

N° 23/2011

Droit du bail

Publication annuelle
du Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel



Helbing
Lichtenhahn
Verlag

IMPRESSUM

Droit du bail

Publication annuelle du Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel

Edition et administration

Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel
Avenue du 1^{er}-Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Téléphone +41 32 718 12 60
Téléfax +41 32 718 12 61
Courriel: seminaire.bail@unine.ch
Internet: www.bail.ch
CCP 20-5711-2
Secrétaire: Sylvia STÄHLI

Parution

Une fois l'an en automne. 1^{re} année: 1989

Abonnement

Fr. 35.– par an. Sauf avis contraire avant le
15 septembre de chaque année, l'abonnement est
renouvelé sans formalité.

Manière de citer

DB (ex. DB 2002, p. 7, n° 2)

Reproduction

La reproduction de textes n'est admise qu'avec
l'autorisation expresse de l'éditeur et avec l'indication
exacte de la source.

Comité de rédaction

Président: Pierre WESSNER (P.W.), professeur honoraire,
Neuchâtel

Membres: François BOHNET (F.B.), professeur, avocat,
Neuchâtel

Blaise CARRON (B.C.), professeur, Neuchâtel

Philippe CONOD (P.C.), avocat et chargé de cours,
Lausanne et Neuchâtel

Marino MONTINI (M.M.), avocat, Neuchâtel

Ont collaboré à ce numéro :

Carole AUBERT (C.A.), avocate, Neuchâtel

Christine CHAPPUIS (C.C.), professeure, Genève

Patricia DIETSCHY (P.D.), Dr en droit, Lausanne

Sylvain MARCHAND (S.M.), professeur, Genève
et Neuchâtel

Gianmaria MOSCA (G.M.), avocat et notaire, Lugano

Nicolas PELLATON (N.P.), avocat, assistant-doctorant,
Neuchâtel

Thomas PROBST (T.P.), professeur, Fribourg

ISSN

1661-5409

Editorial	2
Abréviations	3
Chapeaux d'arrêts en français, allemand, italien	4
Bibliographie	10
Jurisprudence	11
1. Dispositions générales	11
2. Protection contre les loyers abusifs	31
3. Protection contre les congés	38
4. Autorités et procédure	44
5. Divers	49
Actualité jurisprudentielle	52

La revue Droit du bail fête en 2011 sa 23^e parution. Recueil de la jurisprudence pertinente en matière de droit du bail, elle rapporte et commente les principaux arrêts récents rendus par le Tribunal fédéral et par les autorités judiciaires cantonales dans le domaine.

Durant plus de 20 ans, elle a su fidéliser un cercle d'abonnés, sans lesquels elle n'aurait plus sa raison d'être. Les soussignés tiennent ici à les remercier.

Disponible depuis plusieurs années sur le site du Séminaire sur le droit du bail (www.bail.ch), la revue Droit du bail est un outil d'accès facile, en tout temps.

Le répertoire périodique qui est édité permet par ailleurs aux usagers d'identifier la jurisprudence, par articles de lois ou par mots clés. Le dernier répertoire publié couvre du reste pas moins de 21 parutions annuelles (1989-2009).

A ces précieux outils s'ajoute, à compter du début de l'année 2011, une newsletter mensuelle. Disponible également sur le site du Séminaire (où l'inscription y est gratuite), cette lettre d'information présente les arrêts actuels rendus dans le mois par le Tribunal fédéral et commente un arrêt topique. Cet outil permet ainsi au Séminaire sur le droit du bail de coller au plus près de l'actualité jurisprudentielle.

Au nombre des nouveautés, on citera encore la récente collaboration avec la maison d'édition Helbing Lichtenhahn qui édite désormais cette revue. A vrai dire, cette collaboration était déjà étroite à mesure que Helbing Lichtenhahn a assuré, l'année dernière, la publication du Commentaire pratique de droit du bail à loyer (François Bohnet/Marino Montini, éd.). Nous nous réjouissons du renforcement de ce partenariat prometteur.

Pour le Comité de rédaction

François Bohnet

Marino Montini

al.	alinéa(s)	LTF	LF sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005
art.	article(s)	MP	Mietrechtspraxis
ATF	Arrêts du Tribunal fédéral (recueil officiel)	MRA	MietRecht Aktuell
BISchK	Blätter für Schuldbetreibung und Konkurs	n.	note(s)
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907	n°	numéro(s)
CdB	Cahiers du bail	not.	notamment
CF	Conseil fédéral	Not@lex	Not@lex, Revue de droit privé et fiscal du patrimoine
ch.	chiffre	OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990
CO	Code des obligations du 30 mars 1911	op. cit.	opus citatum (œuvre citée)
c.	considérant(s)	p.	page(s)
CP	Code pénal suisse du 21 décembre 1937	réf. cit.	référence(s) citée(s)
CPC	Code de procédure civile	RF	registre foncier
Cst.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999	RJB	Revue de la société des juristes bernois
DB	Droit du bail	RS	Recueil systématique du droit fédéral
DC	Droit de la construction	RSJ	Revue suisse de jurisprudence
éd.	édition/éditeur(s)	RSPC	Revue suisse de procédure civile
Fr.	franc(s) suisse(s)	s.	suivant(e)
ius.full	ius.full, Forum für juristische Bildung	SA	société anonyme
JdT	Journal des Tribunaux	Sàrl	société à responsabilité limitée
LDIP	LF sur le droit international privé du 18 décembre 1987	SJ	Semaine judiciaire
LF	Loi fédérale	ss	suivant(e)s
lit.	littera (lettre)	TC	Tribunal cantonal
LP	LF sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889	TF	Tribunal fédéral
LPart	LF sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe du 18 juin 2004 (Loi sur le partenariat)		

1. Dispositions générales

Allgemeine Bestimmungen

Disposizioni generali

1

11

Interprétation d'une clause de concurrence dans un contrat de bail selon le principe de la confiance.

Art. 1, 18 CO

Auslegung einer mietvertraglichen Konkurrenzklausele nach dem Vertrauensprinzip.

Art. 1, 18 OR

Interpretazione di una clausola di concorrenza contenuta in un contratto di locazione secondo il principio della fiducia.

Art. 1, 18 CO

2

13

Qualification juridique d'un contrat entre bail à loyer et prêt à usage. Simulation. Interprétation subjective de clauses contradictoires.

Art. 18, 253 ss, 261b, 305 ss CO

Abgrenzung zwischen Mietvertrag und Leihe. Simulation. Subjektive Auslegung von widersprüchlichen Vertragsbestimmungen.

