal, sans avoir toutefois requis au préalable le consentement de A.

En date du 12 juin 2009, A. a transféré la propriété de la maison à son fils X. Ce dernier a, quatre jours plus tard, résilié le contrat de bail avec le locataire C., pour le terme du 30 septembre 2009, sans toutefois indiquer de motifs. C. a résilié le contrat de sous-location pour ce même terme. Les sous-locataires se sont toutefois opposés à leur expulsion. Le bailleur a par la suite loué la maison aux sous-locataires.

C. a saisi l'Autorité de conciliation le 7 juillet 2009 en concluant principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à la prolongation du contrat de bail pour une durée de quinze mois. Par décision du 29 septembre 2009, l'autorité de conciliation a considéré que la résiliation du contrat de bail était abusive et l'a déclarée non valable.

X. a saisi le Tribunal de district en concluant à ce que la résiliation soit déclarée valable. Par jugement du 16 juin 2010, le Tribunal de district a annulé la décision de l'autorité de conciliation et a déclaré la résiliation du contrat valable. Selon le Tribunal de district, le fait de sous-louer une partie de la maison seulement pour un loyer identique au loyer principal pouvait générer une rupture du lien de confiance entre le locataire et le bailleur principal. Par ailleurs, l'existence d'un litige entre le sous-bailleur et les sous-locataires et le fait que C. souhaitait de toute manière remettre la maison pour la fin du mois de septembre 2010 constituaient des faits aptes à légitimer le rétablissement de conditions de location claires par X.

Par jugement du 7 décembre 2010, le Tribunal cantonal des Grisons a annulé le jugement du Tribunal de district. Selon le Tribunal cantonal, bien que le sous-bailleur n'ait pas obtenu le consentement exprès du bailleur à la sous-location, encore faudrait-il, pour que le congé soit valable, que ce consentement n'eût pas pu être obtenu s'il avait été requis. Or C. aurait été en droit de sous-louer son logement, puisque les conditions de la sous-location n'étaient pas abusives; si C. n'a effectivement sous-loué qu'une seule partie de la maison pour un montant identique à celui du loyer principal, il a mis des meubles à disposition des sous-locataires. La sous-location n'a en outre apporté aucun inconvénient au propriétaire. Le Tribunal cantonal a ainsi considéré le congé comme abusif au sens de l'art. 271a al. 1 let. 1 CO, dans la mesure où il a été signifié en réaction à des prétentions découlant du bail par le locataire.

Le Tribunal cantonal considère que les motifs de résiliation invoqués ultérieurement par le bailleur, soit le fait que C. aurait lui-même choisi les nouveaux locataires pour la maison en se substituant au propriétaire et qu'il se serait comporté de manière déloyale avec les sous-locataires, sont irrecevables puisqu'ils ont été invoqués pour la première fois devant le Tribunal de district. Selon le Tribunal cantonal, l'instance inférieure a de manière inadmissible tenu compte de ces motifs, au lieu de se fonder uniquement sur ceux initialement émis par le bailleur. Enfin, l'argument selon lequel le locataire aurait à plusieurs reprises manifesté son intention de résilier le contrat n'est pas non plus pertinent, ce fait ne pouvant en aucun cas justifier la résiliation litigieuse.

C. est décédé le 24 décembre 2010. La procédure a été reprise par D., unique héritière de C. Le bailleur a formé un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral le 7 avril 2011, en concluant à ce que la résiliation signifiée le 16 juin 2009 soit déclarée valable. Le Tribunal fédéral a annulé le jugement du Tribunal cantonal et l'a renvoyé à cette autorité pour nouveau jugement.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral relève tout d'abord que l'on se trouve en présence d'une résiliation ordinaire du contrat de bail et non d'un congé extraordinaire pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO. Une résiliation ordinaire ne nécessite pas de motifs particuliers, chaque partie étant libre de mettre fin au bail en respectant les délais et termes contractuels ou légaux. La seule limite à cette liberté réside dans le principe de la bonne foi, puisque le congé qui y contrevient est annulable conformément à l'art. 271 al. 1 CO.

Un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsque celui-ci ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, lorsqu'il est purement chicanier ou lorsqu'il repose sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte. Un défaut de motivation ou une motivation incorrecte peut constituer un indice de l'inexistence d'un intérêt digne d'être protégé, sérieux et objectivement reconnaissable. Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie selon les circonstances prévalant au moment où elle est donnée.

Le fait de ne pas requérir le consentement préalable du bailleur pour sous-louer est susceptible d'entraîner la rupture de la relation de confiance entre le bailleur et le locataire, de telle sorte que la résiliation ordinaire n'apparaît pas comme contraire à la bonne foi. En cas de récurrence, le locataire s'expose même à une résiliation anticipée du contrat.

