TF, 26.09.2019, 4A_140/2019

La locataire qui cesse de mettre son appartement en location sur Airbnb quelques jours après la protestation écrite du bailleur ne peut pas voir son bail résilié de manière immédiate.

Faits

Une locataire d'un appartement de 3,5 pièces à Genève offre son logement à la location sur Airbnb sans en informer son bailleur. Dès qu'il en prend connaissance, le bailleur proteste auprès de sa locataire par courrier recommandé du 1er septembre 2016. Dans ce courrier, le bailleur s'oppose à toute future sous-location de l'appartement et exige de la locataire qu'elle lui fournisse tous les documents en lien avec les diverses sous-locations. Par réponse du 12 septembre 2016, la locataire nie l'existence de sous-locations et retire l'appartement d'Airbnb dans les jours qui suivent. Au préalable, l'appartement est encore sous-loué sur Airbnb du 7 au 10 septembre 2016.

Quelques semaines plus tard, le bailleur résilie le bail en invoquant le fait que la sous-location a été effectuée sans son accord préalable, que la locataire lui a donné de fausses informations et que l'entier des informations relatives aux sous-locations ne lui a pas été fourni. En outre, les loyers perçus grâce à la mise en location sur Airbnb correspondraient au double du loyer principal.

La locataire conteste le congé devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, lequel déclare le congé inefficace. Sur appel du bailleur, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice confirme le jugement en soulignant que la locataire a mis fin aux sous-locations quelques jours après la réception de la première protestation écrite (ACJC/229/2019).

Saisi par le bailleur, le Tribunal fédéral est amené à préciser la validité d'une résiliation d'un contrat de bail pour sous-location sur Airbnb.

Droit

L'art. 257f al. 3 CO prévoit que 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.

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.

Concernant la première condition, une sous-location sans le consentement du bailleur peut constituer une violation du devoir de diligence lorsque le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location.

En l'espèce est litigieuse la troisième condition, soit la persistance de la locataire à sous-louer son appartement sur Airbnb. La Cour de justice n'a pas déterminé précisément à quelle date la locataire avait reçu la protestation du 1er septembre 2016, considérant implicitement que la question n'était pas décisive pour la solution du litige. Le bailleur n'a pas critiqué ce point dans son recours au Tribunal fédéral, mais seulement dans sa réplique. Son grief est donc irrecevable.

Il n'est ainsi pas établi qu'à la date de la réception de son avertissement, la locataire n'avait pas encore accepté la réservation Airbnb pour les nuits du 7 au 10 septembre 2016. Le bailleur doit supporter l'absence de cette preuve. Celui-ci n'a donc pas prouvé que la locataire avait persisté à sous-louer son appartement sur Airbnb (troisième condition). Les conditions de résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO ne sont ainsi pas réunies.

Partant, le Tribunal fédéral rejette le recours.

Note

Bien que cet arrêt ne soit pas destiné à la publication, nous le trouvons intéressant à deux

titres.

Premièrement, le bailleur a produit seulement dans son appel le *Track and Trace* du courrier de résiliation du 1er septembre 2016, lequel atteste sa délivrance en mains de la locataire le 3 septembre 2016. La Cour de justice ne s'est néanmoins pas déterminée sur la validité de ce nouveau moyen de preuve, considérant en tout état que la dernière sous-location avait été terminée « dans un délai raisonnable », soit le 10 septembre 2016, après la protestation écrite du bailleur. Malheureusement pour lui, le bailleur n'a pas contesté ce point dans son recours au Tribunal fédéral, mais uniquement dans sa réplique. Le Tribunal fédéral n'a donc pas dû trancher la question de savoir si la locataire, recevant un courrier du bailleur le 3 septembre 2016, aurait dû annuler sa sous-location sur Airbnb débutant le 7 septembre 2016, à défaut de quoi le bail pouvait être valablement résilié avec effet immédiat.

À notre avis, la locataire qui reçoit une telle protestation du bailleur doit annuler les prochaines réservations Airbnb. À défaut, elle persiste à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation. En effet, un hôte peut annuler une réservation d'un voyageur sur Airbnb simplement en payant des frais d'annulation.

Deuxièmement, ce cas se différencie d'un autre arrêt du Tribunal fédéral dans lequel le locataire n'avait pas communiqué les conditions de la sous-location malgré les relances du bailleur (4A_379/2014). Le Tribunal fédéral avait alors confirmé le caractère insupportable du maintien du bail (quatrième condition). Dans l'arrêt commenté ici, la locataire a d'abord nié la sous-location, puis a minimisé l'ampleur des sous-locations pratiquées. Elle n'a finalement transmis les conditions réelles de celles-ci au bailleur que trois mois plus tard. Alors que la Cour de justice a considéré qu'il convenait de distinguer l'absence totale de réponse au bailleur du cas d'espèce, le Tribunal fédéral n'a malheureusement pas dû examiner cette question. N'est donc pas encore définitivement tranchée la question de savoir si la locataire qui nie la sous-location, puis la minimise et tarde finalement à donner les informations y relative est dans une situation où le maintien du bail est insupportable (quatrième condition).

Dans une autre perspective, le Grand conseil genevois a récemment adopté une modification de la Loi sur la tourisme (LTour RS/GE I 1 60) afin que les plateformes électroniques d'hébergement, telles qu'Airbnb, puissent directement prélever la taxe de séjour due par personne et par nuitée (nouvel art. 15 al. 3 LTour).

Toujours en relation avec Airbnb, le Tribunal fédéral a récemment considéré que le fait de louer une part de PPE à une société qui exploite des logements, telle qu'Airbnb, est contraire au règlement de PPE qui n'admet que des logements d'habitation ou des commerces silencieux dans l'immeuble (ATF 144 III 19 résumé *in* LawInside.ch/574/).

Proposition de citation : C□LIAN HIRSCH, La résiliation d'un bail en raison de la sous-location sur Airbnb, in: https://lawinside.ch/846/