Art. 18, 253 ff., 261b, 305 ff. OR

Qualifica giuridica di un contratto tra contratto di locazione e comodato. Simulazione. Interpretazione soggettiva delle clausole contraddittorie.

Art. 18, 253 segg., 261b, 305 segg. CO

3

14

Bail d'habitation portant en partie sur des locaux situés en sous-sol. Inondation due à des pluies d'une intensité exceptionnelle. Dommages divers subis par les locataires. Validité du contrat. Inexistence d'un vice du consentement. Responsabilité contractuelle et délictuelle du bailleur niée.

Art. 20 al. 1, 24 al. 1 ch. 4, 28 al. 1, 31 al. 1, 41 al. 1, 58 al. 1, 259e CO

Wohnungsmiete in Bezug auf Mietobjekte, welche teilweise im Untergeschoss liegen. Wassereinbrüche infolge von ausserordentlich starken Regenfällen. Von den Mietern erlittene Schäden. Gültigkeit des Vertrages. Fehlen eines Willensmangels. Vertragliche und deliktische Haftung des Vermieters verneint.

Art. 20 Abs. 1, 24 Abs. 1 Ziff. 4, 28 Abs. 1, 31 Abs. 1, 41 Abs. 1, 58 Abs. 1, 259e OR

Contratto di locazione d'abitazione portante in parte su dei locali situati nel seminterrato. Inondazione dovuta a delle piogge di intensità eccezionale. Danni diversi subiti dai conduttori. Validità del contratto. Inesistenza di un vizio del consenso. Responsabilità contrattuale e per atto illecito del locatore negate.

Art. 20 cpv. 1, 24 cpv. 1 n. 4, 28 cpv. 1, 31 cpv. 1, 41 cpv. 1, 58 cpv. 1, 259e CO

4

17

Bail à loyer d'habitation. Erreur sur la surface louée, niée en l'espèce. Défaut à la chose louée. Réduction de loyer, refusée ici également, faute d'une qualité promise en ce qui concerne la surface louée.

Art. 23, 24 al. 1 ch. 4, 258 al. 3 lit. a CO

Wohnungsmiete. Irrtum bezüglich der Mietfläche (vorliegend verneint). Mangel an der Mietsache. Herabsetzung des Mietzinses (vorliegend ebenfalls verneint mangels Zusage der Mietfläche).

Art. 23, 24 Abs. 1 Ziff. 4, 258 Abs. 3 lit. a OR

Locazione di locali di abitazione. Errore sulla superficie locata, negato nella fattispecie. Difetto della cosa locata. Riduzione della pigione, pure rifiutata, vista l'assenza di una qualità promessa riguardante la superficie locata.

Art. 23, 24 cpv. 1 n. 4, 258 cpv. 3 lit. a CO

5

19

Demeure du locataire. Le paiement des loyers doit normalement être prouvé par le locataire, mais le Juge peut évaluer aussi les faits rapportés par le bailleur.

Art. 8 CC; 257d CO

Verzug des Mieters. Die Bezahlung der Mietzinsen soll im Prinzip vom Mieter bewiesen werden, aber der Richter kann auch die Tatsachen seitens dem Vermieter beurteilen.

Art. 8 ZGB; 257d OR

Mora dell'Inquilino. Il pagamento delle pigioni deve essere di regola provato dall'Inquilino, ma il Giudice può valutare anche le circostanze comunicate dal Locatore.

Art. 8 CC; 257d CO

6

20

Conclusion de plusieurs baux distincts, portant respectivement sur un appartement et sur deux places de parc. Demeure du locataire dans le paiement du loyer des places de parc. Résiliation de l'ensemble des baux. Validité du congé reconnue à l'égard des

baux relatifs aux places de stationnement uniquement.**Art. 253a, 257d CO**

Abschluss von drei Mietverträgen, welche einerseits eine Wohnung und andererseits jeweils einen Parkplatz betreffen. Verzug des Mieters in Bezug auf die Mietzinse für die Parkplätze. Kündigung aller Mietverträge. Gültigkeit der Kündigung nur in Bezug auf die Parkplätze anerkannt.
Art. 253a, 257d OR

Conclusioni di più contratti di locazione distinti, riguardanti rispettivamente un appartamento e due posteggi. Mora del conduttore nel pagamento delle pigioni dei posti auto. Disdetta dell'insieme dei contratti di locazione. Validità della disdetta riconosciuta unicamente nei confronti dei contratti relativi ai parcheggi.

Art. 253a, 257d CO

7**21****Violation du devoir de diligence. Nécessité d'une faute du locataire niée. Validité de la résiliation.****Art. 257f CO**

Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme. Erfordernis eines mieterseitigen Verschuldens verneint. Gültigkeit der Kündigung.

Art. 257f OR

Violazione del dovere di diligenza. Necessità di una colpa del conduttore negata. Validità della disdetta.

Art. 257f CO

8**22****Bail portant sur des locaux à usage d'habitation. Sous-location partielle à des prostituées. Résiliation anticipée du contrat par les cobailleurs pour violation du devoir de diligence imputable aux locataires, même si l'activité incriminée n'engendre pas une situation insupportable. Confirmation de jurisprudence.****Art. 257f al. 3 CO**

Wohnungsmiete. Teilweise Untervermietung an Prostituierte. Vorzeitige Kündigung des Vertrages durch die beiden Vermieter wegen Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme durch die Mieter, obwohl das beanstandete Verhalten nicht zu unzumutbaren Verhältnissen führt. Bestätigung der Rechtsprechung.

Art. 257f al. 3 OR

Contratto di locazione portante su un'abitazione. Sublocazione parziale a delle prostitute. Disdetta anticipata del contratto da parte dei collocatori per violazione del dovere di diligenza imputabile ai conduttori, anche se l'attività incrimi-

nata non genera una situazione insopportabile. Conferma della giurisprudenza.

Art. 257f cpv. 3 CO

9**23****Résiliation anticipée. Libération possible du locataire sortant de ses obligations même si le candidat n'est pas disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, pour autant que le candidat proposé et le bailleur s'entendent sur la conclusion d'un nouveau contrat, prévoyant des conditions différentes.****Art. 264 CO**

Vorzeitige Kündigung. Mögliche Befreiung des kündigenden Mieters von seinen Pflichten, obwohl der vorgeschlagene Ersatzmieter nicht bereit ist, den Mietvertrag zu denselben Bedingungen zu übernehmen, sofern der vorgeschlagene Ersatzmieter und der Vermieter sich über den Abschluss eines neuen Vertrages (zu anderen Bedingungen) einigen.

