

**ATF du 24 juin 2008**  
**4A\_181/2008 = SJ 2008 I 492**

**Contrat de bail. Sous-location non autorisée. Résiliation anticipée**

*NDLR : le présent arrêt est surtout résumé en raison des considérations bail - mesures protectrices de l'union conjugale/divorce (ci-dessous ch.1)*

## FAITS

Femme ayant pris à bail un appartement à Genève. Elle l'occupe avec son fils, puis quitte le logement et le sous-loue à son fils sans autorisation de la régie.

Le fils se marie. Puis, à la suite d'une séparation, le logement est attribué à l'épouse dans le cadre des mesures protectrices de l'union conjugale.

Protestation de la régie auprès de la locataire contre la sous-location non autorisée. La régie la somme de réintégrer l'appartement sous menace de résiliation.

La sommation étant restée vaine, le bail est résilié.

Les 2 juridictions cantonales considèrent la résiliation inefficace car le bailleur n'a pas de raison de vouloir le départ de l'occupant actuel. La régie recourt au TF.

## DROIT

1. Le TF constate d'abord qu'il y a bien eu sous-location du bail au fils, mais que, par la suite, la locataire n'a conclu aucun contrat de sous-location avec sa belle-fille. Donc celle-ci a donc occupé le logement en tant qu'épouse du sous-locataire.

Le jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale a certes attribué le logement à la belle-fille, sur la base de l'art. 176 al. 1 ch. 2 CC, mais cela n'a pas modifié la relation contractuelle entre locataire et sous-locataire. Ce n'est qu'en cas de divorce que le juge peut attribuer à l'un des conjoints les droits et obligations résultant du bail, ou du sous-bail (cf. art. 121 al. 1 CC).

2. Une sous-location sans le consentement du bailleur – notamment quand le locataire s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer – peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO.

Le seul fait de ne pas requérir le consentement du bailleur ne suffit toutefois pas à justifier un congé anticipé, **sans** avertissement préalable.

Le contrat peut être résilié, **après** avertissement, lorsqu'un examen rétrospectif aboutit à la conclusion que le bailleur aurait disposé d'un motif valable pour s'opposer à la sous-location. au sens de l'art. 262 al. 2 CO (*notion d'inconvénients majeurs*).

Tel est le cas si le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataire par la voie détournée de la sous-location. Il y a alors abus de droit (art. 2 CC) et le preneur ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer.

En déclarant avoir demandé le transfert du bail à son fils, puis, suite aux mesures protectrices, à sa belle-fille, la locataire démontre qu'elle n'a pas l'intention de réintégrer un jour ou l'autre l'appartement loué. Le but de la locataire était donc de laisser indéfiniment l'usage du logement à un membre de sa famille, en utilisant la sous-location dans un but qui lui est étranger, soit la substitution de locataires.

Le TF admet donc la validité de la résiliation anticipée du bail.