

Tribunal fédéral – 4A_468/2020

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 9 février 2021

Résiliation ; diligence

Résiliation extraordinaire ;
violation du devoir de
diligence ; refus du
locataire de produire une
police d'assurance RC

Art. 257f al. 3 CO

Le locataire soumis à l'obligation de contracter une assurance responsabilité civile **qui refuse de transmettre sa police d'assurance au bailleur malgré des demandes répétées commet une violation grave du contrat de bail** ; il importe peu de savoir si un dommage est survenu (consid. 4.1.1). Un tel comportement **rend le maintien du contrat insupportable pour le bailleur** (consid. 4.1.2). Dans ces circonstances, **le bailleur peut résilier le bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO si les autres conditions prévues par cette disposition sont remplies** (avertissement écrit du bailleur au locataire ; persistance de la violation du contrat ; délai de préavis de trente jours pour la fin d'un mois pour la résiliation du bail) (consid. 4.1.3).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Hohl, Présidente, Kiss et Niquille

Greffier : M. Botteron.

Participants à la procédure

A.,

recourant,

contre

B.,

intimé.

Objet

bail, résiliation extraordinaire (art. 257f al. 3 CO)

recours contre l'arrêt rendu le 6 août 2020 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/19540/2018 ACJC/1094/2020).

Faits :

A.

A. est locataire d'un appartement de 6.5 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue... à Meyrin depuis le 1er juin 1992. Le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 16'692 fr., à partir du 1er juin 2007. **B. (ci-après : le bailleur) est propriétaire de l'appartement depuis le 1er juin 2018.**

En janvier 2018, un dégât d'eau s'est produit dans l'appartement de A. (ci-après : le locataire, le recourant) ainsi que dans celui des voisins situés en dessous.

Par courriel du 27 mars 2018, la régie a écrit au locataire que son lave-vaisselle était la cause de l'inondation et l'a prié de lui transmettre sa police d'assurance responsabilité civile pour pouvoir déclarer le sinistre. Le même jour, le locataire a contesté que son lave-vaisselle était la cause de l'inondation et a refusé de produire sa police d'assurance. Par la suite, le locataire a constamment contesté le lien entre son lave-vaisselle et l'inondation, et a refusé de transmettre son numéro de

police d'assurance responsabilité civile à la régie. La régie lui a demandé de lui transmettre sa police d'assurance par courriels et courriers des 28 mars 2018 et 11 avril 2018. Par courriers des 19 avril 2018 et 3 juillet 2018, **la régie a mis en demeure le locataire de produire une attestation de responsabilité civile, faute de quoi elle procéderait à une résiliation de son bail.**

Par courrier du 25 juillet 2018, faute d'avoir reçu l'attestation d'assurance demandée, **la régie a résilié le bail pour le 31 août 2018 en application de l'art. 257f al. 3 CO.**

B.

Suite à la contestation en temps utile du congé notifié au locataire et de l'échec de la conciliation du 17 décembre 2018, le locataire a porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers le 8 janvier 2019. Il a conclu principalement à l'inefficacité du congé et subsidiairement à son annulation.

Le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande du locataire et a déclaré efficace le congé qui lui a été notifié.

Statuant le 6 août 2020, **la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel du locataire et a confirmé le jugement entrepris.**

C.

Contre cet arrêt qui lui a été notifié le 7 août 2020, le locataire interjette un recours en matière civile. Il conclut principalement à ce que la résiliation du 25 juillet 2018 soit déclarée inefficace et, subsidiairement, à ce que le congé soit annulé.

Le 29 septembre 2020, le bailleur a déposé une réponse, concluant au rejet du recours.

La requête d'effet suspensif a été rejetée par ordonnance présidentielle du 3 novembre 2020.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 46 al. 1 let. b et art. 100 al. 1 LTF) par le locataire qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de contestation du congé extraordinaire d'un bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en la matière (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

2.

