

BGer 4A 140/2019 vom 26. September 2019

Bundesgericht, 2019-09-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_140_2019

FR: TF 4A 140/2019 du 26 septembre 2019

IT: TF 4A 140/2019 del 26 settembre 2019

Regeste

résiliation anticipée du bail; sous-location non autorisée; persistance à sous-louer (art. 257f al. 3 CO) | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par le bailleur qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF), prise sur appel par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF), dans une affaire de bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en cette matière (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Les critiques de nature appellatoires sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261 s.). Les faits nouveaux sont irrecevables devant le Tribunal fédéral (art. 99 al. 1 LTF). En outre, en vertu du principe de l'épuisement des griefs, tant sur le plan procédural que sur le plan matériel, le recourant ne peut pas invoquer des moyens de fait qu'il n'a pas soulevés en temps utile devant l'autorité cantonale, pour obtenir un résultat plus favorable en procédure de recours (art. 75 al. 1 LTF ; ATF 134 III 524 consid. 1.3; 133 III 393 consid. 3; arrêt 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 1.2). De tels moyens sont en effet nouveaux et, partant, irrecevables (art. 99 al. 1 LTF).

E. 2.2

Sous réserve de la violation des droits constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF), le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'examine en principe que les questions soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (arrêts 4A_357/2015 du 4 décembre 2015 consid. 1.4; 4A_285/2015 du 22 septembre 2015 consid. 1.3; 4A_653/2014 du 11 août 2015 consid. 1.4 non publié in ATF 141 III 407 ; 4A_399/2008 du 12 novembre 2011 consid. 2.1 non publié in ATF 135 III 112). Il n'est cependant pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 140 III 86 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2).

E. 3

Saisi du présent recours, le Tribunal fédéral n'a pas à examiner à quelles conditions le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location répétée de courte durée par l'intermédiaire d'une plateforme telle que Airbnb dès lors que ni la cour cantonale, ni les parties ne discutent cette question (cf. supra consid. 2.2; sur cette problématique, cf. notamment BISE/PLANAS, in *Droit du bail à loyer et à ferme*, Bohnet/Carron/Montini [éd.], 2e éd. 2017, nos 89-92 ad art. 262 CO ; BEAT ROHRER, in *SVIT-Kommentar*, 4e éd. 2018, nos 41-45 ad art. 262 CO ; D AVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 749-753; NICOLAS KUONEN, *La pratique des locations Airbnb et la sous-location*, in *La pratique contractuelle 6, Symposium en droit des contrats*, 2018, p. 58-89; CAROLE AUBERT, *Droit du bail et plateformes d'hébergement*, in *20e Séminaire sur le droit du bail*, 2018, p. 35-80; DOMINIQUE MIA MEIER, *Beherbergung im Zeitalter von Sharing Economy - Airbnb & Co. als Herausforderung für die basel-städtische Rechtsanwenderin*, BJM 2019 p. 114-152; cf. également le projet d' art. 8a OBLF et le Rapport explicatif du Conseil fédéral mis en consultation auprès des cantons et des milieux intéressés le 21 mars 2018).

E. 4

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. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail au sens de cette disposition (ATF 134 III 300 consid. 3.1).

E. 4.1

Selon la jurisprudence, 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 (arrêts 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.1; 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 5.1.1; 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1; 4A_485/2014 du 3 février 2015 consid. 3.1; 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités; au sujet des

conditions atténuées de la résiliation en cas de non-respect des stipulations contractuelles concernant l'affectation des locaux, cf. ATF 132 III 109 consid. 5; arrêt 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2 et les arrêts cités).

E. 4.1.1

La sous-location sans le consentement du bailleur réalise la condition de la violation du devoir de diligence incombant au locataire (1ère condition) dans deux situations: premièrement, si le bailleur a refusé son consentement à la sous-location et qu'il était en droit de le faire pour l'un des motifs de l' art. 262 al. 2 CO ; deuxièmement, si le locataire s'est abstenu de demander au bailleur l'autorisation de sous-louer et que celui-ci 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). Dans les deux cas, il faut que l'un des motifs visés à l' art. 262 al. 2 CO soit réalisé, que le locataire ait refusé de communiquer les conditions de la sous-location (let. a), ou que les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, soient abusives (let. b), ou que la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c) (ATF 134 III 446 consid. 2.2 p. 449; 134 III 300 consid. 3.1).

E. 4.1.2

Le bailleur ne peut pas résilier le bail aussitôt qu'il apprend que l'objet remis à bail est sous-loué sans son consentement, mais il doit respecter la (deuxième) condition de l'avertissement ou protestation (i.e. une mise en demeure), c'est-à-dire inviter le locataire, par sommation écrite (schriftliche Mahnung), à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1; arrêt 4A_379/2014 du 10 mars 2015 consid. 4.4).

E. 4.1.3

La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêts 4A_73/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2; 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1).

