

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Virginie Rodigari, Restitution anticipée et usage normal de la chose louée : rappels et précisions des droits et devoirs des parties au contrat (arrêt TF 4A_239/2020), Newsletter Bail.ch octobre 2020

Restitution anticipée,
locataire de remplacement,
usage normal, diligence

**Art. 257f, 264, 267 CO ;
35 RULV ; 9 CCR**

Restitution anticipée et usage normal de la chose louée : rappels et précisions des droits et devoirs des parties au contrat

Virginie Rodigari

I. Objet de l'arrêt

Dans cet arrêt, le Tribunal se penche essentiellement sur la notion d'usage normal de la chose louée, ainsi que sur les conditions auxquelles une restitution anticipée peut intervenir.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A., B. et C. sont liés à K., architecte de profession, par un contrat de bail à loyer d'habitation signé le 11 janvier 2016, portant sur un appartement de 4 pièces, d'environ 117m². Ce contrat a été conclu pour une durée déterminée du 1^{er} février 2016 au 30 juin 2018 et prévoyait un loyer mensuel net de 2'750 fr., auquel s'ajoutait un acompte de 300 fr. pour les frais accessoires.

Avant la prise de location par K., l'appartement avait été brièvement occupé par U., pour une durée de deux mois et demi. A son départ, elle avait refusé de signer le procès-verbal d'état des lieux de sortie. A., B., C. et U. ont ensuite conclu une transaction judiciaire selon laquelle cette dernière s'engageait à verser aux bailleurs un montant de 3'500 fr. couvrant notamment des travaux relatifs au parquet.

K. a résilié son bail à loyer par courrier du 21 novembre 2016, avec effet au 28 février 2017. Les bailleurs ont indiqué le 28 novembre 2016 au locataire qu'une telle résiliation n'était pas valable et que la relation contractuelle se poursuivait jusqu'au 30 juin 2018, sauf s'il présentait « quelques candidatures sérieuses et solvables, remplissant les conditions requises au plus tard avec un préavis de 30 jours ».

Les époux V. et W. ont transmis leur dossier aux bailleurs, le 21 janvier 2017, se déclarant très intéressés à reprendre l'appartement de K. Leur candidature contenait des pièces relatives à leur situation financière, démontrant un revenu annuel brut de 202'000 fr. Sur demande des bailleurs, V. et W. ont fourni des documents supplémentaires.

Le 31 janvier 2017, K. s'est inquiété du traitement du dossier des candidats et a précisé qu'il était disposé à ce que V. et W. reprennent le bail dès le 1^{er} mars 2017. Le même jour, les bailleurs ont répondu que ce couple n'avait pas été retenu car il ne satisfaisait pas aux conditions (candidature pas sûre en l'absence de justificatifs tels qu'une taxation fiscale).

Dans le cadre d'échanges ultérieurs entre les parties, chacune a maintenu sa position. K. a notamment confirmé qu'il se considérait comme libéré au 1^{er} mars 2017, précisant qu'il serait présent le 28 février 2017 pour l'état des lieux et la remise des clés.

Le 28 février 2017, un état des lieux s'est déroulé en présence de K., ainsi que d'un juriste de l'Asloca mandaté dans ce contexte. Les bailleurs ne se sont pas présentés sur place.

Un constat d'urgence de l'état de l'appartement a été effectué à la requête des bailleurs, selon une ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue par le Juge de paix du district de Lausanne le 10 mars 2017.

Les bailleurs ont ensuite ouvert action à l'encontre de K., concluant à ce que ce dernier soit condamné à acquitter un montant de CHF 29'890.- correspondant en substance à des dommages-intérêts pour un défaut excédant l'usure normale (notamment des dégâts causés sur les baies vitrées en raison d'une surcharge thermique), des loyers pour la période courant de la restitution anticipée jusqu'à l'échéance du bail, ainsi que les frais de la procédure de constat d'urgence.

En première instance, les bailleurs se sont vu allouer une indemnité de CHF 1'779.- pour des défauts excédant l'usage normal de la chose louée. Ils ont recouru en vain au niveau cantonal et fédéral.

B. Le droit

1. Usage conforme au contrat (consid. 8)

Conformément à l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Il doit ce faisant prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose.

En outre, il découle de l'art. 257f al. 1 CO que le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. L'usage soigneux est défini par le contrat de bail et ses annexes, notamment les règles et usages locatifs et/ou un règlement de maison, lesquels peuvent prévoir la destination des locaux et spécifier les modalités de cet usage, à savoir la manière dont la chose louée doit être utilisée (ATF 136 III 186, consid. 3.1.1 ; TF 4C.175/2000 du 25 octobre 2000, consid. 2b).