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui (ATF 141 III 86 consid. 2 p. 88 ; 137 III 241 consid. 5 ; 137 III 580 consid. 1.3 p. 584), à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116 ; arrêt 5A_621/2013 du 20 novembre 2014 consid. 2.2, non publié aux ATF 141 III 53). Dès lors qu'une question est soulevée, le Tribunal fédéral entre en matière, mais il n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale ; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

3.1. Selon la décision attaquée, la Cour de justice a considéré que l'art. 257f al. 3 et 4 CO s'appliquait à la violation de l'obligation de conclusion d'une assurance responsabilité civile par le locataire. Dans le cas d'espèce, la cour a considéré que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient remplies et en particulier que la violation de son devoir d'attester de l'existence d'une assurance de responsabilité

civile par le locataire revêtait une gravité suffisante pour que la continuation du contrat soit insupportable pour le bailleur.

3.2. Selon le recourant, la Cour de justice a violé le droit en considérant que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient remplies, en particulier sur le point que le refus de la délivrance de son attestation d'assurance responsabilité civile était constitutif d'une violation grave du contrat, spécifiquement au vu du contexte de méfiance qui régnait dans l'exécution de celui-ci. Il fait valoir qu'il avait refusé de délivrer une attestation de son assurance, car il craignait que son bailleur n'actionne celle-ci pour lui faire supporter le montant du dommage lié à l'inondation dont il contestait être le responsable.

4.

Est litigieuse la question de savoir si l'absence de conclusion d'une assurance responsabilité civile privée, respectivement le refus de fournir au bailleur l'attestation établissant l'existence d'une telle assurance, est une obligation dont la violation peut entraîner une résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO et en particulier si elle rend la continuation du bail insupportable pour le bailleur.

4.1. Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, 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'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113 ; arrêt 4A_347/2016, du 10 novembre 2016, consid. 3.1.1).

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités).

4.1.1. Le comportement du locataire (condition n° 1) doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109, consid. 5 p. 113 ; 123 III 124, consid. 2a p. 126). **Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité** (ATF 134 III 300, consid. 3.1 p. 304). Il convient de déterminer en l'espèce si le fait de ne pas conclure ou attester de la conclusion d'une assurance de responsabilité civile est une violation grave du contrat.

En vertu de l'art. 6 du Contrat cadre romand, le locataire a l'obligation de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile concernant le bail. Ainsi, il est également tenu d'apporter au bailleur la preuve qu'il en a conclu une, en lui en fournissant une attestation.

La conclusion par le locataire d'une assurance de responsabilité civile vise à assurer le risque de dommages à l'objet du bail pouvant entraîner des coûts très importants. Elle poursuit un but similaire à la fourniture de sûretés prévues par l'art. 257e CO, lesquelles servent au bailleur à se prémunir contre l'insolvabilité du locataire ou contre d'éventuels dégâts en vertu du bail (HIGI, in : Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n° 5 ad art. 257e CO ; LACHAT, in Commentaire romand, 2e éd. 2012, n° 2 ad art. 257e CO). **La violation par le locataire de son obligation de conclure une police d'assurance de responsabilité civile, respectivement de communiquer celle-ci au bailleur expose ce dernier au risque d'insolvabilité du locataire qui aurait provoqué un dégât à la chose louée.** Le montant assuré excède généralement largement le montant maximum que le locataire peut être tenu de fournir à titre de sûretés. L'absence de conclusion d'une assurance de responsabilité civile expose donc le bailleur à un risque bien plus important que celui de l'absence de fourniture de sûretés, et le

coût peut atteindre la valeur de la chose elle-même. **La violation du contrat est réalisée indépendamment de la survenance ou non d'un dommage.** L'obligation du locataire de se conformer aux stipulations du contrat ne saurait être contestée par celui-ci au motif que le bailleur pourrait tenter d'actionner l'assurance dans le cas d'un litige portant sur un sinistre. Le locataire demeure tenu de fournir une preuve de son assurance.