Art. 264 OR

Disdetta anticipata. Liberazione possibile del conduttore uscente dai suoi obblighi anche se il candidato non è disposto a riprendere il contratto di locazione alle medesime condizioni, purché il candidato proposto e il locatore si accordino sulla conclusione di un nuovo contratto, prevedente delle condizioni differenti.

Art. 264 CO

10**25****Résiliation du bail. Convention des parties qui déroge au délai de congé légal (en ce sens qu'il est raccourci). Abus de droit à invoquer ce vice. Validité du congé.****Art. 266, 266d CO; 2 al. 2 CC**

Kündigung des Mietverhältnisses. Parteivereinbarung, welche von der gesetzlichen Kündigungsfrist abweicht (Verkürzung der Kündigungsfrist). Rechtsmissbräuchliche Berufung auf diesen Mangel. Gültigkeit der Kündigung.

Art. 266, 266d OR; 2 Abs. 2 ZGB

Disdetta del contratto. Convenzione delle parti che deroga al termine di disdetta legale (nel senso che il termine è ridotto). Abuso di diritto a invocare tale vizio. Validità della disdetta.

Art. 266, 266d CO; 2 cpv. 2 CC

11**26****Adresse de notification du congé. Fiabilité des données figurant au Registre du commerce lorsque l'expéditeur connaît déjà les difficultés de la Poste à**

transmettre des plis chargés à l'adresse qui y est indiquée. Bonne foi.

Art. 266g CO; 2 CC

Adresse für die Zustellung der Kündigung. Verlässlichkeit der Handelsregisterdaten, wenn der Absender von den Schwierigkeiten der Post, eingeschriebene Sendungen an die angegebene Adresse zuzustellen, Kenntnis hat. Guter Glaube.

Art. 266g OR; 2 ZGB

Indirizzo di notifica della disdetta. Affidabilità dei dati figuranti al Registro di commercio quando il mittente conosce già le difficoltà della Posta a trasmettere delle raccomandate all'indirizzo ivi indicato. Buona fede.

Art. 266g CO; 2 CC

12

28

Faillite du locataire. Occupation illicite des locaux. Dettes de la masse. En cas de faillite du locataire, la masse peut choisir de reprendre le contrat de bail. Si elle le reprend, les loyers et indemnités pour occupation illicite éventuellement dus au bailleur sont des dettes de la masse. Lorsque la masse en faillite utilise de facto les locaux, sans prendre aucune mesure pour les restituer au bailleur, elle reprend le bail par acte concluant.

Art. 266h CO; 211 LP

Konkurs des Mieters. Unrechtmässige Weiterbenutzung der Mietobjekte. Masseverbindlichkeiten. Im Konkurs des Mieters kann die Masse wählen, ob sie in den Mietvertrag eintreten will. Wenn sie in den Vertrag eintritt, werden die Mietzinse sowie allfällige Entschädigungsforderungen für die unberechtigte Weiterbenutzung der Mietobjekte zu Masseverbindlichkeiten. Falls die Konkursmasse die Mietobjekte faktisch weiterbenutzt, ohne Massnahmen für deren Rückgabe an den Vermieter zu treffen, tritt sie durch konkludentes Handeln in den Mietvertrag ein.

Art. 266h OR; 211 SchKG

Fallimento del conduttore. Occupazione illecita dei locali. Debiti della massa. In caso di fallimento del conduttore, la massa può scegliere di riprendere il contratto di locazione. Se lo riprende, le pigioni e le indennità per occupazione illecita eventualmente dovute al locatore sono dei debiti della massa. Quando la massa fallimentare utilizza de facto i locali, senza prendere alcuna misura per restituirli al locatore, questa riprende il contratto di locazione mediante atto concludente.

Art. 266h CO; 211 LEF

13

29

Résiliation par le bailleur. Nullité de la résiliation faute d'avoir été faite sur formule officielle. Abus de droit du bailleur à se prévaloir de cette nullité. Mainlevée d'opposition refusée.

Art. 266l CO, 266o CO; 2 CC; 82 LP

Kündigung durch den Vermieter. Nichtigkeit der Kündigung mangels Verwendung des amtlichen Formulars. Rechtsmissbrauch des Vermieters, welcher sich auf diese Nichtigkeit beruft. Rechtsöffnung verweigert.

Art. 266l OR, 266o OR; 2 ZGB; 82 SchKG

Disdetta data dal locatore. Nullità della disdetta poiché non è stata data con il modulo approvato dal Cantone. Abuso di diritto del locatore nel prevalersi di questa nullità. Rigetto dell'opposizione rifiutato.

Art. 266l CO, 266o CO; 2 CC; 82 LEF

14

30

Protection du logement de la famille. Cessation de dite protection lorsque l'époux bénéficiaire de celle-ci quitte le logement familial de manière définitive ou pour une durée indéterminée de son propre chef ou sur ordre du juge. Indices sérieux nécessaires pour admettre que le conjoint a quitté définitivement le logement familial.

Art. 169 CC; 266m, 266n CO

Schutz der Familienwohnung. Erlöschen dieses Schutzes, falls der Ehegatte, welcher diesen Schutz genießt, die Familienwohnung definitiv oder für unbestimmte Zeit verläßt, sei es von sich aus oder aufgrund eines richterlichen Befehls. Es sind ernstliche Anhaltspunkte erforderlich, damit auf das definitive Verlassen der Familienwohnung durch den betroffenen Ehegatten geschlossen werden darf.

Art. 169 ZGB; 266m, 266n OR

Protezione dell'abitazione familiare. Cessazione della precitata protezione quando lo sposo beneficiario di quest'ultima lascia l'abitazione coniugale in maniera definitiva o per una durata indeterminata di sua propria iniziativa o su ordine del giudice. Indizi seri necessari per ammettere che il congiunto a lasciato definitivamente l'abitazione familiare.

Art. 169 CC; 266m, 266n CO

2. Protection contre les loyers abusifs

Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen
Protezione dalle pigioni abusive

15

31

Augmentation de loyer fondée sur des prestations supplémentaires du bailleur. Importantes réparations. Détermination de la part de plus-values créées par l'investissement, du taux d'amortissement et des frais d'entretien supplémentaires. Clé de répartition entre les différents locataires.

Art. 269a lit. b CO; 14 OBLF; 105 al. 2 LTF

Mietzinserhöhung aufgrund von Mehrleistungen des Vermieters. Umfassende Überholung. Ermittlung der wertvermehrenden Investitionen, des Abschreibungssatzes und der zusätzlichen Unterhaltskosten. Verteilschlüssel.
Art. 269a lit. b OR; 14 VMWG; 105 Abs. 2 BGG

Aumento di pigione fondato su delle prestazioni suppletive del locatore. Importanti riparazioni. Determinazione della parte di plusvalore creata dall'investimento, del tasso di ammortamento e delle spese di manutenzione supplementari. Chiave di ripartizione tra i differenti conduttori.

