

L'usage de la chose louée

Pierre STASTNY

SOMMAIRE

- I. Introduction
- II. Terminologie
- III. Méthodes de détermination de l'usage prévu
- IV. L'usage (normal) de l'habitation
- V. L'usage de la chose louée: étendue spatiale
- VI. Les usagers de l'habitation
- VII. Les règles et usages locatifs
- VIII. Cas pratique: la détention d'animaux
- IX. Conclusion

I. Introduction

- Notion d'usage de la chose louée omniprésente en droit du bail
- Délimitation du sujet
 - Focale sur les habitations
 - ≠ locaux commerciaux ni *Rohbaumiete*
 - ≠ défauts
 - ≠ conséquences de la violation du devoir de diligence

II. Terminologie

A. L'Habitation

- L'habitation comme local
- L'habitation comme usage

II. Terminologie

B. L'usage de la chose louée

1. L'usage prévu (*vorausgesetzter Gebrauch*)

- L'usage pour lequel la chose à été louée
- La destination des locaux (*Gebrauchszweck*)
- Les modalités d'usage (*Gebrauchsmodalitäten*)

II. Terminologie / B.1. L'usage prévu

L'usage prévu	
Usage convenu (vereinbarter Gebrauch)	Usage habituel (üblicher Gebrauch) Cf. TF 4A 255/2024

II. Terminologie / B.2 L'usage conforme au contrat

2. L'usage conforme au contrat (*vertragsgemässer Gebrauch*)

- respect de la destination (*Gebrauchszweck*)

II. Terminologie / B.3 L'usage soigneux

3. L'usage soigneux

- respect des modalités d'usage (*Gebrauchsmodalitäten*)

III. Méthodes de détermination de l'usage prévu

- Approche objectiviste
- Approche subjectiviste

III. Méthodes de détermination de l'usage prévu

1. Approche «objectiviste»

- Focale sur la destination, qui se confond avec l'usage prévu
- L'objet loué dispose nécessairement de certaines qualités, implicitement promises, de par sa destination
Exemple: un commerce de vêtements dispose de rayonnages, de cabines d'essai, d'une caisse, etc.
- Importance des attentes légitimes du locataire au regard des circonstances (notamment du loyer)

III. Méthodes de détermination de l'usage prévu

2. Approche subjectiviste

- Focale sur la volonté des parties, l'usage prévu équivalant à l'état convenu
- Primat de la liberté contractuelle, dans les limites du droit et des bonnes mœurs
- Usage prévu = usage convenu = somme des qualités promises selon la convention des parties

III. Méthodes de détermination de l'usage prévu

3. Conséquences pratiques du débat

- Sur la notion de défaut
- Sur la définition de ce que le locataire peut ou ne peut pas faire de et dans la chose louée
- Il ne faut pas exagérer la portée pratique du débat

III. Méthodes de détermination de l'usage prévu

4. Approche pragmatique «dualiste»

- Le point de départ est la convention des parties
- Mais les attentes du locataire sont déterminantes

III. Méthodes de détermination de l'usage prévu / 4. Approche pragmatique «dualiste»

- Interprétation objective du contrat

- Destination de la chose louée
- Montant du loyer
- Configuration des lieux
- Âge de l'immeuble
- Normes de droit public et de sécurité
- Usages courants (usage habituel)
- Besoins particuliers du locataire?
- Attitude du locataire à la prise de possession ou lors de la première visite?

III. Méthodes de détermination de l'usage prévu

5. Appréciation

- Une liberté contractuelle encadrée
- Une tension entre les modalités d'usage convenues et les dérogations nulles (art. 256 al. 2 CO)

IV. L'usage normal d'une habitation

- La fonction protectrice de l'habitation
- Le centre de l'épanouissement personnel et de la vie sociale
- Les standards minimaux
 - Sécurité
 - Salubrité
 - Tranquillité

V. L'usage de la chose louée: étendue spatiale

Etendue spatiale de la chose louée		
L'habitation en soi	Les parties et installations communes	Les choses dont l'usage est cédé avec l'habitation

V. L'usage de la chose louée: étendue spatiale

1. L'habitation en soi
2. Les parties et installations communes
 - l'usage de la chose louée s'y étend
 - l'usage accru par un locataire en particulier
3. Les choses dont l'usage est cédé avec l'habitation
 - usage réservé au locataire
 - meubles et équipements
 - dépendances

V. L'usage de la chose louée: étendue spatiale

Quelques questions litigieuses en matière de délimitation de la chose louée

- Parties communes ou espaces privés?
 - pas de privatisation des parties communes nécessaires à l'usage de la chose louée
 - usage accru et privatisation de parties communes
- Problèmes d'accessoires
 - équipements remis «à bien plaisir»?
 - caves et jardins remis «à bien plaisir»?

