

Aurélie Gandoy, Remise de l'usage de la chose louée à l'enfant dont la partie locataire a une charge légale d'entretien (arrêt 4A_39/2019), Newsletter Bail.ch novembre 2019

Résiliation anticipée ; violation du devoir de diligence ; sous-location ; prêt à usage ; devoir d'entretien légal du parent

Art. 257f al. 3, 262, 305 CO ; 276 al. 1 et 277 al. 2 CC

Remise de l'usage de la chose louée à l'enfant dont la partie locataire a une charge légale d'entretien¹

Aurélie Gandoy

I. Objet de l'arrêt

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral traite de la remise de l'usage par la partie locataire de la chose louée à une tierce personne, en l'occurrence à l'enfant dont elle a l'obligation légale d'assurer l'entretien.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le 21 janvier 2014, M.Z. a pris à bail un appartement de 2,5 pièces à compter du 1^{er} février 2014. Le bail ainsi conclu avec A était de durée indéterminée pour un loyer mensuel de CHF 1'200.- charges comprises. Le contrat ne prévoyait pas que M.Z. devait occuper personnellement l'objet loué.

Au moment de signer la demande de location, M.Z. a coché la case indiquant qu'il occuperait personnellement le logement. Il a en effet pris ce logement en raison de difficultés conjugales et c'était bel et bien son intention d'occuper personnellement le logement. Il a emménagé en février 2014.

Le 30 octobre 2015, la bailleresse a appris que deux personnes supplémentaires occupaient l'appartement. Interrogeant le locataire à ce sujet, celui-ci a expliqué que seule sa fille C.Z. occupait le logement, et ce depuis le 1^{er} juillet 2015. Le locataire a précisé que celle-ci était en apprentissage et qu'il continuait d'assumer le loyer. La seconde personne aperçue devait être le copain de sa fille lui rendant visite.

La bailleresse constatant que le locataire disposait d'une autre adresse, elle lui a reproché une substitution de locataire non admise et lui a fixé un délai pour réintégrer l'appartement, sous menace de résiliation. Le 15 septembre 2016, la bailleresse a résilié le contrat de bail de manière anticipée pour le 31 octobre 2016 sur la base de l'art. 257f al. 3 CO.

Le locataire a contesté le congé devant l'autorité de conciliation puis auprès du Tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers, concluant à sa nullité, respectivement à son inefficacité. Le Tribunal de première

¹ L'article a été retravaillé par l'auteure quant à certaines formulations. Le contenu du texte demeure inchangé.

instance a retenu que la résiliation du bail était inefficace et ne déployait aucun effet. Sur appel de la bailleresse, le Tribunal cantonal a confirmé le jugement de première instance en se fondant sur l'ATF 136 III 186. Il a retenu que le locataire n'avait pas l'obligation d'occuper personnellement le logement, même s'il en avait à l'origine l'intention. Par ailleurs, la cession de l'usage gratuit à sa fille n'était pas soumise aux règles du bail mais à celles du prêt à usage. La bailleresse interjette recours contre ce jugement auprès du Tribunal fédéral.

B. Le droit

Conformément à l'art. 257f al. 3 CO, la partie bailleresse peut résilier le contrat de bail avec effet immédiat lorsque la partie locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égard envers les voisin-e-s malgré une protestation écrite de la partie bailleresse. Tel est notamment le cas lorsque la partie locataire ne procède pas à un usage normal de la chose louée.

Le Tribunal fédéral expose que la remise de l'usage d'une chose louée à une tierce personne la partie locataire peut principalement intervenir par le biais :

