

**Tribunal fédéral – 4A\_596/2019**  
**Ire Cour de droit civil**  
**Arrêt du 30 juin 2020**

**Newsletter septembre 2020**

**Diligence ; résiliation ; sous-  
location**

**Résumé et analyse**

**Proposition de citation :**

Aurélie Gandoy, Hébergement de l'épouse de l'administrateur de la société locataire après la séparation des époux, (arrêt 4A\_596/2020), Newsletter Bail.ch septembre 2020

Usage normal de la chose louée ; résiliation anticipée ; hébergement d'un proche ; mise à disposition en vertu d'une obligation légale de fidélité et d'assistance

**Art. 19, 253, 257f al. 3,  
262 CO ; 159 al. 3 CC**



## Hébergement de l'épouse de l'administrateur de la société locataire après la séparation des époux

Aurélie Gandoy

### I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de l'hébergement de l'épouse de l'administrateur de la société locataire après la séparation des époux. Il analyse si cet hébergement constitue une violation du devoir de diligence incombant à la partie locataire et justifie ainsi une résiliation anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

### II. Résumé de l'arrêt

#### A. Les faits

Par contrat de bail du 15 juin 1997, la société locataire B. SA a pris à bail un appartement propriété de A. SA (ci-après : la bailleuse) pour une durée initiale de 3 ans et 15 jours, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. L'appartement est destiné à un usage d'« habitation bourgeoise » exclusivement et son occupation n'est pas limitée aux membres du conseil d'administration de la société locataire.

H.C., administrateur de la société locataire, a d'abord habité seul dans le logement, puis avec son épouse F.C. de 2005 à octobre 2015. Suite à la séparation du couple, l'épouse y a vécu seule. Par ordonnance du 8 juin 2016, le Tribunal de première instance, statuant sur des mesures protectrices de l'union conjugale, lui a attribué provisoirement le logement. L'épouse s'est acquittée elle-même du loyer dès le mois de novembre 2016.

Constatant que le loyer était payé par l'épouse, la bailleuse a demandé à la société locataire de lui communiquer les conditions d'une éventuelle sous-location. Sans réponse, elle a mis la société locataire en demeure de réintégrer l'appartement et de mettre fin à la sous-location illicite, à défaut de quoi le bail serait résilié. Le 24 mars 2017, la bailleuse a résilié le bail de manière anticipée pour le 30 avril 2017 au motif d'une sous-location non autorisée.

Suite à l'échec de la conciliation, la société locataire a saisi le Tribunal des baux et loyers, invoquant l'inefficacité du contrat. Celui-ci a rejeté la demande au motif que le logement n'était pas un logement de famille. Statuant sur appel de la société locataire, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice

du canton de Genève a réformé ce jugement en ce sens qu'elle a déclaré le congé inefficace. La bailleuse recourt au Tribunal fédéral.

## B. Le droit

Seule la question de la validité de la résiliation anticipée du bail au motif d'une sous-location non autorisée demeure litigieuse.

Conformément à l'art. 257f al. 3 CO, « [l]orsque 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 de 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 ». Le Tribunal fédéral précise ainsi que la résiliation anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO est subordonnée à la réalisation de cinq conditions : (1) une violation du devoir de diligence incombant à la partie locataire ; (2), un avertissement écrit préalable de la partie bailleuse ; (3) la persistance de la partie locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement invoqué dans la protestation (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour la partie bailleuse ; (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (TF, 22.20.2017, 4A\_173/2017, consid. 3.1.1 et autres autres arrêts cités). Le Tribunal apprécie la validité du congé anticipé en prenant en considération le motif du congé invoqué et en se plaçant au moment où il a été notifié (ATF 140 III 496, consid. 4.1 ; 138 III 59, consid. 2.1 et arrêts cités).

La partie locataire viole notamment son devoir de diligence lorsqu'elle ne respecte pas ses obligations contractuelles en rapport avec l'usage de la chose louée (ATF 132 III 109, consid. 5 ; TF, 23.07.2019, 4A\_39/2019, consid. 3.1).

