

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Damien Tournaire, Le locataire refusant de produire sa police d'assurance RC s'expose à la résiliation extraordinaire de son bail (arrêt TF 4A_468/2020), Newsletter Bail.ch, mars 2021

Résiliation extraordinaire ; violation du devoir de diligence ; refus du locataire de produire une police d'assurance RC

Art. 257f al. 3 CO

Le locataire refusant de produire sa police d'assurance RC s'expose à une résiliation extraordinaire du bail

Damien Tournaire

I. Objet de l'arrêt

Le locataire qui refuse de prouver avoir conclu une assurance couvrant sa responsabilité civile alors qu'il y était contractuellement tenu commet une violation grave du contrat, ce indépendamment de la survenance d'un dommage.

Si le locataire persiste dans son refus malgré une mise en demeure écrite, la continuation du bail peut être insupportable pour le bailleur qui est fondé à résilier le bail de manière extraordinaire au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Depuis le 1^{er} juin 1992, le locataire a pris à bail un appartement à destination de logement dans le canton de Genève.

En janvier 2018, un dégât d'eau est survenu dans l'appartement loué ainsi que dans celui situé à l'étage inférieur exactement sous l'appartement du locataire.

Selon la régie, la cause de ce sinistre était le lave-vaisselle du locataire. Le 27 mars 2018, celle-ci a donc requis du locataire la transmission de sa police d'assurance responsabilité civile pour déclarer le sinistre. Le jour même, le locataire a refusé de transmettre son numéro de police d'assurance responsabilité civile et contesté que son lave-vaisselle ait causé l'inondation.

La régie a renouvelé sa demande le 28 mars et le 11 avril 2018. Le locataire, craignant que le bailleur n'actionne l'assurance alors qu'il contestait être responsable du sinistre, a opposé une fin de non-recevoir à ces requêtes.

Par courriers du 19 avril 2018 et du 25 juillet 2018, la régie a mis en demeure le locataire de produire une attestation établissant avoir conclu une assurance responsabilité civile, à défaut de quoi le bail serait résilié.

Le locataire persistant dans son refus de communiquer une attestation d'assurance, la régie, par courrier du 25 juillet 2018, a résilié le bail pour le 31 août 2018 en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Le locataire a contesté le congé, subsidiairement conclu à son annulation, en temps utile. Le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande du locataire et constaté l'efficacité du congé par jugement du

12 novembre 2019. Par arrêt du 6 août 2020, la Cour de Justice a confirmé le jugement de première instance **considérant que la violation du devoir d'attester de l'existence d'une assurance responsabilité civile par le locataire revêtait une gravité suffisante pour que la continuation du bail soit insupportable pour le bailleur au sens de l'art. 257f al. 3 CO.**

B. Le droit

A l'appui de son recours, le locataire a principalement allégué que le refus de délivrer une attestation d'assurance responsabilité civile ne constituerait pas une violation grave du contrat de bail. Les conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient dès lors pas remplies et, par conséquent, le congé prononcé inefficace.

Le Tribunal fédéral rappelle tout d'abord que la résiliation extraordinaire du bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO nécessite la réalisation de cinq conditions cumulatives : la violation du devoir de diligence incombant au locataire (1), un avertissement écrit préalable du bailleur (2), la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation (3), le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur (4) et le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (5).

Le Tribunal fédéral retient que le locataire avait en l'espèce l'obligation de contracter une assurance responsabilité civile (art. 6 CCR). Cette assurance protège le bailleur de l'insolvabilité du locataire responsable d'un dégât à la chose louée. La violation du contrat est réalisée indépendamment de la survenance ou non d'un dommage.

L'application de l'art. 257f al. 3 CO nécessite une violation par le locataire de son devoir de diligence rendant le maintien du contrat insupportable pour le bailleur.

Lorsque la violation du contrat est grave, le maintien du bail est d'emblée insupportable pour le bailleur (ATF 134 III 300, consid. 3.1, p. 304). C'est notamment le cas lorsque le locataire refuse de communiquer les conditions de la sous-location ou lorsque celle-ci est abusive (ATF 134 III 300, consid. 3.1, p. 304). Par ailleurs, la doctrine majoritaire admet que le locataire qui omet de fournir les sûretés qu'il est tenu de constituer s'expose à une résiliation sur la base de l'art. 257f al. 3 CO.

Or, le montant assuré par l'assurance responsabilité civile du locataire excède généralement très largement les sûretés constituées par le locataire. L'omission de conclure une assurance responsabilité civile fait donc courir au bailleur un risque supérieur à celui de voir le locataire omettre de constituer des sûretés.

Le locataire qui omet de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'il assume en raison du bail ou qui refuse de prouver au bailleur qu'il a conclu une telle assurance commet une violation grave du contrat, ce indépendamment de la survenance d'un dommage.

Le fait de craindre que le bailleur actionne l'assurance suite à un sinistre dont le locataire conteste être responsable ne saurait motiver son refus de présenter une attestation d'assurance responsabilité civile.

Cette violation est propre à rendre la continuation du bail insupportable pour le bailleur au sens de l'art. 257f al. 3 CO, qui peut donc résilier le bail de manière extraordinaire si les autres conditions de cette disposition sont remplies (refus persistant, avertissement préalable écrit du bailleur, respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois).

Le Tribunal fédéral constate que ces conditions sont remplies.

Le congé ne contrevient pas non plus aux règles de la bonne foi et n'est donc pas annulable.

Le recours du locataire est donc rejeté.

III. Analyse

Dans son arrêt 4A_468/2020 du 9 février 2021, le Tribunal fédéral énonce que lorsque le locataire est tenu de conclure une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile en vertu du bail, le refus de prouver avoir souscrit une telle police est une violation grave du devoir de diligence.

Ce manquement du locataire à ses obligations contractuelles peut rendre la continuation du bail insupportable pour le bailleur qui est fondé à résilier de manière extraordinaire le bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO si les autres conditions, formelles et matérielles, de cette disposition sont satisfaites (protestation écrite préalable du bailleur auprès du locataire, persistance du locataire à ne pas respecter le devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation et respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois).

L'intérêt de cet arrêt est en réalité plus large. Premièrement, si le locataire n'avait pas conclu d'assurance responsabilité civile et non uniquement refusé de transmettre la preuve de son affiliation, il en aurait résulté une violation du bail tout aussi grave permettant également au bailleur de faire usage de l'art. 257f al. 3 CO.

Deuxièmement, le défaut d'assurance du locataire, ou le refus de transmettre au bailleur la preuve de la couverture d'assurance, constitue une violation grave de l'obligation de diligence indépendante de la survenance, ou non, d'un dommage. Le bailleur peut donc en tout temps exiger du locataire qu'il prouve avoir contracté une assurance responsabilité civile conforme aux exigences prévues par le bail. L'existence d'un différend opposant le bailleur au locataire sur la cause d'un sinistre et les responsabilités en découlant ne modifient en rien ce qui précède.

Troisièmement, pour déterminer le caractère grave de la violation contractuelle, le Tribunal fédéral appuie son raisonnement sur la doctrine majoritaire considérant que le locataire qui transgresse son obligation de fournir les sûretés prévues par le bail commet une violation contractuelle grave. En construisant son raisonnement de la sorte, le Tribunal fédéral semble également indiquer qu'un locataire refusant de manière persistante à constituer les sûretés contractuellement prévues pourrait effectivement rendre la continuation du bail insupportable pour le bailleur. Celui-ci serait alors fondé à signifier une résiliation extraordinaire sur la base de l'art. 257f al. 3 CO.