VI. Les usagers de l'habitation

- Question d'actualité
- Pas d'obligation de principe de faire l'usage prévu (habiter)
- Pluralité de situation:
 - Logement du locataire
 - Logement de la famille
 - Logement loué au profit d'un tiers

VI. Les usagers de l'habitation

1. La cession de l'usage comme exercice de l'usage convenu

- Pluralité de situations possibles selon que:
 - le bail prévoit ou non une occupation personnelle
 - le locataire occupe effectivement les locaux ou non
 - le cessionnaire de l'usage effectue une contre-prestation
 - il existe des liens particuliers entre le locataire et le cessionnaire de l'usage (notamment familiaux) ou non

VI. Les usagers de l'habitation / 1. La cession de l'usage comme exercice de l'usage convenu

- Situation 1: le bail ne prévoit pas d'occupation particulière
 - Le locataire occupe le logement (même si ce n'est pas son *chez soi*)
 - Accueil de tiers gratuitement ou avec participation aux frais de bouche
 - Prêt et sous-location partielle
 - Concubinage
 - Hébergement de l'enfant majeur
 - En formation
 - Indépendant financièrement
 - Sous-location
 - Participation aux frais du ménage et prêt

VI. Les usagers / 1. La cession de l'usage / Situation 1: le bail ne prévoit pas d'occupation particulière

- Le locataire n'occupe pas le logement
 - Rappel: pas d'obligation d'habiter
 - Absence temporaire (volonté de retour prévisible)
 - Prêt et sous-location autorisés
 - Absence durable sans volonté de retour prévisible
 - Hébergement de tiers gratuitement?
 - Hébergement de proches
 - Enfant majeur en formation
 - Épouse (ou partenaire enregistré) dont le locataire vit séparé
 - Pas de sous-location licite, notamment pas à l'enfant majeur indépendant financièrement

VI. Les usagers / 1. La cession de l'usage / Situation 2: le bail prévoit une occupation particulière

- Situation 2: le bail prévoit une occupation particulière
 - Concubin exclu?
 - Le locataire occupe le logement
 - Occasionnellement
 - Clause d'affectation comme domicile principal?
 - Remise de l'usage à un tiers
 - Remise de l'usage à un proche
 - Régulièrement
 - Le locataire n'occupe pas le logement
 - Temporairement
 - Durablement
 - Hébergement d'un proche

VI. Les usagers / 2. L'occupation de la chose louée

- Le droit d'occupation de la chose est une condition du bail
- Non-occupation et occupation insuffisante
 - Rappel: pas d'obligation d'habiter
 - Inconvénients majeurs pour le bailleur
 - Objectifs
 - Sous l'angle social (cf. TF du 19.09.2024, 4A_82/2024, cons. 3.3.1)
 - Mais pas selon le type d'utilisation
- Sous-occupation (spatiale)
 - Pas d'inconvénient majeur objectif (cf. TF du 19.09.2024, 4A_82/2024, cons. 3.3.2)
 - Mais oui sous l'angle social (cf. TF du 19.09.2024, 4A_82/2024, cons. 3.3.2)
- Suroccupation
 - Inconvénient majeur pour le bailleur?
 - Licéité des clauses prévoyant un nombre maximal d'occupants?

VII. Les règles et usages locatifs

- Paritaires ou non
- Objectifs
 - Sécurité et salubrité de la chose louée
 - Harmonie de l'immeuble
 - Préservation de la valeur de l'immeuble
 - Préservation de l'aspect et de la réputation de l'immeuble
- Prohibition des limitations excessives et des règles chicanières

VIII. Cas pratique: la détention d'animaux

- Thème émotionnel et controversé
 - Petits animaux, petits problèmes
 - Nos amis à quatre pattes
- Cas possibles
 - Le bail ne dit rien
 - Interdiction
 - Licite?
 - Congé extraordinaire efficace en cas de simple violation formelle?
 - Annulabilité d'un congé ordinaire en cas de simple violation formelle?
 - Préférence pour la tolérance encadrée
 - Tolérance
 - Régime d'autorisation expresse
 - Cas le plus fréquent en Suisse
 - Notion de justes motifs de refus

IX. Conclusion

- Remarques conclusives

MERCI DE VOTRE ATTENTION!