Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 47/2010

Arrêt du 6 avril 2010
Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et MM. les Juges Klett, présidente, Corboz, Rottenberg Liatowitsch, Kolly et Kiss.
Greffier: M. Ramelet.

Participants à la procédure
X._____, représenté par Me Pierre Stastny,
recourant,

contre

Y._____, représenté par Me Soli Pardo,
intimé.

Objet
contrat de bail à loyer, destination et modalités d'usage des locaux,

recours contre l'arrêt de la Chambre d'appel en
matière de baux et loyers du canton de Genève du 7 décembre 2009.

Faits:

A.
A.a Depuis le 1er juin 1997, X._____ est locataire d'un appartement de trois pièces situé au 1er étage d'un immeuble, à Versoix., dont le loyer mensuel se monte à 750 fr. sans les charges. Conclu pour une année, le bail s'est renouvelé ensuite tacitement d'année en année; comme « Conditions particulières », le contrat stipule que la destination des locaux est réservée «à l'habitation exclusivement», termes qui sont dactylographiés dans l'acte.

A une date inconnue, Y._____ est devenu propriétaire de l'appartement précité.

Il a été retenu que X._____, depuis 2003, loue un second appartement à Cheseaux-sur-Lausanne, car il travaille depuis 1996 à Lausanne. Le locataire a annoncé un changement de domicile auprès des autorités compétentes.

Depuis 2004 ou 2005, X._____ a mis gratuitement les locaux loués à disposition de son frère A._____, alors en instance de divorce et confronté depuis à une situation financière difficile. A la fin 2004 ou au début 2005, B._____, un ami de X._____, est venu également s'installer dans l'appartement de Versoix. B._____, sans emploi depuis plusieurs années, ne paie pas non plus de loyer à X._____. Il a été constaté que A._____ libère l'appartement chaque week-end pour rejoindre sa fille et ses parents en France et que X._____, en l'absence de son frère, occupe pendant ce laps de temps l'appartement de Versoix, en compagnie de B._____.

X._____ n'a pas informé le bailleur de cette situation.

Par pli recommandé du 13 juillet 2006, Y._____ a mis X._____ en demeure de mettre immédiatement fin à la sous-location non autorisée de son appartement et de l'occuper à nouveau personnellement dans les dix jours, soit jusqu'au 23 juillet 2006; à défaut, le pli indiquait que le bail serait résilié pour justes motifs. X._____ n'a pas répondu à ce courrier.
Par pli du 24 juillet 2006 accompagné d'une formule officielle, Y._____, constatant que sa mise en demeure n'avait pas été suivie d'effet, a déclaré résilier le bail pour le 31 août 2006, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

B.
B.a Après échec de la conciliation, X._____ a ouvert action le 15 juin 2007 devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève contre Y._____, concluant à la constatation de l'inefficacité du congé. Il a affirmé qu'une sous-location ne pouvait pas lui être reprochée, dès lors qu'il partageait l'appartement de Versoix avec son frère et un ami, tout en s'acquittant toujours de la totalité du loyer.

Le bailleur a conclu au déboutement de X._____ et requis son évacuation.

Le 4 mars 2008, le Tribunal des baux a ordonné la jonction des causes en contestation du congé et en évacuation.

Par jugement du 28 octobre 2008, le Tribunal des baux et loyers a constaté l'inefficacité du congé notifié le 24 juillet 2006 pour le 31 août 2006 portant sur le logement de Versoix.
B.b Saisie d'un appel de Y._____, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève, par arrêt du 7 décembre 2009, a annulé le jugement précité, et, statuant à nouveau, déclaré valable le congé litigieux, X._____ étant condamné à évacuer immédiatement les locaux de tous ses biens et de tous tiers dont il serait responsable.

C.
X._____ exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Il requiert l'annulation du congé qui lui a été donné par avis de résiliation du 24 juillet 2006 pour le 31 août 2006, le bailleur étant débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

L'effet suspensif sollicité par le recourant lui a été accordé par ordonnance présidentielle du 16 février 2010, ni l'intimé ni la cour cantonale ne s'étant opposé à son octroi.