L'usure normale est donc fonction de la destination de la chose. Le fardeau de la preuve incombe au bailleur (TF 4A_557/2012 du 7 janvier 2013, consid. 2.2 ; TF 4C.261/2006 du 1^{er} novembre 2006, consid. 3.1).

Il découle de ces éléments que l'usage normal de la chose louée s'apprécie objectivement eu égard au contenu du contrat de bail, et non subjectivement en fonction des connaissances techniques du locataire (consid. 8.2 *in fine*).

Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral a considéré que la responsabilité du locataire sortant n'était pas engagée – sous réserve du montant très limité alloué par l'autorité précédente. Il a notamment rejeté l'argument des bailleurs selon lesquels il convenait de tenir compte des connaissances techniques du locataire, architecte de profession, pour apprécier l'usage normal.

2. Restitution anticipée (consid. 10)

Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations contractuelles que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. Le candidat proposé doit être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, dès lors que le bailleur doit se retrouver dans une situation similaire à celle qui aurait été la sienne si le contrat s'était poursuivi avec le locataire d'origine (ATF 117 II 156, consid. 3b ; TF 4A_332/2016 du 20 septembre 2016, consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; TF 4A_504/2009 du 6 janvier 2010, consid. 2.4).

Le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. Il incombe au locataire sortant de fournir ces éléments (TF 4A_373/2008 du 11 novembre 2008, consid. 3.1 ; BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd. 2017, n°38 ad art. 264 CO). Si des documents manquent, il appartient au bailleur de le signaler au locataire sortant dans les plus brefs délais. Dans l'hypothèse où le bailleur ne sollicite pas le locataire sortant à cet effet, il ne peut en principe pas refuser la candidature proposée en invoquant précisément l'absence de certains documents nécessaires qu'il n'a pas requis (BISE/PLANAS, op. cit., n°93 ad art. 264 CO).

En outre, il découle des art. 35 RULV et 9 CCR – applicables dans le cas d'espèce – que les objections fondées du bailleur concernant le candidat proposé doivent être transmises au locataire sans délai.

Dans l'arrêt analysé, notre Haute Cour a notamment considéré que les bailleurs ne pouvaient pas refuser les candidats proposés en se prévalant de l'absence de documents fiscaux, alors qu'ils avaient omis de solliciter la délivrance de telles pièces.

III. Analyse

Usage normal de la chose louée

1. Le premier intérêt de cet arrêt réside dans la précision apportée par le Tribunal fédéral s'agissant de l'usage normal de la chose louée. En effet, il se trouve ici que les bailleurs invoquaient la profession du locataire – qui est architecte – en considérant que ses connaissances auraient dû impliquer un usage plus précautionneux de la chose louée.

Concrètement, une partie importante des prétentions litigieuses concernait des dégâts sur les baies vitrées, qui résultaient semble-t-il du positionnement d'un canapé à proximité immédiate du vitrage, causant une surcharge thermique. Les bailleurs ont fait valoir, sans succès, que le locataire sortant connaissait parfaitement les normes SIA (notamment la norme SIA 331-255 chiffre 2.5.6) relative à l'isolation thermique. Ce faisant, il aurait selon eux dû prendre des précautions spécifiques en lien avec les vitrages thermiques dont il connaissait l'existence.

L'arrêt précise – rejetant ainsi l'argumentaire des recourants – que l'usage de la chose louée s'apprécie objectivement eu égard au contenu du contrat de bail et non subjectivement en fonction des connaissances techniques du locataire.

Dans le cas d'espèce, notre Haute Cour a relevé plus spécifiquement que la profession du locataire, sans autre élément de preuve plus précis, ne permettait pas de connaître l'étendue de sa formation et notamment s'il disposait de connaissances spécifiques en matière de vitrage.

2. Une telle précision est importante et semble tout à fait justifiée, notamment d'un point de vue pragmatique. En tout état de cause, si l'usage de la chose louée dépend – même partiellement – des connaissances et compétences du locataire, il deviendra extrêmement ardu, pour ne pas dire impossible, de définir celui-ci de manière claire et fiable. Au demeurant, l'individualisation des situations est déjà possible, sur la base du contrat toutefois.

