Urteilskopf

136 III 186

28. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause X. contre Y. (recours en matière civile) 4A_47/2010 du 6 avril 2010

Regeste (de):
Bestimmung des Gebrauchs, für den die Mietsache übergeben wurde (Art. 256 OR), und der Sorgfalt, mit welcher der Mieter die Sache zu gebrauchen hat (Art. 257f OR).

Im Mietvertrag und den Anhängen können der vereinbarte Gebrauch der Mietsache und deren sorgfältige Benutzung durch den Mieter näher umschrieben werden. Der vereinbarte Gebrauch betrifft insbesondere den Gebrauchszweck und die Gebrauchsmodalitäten der Mieträumlichkeiten, indem beispielsweise der Kreis der Benutzer festgelegt wird. Vorbehältlich anderslautender Abreden ist der Mieter eines zu Wohnzwecken bestimmten Mietobjekts nicht gehalten, dieses selbst zu bewohnen (E. 3).

Regeste (fr):
Détermination de l'usage pour lequel la chose a été remise à bail (art. 256 CO) et du soin avec lequel le locataire doit en user (art. 257f CO).

Le bail et ses annexes peuvent prévoir l'usage convenu de la chose louée et définir l'usage soigneux de celle-ci par le locataire. L'usage convenu se rapporte en particulier à la destination des locaux, voire aux modalités de cet usage en précisant par exemple le cercle des utilisateurs de ceux-ci. Sauf stipulation contraire, le locataire d'une chose à usage d'habitation n'est pas tenu de l'occuper lui-même (consid. 3).

Regesto (it):
Determinazione dell'uso a cui è destinata la cosa data in locazione (art. 256 CO) e della diligenza di cui deve far prova il conduttore nel suo utilizzo (art. 257f CO).

Il contratto di locazione e i suoi annessi possono prevedere l'uso pattuito della cosa data in locazione e definire l'uso diligente che deve farne il conduttore. L'uso pattuito si riferisce in particolare alla destinazione dei locali, rispettivamente alle modalità di tale utilizzo precisando ad esempio la cerchia degli utilizzatori. Salvo convenzione contraria, il conduttore di una cosa destinata all'abitazione non è tenuto a occuparla lui stesso (consid. 3).

Erwägungen ab Seite 186



Extrait des considérants:

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

BGE 136 III 186 S. 187

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, 4e éd. 1996, n°7 ad art. 253a-253b CO; ROGER WEBER, in Commentaire bâlois, Obligationenrecht, vol. I, 4e éd. 2007, 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, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2003, 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; RAYMOND BISANG ET AL., Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3e éd. 2008, n°10 ad art. 257f CO; LACHAT, in Commentaire romand, op. cit., 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

BGE 136 III 186 S. 188

(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, in Commentaire romand, op. cit., 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; BISANG ET AL., 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, in Commentaire romand, op. cit., n°6 ad art. 253 CO et n°6 ad art. 257f CO; BISANG ET AL., op. cit., n°13 ad art. 257f CO).

3.2

3.2.1 Ces considérations juridiques, eu égard aux données de la présente espèces, 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; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1; ATF 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; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1; ATF 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, in Commentaire bâlois, Obligationenrecht, vol. I, 4e éd. 2007, n°3 ad art. 305 CO; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, 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).