L'intimé propose le rejet du recours.

Considérant en droit:

1.
1.1 S'agissant d'une affaire pécuniaire dans le domaine du bail à loyer, le recours en matière civile n'est en principe recevable que si la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). En cas de contestation d'un congé, il faut additionner les loyers de la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1). Lorsque le congé est donné par le bailleur - comme c'est le cas en l'espèce -, il faut donc au moins compter trois ans de loyer en raison de la période de protection prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO. Le loyer annuel en cause s'élevant à 9'000 fr. (12 x 750 fr.), la valeur litigieuse requise est atteinte.

Exercé par la partie qui a succombé dans ses conclusions en contestation du congé et de l'évacuation des locaux loués (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2 Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 III 397 consid. 1.4 ). Par exception à la règle selon laquelle il examine le droit d'office, il ne peut entrer en matière sur une violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF).

1.3 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits prouvés par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire telle que l'entend l'art. 9 Cst. (ATF 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). Encore faut-il que la rectification demandée soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau, ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

En l'espèce, le recourant relève, à juste titre, que la Chambre d'appel n'a pas inséré tous les faits pertinents dans la partie réservée à l'exposé des faits de l'arrêt attaqué, mais qu'elle a incorporé des faits importants dans la partie « En droit » de cette décision, en particulier au considérant 4.2.4. Cela est sans importance, car le Tribunal fédéral, en application de l'art. 105 al. 1 LTF, se fonde sur les faits qui figurent expressément dans la décision attaquée, peu importe où ils sont relatés dans le corps de celle-ci. .

1.4 Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

2.
Dans l'arrêt déféré, la Chambre d'appel a retenu que le demandeur n'avait pas sous-loué au sens de l'art. 262 CO l'appartement de Versoix, du moment que son frère et son ami ne lui payent aucun loyer en contrepartie de la mise à disposition des locaux. Pour la cour cantonale, les parties sont convenues, en stipulant que le bail est destiné à l'habitation « sans autre mention », que l'appartement loué devait constituer le logement du demandeur. Or, compte tenu que ce dernier n'utilise plus l'appartement litigieux à titre de logement principal mais comme un pied-à-terre dont l'usage a été cédé à des tiers, gratuitement et pour une durée indéterminée, la cour cantonale en a déduit que cette situation ne correspond pas à la destination des locaux prévue contractuellement. A en croire les magistrats genevois, l'usage soigneux de la chose louée, ancré à l'art. 257f al. 1 CO, fait obstacle à la cession des locaux à titre gratuit. Ils ont donc admis que le locataire use les locaux en violation des stipulations du contrat, de sorte qu'une résiliation anticipée du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO entrait en ligne de compte, moyennant qu'un délai lui soit accordé pour rétablir une situation conforme au droit. Faute d'avoir eu
l'intention d'obtempérer à la mise en demeure du 13 juillet 2006, le demandeur abuse de son droit en se prévalant de la brièveté du délai qui lui a été imparti pour ce faire.

A titre superfétatoire, l'autorité cantonale a jugé que la solution serait identique si l'art. 262 al. 1 et 2 CO était appliqué de manière analogique. Etant donné que le demandeur a refusé de donner suite à la demande de

renseignements du bailleur, celui-ci disposait, par similitude, du motif de refus de l'art. 262 al. 2 let. a CO. A cela s'ajoute encore, termine la Chambre d'appel, que le cas d'espèce s'apparente à une substitution de locataires que le bailleur est en droit de ne pas accepter, car elle lui occasionne un inconvénient majeur au sens de l'art. 262 al. 2 let. c CO.