Cet arrêt est l'occasion de rappeler que le bailleur, voire le locataire dans certaines situations, sera bien inspiré de préciser dans le contrat ou dans un document annexe les éventuelles spécificités du bien loué, ainsi que les comportements que l'utilisateur doit adopter ou, au contraire, éviter. Dans le cas d'espèce, il aurait été suffisant de préciser en quelques lignes que le locataire était rendu attentif à l'existence du vitrage thermique, ainsi que de la nécessité de ne pas installer de meubles à proximité.

Restitution anticipée

3. La décision analysée est également intéressante puisqu'elle se penche sur la problématique de la restitution anticipée. Or, même si ce procédé est fréquent en pratique, force est de constater qu'il a donné lieu à relativement peu de décisions du Tribunal fédéral. Le présent arrêt, même s'il n'examine pas de manière détaillée la question, permet tout d'abord de rappeler les conditions impliquant une restitution effective de la chose louée au bailleur. Dans le cas d'espèce, les propriétaires ont refusé de participer à l'état des lieux proposé par le locataire. Ce dernier a donc libéré les locaux et établi un procès-verbal en présence d'un juriste de l'Asloca. Il a en outre restitué l'ensemble des clés au bailleur.

L'art. 264 CO suppose que le locataire manifeste de manière claire son intention de restituer la chose louée au bailleur. Si tel est le cas, et conformément à l'art. 267a CO, le bailleur doit vérifier l'état de la chose louée et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. S'il ne respecte pas ses incombances, le bailleur ne peut plus rechercher le locataire pour d'éventuels défauts¹.

In casu, il ne fait aucun doute que le locataire a manifesté de manière limpide son intention de restituer les locaux. En saisissant la Justice de paix 10 jours après l'état des lieux auquel ils n'avaient pas assisté, afin qu'un constat d'urgence soit établi, il apparaît que les bailleurs ont pour leur part agi de manière conforme à l'art. 267a CO. L'arrêt est en revanche muet sur l'existence d'un avis des défauts. On peut toutefois supposer que le nécessaire a été fait².

Ces rappels sont importants. En effet, les conséquences de carences chez l'une ou l'autre des parties dans un contexte de restitution anticipée peuvent avoir des conséquences non négligeables. Ainsi, le locataire sortant sera bien inspiré de ménager des preuves très tangibles de la restitution des locaux³, le bailleur ne pouvant pour sa part se contenter de contester la libération, sans prendre la peine de vérifier l'état de la chose et notifier un éventuel avis des défauts.

4. Relevons encore que conformément à l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée ne se libère valablement que s'il présente au moins un candidat de remplacement qui soit solvable, disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions et que le bailleur ne puisse pas raisonnablement refuser. Dans ce contexte, la notion de solvabilité est évidemment essentielle⁴ et il appartient au locataire de fournir au bailleur tous les documents nécessaires concernant le candidat de remplacement qu'il propose, à défaut de quoi il ne respecte pas ses incombances⁵.

¹ Pour de plus amples développements, voir notamment : TF 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 ; CAROLE AUBERT, Notion de la restitution complète et définitive des lieux (art. 264 CO) – relation avec l'avis des défauts (art. 267 CO), in Newsletter Bail.ch, Mars 2014.

² Cela paraît confirmé par l'état de faits de l'arrêt cantonal, selon lequel un courrier des bailleurs, pouvant manifestement être considéré comme un avis des défauts, a été adressé au locataire avant la procédure de constat d'urgence (arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois n°130 du 30 mars 2020).

³ Envoi des clés sous pli recommandé avec une lettre d'accompagnement précisant de manière détaillée le contenu, voire photographies des objets ; remise des clés en présence de témoins ou/ou contre signature d'un récépissé ; clichés de l'appartement vidé et nettoyé ; etc.

⁴ Pour un utile rappel au sujet de la solvabilité : PATRICIA DIETSCHY-MARTENET, La solvabilité du locataire de remplacement et la durée résiduelle du bail en cas de restitution anticipée (arrêt 4A_332/2016), in Newsletter Bail.ch, décembre 2016.

⁵ TF 4A_373/2008 du 11 novembre 2008, consid. 3.1.

Toutefois, comme cela a été rappelé ci-dessus, le bailleur doit ensuite signaler au locataire sortant les documents éventuellement manquants, une carence à cet égard le plaçant alors lui-même en position de ne plus pouvoir refuser le candidat proposé.