1. d'une **sous-location**, régie par l'art. 262 CO. Elle concerne la cession de l'usage du logement en contrepartie du paiement d'un loyer. La partie locataire doit requérir le consentement de la partie bailleresse, qui ne peut le refuser que dans certains cas précis de l'art. 262 al. 2 CO sur lesquels nous ne reviendrons pas. Si la partie locataire sous-loue le logement sans l'accord de la partie bailleresse, elle s'expose à une résiliation anticipée du contrat dans trois situations. Premièrement, si la partie bailleresse avait disposé d'un motif valable pour s'opposer à la sous-location. Deuxièmement, si la partie locataire n'avait plus l'intention de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'elle a procédé à une substitution de locataires (ATF 134 III 446, consid. 2.4). Troisièmement et finalement, la partie locataire qui agit en annulation du congé alors qu'elle n'a plus que la vague possibilité d'user, à nouveau, elle-même de la chose louée, commet un abus de droit (art. 2 CC ; ATF 138 III 59, consid. 2.2) ;
2. d'un **prêt à usage** d'un logement au sens de l'art. 305 CO. La cession de l'usage se fait alors à un-e sous-occupant-e à titre gratuit. La doctrine admet qu'un usage normal d'un logement implique le droit pour la partie locataire d'y héberger notamment sa ou son conjoint-e, partenaire, concubin-e, ses enfants ainsi que d'autres proches (LCHAT ET AL., *Le droit du bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 59). Dans son arrêt ATF 136 III 186, le Tribunal fédéral a admis que l'hébergement d'un frère et d'un ami, constituant un prêt à usage, ne justifiait pas une résiliation anticipée si elle n'occasionnait pas de nuisance pour le voisinage.

Dans cette affaire, le Tribunal fédéral précise que l'hébergement de l'enfant par un parent ne relève ni du droit du bail (sous-location), ni du prêt à usage, mais du droit de la filiation. En effet, le parent doit pourvoir à l'entretien de ses enfants (art. 276 al. 1 CC), et ce au-delà de la majorité de l'enfant qui n'a pas encore de formation appropriée et dans la mesure où cela peut être exigé du parent (art. 277 al. 2 CC).

Par conséquent, lorsque le parent met à disposition de son enfant un appartement dont il est locataire, il s'agit d'un usage normal de la chose louée. Le lien entre le parent et l'enfant ne relève ni du bail ni du droit du prêt à usage mais d'une obligation légale découlant du droit de la filiation. Dans le cas d'espèce, la bailleresse ne pouvait dès lors pas résilier le bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO. Le Tribunal fédéral rejette son recours.

III. Analyse

1. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral confirme sa jurisprudence ATF 136 III 186 en revenant sur les avis de doctrine en découlant, avant d'y apporter un complément.