Art. 269a lit. b CO; 14 OLAL; 105 cpv. 2 LTF

16

34

Introduction du système effectif des frais accessoires. Exigence de la formule officielle et de la motivation de celle-ci. Nullité de la notification.

Art. 257a; 257b; 269d CO; 19 OBLF

Einführung des Systems der tatsächlichen Nebenkostenabrechnung. Erfordernis des amtlichen Formulars und der Begründung. Nichtigkeit der Mitteilung.
Art. 257a; 257b; 269d OR; 19 VMWG

Introduzione del sistema effettivo delle spese accessorie. Esigenza del modulo approvato dal Cantone e della motivazione di quest'ultimo. Nullità della notifica.

Art. 257a; 257b; 269d CO; 19 OLAL

17

36

Loyer indexé. Prise en compte des variations antérieures du taux hypothécaire.

Art. 13 al. 4 OBLF

Indexmiete. Berücksichtigung früherer Veränderungen des Hypothekenzinssatzes.

Art. 13 Abs. 4 VMWG

Pigione indicizzata. Presa in conto delle variazioni anteriori del tasso ipotecario.

Art. 13 cpv. 4 OLAL

3. Protection contre les congés

Kündigungsschutz

Protezione dalle disdette

18

38

Contrat de bail. Résiliation. Annulabilité du congé. Motivation du congé et bonne foi.

Art. 271 CO

Mietvertrag. Kündigung. Anfechtbarkeit der Kündigung. Begründung der Kündigung; Treu und Glauben.

Art. 271 OR

Contratto di locazione. Disdetta. Annullabilità della disdetta. Motivazione della disdetta e buona fede.

Art. 271 CO

19

40

Résiliation du bail motivée par les besoins économiques du bailleur. Annulation du congé pour cause de disproportion manifeste des intérêts en présence.

Art. 271 CO; 27 Cst.

Kündigung eines Mietvertrages durch den Vermieter aus wirtschaftlichen Gründen. Aufhebung der Kündigung wegen offensichtlichem Missverhältnis zwischen den vorliegenden Interessen.

Art. 271 OR; 27 BV

Disdetta del contratto di locazione motivata dai bisogni economici del locatore. Annullamento della disdetta a motivo della sproporzione manifesta degli interessi in gioco.

Art. 271 CO; 27 Cost.

20

41

Résiliation du bail. Conditions dans lesquelles le locataire procède au mépris des règles de bonne foi. Annulation du congé en dépit des bons et valables motifs de la résiliation donnée durant la procédure de

conciliation ou pendant le délai de protection ultérieur de trois ans. Confirmation de jurisprudence.
Art. 271a al. 1 lit. d CO

Kündigung des Mietverhältnisses. Bedingungen, unter welchen der Mieter ein Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat. Anfechtung der Kündigung, welche während des Schlichtungsverfahrens oder während der dreijährigen Schutzfrist ausgesprochen wird, obwohl diese auf guten und rechtsgenügenden Gründen basiert. Bestätigung der Rechtsprechung.

Art. 271a Abs. 1 lit. d OR

Disdetta del contratto di locazione. Condizioni alle quali il conduttore procede a dispetto delle regole della buona fede. Annullamento della disdetta nonostante i buoni e validi motivi di disdetta dati durante la procedura di conciliazione o durante i termine di protezione ulteriore di tre anni. Conferma della giurisprudenza.

Art. 271a cpv. 1 lit. d CO

21

41

Bail portant sur une habitation. Résiliation par le bailleur qui entend mettre les locaux à disposition de sa fille. Congé contrevenant aux règles de la bonne foi nié. Prolongation du bail admise pour une durée de trois ans. Droit applicable.

Art. 271 al. 1, 271a al. 1 lit. e ch. 4, 271a al. 2 CO; 119 al. 1 et 2 LDIP

Wohnungsmiete. Kündigung durch den Vermieter, welcher die Mietobjekte seiner Tochter zur Verfügung stellen will. Die Kündigung verstösst nicht gegen Treu und Glauben. Gewährung einer Erstreckung von drei Jahren. Anwendbares Recht.

Art. 271 Abs. 1, 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4, 271a Abs. 2 OR; 119 Abs. 1 und 2 IPRG

Contratto di locazione portante su un'abitazione. Disdetta data dal locatore che intende mettere i locali a disposizione di sua figlia. Congedo contraveniente alle regole della buona fede negato. Protrazione del contratto di locazione ammessa per una durata di tre anni. Diritto applicabile.

Art. 271 cpv. 1, 271a cpv. 1 lit. e ch. 4, 271a cpv. 2 CO; 119 cpv. 1e 2 LDIP

22

42

Résiliation abusive d'un contrat de bail par le bailleur moins de trois ans après la fin d'une procédure judiciaire. Condition que le bailleur a «succombé dans une large mesure».

Art. 271a al. 1 lit. e ch. 1 CO

Missbräuchliche Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter weniger als drei Jahre nach Abschluss eines Ge-

richtsverfahrens. Voraussetzung, dass der Vermieter «zu einem erheblichen Teil» unterlegen ist.

Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR

Disdetta abusiva di un contratto di locazione da parte del locatore meno di tre anni dopo la fine di una procedura giudiziaria. Condizione del locatore che è «risultato ampiamente soccombente».

Art. 271a cpv. 1 lit. e n. 1 CO

4. Autorités et procédure

Behörden und Verfahren

Autorità e procedura

23

44

Droit d'être entendu avant la prise de décision d'interrompre la fourniture d'électricité en raison de taxes impayées. Qualité pour recourir du locataire contre une décision ordonnant d'interrompre la fourniture de l'électricité alimentant un ascenseur et la chaudière d'un immeuble locatif à la suite de retards de paiement du bailleur. Droit à la fourniture de l'électricité. La coupure d'électricité en raison de retards de paiement est un acte matériel qui nécessite une décision préalable garantissant le droit d'être entendu de toutes les personnes concernées, y compris les locataires.

Art. 29 al. 2 Cst.

Rechtliches Gehör vor der Verhängung einer Liefersperre für Elektrizität wegen nicht bezahlter Gebühren. Legitimation des Mieters in Bezug auf die Ergreifung von Rechtsmitteln gegen Liefersperren für Elektrizität betreffend den Lift und die Warmwasseraufbereitungsanlage wegen Zahlungsverzug des Vermieters. Recht auf Lieferung von Elektrizität. Die Unterbrechung der Stromlieferung wegen Zahlungsverzugs ist ein Realakt, welcher einer vorgängigen Verfügung bedarf, vor deren Erlass den betroffenen Personen, insbesondere den Mietern, das rechtliche Gehör gewährt werden muss.