3.
Invoquant une mauvaise application des art. 1 et 18 CO, le recourant soutient qu'une interprétation normative du bail passé avec l'intimé permet de retenir qu'aucune limitation de la destination des locaux n'a été convenue, contrairement à ce qu'a affirmé la cour cantonale. Il prétend que louer un bien destiné à l'habitation pour y loger son frère et un ami, tous deux dans le besoin, est conforme aux art. 256 et 257f al. 1 et 2 CO. Il fait valoir que la Chambre d'appel a erré pour avoir fait un parallèle entre l'habitation à titre gratuit et la sous-location telle que l'entend l'art. 262 CO. Enfin, le demandeur allègue qu'à défaut d'une définition particulière de l'usage des locaux convenue entre les parties, hormis l'affectation de la chose louée à titre de logement, le simple fait qu'il loge dans l'appartement litigieux les personnes susmentionnées ne saurait rendre la continuation du bail insupportable au bailleur dans le sens de l'art. 257f al. 3 CO.
3.1
3.1.1 Il est constant que les parties ont conclu un contrat de bail à loyer (cf art. 253 CO) portant sur la cession de l'usage, dès le 1er juin 1997, d'un appartement de trois pièces.

Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. L'usage dont il est question peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement, ainsi par une utilisation adoptée pendant longtemps par le locataire sans opposition du bailleur (Peter Higi, Commentaire zurichois, n°7 ad art. 253a-253b CO; Roger Weber, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 4e éd., n°3 ad art. 256 CO).

L'usage convenu se détermine ainsi prioritairement en fonction du libellé du bail et de ses annexes, lesquels peuvent prévoir la destination des locaux (Gebrauchszweck), par exemple comme habitation, dépôt, bureau, atelier, etc (Higi, op. cit, n°11 ad art. 256 CO; David Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 216). Il est aussi possible que le contrat spécifie les modalités de cet usage, à savoir la manière dont la chose louée doit être utilisée (Gebrauchsmodalitäten), par quoi il faut entendre, entre autres précisions, notamment le cercle des utilisateurs de celle-ci (Higi, op. cit, n°12 ad art. 256 CO; David Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, n°2 ad art. 256 CO).

Si le bail ne précise pas clairement l'usage convenu, celui-ci doit être dégagé à partir des règles régissant l'interprétation des contrats (Higi, op. cit., n°20 ad art. 256 CO; SVIT-Kommentar Mietrecht, 3e éd. 2008, n°10 ad art. 257f CO; Lachat, Commentaire romand, Obligationenrecht I, n°2 ad art. 256 CO; Lachat, Le bail à loyer, p. 217 en haut).
3.1.2 A teneur de l'art. 257f al. 1 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. L'usage soigneux, qui est partie intégrante de l'usage conforme au contrat dont il vient d'être question (ATF 123 III 124 consid. 2a), est défini par le bail et ses annexes, telles des règles et usages locatifs et/ou un règlement de maison (Higi, op. cit., n°10 ad art. 257f CO; Weber, op. cit., n°1 ad art. 257f CO; Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, n°6 ad art. 257f CO).

Pour les baux d'habitations, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée (Higi, op. cit. n°27 ad art. 253 CO; SVIT-Kommentar Mietrecht, op. cit., n°14 ad art. 257f CO; Lachat, Le bail à loyer, p. 80). L'usage normal des locaux d'habitation autorise l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire (Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, n°6 ad art. 253 CO et n°6 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar Mietrecht, op. cit., n°13 ad art. 257f CO).
3.2
3.2.1 Ces considérations juridiques, eu égard aux données de la présente espèce, conduisent le Tribunal fédéral à retenir la solution suivante.

Il a été constaté que le bail conclu par les parties stipule que la destination des locaux est réservée «à l'habitation

exclusivement». La cour cantonale n'a pas déterminé la volonté réelle et commune des parties (cf. art. 18 al. 1 CO) quant à la signification de cette clause. Il convient donc de l'interpréter selon le principe de la confiance. Il sied ainsi de rechercher comment les termes précités pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 135 III 295 consid. 5.2). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner librement (art. 106 al. 1 LTF). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 135 III 295 consid. 5.2;
133 III 61 consid. 2.2.1; 131 III 606 consid.4.2). Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 135 III 295 consid. 5.2; 133 III 61 consid. 2.2.1; 130 III 417 consid. 3.2).

