

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Patricia Dietschy-Martenet, Refus d'appliquer par analogie les art. 271 ss CO aux gens du voyage : conforme à l'art. 8 CEDH ? (arrêt 4A_109/2015), Newsletter Bail.ch novembre 2015

Notion d'habitation ; application par analogie des règles sur les congés aux gens du voyage ; niée en l'espèce

Art. 253, 266l ss, 271 ss CO ;
2 al. 2 CC

Refus d'appliquer par analogie les art. 271 ss CO aux gens du voyage : conforme à l'art. 8 CEDH ?

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de l'application, le cas échéant par analogie, des règles protectrices contre les congés aux baux conclus entre un canton et des gens du voyage portant sur des surfaces nues (emplacements sur une aire d'accueil).

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le canton de Genève a réalisé en 2012 une aire d'accueil destinée aux forains et gens du voyage qui compte 97 emplacements tracés au sol et numérotés. Il a conclu avec A.A. et B.A. un contrat de séjour portant sur trois emplacements d'une surface totale de 684 m², pour une durée d'un an dès le 1^{er} janvier 2013, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer mensuel a été fixé à CHF 855.-. Un règlement intérieur d'accueil établi par arrêté cantonal fait partie intégrante du bail. Il prévoit notamment que seuls les usagers avec des véhicules en état de marche peuvent séjourner sur le terrain en cause, strictement réservé à des installations mobiles (caravanes et mobile homes), que toute construction non autorisée sera dénoncée aux services compétents et que tout manquement au règlement entraînera en dernier lieu la résiliation du contrat de séjour. Une circulaire remise aux forains et gens du voyage a précisé par la suite que toute installation qui ne s'apparente pas directement à une structure de type mobile home, caravane ou bloc-container devait faire l'objet d'une autorisation, notamment les structures préfabriquées de type chalet, maison ou bungalow, même démontables ou dépourvues d'ancrages ou de fondations au sol.

Mi-août 2013, l'Etat de Genève a constaté que A.A. avait entrepris sans autorisation des travaux de construction d'une maison de maître en bois. Il a sommé les époux A. de remettre le terrain dans son état d'origine sous 30 jours, à peine de résiliation du contrat de séjour. Le 26 septembre suivant, le canton a résilié le contrat avec effet au 31 décembre 2013. A.A. et B.A. ont contesté le congé devant les autorités compétentes en matière de bail, en vain. L'affaire est portée devant le Tribunal fédéral.

B. Le droit

Pour le Tribunal fédéral, le contrat de séjour conclu entre les parties doit être qualifié de bail au sens de l'art. 253 CO. Ne sont en revanche pas applicables les dispositions spéciales prévues en matière

d'habitation, notamment celles relatives à la forme du congé (art. 266I et 266o CO) et à la protection contre les congés abusifs (art. 271 ss CO). En effet, on entend par habitation un local loué pour y habiter et adapté à cet effet¹. Un local est un espace délimité horizontalement et verticalement, aménagé pour une certaine durée et protégeant contre les influences extérieures². Or en l'espèce, l'objet remis à bail est une surface nue. Peu importe que la volonté des parties et du législateur cantonal soit d'y loger des gens du voyage³.

Les locataires invoquent à tout le moins une application *par analogie* des art. 266I ss et 271 ss CO compte tenu de leur qualité de gens du voyage. Le TF rappelle qu'il a déjà refusé une telle application en faveur de gens du voyage qui avaient installé leur caravane sur la base d'un contrat de prêt à usage d'un terrain, au motif que seuls les baux d'habitations ou de locaux commerciaux étaient visés par ces dispositions⁴. Selon lui, une application analogique de l'art. 266I CO, qui impose une notification du congé par formule officielle, est exclue pour des raisons liées à la sécurité du droit. Seules des situations visant des baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être concernées. S'agissant des art. 271 ss CO, notre haute cour admet une application analogique pour autant que le cas d'espèce soit comparable à celui de locataires d'un logement, ce qu'elle écarte en l'occurrence. En effet, les emplacements loués sont strictement réservés à des installations mobiles de type caravanes ou mobile homes. Même si les locataires ont l'intention de vivre sur l'aire d'accueil une majeure partie de l'année, le principe est qu'ils occupent leurs propres installations, qui leur permettent de changer de lieu de résidence, ce qui n'est pas comparable à un locataire d'un logement. Même si, dans un arrêt ancien, le Tribunal fédéral n'a pas exclu d'appliquer par analogie les règles sur la prolongation du bail à un contrat de location d'un terrain comportant une construction mobilière, il a réservé cette hypothèse à des cas bien particuliers, par exemple lorsque le bail est de durée indéterminée, que le locataire a installé, aux fins d'habitation ou de commerce, une construction coûteuse au su du bailleur et qu'il peut ainsi compter que le bail ne sera pas résilié dans un avenir proche⁵. Les circonstances sont différentes en l'espèce puisque le bail a été résilié précisément en raison d'une construction en cours pour laquelle les locataires n'avaient pas d'autorisation. Notre cour suprême relève encore que les buts de protection sociale, de paix sociale du logement ou de lutte contre les effets négatifs de spéculation immobilière visés par les art. 271 ss CO ne sont pas concernés par les résiliations d'emplacements sis sur une aire pour les gens du voyage loués par l'Etat. Enfin, même si les dispositions spéciales relatives aux baux d'habitations sont inapplicables, reste toujours la possibilité d'invoquer un congé manifestement abusif au sens de l'art. 2 al. 2 CC⁶. En l'espèce toutefois, un tel abus n'entre pas en ligne de compte parce que la résiliation a été donnée en raison d'une installation ne bénéficiant pas de l'autorisation nécessaire et qu'elle a été signifiée après sommation et fixation d'un délai de trente jours.