Art. 29 Abs. 2 BV

Diritto di essere sentiti prima della decisione di interrompere la fornitura di elettricità a motivo di fatture non pagate. Legittimazione a ricorrere del conduttore contro una decisione ordinante l'interruzione della fornitura di elettricità alimentante un ascensore e la caldaia di una proprietà in affitto in seguito a dei ritardi nei pagamenti del locatore. Diritto alla fornitura di elettricità. L'interruzione dell'elettricità a motivo di ritardi di pagamento è un atto materiale che necessita una decisione preliminare che garantisce il diritto di essere sentiti di tutte le persone toccate, compresi i conduttori.

Art. 29 cpv. 2 Cost.

24

46

Expulsion du locataire. Recours en matière civile introduit de manière abusive. Irrecevabilité du recours, le locataire visant uniquement à faire perdurer un usage de la villa qu'il s'est fait céder par les bailleurs en usant d'un faux récépissé postal et sans aucune intention d'acquitter le loyer promis.

Art. 42 al. 7, 108 al. 1 lit. c LTF

Ausweisung des Mieters. Missbräuchlich eingereichte Beschwerde in Zivilsachen. Nichteintreten auf die Beschwerde, da der Mieter mit der Beschwerde lediglich bezweckt, die Villa weiter zu benutzen, welche er aufgrund einer gefälschten Postquittung und ohne jede Absicht zur Zahlung des Mietzinses angemietet hat.

Art. 42 Abs. 7, 108 Abs. 1 lit. c BGG

Espulsione del conduttore. Ricorso in materia civile introdotto abusivamente. Ricorso irricevibile, mirando il locatore unicamente a far perdurare un utilizzo della villa che si è fatto cedere dai locatori usando una falsa ricevuta postale e senza alcuna intenzione di pagare la pigione promessa.

Art. 42cpv. 7, 108 cpv. 1 lit. c LTF

25

47

Congé donné pour cause de demeure du locataire. Remise de dette. Maxime inquisitoire sociale.

Art. 257d, 274d al. 3 CO

Kündigung wegen Verzugs des Mieters. Schulderrlass. Soziale Untersuchungsmaxime.

Art. 257d, 274d Abs. 3 OR

Disdetta data per mora del conduttore. Rimessione di debito. Massima inquisitoria sociale.

Art. 257d, 274d cpv. 3 CO

5. Divers

Varia

Varie

26

49

Actions diverses du locataire pour lesquelles il obtient gain de cause contre sa bailleresse. Nouvelle action contre celle-ci en paiement d'une indemnité pour tort moral (seule question ici en examen).

Art. 49 CO

Verschiedene Klagen des Mieters gegen die Vermieterin wurden gutgeheissen. Neue Klage gegen die Vermieterin auf Zahlung einer Genugtuung (einzige vorliegend zu beurteilende Frage).

Art. 49 OR

Varie azioni del conduttore con le quali ottiene vittoria in causa contro la locatrice. Nuova azione contro quest'ultima per il pagamento di un indennizzo per torto morale (unica questione qui esaminata).

Art. 49 CO

27

49

Usure. Sous-location. Condamnation justifiée du sous-bailleur pour usure au préjudice de prostituées et de travestis. Disproportion évidente entre les prestations échangées.

Art. 157 CP

Wucher. Untermiete. Rechtmässige Verurteilung des Untervermieters wegen Wuchers zulasten von Prostituierten und Transvestiten. Offensichtliches Missverhältnis der ausgetauschten Leistungen.

Art. 157 StGB

Usura. Sublocazione. Condanna giustificata del sublocatore per usura a danno di prostitute e di travestiti. Sproporzione evidente tra le prestazioni scambiate.

Art. 157 CP

28

50

Violation de domicile. Contrainte. Erreur sur les faits. Infractions confirmées par le TF.

Art. 13, 181, 186 CP

Hausfriedensbruch. Nötigung. Sachverhaltsirrtum. Strafbare Handlungen durch das Bundesgericht bestätigt.

Art. 13, 181, 186 StGB

Violazione di domicilio. Coazione. Errore sui fatti. Infrazioni confermate dal TF.

Art. 13, 181, 186 CP

Publications récentes

Etat au 31 octobre 2011

- BIANCHI F./AMIGUET J.-G., Chronique de jurisprudence dans le domaine immobilier, Not@lex 2011, p. 29 (10 pages)
- BIERI L./MEIER P., La contestation d'une hausse de loyer par des époux colocataires, commentaire de l'ATF 136 III 431, Jusletter, 20 décembre 2010
- BISANG R., Fragen im Zusammenhang mitgemischten Verträgen mit mietrechtlichem, MP 2010, p. 235 (21 pages)
- BOHNET F., Das mietrechtliche Schlichtungsverfahren im schweizerischen Zivilprozessrecht, RSPC 2010, p. 419 (24 pages)
- BURKHALTER P. R./MARTINEZ FAVRE E., Le droit suisse du bail à loyer, Genève 2011 (858 pages)
- DOMINÉ BECKER F., La procédure de conciliation en matière de bail au regard du Code de procédure civile suisse, in: Plädoyer 1/29, 2011, p. 39 (4 pages)
- GABATHULER T./SPIRIG I., Die wichtigsten Entscheide im Arbeits- und Mietrecht, Plädoyer 3/29, p. 53 (10 pages)
- HEDIGER B., Entwicklungen im Mietrecht, RSJ 2011, p. 310 (6 pages)
- HOFMANN D., Droit du bail et Code de procédure civile, CdB 2010, p. 113 (14 pages)
- HULLIGER U. V., Kündigung aus wichtigen Gründen, Überblick über Lehre und Rechtsprechung, MRA 2011, p. 1 (8 pages)
- KOLLER T., Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2009: veröffentlicht in Band 135, RJB 2011, p. 294 (35 pages)
- KOUMBARAKISM Z., Anfechtung des Anfangsmietzinses: Zusammenfassung der Praxis, MRA 2010, p. 185 (6 pages)
- KRAUSKOPF F., Droit du bail, JdT 2011 III 159 (5 pages)
- LANG A. M., Bedeutung des Geschäfts und Verwendungszwecks bei der Geschäftsmiete, ius.full 2011, p. 145 (1 page)
- ROHRER B., Mietzinsgestaltung nach energetischen Verbesserungen, MRA 2011, p. 41 (6 pages)
- ROHRER B. et al., 66 Fragen zum Mietrecht, Zurich 2010 (233 pages)
- RONCORONI G., Wohnungsübertragung bei Scheidung oder Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft und als Massnahme zum Schutz der Opfer von Gewalt, MP 2010, p. 75 (41 pages) et MP 2010, p. 167 (15 pages)
- ROY C., Mängelentscheide, MP 2011, p. 171 (22 pages)
- SAVIAUX N., Bail à loyer indexé: le point de la situation, CdB 2011, p. 65 (13 pages)
- SCHNYDER S., Double-net, Triple-net und andere besondere Regelungsformen von Unterhaltsverpflichtungen in Geschäfts-mietverträgen, MRA 2010, p. 147 (10 pages)
- ZANETTI G. F., Ausgewählte Aspekte der Rohbaumiete, MP 2011, p. 89 (14 pages)

1. Dispositions générales

1

Interprétation d'une clause de concurrence dans un contrat de bail selon le principe de la confiance.