Dans les limites de la loi (art. 19 al. 1 CO), les parties sont libres de déterminer l'objet de leur accord. L'usage pour lequel la chose est louée est déterminé par la convention des parties, soit expressément, soit tacitement. L'usage convenu se détermine prioritairement sur la base du libellé du bail et de ses annexes, qui peuvent prévoir soit la destination des locaux (*Gebrauchszweck*) soit la manière dont ils doivent être utilisés (*Gebrauchsmodalitäten*). En l'absence d'une telle précision, il convient d'appliquer les règles d'interprétation des contrats (ATF 136 III 186, consid. 3.1.1, TF, 23.07.2019, 4A\_39/2019, consid. 3.1).

La partie locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement de la partie bailleuse (art. 262 al. 1 CO). Celle-ci peut refuser son consentement dans les hypothèses de l'art. 262 al. 2 CO. Si la partie locataire omet de requérir le consentement de la partie bailleuse, elle ne s'expose à une résiliation anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO que lorsque la partie bailleuse aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location (ATF 134 III 300, consid. 3.1). Lorsque la partie locataire sous-loue la chose – sans y être autorisée – et qu'elle a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée, il s'agit d'une substitution déguisée de partie locataire, justifiant une résiliation anticipée (ATF 134 III 446, consid. 2.4 ; TF, 23.07.2019, 4A\_39/2019, consid. 4.1).

L'hébergement se distingue de la sous-location. L'usage normal du logement implique le droit pour la partie locataire d'y héberger ses proches (par ex. conjoint-e, partenaire, enfants et ami-e-s ; TF, 04.02.2019, 4A\_30/2019, consid. 4.3). A cet égard, le Tribunal fédéral admet que le fait pour un père de mettre à disposition de son enfant majeure dont il a la charge l'appartement dont il est locataire, même s'il ne l'occupe plus lui-même, constitue un usage normal de la chose louée. Il se réfère sur ce point à l'obligation légale des parents envers l'enfant au sens de l'art. 277 al. 2 CC (TF, 23.07.2019, 4A\_39/2019, consid. 4.3). Au même titre, la partie locataire qui n'occupe plus elle-même le logement mais le laisse à disposition de son époux ou de son épouse dont elle vit séparée s'intègre dans l'obligation légale de fidélité et d'assistance au sens de l'art. 159 al. 3 CC. Lorsque le Tribunal statue sur des mesures protectrices de l'union conjugale et attribue le logement (art. 176 al. 1

ch. 2 CC) à l'époux ou l'épouse de la partie locataire, il l'impose à cette dernière au titre de son obligation matrimoniale, sans modifier la relation contractuelle relative au bail. Un transfert du bail ne peut en effet intervenir que dans le jugement du divorce (art. 121 al. 1 CC ; ATF 134 III 446, consid. 2.1).

En l'espèce, le bail a été conclu par une personne morale afin de servir de logement à une personne physique. L'identité de la personne physique importe peu, pourvu qu'elle soit un organe ou une personne employée de la SA. L'administrateur de la société l'a dans un premier temps occupé seul, puis avec son épouse, avant que celle-ci ne l'occupe seule dès 2015. Tant que les époux ne sont pas divorcés, l'époux administrateur ne fait qu'assumer ses devoirs découlant du droit de la famille envers son épouse (art. 159 al. 3 CC) en lui laissant l'usage de l'appartement, tel qu'imposé par l'ordonnance de mesures protectrices de l'union conjugale (art. 176 al. 1 ch. 2 CC). Il s'agit dès lors d'un hébergement de l'épouse. Le fait que celle-ci paie elle-même le loyer n'y change rien. En outre, l'art. 68 CO n'impose pas à la partie débitrice de s'exécuter personnellement, sauf si la partie créancière a un intérêt à cette exécution personnelle. Tel n'est pas le cas d'une prestation en argent.

Le Tribunal fédéral n'examine pas la question de savoir quelle serait la situation si les époux avaient déjà divorcé au moment de la résiliation du bail (art. 121 al. 1 CC) ou si la société locataire pouvait mettre l'appartement à disposition de n'importe quel tiers.

