

Paudex, le 22 juillet 2010

USPI INFO n° 17/2010

Jurisprudence: obligation pour le locataire d'occuper lui-même l'appartement?

Sauf stipulation contraire, le locataire d'une chose à usage d'habitation n'est pas tenu de l'occuper.

Le locataire d'un appartement genevois avait mis gratuitement les locaux loués à disposition de son frère, ainsi que d'un ami. Le contrat de bail prévoyait que la destination des locaux était réservée "à l'habitation exclusivement".

Pour le TF, l'usage convenu d'une chose doit se déterminer d'abord en fonction du libellé du bail et de ses annexes, lesquels peuvent prévoir la destination des locaux, par exemple comme habitation, dépôt, bureau, atelier, etc. Il est aussi possible que le contrat spécifie les modalités de cet usage, notamment le cercle des utilisateurs de la chose. Lorsque le bail ne précise pas clairement l'usage convenu, celui-ci doit être dégagé à partir des règles régissant l'interprétation des contrats. Pour les baux d'habitations, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée. L'usage normal des locaux d'habitation autorise donc l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire.

En l'espèce, le locataire devait raisonnablement comprendre que les termes dactylographiés "à l'habitation exclusivement" signifiaient que l'appartement 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 ne contient aucune disposition au sujet des modalités de l'usage de locaux. Il faut donc admettre que le bailleur n'a nullement voulu restreindre au seul locataire l'usage comme logement de la chose remise à bail. Si telle avait été son intention, il aurait dû clairement spécifier dans le bail que les locaux étaient seulement affectés à l'usage du locataire, nommément désigné.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Références de l'arrêt: 4A_47/2010 = ATF 136 III 186, rés. SJ 2010 I 317