Tribunal fédéral

26.01.2010

A., B. et C. c. X. SA

4A_453/2009

Art. 1, 18 CO

1. Dans le cadre de la réalisation du lotissement U., la documentation de vente et bail de 1997 prévoyait l'établissement d'une épicerie et de deux restaurants. Selon le contrat du 8 décembre 1997, le local destiné à l'épicerie fut loué à E. SA qui, par la suite, sous-loua le local à un couple marié qui y exploitait l'épicerie L.
2. Auparavant déjà, soit en septembre 1997, la caisse de pension A., l'association B. et la société immobilière D. (bailleurs) avaient conclu un précontrat avec la Société X. SA (locataire). Ce contrat prévoyait que la locataire exploiterait dans les locaux à la rue S. un restaurant. A cet effet, elle investit plus de Fr. 3 millions.
3. Lorsqu'en mars 1998 la locataire apprit que les bailleurs avaient prévu l'établissement d'un second restaurant dans le lotissement U., les parties ajoutèrent la clause de concurrence suivante à leur contrat de bail (art. 7):

«La bailleuse s'engage à insérer dans les contrats de bail avec d'autres locataires de restaurant du lotissement U. les restrictions d'utilisation suivantes:

Il est interdit: de tenir un restaurant self-service; de faire des offres bon marché à la manière d'une friagerie; de vendre des produits finis ou semi-finis, soit des produits emballés sous vide, à emporter; de s'établir en traiteur professionnel avec équipements professionnels et panneaux publicitaires.

En cas de violation de ces restrictions d'utilisation, la locataire adresse une sommation écrite à la bailleuse. Si celle-ci ne fait pas respecter les restrictions d'utilisation dans les 10 jours, la bailleuse payera à la locataire une peine conventionnelle de Fr. 300.– par jour.» (traduction libre du texte allemand).

4. Par lettre du 20 octobre 2003, la locataire communiqua aux bailleurs qu'elle avait constaté une baisse frappante de son chiffre d'affaires due à la concurrence gastronomique locale dont faisait partie l'épicerie L. qui vendait des snacks et des boissons chaudes. Aussi la locataire demanda-t-elle aux bailleurs une réduction du loyer d'au moins 25% ce qui toutefois fut refusé par ces derniers. Se fondant sur la clause de concurrence (art. 7) du contrat de bail, la locataire demanda alors le paiement de la peine conventionnelle de Fr. 300.– par jour. Les bailleurs s'y opposèrent avec l'argument que l'épicerie L. ne constituerait pas un «restaurant» au sens de l'art. 7 du contrat.
5. Après l'échec de la procédure de conciliation, la locataire (demanderesse) saisit le Tribunal des baux de Zurich et demanda une réduction du loyer, respectivement le paiement de la peine conventionnelle. Par décision du 28 février 2008, le Tribunal des baux admit la demande pour l'essentiel. Sur appel des défendeurs, la Cour supérieure de Zurich confirma le jugement. Les défendeurs interjetèrent un recours en matière civile au TF qui, à son tour, confirme le jugement attaqué pour les motifs suivants:
6. Etant donné que les défendeurs n'ont pas formé de pourvoi en nullité auprès de la Cour de cassation de Zurich, le TF n'est entré en matière que sur les griefs relatifs au droit civil fédéral mais pas sur les griefs concernant la violation des droits constitutionnels.
7. Le contenu d'un contrat se détermine selon la réelle et commune intention des parties (art. 18 CO). En l'occurrence, la Cour supérieure de Zurich a relevé l'absence d'un accord réel entre les parties sur la question de savoir si l'art. 7 du contrat de bail (clause de concurrence) s'applique ou non à une épicerie. Cette disposition s'interprète donc selon le principe de la confiance, soit selon le texte, le contexte et à la lumière

de toutes les circonstances qui la précédaient ou l'accompagnaient (ATF 132 III 24 c. 4). Même un texte qui paraît clair à première vue n'est pas déterminant s'il ressort du but du contrat ainsi que des circonstances de sa conclusion que les termes utilisés ne reflètent pas le sens véritable de l'accord conclu (ATF 133 III 62 c. 2.2.1). Il faut donc se baser sur le but visé par la partie faisant une déclaration de volonté tel qu'il peut et doit être compris par le destinataire (ATF 132 III 24 c. 4). En plus, il faut généralement partir de l'idée que les parties ne cherchent pas à mettre en œuvre une solution inadéquate (ATF 122 III 420 c. 3a). Selon la règle relative à l'interprétation des clauses ambiguës, des termes contractuels ambiguës s'interprètent en défaveur de celui qui les a rédigés (ATF 124 III 155 c. 1b).

8. Renvoyant aux considérants du Tribunal des baux, la Cour supérieure a retenu dans son arrêt que les termes de l'art. 7 du contrat de bail étaient ambigus puisqu'ils ne permettaient pas de savoir si seuls les «locataires-restaurateurs» étaient visés ou également une épicerie offrant des prestations interdites par la clause de concurrence. Puisqu'en l'occurrence l'épicerie L. vendait des lasagnes, des saucissons et des menus réchauffés, la Cour supérieure a considéré qu'il s'agissait d'une contravention à la clause de concurrence.
9. Les défendeurs critiquent cette manière de voir. Ils font valoir que les parties n'avaient pas pensé à l'hypothèse d'une épicerie qui vendrait des repas chauds et que, dès lors, le principe de la confiance ne pouvait pas s'appliquer étant donné que le contrat présentait une lacune.
10. Le TF relève à ce sujet que le contrat peut également régir des situations auxquelles les parties n'ont pas pensé au moment de la conclusion du contrat mais dont la survenance leur semblait possible (ATF 83 II 297 c. 5b; Kramer, *Obligationenrecht*, 3^e éd., Berne 1985, n. 221 ad art. 18). Afin de savoir si tel est le cas ou non, il faut recourir au principe de la confiance lorsqu'une volonté réelle et commune, dans un sens ou dans l'autre, n'est pas prouvée. Par conséquent, on n'est en présence d'une lacune que lorsque l'interprétation du contrat selon le principe de la confiance ne fournit pas de réponse concluante. En l'occurrence, les instances cantonales ont conclu que le principe de la confiance permettait de répondre à la question controversée. A juste titre, elles ont donc nié l'existence d'une lacune contractuelle.
11. Le TF confirme que si l'art. 7 al. 1 du contrat de bail se réfère à des «locataires-restaurateurs», soit des personnes qui vendent à leur clientèle non seulement à boire et à manger mais lui mettent également à disposition un local avec des tables et des chaises, l'art. 7 al. 2 mentionne des types de consommation qui ne nécessitent pas de local avec des tables et des chaises. Le TF en