### III. Analyse

Le Tribunal fédéral rappelle qu'au terme de l'art. 257f al. 3 CO, la partie bailleresse peut résilier le contrat de bail avec effet immédiat lorsque la partie locataire persiste à ne pas respecter son devoir de diligence malgré un avertissement écrit de la partie bailleresse, rendant ainsi le maintien du bail insupportable pour cette dernière. Dans le cas des baux d'habitation et de locaux commerciaux, le délai de congé est de trente jours pour la fin d'un mois.

La partie locataire viole notamment son devoir de diligence lorsqu'elle ne respecte pas ses obligations contractuelles en rapport avec l'usage de la chose louée (ATF 132 III 109, consid. 5, TF, 23.07.2019, 4A\_39/2019, consid. 3.1). Le Tribunal fédéral rappelle que cet usage est déterminé expressément ou tacitement par la convention des parties et qu'il convient dans un premier temps de se rapporter au libellé du contrat et de ses annexes. En l'absence de précision, il convient d'appliquer les règles de l'interprétation des contrats, soit la règle de l'art. 18 CO (ATF 136 III 186, consid. 3.1.1 ; TF, 23.07.2019, 4A\_39/2019, consid. 3.1). A notre sens, la détermination de l'usage convenu se fait dès le début selon les règles d'interprétation des contrats. Il convient dès lors dans un premier temps de chercher à déterminer la volonté réelle et commune des parties, notamment par le biais du libellé du contrat et de ses annexes. Si une telle volonté ne peut être déterminée, il convient alors de procéder à une interprétation objective, soit selon le principe de la confiance (ATF 136 III 186, consid. 3.2.1, cité ég. par VISCHER Markus, *Urteil 4A\_39/2019 vom 23. Juli 2019*, PJA 2019 p. 1353).

Dans le cadre de la sous-location, la partie bailleresse peut résilier le bail de manière anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO notamment dans deux hypothèses :

1. Lorsque la partie locataire sous-loue la chose sans requérir le consentement de la partie bailleresse et persiste à le faire malgré un avertissement écrit de cette dernière. En outre, la partie bailleresse doit disposer d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour refuser la sous-location (ATF 134 III 300, consid. 3.1)
2. Lorsque la partie locataire procède à une substitution de locataire par la voie détournée de la sous-location, soit lorsqu'elle sous-loue la chose sans y être autorisée en ayant perdu toute idée d'en reprendre un jour l'usage (ATF 134 III 446, consid. 2.4 ; TF, 23.07.2019, 4A\_39/2019, consid. 4.1).

Ainsi, lorsqu'un tiers occupe la chose louée, sans autorisation de la partie bailleresse, il convient de déterminer si cette occupation relève de la sous-location, du prêt à usage, ou de l'hébergement. Dans son arrêt 4A\_39/2019, le Tribunal fédéral expose ces différentes formes de remise de l'usage à un tiers

par la partie locataire (pour un résumé, cf. GANDOUY Aurélie, Remise de l'usage de la chose louée à l'enfant dont la partie locataire a une charge légale d'entretien, Newsletter Bail.ch novembre 2019).

Dans cet arrêt, notre Haute Cour souligne que, dans le cas de la sous-location et du prêt à usage, la partie bailleuse peut résilier de manière anticipée le bail lorsque la sous-location, respectivement le prêt à usage est non conforme au contrat de bail (TF, 23.07.2019, 4A\_39/2019, consid. 4.1 et 4.2).

A l'instar de ce qui vaut pour la décision commentée, le Tribunal fédéral distingue ensuite le cas de l'hébergement, qui s'inscrit dans le cadre de l'usage normal de la chose louée et ne peut dès lors justifier une résiliation anticipée du bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO (consid. 4.2.2 ; TF, 23.07.2019, 4A\_39/2019, consid. 4.3).