D'après le sens ordinaire des mots, le substantif « habitation » se définit comme le fait d'habiter dans un lieu, de loger d'une manière durable quelque part; les locaux à usage d'habitation sont opposés aux locaux à usage commercial (cf. la définition de ce mot dans le Grand Robert de la langue française).
Partant, le recourant devait raisonnablement comprendre que les termes dactylographiés «à l'habitation exclusivement» signifiaient que l'appartement qui est l'objet du bail litigieux devait servir uniquement de logement pour y vivre, et non pas de local commercial pour développer des affaires. Autrement dit, la destination des locaux était de servir de demeure, à l'exclusion de tout autre but.

Le contrat en cause ne contient aucune disposition au sujet des modalités de l'usage de locaux. Il faut conséquemment admettre que le bailleur n'a nullement voulu restreindre au seul locataire (i.e. le recourant) l'usage comme logement de la chose remise à bail. Si telle avait été son intention, l'intimé aurait dû clairement spécifier dans le bail que les locaux étaient seulement affectés à l'usage du recourant, nommément désigné. Pour avoir néanmoins retenu que le logement était destiné au seul recourant, la cour cantonale a transgressé l'art. 256 CO.
3.2.2 Comme on l'a vu, l'usage soigneux de la chose louée dans le sens de l'art. 257f al. 1 CO n'empêche pas le locataire d'héberger des membres de sa famille, à l'instar d'un frère, ainsi que des proches, dont font partie les amis. Le locataire n'est du reste même pas tenu d'occuper personnellement le logement dont l'usage lui est cédé contre paiement d'un loyer, à moins que le contraire n'ait été stipulé, hypothèse non réalisée in casu.

La Chambre d'appel a derechef violé la disposition susrappelée en jugeant que le recourant, qui a cédé gratuitement l'usage de son appartement à son frère et à un ami, n'use pas de la chose louée avec soin, de telle sorte que le bail pouvait être résilié prématurément en application de l'art. 257f al. 3 CO.
3.2.3 Lorsque la cession par contrat de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre-prestation - c'est-à-dire à titre gratuit -, les parties concernées sont soumises aux règles du prêt à usage des art. 305 ss CO, et non pas à celles régissant le bail (Schärer/Maurenbrecher, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 4e éd., n°3 ad art. 305 CO; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4e éd., ch. 1969, p. 290).

C'est donc erronément que les magistrats genevois ont assimilé la présente espèce, où un appartement a été cédé gratuitement au frère et à un ami du locataire, à une sous-location réglée par l'art. 262 CO. La dissemblance des circonstances n'autorisait pas une telle comparaison, même par analogie.
De toute manière, s'il avait été retenu que le frère et l'ami du locataire versaient à ce dernier un loyer ne lui procurant pas un profit exagéré, le bailleur n'aurait pas pu refuser son consentement à la sous-location. En effet, la cour cantonale a constaté que le demandeur occupe l'appartement de Versoix chaque fin de semaine, tandis que son frère part en France pour y voir ses parents et sa fille. Du moment que le locataire n'a jamais vraiment perdu l'usage du logement qu'il loue dans le canton de Genève, il ne serait pas possible d'admettre qu'il se prévaut de son droit de sous-louer d'une manière contraire à la bonne foi et qu'il a procédé dans la réalité à un transfert de bail (cf. ATF 134 III 446 consid. 2.4 et les arrêts cités).

4.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et l'arrêt attaqué annulé. Il sera prononcé qu'est inefficace le congé notifié au recourant le 24 juillet 2006 pour le 31 août 2006, portant sur l'appartement de trois pièces à Versoix, puisqu'il ne satisfait pas aux exigences légales de l'art. 257f al. 3 CO (ATF 121 III 156).

Vu l'issue du litige, l'intimé, qui succombe, paiera les frais judiciaires et versera une indemnité à titre de dépens au recourant (art. 66 al. 1, 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et il est prononcé que la résiliation de bail notifiée au recourant le 24 juillet 2006 pour le 31 août 2006, portant sur l'appartement de trois pièces à Versoix, est inefficace.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de l'intimé.

3.
L'intimé versera au recourant une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 6 avril 2010

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Klett Ramelet