E. 4.1.4

La réalisation de l'un des motifs de l' art. 262 al. 2 CO rend automatiquement le maintien du bail insupportable pour le bailleur, cette (quatrième) condition n'ayant dans ces cas " pas de portée indépendante "; arrêt 4A_379/2014 précité consid. 4.4; ATF 134 III 300 consid. 3.1 in fine ; au sujet de la sous-location partielle, cf. arrêt 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.4).

E. 4.1.5

La cinquième condition présuppose le respect d'un délai de congé minimum (Frist von mindestens) de 30 jours pour la fin d'un mois. Si le bailleur ne résilie pas le bail dans le délai de 30 jours pour la fin d'un mois, mais seulement pour le prochain terme contractuel en respectant le délai de congé contractuel, on ne saurait considérer que le maintien implicite du contrat jusqu'à l'échéance contractuelle, lui est insupportable au sens de la quatrième condition. On ne saurait parler non plus de résiliation " anticipée " au sens de cette disposition puisque le congé est donné pour le terme ordinaire selon l' art. 266a CO . Il ne faut pas confondre les causes ordinaires d'extinction du bail et les causes extraordinaires d'extinction de celui-ci (TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n.

1921 ss). Le défaut de consentement à la sous-location pouvant justifier une résiliation ordinaire (cf. arrêt 4A_290/2015 déjà cité consid. 4) comme une résiliation (anticipée) extraordinaire de l' art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3), la qualification de la résiliation ne dépend pas de la volonté subjective de celui qui l'a communiquée, mais du respect des conditions légales régissant ces deux types de résiliation (arrêt 4A_347/2016 précité consid. 3.1).

E. 4.2

Il appartient au bailleur de prouver la réalisation des conditions de l' art. 257f al. 3 CO . Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3).

Toutefois, si seuls le délai ou l'échéance de la cinquième condition ne sont pas respectés, la résiliation n'est pas nulle, mais ses effets sont reportés au terme fixé par la loi (art. 266a al. 2 CO par analogie; arrêt 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.2 in fine et les références; 4A_485/2014 précité consid. 3.1 in fine).

E. 4.3

En l'espèce, la cour cantonale a confirmé l'inefficacité du congé notifié par le bailleur. Elle a considéré que la locataire n'avait pas persisté à enfreindre ses obligations puisqu'elle avait mis un terme définitif aux sous-locations quelques jours après la réception de la protestation écrite du bailleur du 1er septembre 2016, soit dans un délai raisonnable, la dernière sous-location ayant débuté le 8 septembre 2016; le bailleur avait lui-même constaté dans son courrier du 20 septembre 2016, que l'appartement avait été retiré de la plateforme Airbnb. Il s'agit donc de vérifier si la (troisième) condition de la persistance est réalisée ou non, en examinant tout d'abord deux points de fait critiqués: la date de la réception de l'avertissement du bailleur par la locataire et la date du début de la dernière sous-location.

E. 4.3.1

S'agissant de l'avertissement du bailleur, la cour cantonale n'a pas déterminé précisément à quelle date il avait été reçu par la locataire, considérant implicitement que la question n'était pas décisive pour la solution du litige, la recevabilité du Track and Trace produit par le bailleur en appel pouvant demeurer indécise. Le bailleur recourant n'ayant pas critiqué ce point dans son recours, le grief qu'il soulève pour la première fois dans sa réplique est irrecevable. Il en va de même des spéculations de l'intimée sur ce point. Quant à la date de la dernière sous-location, les parties s'accordent pour admettre qu'elle a débuté le 7 septembre 2016 - et non le 8 comme retenu par la cour cantonale - et a duré 4 nuits, soit jusqu'au 10 septembre, de sorte qu'il y a lieu de corriger l'arrêt attaqué dans ce sens (art. 105 al. 2 LTF).

E. 4.3.2

Dans ces circonstances, on ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir violé le droit fédéral en considérant que la locataire avait mis un terme définitif aux sous-locations quelques jours après la réception de l'avertissement écrit du bailleur, soit dans un délai raisonnable. Lorsque le bailleur recourant se plaint d'arbitraire, en contestant que la locataire ait mis un terme définitif à ces sous-locations dans un délai raisonnable, il critique en réalité l'appréciation juridique effectuée par la cour cantonale; partant, son grief d'arbitraire est donc irrecevable. Lorsque, au titre de la violation du droit - de l' art. 257f al. 3 CO -, le recourant se borne à affirmer qu'" il n'y a absolument rien de raisonnable à exécuter un nouveau contrat de sous-location quelques jours à peine après la réception d'un

courrier du bailleur qui s'oppose expressément à toute nouvelle sous-location non autorisée ", il ne démontre pas en quoi l'appréciation juridique de la cour cantonale serait contraire au droit. Le fait qu'il ait exigé, dans son avertissement du 1er septembre 2016, que la sous-location cesse immédiatement ne suffit pas. En effet, il n'est pas établi en fait qu'à la date de la réception de son avertissement, la locataire n'avait pas encore accepté la réservation pour ces quatre jours du 7 au 10 septembre 2016, fait dont il supporte l'absence de preuve.

E. 5

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs de fait et de droit formulés par le recourant. Le recours doit donc être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les frais et dépens de la procédure fédérale doivent être mis à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.