Il est généralement admis en doctrine que **la violation par le locataire de son obligation de fournir des sûretés lorsque le contrat le prévoit, l'expose à la résiliation anticipée du bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO** (HIGI, in : Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n° 13 ad art. 257e CO ; LCHAT, in Commentaire romand, 2e éd. 2012, n° 8 ad art. 257e CO ; LCHAT, Le bail à loyer, 2019, 1.3 p. 866, et 3.1.4, p. 885 ; MARCHAND, in Commentaire pratique bail, 2e éd. 2017, n° 12 ad art. 257e CO ; WYTENBACH, in : Mietrecht für die Praxis, 9e éd. 2016, n° 15.2.6). **La violation de l'obligation de conclure une assurance par le locataire faisant peser sur le bailleur un risque supérieur à celui de la violation de fournir des sûretés, il se justifie en tout cas que la première expose le locataire à la résiliation anticipée fondée sur l'art. 257f al. 3 CO.**

Le manquement du locataire qui omet de conclure une assurance de responsabilité civile ou qui refuse d'en transmettre une attestation expose donc le bailleur à un risque de dommage important et revêt par conséquent un caractère grave.

4.1.2. **L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation par le locataire de son devoir de diligence rende le maintien du contrat insupportable pour le bailleur** (condition n° 4). Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut en effet que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur. **Cette question** doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle **relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC), raison pour laquelle le Tribunal fédéral n'intervient que si l'autorité cantonale a abusé de ce pouvoir** (ATF 136 III 65 consid. 2.5, p. 72). Il convient de déterminer si l'absence d'assurance de responsabilité civile du locataire est une violation du contrat propre à rendre la continuation du bail insupportable au bailleur.

En matière de sous-location sans autorisation du bailleur, le Tribunal fédéral considère que le refus de communiquer les conditions de la sous-location (art. 262 al. 2 let. a CO) ou la sous-location à des conditions abusives (art. 262 al. 2 let. b CO) atteignent manifestement le degré de gravité requis pour rendre le maintien du bail insupportable pour le bailleur. **Lorsque la violation du contrat est grave, le maintien du bail est d'emblée insupportable pour le bailleur** (ATF 134 III 300, consid. 3.1 p. 304). **Il doit en aller de même lorsque le locataire omet de contracter une assurance de responsabilité civile ou d'en transmettre une attestation à son bailleur**, puisqu'il commet ainsi, comme on l'a vu (consid. 4.1.1), une violation grave du contrat.

4.1.3. **L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert encore un avertissement au locataire** (condition n° 2), ainsi que **la persistance de la violation du contrat** par celui-ci (condition n° 3). Le bailleur doit encore observer un **délai de préavis de trente jours pour la fin d'un mois** pour sa résiliation (condition n° 5). La résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 CO présente ainsi des garanties suffisantes de protection sociale des locataires en cas de violation du contrat.

4.2. En l'espèce, **le locataire a continuellement refusé de fournir une attestation d'assurance à son bailleur.** Il n'est pas même établi qu'il ait effectivement contracté une telle assurance. Le fait qu'il craignait que son bailleur n'actionne l'assurance pour la faire intervenir dans le cadre d'un sinistre dans l'immeuble dont il niait être le responsable, ne saurait excuser la violation de son obligation. **Le bailleur lui a demandé à plusieurs reprises de lui présenter une attestation d'assurance responsabilité civile, et l'a averti à deux reprises et par écrit, du fait qu'il entendait résilier le bail si celui-ci persistait à ne pas fournir d'attestation.** Le locataire a refusé d'obtempérer, persistant ainsi dans la violation grave de ses obligations contractuelles. Celle-ci a rendu la continuation du contrat insupportable pour le bailleur et enfin **la régie a respecté un délai de trente jours pour la fin d'un mois en formulant en**

dernier lieu sa menace de résiliation le 3 juillet 2018 puis la mettant à exécution le 25 juillet 2018, avec effet au 31 août 2018.

4.3. Par conséquent, le locataire a gravement violé les stipulations du contrat et a persisté même après un avertissement écrit du bailleur, rendant ainsi pour celui-ci la continuation du bail insupportable. Le bailleur a mis fin au contrat en respectant le délai légal ainsi que toutes les autres conditions de l'art. 257f al. 3 CO.

5.

Le recourant invoque également l'annulabilité du congé selon l'art. 271 CO. En tant que le congé remplit les conditions d'un congé extraordinaire, il ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Cet argument doit donc être rejeté.

6.

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté. Le recourant qui succombe supportera les frais de procédure (art. 66 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge du locataire recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 9 février 2021

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Hohl

Le Greffier : Botteron