Le Tribunal fédéral confirme ainsi sa jurisprudence (TF, 23.07.2019, 4A\_39/2019, consid. 4.3) selon laquelle la partie locataire fait un usage normal de la chose louée lorsqu'elle héberge un membre de sa famille (enfant ou conjoint-e) et que cet hébergement est fondé sur une obligation légale découlant du droit de la famille (obligation d'entretien (art. 276 al. 1 CC) ou de fidélité et d'assistance (art. 159 al. 3 CC)).

La solution du Tribunal fédéral mérite notre approbation en ce sens qu'il est logique de retenir que la partie locataire fait un usage normal de la chose louée lorsqu'elle ne l'occupe plus elle-même, mais héberge un de ses proches conformément à son obligation légale d'entretien ou de fidélité et d'assistance. A ce titre, le Tribunal saisi d'une requête de mesures protectrices de l'union conjugale peut imposer à la partie locataire cet hébergement – fondé sur les obligations matrimoniales – en attribuant provisoirement l'usage dudit logement à son époux ou son épouse dont elle vit séparée (art. 176 al. 1 ch. 2 CC). A ce stade, le rapport contractuel entre les parties au contrat de bail n'est pas modifié. Ce n'est qu'au moment du divorce que le Tribunal peut transférer le bail à l'époux ou l'épouse non locataire (art. 121 al. 1 CC). Ce raisonnement amène toutefois trois remarques :

- Premièrement, le contrat de bail dans l'affaire soumise au Tribunal fédéral n'est pas directement conclu avec l'époux, mais avec une personne morale. Dans le cas d'espèce, la chose louée était spécifiquement destinée à un usage « d'habitation bourgeoise », de sorte que le raccourci du Tribunal fédéral entre la société locataire et son administrateur qui occupait effectivement le logement ne pose pas de difficulté du point de vue de la destination de la chose. En effet, la personne morale locataire ne pouvant pas elle-même habiter la chose louée, il était logique que celle-ci soit occupée par une personne physique. Par conséquent, cette occupante est en droit d'y héberger des proches, et lorsque ses obligations légales l'y contraignent, d'héberger des membres de sa famille sans y demeurer lui-même. Le Tribunal a dès lors – dans le cas d'espèce – procédé à une interprétation conforme de l'usage convenu entre les parties. Il convient toutefois de souligner que la situation serait différente dans le cas d'un bail conclu avec une personne morale où la chose ne serait pas destinée à l'habitation bourgeoise, mais par exemple à « l'hébergement ponctuel de ses employé·e·s ».
- Deuxièmement, à l'instar de ce qui vaut pour l'hébergement d'un·e enfant, les parties au contrat de bail ne peuvent à notre sens exclure d'avance la possibilité d'hébergement de l'époux ou de l'épouse alors qu'un tel hébergement repose sur une obligation légale de fidélité et d'assistance (sur ce point, cf. GANDOUY Aurélie, Remise de l'usage de la chose louée à l'enfant dont la partie locataire a une charge légale d'entretien, Newsletter Bail.ch novembre 2019, N 8).
- Troisièmement et finalement, la question d'une application par analogie des règles de la sous-location au cas de l'hébergement n'est pas mentionnée par le Tribunal fédéral dans cet arrêt. Ce silence correspond à notre sens à la position adoptée par le Tribunal fédéral dans son arrêt 4A\_39/2019 consid. 4.4 où il semble exclure l'application par analogie des règles de la sous-location à l'hébergement pour lesquelles le rapport entre les parties relève d'une obligation légale. VISCHER retient dans son analyse d'arrêt que le contrat de bail entre la partie locataire et la partie bailleuse justifie l'application des règles sur la sous-location envers la personne occupant

le logement, que ce soit au titre d'hébergement ou de prêt à usage (VISCHER Markus, *op. cit.*, p. 1354). A notre sens, la situation est différente en ce qui concerne l'hébergement. En effet, l'hébergement d'un proche en présence de la partie locataire correspond à une utilisation normale (et personnelle) de la chose louée. Il en va de même lorsque la partie locataire n'occupe pas elle-même le logement et le met à disposition de son époux ou son épouse dont elle vit séparée, ou de son enfant.