III. Analyse

Les motifs avancés par le Tribunal fédéral pour ne pas appliquer les dispositions relatives aux baux d'habitation aux contrats portant sur des emplacements nus destinés aux gens du voyage sont convaincants. Le refus d'appliquer celles-ci par analogie peut en revanche prêter à discussion, au

¹ TF 4A_451/2013 du 10 février 2014, c. 4.2 ; TF 4C.128/2006 du 12 juin 2006, c. 2 ; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, adaptation française de la 3^e éd. du SVIT Kommentar de RAYMOND BISANG et al., art. 253a CO N 5 ; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, ch. 4.2.1 p. 116.

² ATF 124 III 108, c. 2b ; TF 4C.128/2006 du 12 juin 2006, c. 2 ; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE (n. 1), art. 253a CO N 3.

³ TF 4C.128/2006 du 12 juin 2006, c. 2.

⁴ TF 4D_136/2010 du 11 février 2011, c. 4.3.3.

⁵ ATF 98 II 199, c. 4b.

⁶ ATF 133 III 175.

regard de l'art. 8 CEDH qui garantit le droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile⁷. La vie en caravane faisant partie intégrante de l'identité des gens du voyage, des mesures qui portent sur le stationnement de celles-ci influent sur leur faculté de mener une vie privée et familiale conforme à leur tradition⁸. La notion de domicile est quant à elle interprétée largement par la Cour européenne des droits de l'homme, qui prend en compte les circonstances factuelles du cas d'espèce, notamment l'existence de liens suffisants et continus avec un lieu déterminé, qui seront en tout cas réalisés lorsque les gens du voyage demeurent sur un site depuis plusieurs années⁹. La Cour estime par ailleurs que la vulnérabilité de cette minorité nécessite d'accorder une attention spéciale à leurs besoins et à leur style de vie particulier tant dans le cadre réglementaire pertinent que lors de la prise de décisions concrètes¹⁰. Elle relève notamment la forte relativité du mode de vie nomade de certains, qui ne se déplacent plus que de manière marginale¹¹. La Cour en conclut qu'il revient aux Etats une obligation positive de faciliter le mode de vie des gens du voyage¹². Elle relève encore que la perte d'un logement est une atteinte des plus graves au respect de son domicile et que toute personne qui risque d'en être victime doit pouvoir en faire examiner la proportionnalité par un tribunal¹³. Lorsqu'une personne a établi sa résidence sans obtenir le permis d'aménagement exigé par le droit interne, il faut déterminer si l'obligation de quitter son domicile est proportionnée au but légitime poursuivi par le législateur, la proportionnalité de l'ingérence devant être examinée notamment au regard des possibilités de logement de remplacement existantes¹⁴.

A l'aune de ces principes, on peut s'interroger s'il y a réellement lieu d'écarter une application analogique des règles sur la protection contre les congés abusifs aux gens du voyage, compte tenu en particulier de l'ancrage territorial croissant d'une partie importante de ceux-ci. En l'occurrence, la durée indéterminée du bail (renouvelable d'année en année) et la construction d'une maison en bois sur l'emplacement loué démontrent une certaine volonté de s'installer durablement sur le site. Certes, comme le relève le Tribunal fédéral dans l'arrêt ici commenté, le caractère abusif de la résiliation peut toujours être examiné au regard de l'art. 2 al. 2 CC. Contrairement aux art. 271 ss CO, cette disposition suppose toutefois que le congé soit *manifestement* abusif¹⁵. Les chances de voir la résiliation qualifiée d'abusives sont donc réduites. A notre avis, une application par analogie des art. 271 ss CO doit être admise lorsque le cas d'espèce porte sur un contrat de durée indéterminée ou lorsque les locataires peuvent démontrer une certaine sédentarisation. Le fait de rester la majeure partie de l'année sur un site doit être considéré comme suffisant pour traiter les gens du voyage de la même manière que des locataires de logements proprement dits.

⁷ « Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance » (art. 8 par. 1 CEDH).

⁸ Arrêt *Winterstein et autres c. France*, 17 octobre 2013, requête n° 27013/07, ch. 142.

⁹ Arrêt *Winterstein et autres c. France*, 17 octobre 2013, requête n° 27013/07, ch. 141 et les réf. citées.

¹⁰ Arrêt *Connors c. Royaume-Uni*, 27 mai 2004, Requête n° 66746/01, ch. 84.

¹¹ Arrêt *Connors c. Royaume-Uni*, 27 mai 2004, Requête n° 66746/01, ch. 88 et 93 ; arrêt *Winterstein et autres c. France*, 17 octobre 2013, requête n° 27013/07, ch. 141 s.

¹² Arrêt *Winterstein et autres c. France*, 17 octobre 2013, requête n° 27013/07, ch. 148 ; arrêt *Connors c. Royaume-Uni*, 27 mai 2004, requête n° 66746/01, ch. 93 ; arrêt *Chapman c. Royaume-Uni*, 18 janvier 2001, requête n° 27238/95, ch. 96.

¹³ Arrêt *Winterstein et autres c. France*, 17 octobre 2013, requête n° 27013/07, ch. 148.

¹⁴ Arrêt *Chapman c. Royaume-Uni*, 18 janvier 2001, requête n° 27238/95, ch. 102 s. ; arrêt *Winterstein et autres c. France*, 17 octobre 2013, requête n° 27013/07, ch. 159.

¹⁵ ATF 136 III 190, c. 2 ; 120 II 105, c. 3a ; 120 II 31, c. 4a.