Dans le cas d'espèce, les bailleurs se sont précisément vu opposer leur inaction. En effet, il apparaît qu'ils ont reçu le dossier d'un couple de locataires potentiels, contenant différents documents, puis leur ont demandé des pièces supplémentaires. Après cela, les propriétaires n'ont ni informé le locataire d'un potentiel refus, ni demandé à recevoir d'autres éléments manquants. C'est seulement lorsque le locataire sortant s'est inquiété des suites données à la candidature proposée que les bailleurs se sont prévalus de pièces manquantes pour considérer que la solvabilité des remplaçants n'était pas donnée.

Même si l'arrêt ne s'étend pas sur le fondement des obligations du bailleur à cet égard, celles-ci découlent notamment de l'art. 264 al. 3 let. b CO, en vertu duquel il doit admettre l'imputation sur le loyer des profits auxquels il a intentionnellement renoncé. Ainsi, le locataire peut être libéré de son obligation en raison d'omissions ou d'actes d'obstruction caractérisés du bailleur, comportement considéré comme contraire à la bonne foi⁶.

Art. 35 RULV et 9 CCR

5. Enfin, dans l'arrêt commenté, le Tribunal fédéral fait application des art. 35 RULV et 9 CCR. L'actualité récente s'agissant du Contrat-cadre romand de baux à loyer implique d'analyser cela avec un regard singulier, dès lors que la déclaration de force obligatoire générale est devenue caduque au 1^{er} juillet 2020⁷. A l'inverse, rappelons que la force obligatoire générale des RULV a été étendue pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2026⁸.

Ainsi, depuis le 1^{er} juillet 2020, le CCR ne peut trouver application que si le contrat de bail y renvoie ou si les parties ont décidé d'y soumettre leurs rapports contractuels. En tout état de cause, les dispositions du CCR dérogeant à des règles impératives du Code des obligations ne sont plus applicables. Seules des dérogations à des règles semi-impératives, qui plus est favorables au locataire, demeurent envisageables.

En ce qui concerne plus spécifiquement l'art. 9 CCR, celui-ci déroge à l'art. 264 CO dès lors qu'il prévoit un avis écrit au bailleur indiquant la date de restitution. Cette dérogation étant défavorable au locataire, elle n'est désormais plus applicable, même si le CCR a été intégré au contrat. En revanche, la dérogation prévoyant une obligation faite au bailleur d'indiquer ses motifs de refus sans délai demeure valable. S'agissant de l'art. 35 RULV, en revanche, l'entier des dérogations est admissible⁹.

Le résultat de l'arrêt commenté ici aurait-il dès lors été différent s'il avait été postérieur au 30 juin 2020 ? La réponse est clairement non, puisqu'il concerne une affaire vaudoise. La réponse pourrait être autre si le cas s'était produit ailleurs. En effet, dans cette hypothèse, sauf

⁶ ATF 117 II 156, consid. 3a ; TF 4C.171/2005 du 31 août 2005, consid. 4.1.

⁷ Voir notamment : <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/mietrecht/rahmenmietvertrag.html>.

⁸ FF 2020 5585.

⁹ Conformément à l'Arrêté du Conseil fédéral relatif à l'approbation de la déclaration cantonale de force obligatoire générale du contrat-cadre de bail à loyer « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud » et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail du 24 juin 2020.

si le CCR avait été intégré aux relations contractuelles, le bailleur n'aurait pas été soumis à l'obligation d'aviser le locataire de ses motifs de refus sans délai selon l'art. 9¹⁰.

Cela étant, eu égard aux incombances plus générales du bailleur rappelées ci-dessus¹¹, il semble probable que le Tribunal fédéral serait arrivé au même résultat, même sans appliquer l'art. 9 CCR. En effet, indépendamment des exigences spécifiques relatives à une réponse rapide au locataire qui présente un candidat de remplacement, il paraît que le bailleur ne peut se contenter de rester inactif s'il considère le dossier comme incomplet ou s'il refuse la personne proposée. Cela relève tant de son obligation de réduire son dommage que de la bonne foi ; il ne serait pas admissible de considérer que le locataire supporte le fardeau de solliciter à répétitions un bailleur qui, de son côté, « fait le mort ».

¹⁰ Pour de plus amples (et intéressants) développements sur ces questions : PATRICIA DIETSCHY-MARTENET, Les règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) face au contrat-cadre romand et au code des obligations, in 21^e Séminaire sur le droit du bail, notamment n. 100.

¹¹ En lien notamment avec l'art. 264 al. 3 let. b CO et le principe de la bonne foi.