conclut que la locataire était en droit de penser que les bailleurs s'obligeaient à intervenir contre toute concurrence par d'autres locataires même si ceux-ci ne tenaient pas de restaurant proprement dit comme c'était le cas de l'épicerie L. Le but de la clause de concurrence étant visiblement de protéger le chiffre d'affaires du restaurant de la locataire X. SA, la peine conventionnelle lui était due.

■ **Note**

12. La clause de concurrence que le TF était appelé à interpréter n'est pas limpide puisque le texte est mal rédigé et les termes utilisés sont peu clairs. Ainsi le terme de «*Restaurant-Mieter*» signifie que la locataire loue un *restaurant* (contrat de bail à ferme). Or, selon l'exposé des faits dans l'arrêt, X. SA a loué un *local* (contrat de bail à loyer) dans lequel elle a établi un restaurant. Cela explique les investissements élevés de Fr. 3 millions. On aurait probablement mieux fait de parler de «locataires-restaurateurs».
13. On peut se rallier à l'interprétation de la clause de concurrence retenue par les instances cantonales et le TF. Bien que la liste des restrictions d'utilisation soit formulée de manière exhaustive (également un défaut rédactionnel), l'objectif de la clause au vu des circonstances concrètes consistait à protéger la locataire X. SA contre des concurrents au sein du lotissement U. que ceux-ci exploitent un restaurant ou un autre négoce. L'argument juridique que ce résultat se dégage de l'application du principe de la confiance est soutenable mais il aurait été utile de préciser que le résultat n'aurait pas changé si on avait admis une lacune du contrat qui aurait été comblée de bonne foi selon la volonté hypothétique des parties.
14. En ce qui concerne le principe de la confiance, il aurait été utile de savoir qui avait rédigé la clause de concurrence. Si la clause avait été rédigée par les bailleurs, l'interprétation en leur défaveur ne pose pas problème. En revanche, si la clause avait été rédigée par la locataire, on peut se demander si son propre manque de diligence rédactionnelle s'efface complètement face au principe de la confiance et au vu du but du contrat. En effet, le but d'un contrat, souvent assez large, et son interprétation selon le principe de la confiance ne doivent pas devenir une panacée pour pallier les défauts d'un texte contractuel mal rédigé.

T.P.

2

Qualification juridique d'un contrat entre bail à loyer et prêt à usage. Simulation. Interprétation subjective de clauses contradictoires.

Tribunal fédéral

15 avril 2010

B. c. C.

4A_55/2010

Art. 18, 253 ss, 261b, 305 ss CO

1. La présente affaire a pour objet un contrat d'une durée de trente ans liant deux concubins (A. et C.) et portant notamment sur un appartement que la partenaire avait le droit d'occuper gratuitement tant que durait la cohabitation selon une clause du contrat. Celui-ci prévoyait l'inscription au RF, «à toutes fins utiles», d'un bail gratuit de quinze ans. Ainsi fut fait. Le mariage envisagé par les partenaires n'eut pas lieu. Après le décès du partenaire A. cinq ans plus tard, l'exécuteur testamentaire de celui-ci (B.) résilia le contrat et réclama la radiation de l'annotation au RF. La résiliation fut annulée par la commission de conciliation. En dernière instance, l'autorité cantonale constata que le contrat de bail était simulé et que la défenderesse bénéficiait d'un prêt à usage de trente ans, ordonna la radiation de l'annotation et rejeta toutes autres conclusions. Le demandeur B. (exécuteur testamentaire de A.) recourut au TF et demanda que la défenderesse soit condamnée à restituer sans délai l'appartement en cause. Le TF lui donne tort.
2. La cour cantonale avait retenu que le contrat était simulé du fait que les parties, après avoir envisagé la constitution d'un droit d'habitation, y renoncèrent en raison du droit de mutation à acquitter. Le contexte, un peu particulier, était le suivant: pendant la durée du concubinage (de février 1996 à octobre 1998), C. avait vendu à A. plusieurs immeubles, y compris celui dans lequel était situé l'appartement qu'ils habitaient ensemble, par contrat du 25 juillet 1997. En décembre de la même année, les partenaires passèrent la convention litigieuse qui prévoyait aussi l'obligation de A. de subvenir à l'entretien de C. aussi longtemps que durerait le concubinage et conférait à C. un droit d'usage de l'appartement. Cette convention contenait des clauses contradictoires tant sur la durée du droit d'usage conféré à C. que sur la contre-prestation due par celle-ci: une clause autorisait C. à occuper l'appartement en cause «gratuitement et sans limite de temps», alors qu'une autre clause fixait le loyer à Fr. 800.– sans indexation, tout en réservant la gratuité au cas de la cohabitation entre les partenaires. Par ail-

leurs, la convention conclue le 8 décembre 1997 avait débuté le 25 juillet 1997 et devait prendre fin le 31 décembre 2027. Limitée par les conclusions des parties, la cour cantonale constata l'existence d'un prêt à usage consenti pour trente ans.

3. Sans remettre en question le fait que le bail à loyer fût simulé, ni la volonté des parties de conférer à C. un droit d'usage viager sur l'appartement, ni même la possibilité de promettre valablement un tel droit, l'exécuteur testamentaire fait valoir devant le TF que la vente des immeubles, déjà, était simulée. L'usage viager conféré par la suite à C. aurait été une prestation due par A. en sus du prix, qui n'aurait pas été indiquée dans l'acte authentique de vente, nul pour ce motif (art. 11 al. 2 et 216 al. 1 CO; ATF 135 III 295).
4. Bien que la cour cantonale ait dit ne pas pouvoir constater la réelle et commune intention des parties et s'être fondée sur une interprétation objective de la convention, le TF considère qu'elle a en réalité recherché cette intention commune telle qu'elle ressort des pièces du dossier et de certains témoignages, intention commune non contestée par le demandeur (exécuteur testamentaire). L'argumentation du demandeur étant nouvelle et ne reposant pas sur l'état de fait constaté par la cour cantonale, le TF pouvait se dispenser d'examiner si la vente des immeubles était nulle pour vice de forme et débouter le demandeur de ses conclusions quant à la restitution de l'appartement en question.