La loi énumère de manière exhaustive les situations en vertu desquelles le congé donné par le bailleur est annulable. Tel est le cas lorsque le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271 al. 1 let. a CO). Le droit de sous-louer aux conditions de l'art. 262 CO compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 CO. A défaut d'un accord contractuel divergent, les conditions de la sous-location comprennent également le fait que le locataire ait la volonté de réintégrer un jour le logement loué.

La sous-location doit en effet avoir un caractère provisoire. Elle vise les cas où, en raison notamment de son travail ou d'un séjour à l'étranger, le locataire laisse l'usage de son logement à un tiers pour des motifs financiers ou lorsque, suite au départ ou au décès d'un membre de la famille, l'appartement est devenu trop grand pour le locataire seul. Une vague intention de réintégrer le logement n'est en outre pas suffisante pour justifier une sous-location et le fardeau de la preuve concernant le caractère contraire à la bonne foi du congé est supporté par le locataire, qui doit notamment prouver sa claire intention de réintégrer les locaux dans un avenir prévisible. Si le locataire a perdu l'idée de réintégrer un jour son logement et qu'il a ainsi procédé à une substitution de locataire par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit et ce dernier ne saurait se prévaloir d'un droit à la sous-location. Par ailleurs, la prolifération de rapports de sous-locations de longue durée ou de rapports de sous-baux « en cascade » ne serait ni dans l'intérêt du propriétaire, ni dans celui du locataire.

Contrairement à ce qui prévaut notamment pour les augmentations de loyer, la loi ne prévoit pas la motivation du congé ; elle ne prescrit en particulier pas que l'indication des motifs en cas de résiliation ordinaire doit parvenir au locataire dans un certain délai après que celui-ci en a fait la demande, ni au plus tard lors de la procédure de conciliation ; le juge doit admettre des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a et 232 al. 2 let. c CPC), sous réserve de l'interdiction d'un comportement constitutif d'un abus de droit. Par ailleurs, la tentative de conciliation est confidentielle et les dépositions des parties ne peuvent ni figurer au procès-verbal, ni être prises en compte dans le cadre de la procédure au fond, de sorte qu'il est impossible d'établir clairement les motifs soulevés durant la procédure de conciliation (art. 273 al. 4 CO et 205 CPC).

III. Analyse

Le Tribunal fédéral rappelle que selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire a fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Le droit de sous-louer aux conditions de l'art. 262 CO compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 let. a CO¹. En l'espèce, le bailleur a résilié le contrat de bail des locataires pour l'échéance ordinaire en raison – notamment – du fait que son consentement à la sous-location n'avait pas été requis. Notre haute Cour a déjà rappelé à plusieurs reprises qu'une sous-location non autorisée pouvait justifier une résiliation anticipée du bail uniquement après un avertissement et dans le cas où le bailleur aurait été en droit de refuser son consentement à la sous-location, car il aurait disposé d'un motif valable pour la refuser². Dans le présent arrêt, le Tribunal fédéral se penche sur les conditions de la sous-location dans le cadre d'une résiliation ordinaire ; il relève que le simple fait de ne pas requérir le consentement préalable du bailleur peut déjà suffire à anéantir le lien de confiance qui lie le bailleur au locataire, de telle manière que le congé ordinaire n'apparaît pas contraire à la bonne foi. Les congés ordinaires requièrent en effet des conditions moins strictes que les congés extraordinaires et ne trouvent leurs limites que dans les règles en matière de bonne foi, le comportement du bailleur ne devant toutefois pas nécessairement constituer un abus manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC³. Le congé ordinaire qui vise à sanctionner une violation du contrat ou de dispositions légales par le locataire n'est en principe pas abusif⁴.

Lorsque le locataire sous-loue sans avoir requis ou obtenu l'accord du bailleur, il faut encore examiner si le locataire aurait été en droit d'exiger ce consentement. Le bailleur ne peut refuser son consentement que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO, soit lorsque le locataire refuse de communiquer les conditions de la sous-location, lorsque celles-ci sont abusives au regard des

¹ TF 4C_155/2000 du 30 août 2000, cons. 2, SJ 2001 p. 17 et références citées.

² ATF 134 III 300, cons. 3.1 ; TF 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, cons. 2.1 ; TF 4A_487/2008 du 10 mars 2009, cons. 2.7.

³ ATF 120 II 105, cons. 3a ; TF 4A_487/2008 du 10 mars 2009, cons. 2.7.