2. A l'instar de ce qui vaut dans l'ATF 136 III 186, le Tribunal fédéral rappelle qu'une résiliation immédiate (art. 257f al. 3 CO) peut intervenir lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour la partie bailleuse, ou les personnes habitant la maison, en raison d'une violation répétée de son devoir de diligence par la partie locataire, et ce, malgré une protestation écrite. Cette disposition s'applique lorsque la partie locataire ne respecte pas ses obligations contractuelles en rapport avec l'usage de la chose (ATF 132 III 109, consid. 5). L'usage de la chose est déterminé par la convention des parties, soit prioritairement sur la base du libellé du contrat ou de ses annexes. Si l'usage n'y est pas clairement convenu, il convient de recourir à l'interprétation des contrats conformément à l'art. 18 CO (consid. 3.1 ; ATF 136 III 186, consid. 3.1.1).
3. S'agissant des baux d'habitation, et sauf stipulation contraire, la partie locataire n'est pas tenue d'occuper elle-même la chose louée (consid. 3.2 *in fine* ; ATF 136 III 186, consid. 3.1.2 et réf. citées). La partie locataire est notamment autorisée à héberger des membres de sa famille ou des proches (ATF 136 III 186, consid. 3.1.2).
4. Dans l'affaire de l'ATF 136 III 186, le Tribunal a retenu, par une interprétation du contrat, que les parties n'avaient pas convenu que l'usage du logement devait être restreint au seul locataire. Il était par conséquent en droit d'héberger son frère ou un ami sans que cela ne constitue une violation de l'art. 257f al. 1 CO, et ce, indépendamment de la question de savoir si le locataire continuait à vivre – même occasionnellement – dans le logement. En l'absence de contre-prestation, le contrat liant le locataire à son frère, respectivement à son ami, était soumis aux règles du prêt à usage (art. 305 ss CO). Dans cette affaire, le Tribunal fédéral a nié l'application, même par analogie, des règles de l'art. 262 CO (ATF 136 III 186, consid. 3.2).
5. Reprenant partiellement l'ATF 136 III 186, le Tribunal confirme (consid. 4.1 et 4.2) que la remise de l'usage d'une chose à une tierce personne par la partie locataire peut intervenir sous la forme d'une sous-location si elle implique un loyer, ou d'un prêt à usage. Sur ce dernier point, le Tribunal fédéral expose les avis de doctrine concernant sa jurisprudence. Selon certains auteurs, les parties au contrat de bail pourraient exclure conventionnellement un prêt à usage sur ledit bail – ce qui n'est pas possible pour la sous-location (ZK-HIGI/WILDISEN, art. 262 N 12 ; GIAVARINI, MRA 2010 p. 206). Ces mêmes auteurs considèrent que l'art. 262 CO pourrait être appliqué par analogie au prêt en faveur d'un·e sous-occupant·e. Le Tribunal fédéral ne précise toutefois pas si ces avis doctrinaux doivent être suivis. Si tel était le cas, la partie locataire devrait demander l'autorisation de la partie bailleuse afin de prêter l'usage du logement à une tierce personne.
6. Dans tous les cas, le Tribunal fédéral précise que l'usage normal d'un logement implique le droit pour la partie locataire d'héberger sa famille ou ses proches. Il apporte toutefois une précision lorsque l'hébergement concerne l'enfant de la partie locataire. Lorsque l'enfant en question n'a pas encore de formation appropriée et dans la mesure où les circonstances permettent de l'exiger des parents, ceux-ci doivent pourvoir à son entretien (art. 276 al. 1 et 277 al. 2 CC). Cet entretien comprend notamment les frais d'hébergement. Par conséquent, lorsque la partie locataire héberge son enfant, le rapport ainsi établi ne relève ni d'une sous-location, ni d'un contrat de prêt, mais bien du droit de la filiation. La remise de l'usage du logement à l'enfant s'insère dès lors dans l'usage normal de la chose louée (consid. 4.3).
7. Tel que mentionné ci-avant (N 5), la question de savoir si les règles de la sous-location peuvent s'appliquer par analogie à un contrat de prêt à usage entre la partie locataire et une tierce personne n'a pas été tranchée par le Tribunal fédéral. Or, s'agissant de l'hébergement de l'enfant, notre Haute Cour exclut à notre sens une telle application par analogie des règles de la sous-location puisque la relation entre le parent et l'enfant relève d'une obligation légale et non pas contractuelle.
8. Reste également ouverte la question de savoir si les parties peuvent exclure dans leur contrat la remise de l'usage de la chose louée à un·e enfant.

A notre sens, un usage personnel par la partie locataire peut contractuellement être prévu par les parties, empêchant un prêt à usage en faveur d'une tierce personne. Il faut distinguer la situation où la partie locataire héberge une tierce personne tout en continuant d'utiliser personnellement la chose louée de celle où elle remet l'usage de la chose à une tierce personne et ne l'utilise plus personnellement. En effet, le Tribunal fédéral a rappelé que le fait d'héberger notamment sa ou son conjoint·e, partenaire, concubin·e, ses enfants ainsi que d'autres proches fait partie de l'usage normal d'un logement d'habitation. Or, cela doit à notre sens constituer un noyau dur qui ne saurait être restreint dans le cadre d'un bail d'habitation lorsque la partie locataire continue également d'utiliser la chose louée. En revanche, si elle n'utilise plus personnellement la chose louée, et ce de manière définitive, il ne s'agit plus d'un hébergement mais d'une remise de l'usage de la chose louée, et donc d'un prêt à usage. Or, tel que nous l'avons mentionné ci-avant et en accord avec le Tribunal fédéral, la conclusion d'un prêt à usage par la partie locataire avec une tierce personne peut être exclue par les parties au contrat de bail par l'adjonction d'une convention prévoyant l'utilisation personnelle de la chose par la partie locataire.

A notre avis, la situation diffère s'agissant de l'hébergement d'un·e enfant par la partie locataire. La question de savoir si la partie locataire continue à utiliser personnellement la chose louée n'est alors pas pertinente. En effet, l'hébergement de l'enfant ou la remise de l'usage de la chose louée en sa faveur relève d'une obligation légale d'entretien du parent et ne saurait être restreint conventionnellement dans le contrat de bail liant le parent-locataire et la partie bailleuse.