⁴ TF 4A_487/2008 du 10 mars 2009, cons. 2.7 et références citées.

conditions du bail principal ou lorsque la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur. Il faut encore ajouter le cas où le locataire abuse de son droit à la sous-location⁵. Le présent arrêt énonce que la sous-location doit être provisoire, à défaut de quoi il est possible de considérer que le locataire a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location ; le cas échéant, il ne saurait se prévaloir de son droit à sous-louer. Notre haute Cour a dans un premier temps été réticente à accepter la thèse soutenue par certains auteurs selon laquelle la sous-location devait être provisoire pour être admissible ; elle a longtemps admis que le simple fait que le locataire n'ait pas refusé d'envisager de retourner dans les locaux était suffisant, même si cela résultait de vagues intentions⁶. Dans un arrêt récent⁷, le TF a déjà revu sa position en déclarant que « *si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible* ». Le présent arrêt confirme et renforce ce revirement de jurisprudence quant à la portée du critère de l'intention du locataire de réintégrer les locaux loués ; cette intention doit être claire et non équivoque.

On ne peut qu'approuver l'arrêt analysé, qui, se rangeant à côté d'une doctrine longtemps ignorée⁸, renforce l'exigence selon laquelle la sous-location doit être provisoire, ce caractère provisoire devant par ailleurs être clair et sans équivoque. A défaut, le locataire ne saurait se prévaloir d'un droit de sous-louer. Une vague intention de réintégrer un jour les locaux loués, comme l'a longtemps admis le Tribunal fédéral, ne suffit de toute évidence pas à protéger le but poursuivi par la sous-location et à éviter qu'elle ne soit utilisée comme un moyen détourné pour transférer le bail à un tiers. La possibilité pour le locataire de transférer le bail a été volontairement limitée aux baux commerciaux et la sous-location ne saurait dès lors palier cette institution pour les baux d'habitation⁹.

Le Tribunal fédéral ne précise cependant pas si une sous-location de durée indéterminée constitue en soi un inconvénient majeur au sens de l'art. 262 al. 2 let. c CO¹⁰, ou un abus de droit au sens de l'art. 2 CC, auquel cas le bailleur est également légitimé à refuser son consentement¹¹. Notre haute Cour avait toutefois déjà considéré que le fait que le locataire ait perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée constituait un abus de droit¹². Dans tous les cas, l'exigence du caractère provisoire ne constitue plus selon le Tribunal fédéral qu'une simple caractéristique essentielle du contrat de sous-location puisqu'à défaut, le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer. Il ne s'agit toutefois pas d'une condition absolue ; le bailleur qui a toléré ou donné son accord à une sous-location durable (comme par exemple dans le cas de sous-locations commerciales) ne saurait ensuite se prévaloir de cette condition. Cette exception mise à part, le bailleur peut ainsi refuser son consentement lorsque le locataire ne prouve pas sa ferme et claire intention de réintégrer les locaux.

On relèvera que la réglementation en vigueur dans le canton de Vaud connaît déjà le principe selon lequel, à défaut d'accord contraire avec le bailleur, le locataire ne peut pas sous-louer l'entier de la chose pour une durée indéterminée¹³. Soulignons encore qu'à l'instar de ce que prévoit la

⁵ Art. 2 CC ; TF 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, cons. 2.1.

⁶ TF 4A_265/2009 du 5 août 2009, cons. 4, Droit du bail 2010, p. 31, avec note de Gianmaria Mosca ; Arrêt de la première Cour civile du Tribunal fédéral du 11 octobre 1994 dans la cause C. c/ époux E., cons. 4c, in CdB 1995 I p. 19 ; TF 4C_155/2000 du 30 août 2000, cons. 2, SJ 2001 p. 17 ; cf. également ATF 134 III 446, cons. 2.4.

⁷ TF 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, cons. 2.1.

⁸ Not. Claudio Rollini, *Le caractère provisoire de la sous-location et les limites imposées en la matière au sous-locataire*, in CdB 1995 I 13.

⁹ Dans le même sens : Claudio Rollini, *op. cit.*, p. 15.

¹⁰ Cf. sur cette question : CPra Bail – Bise/Planas, N. 16 et 42 ad art. 262 CO.

¹¹ TF 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, cons. 2.1.

¹² ATF 134 III 446, cons. 2.4 et TF 4A_367/2010, du 4 octobre 2010, cons. 2.1.

¹³ Art. 22 RULV ; sur cette question en particulier, cf. TF 4A_487/2008 du 10 mars 2009, cons. 2 ; TF 4A_570/2008, cons. 3, Droit du bail 2010 p. 32 avec note de Pierre Wessner.

réglementation vaudoise susmentionnée, l'exigence du caractère provisoire de la sous-location n'est selon nous essentiellement applicable qu'en cas de sous-location de l'entier de l'objet et non lorsque le locataire sous-loue une ou plusieurs pièces de ses locaux dans le but d'alléger sa charge de loyer, ce qui semble d'ailleurs ressortir des considérants du présent arrêt (cons. 2.2.1).