■ **Note**

5. La présente affaire, malgré son contexte un peu particulier, est intéressante à plus d'un titre. Tout d'abord, le TF procède à une interprétation subjective du contrat selon la réelle et commune intention des parties. Une telle interprétation est plutôt rare, même si la jurisprudence ne cesse de rappeler que l'interprétation selon la volonté réelle des parties prévaut sur l'interprétation objective selon le principe de la confiance (ATF 133 III 61 c. 2; 131 III 467 c. 1.1, SJ 2005 I 570, JdT 2006 I 43). En l'espèce, l'intention des parties de conférer à C. un droit d'usage viager ressortait notamment de témoignages ainsi que des conventions successivement conclues par écrit, même si celles-ci étaient partiellement divergentes et contradictoires. Etant donné la difficulté de prouver cet élément subjectif (ATF 128 III 390 c. 4.3.2), le TF admet les preuves par indices et les présomptions de fait dont la cour cantonale avait déduit la réelle et commune intention des deux partenaires. Lorsqu'un contrat contient des clauses contradictoires comme dans le présent cas, le tribunal aura avantage à chercher ce que les parties voulaient réellement. La volonté réelle étant une question de fait, il n'était plus possible de la remettre en cause devant le TF.

6. En second lieu, les juges cantonaux retiennent que la convention de décembre 1997 était simulée parce que les cocontractants voulaient en réalité conférer à la demanderesse un droit d'usage viager sur l'appartement, et non un bail à loyer (art. 18 al. 1 CO). La simulation vise le cas dans lequel les parties sont d'accord que les effets juridiques correspondant au sens objectif de leur déclaration ne doivent pas se produire, soit qu'elles n'aient voulu créer que l'apparence d'un acte juridique, soit qu'elles aient entendu dissimuler le contrat réellement voulu (ATF 112 III 337 c. 4a, *JdT* 1987 I 170). Le contrat simulé est nul parce qu'il n'est pas voulu, alors que le contrat dissimulé est souvent nul pour vice de forme (ATF 135 III 295 c. 3.2; 131 III 268 c. 4.2; 123 IV 61 c. 5c/cc; *Wiegand, Obligationenrecht I*, 4^e éd., Bâle 2007, n. 50 ss ad art. 18 CO; *Winiger, in: Commentaire romand CO I, Bâle/Genève/Munich 2003, n. 71 ss et 81 ss ad art. 18 CO*). Les conditions de la simulation ne paraissent cependant pas réunies en l'espèce. Il y aurait eu simulation si A. et C. avaient cherché à cacher leur volonté réelle qui était de conférer à la demanderesse le droit d'occuper le logement sous le couvert d'un autre acte juridique. Que les parties aient renoncé à la constitution d'un droit d'habitation selon les art. 776 ss CC ne signifie pas qu'elles aient dissimulé leur commune intention, mais simplement qu'elles ont effectué un choix entre les différentes formes juridiques offertes par le droit suisse pour traduire leur intention: droit d'habitation, contrat de bail à loyer, contrat de prêt à usage (sur ces différentes possibilités, cf. *Bohnet/Dietschy, in: Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, Bohnet/Montini éd., Bâle 2010, n. 70 et 74 s. ad art. 253 CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 85, n. 96*).
7. En troisième lieu, la qualification juridique de l'intention des parties était affectée d'un aléa et posait de ce fait problème. Etant admis que les parties voulaient conférer un droit d'usage viager à la défenderesse, le caractère gratuit ou onéreux de ce droit dépendait (apparemment) de la question de savoir si la cohabitation entre les partenaires se poursuivait. Le droit d'usage gratuit de l'appartement était conditionné par un événement futur incertain: si la cohabitation se poursuivait, l'usage de l'appartement restait gratuit; si cette condition venait à défaillir, l'usage devenait onéreux. La condition est résolutoire s'agissant de l'usage gratuit (art. 154 CO), suspensive pour l'usage à titre onéreux (art. 151 ss CO). En fonction de la poursuite ou de l'interruption de la cohabitation entre les partenaires, le contrat changeait de qualification juridique: le prêt à usage gratuit (art. 305 ss CO) se transformait en bail à loyer onéreux (art. 253 ss CC). La convention ayant pris soin de fixer le montant du loyer (non indexé), elle appréhendait la situation juridique résultant de la fin de la cohabitation entre les partenaires. L'opération voulue par les parties relevait de leur stricte liberté contractuelle. Leur commune intention se trouvait à la frontière entre le droit d'habitation (droit réel

limité) et deux droits personnels relevant du CO, celui fondé sur le bail à loyer nécessairement onéreux et celui découlant du prêt à usage nécessairement gratuit. Une ancienne décision (ATF 82 II 332 c. 4), généralement citée dans le contexte de l'inexécution comme exemple d'une impossibilité subjective libérant le débiteur de son obligation selon l'art. 119 al. 1 CO (voir l'exposé de la controverse par *Thévenoz, in: Commentaire romand CO I, Bâle/Genève/Munich 2003, n. 9 ss et n. 10 ad art. 97 CO*), confirme que les parties peuvent aménager valablement leurs relations juridiques en conférant à l'une d'elles un droit d'habitation de nature purement obligationnelle. Dans l'arrêt *Jaussi* (ATF 82 II 332), le droit conféré était à titre onéreux, mais on ne voit pas ce qui ferait obstacle à ce que ce droit fût conféré d'abord à titre gratuit et, dans un second temps, à titre onéreux. En somme, la convention n'était pas simulée, mais présentait d'indéniables difficultés de qualification juridique.

8. Fondée sur l'interprétation subjective d'un contrat et l'autonomie de la volonté, la solution à laquelle parvient le TF mérite pleine approbation. La tentative (subtile) de contester la validité de la vente des immeubles parce que le prix n'aurait pas été correctement indiqué s'est révélée vaine – l'ATF 135 III 295 ne changeait rien à l'affaire.

C.C.

3

Bail d'habitation portant en partie sur des locaux situés en sous-sol. Inondation due à des pluies d'une intensité exceptionnelle. Dommages divers subis par les locataires. Validité du contrat. Inexistence d'un vice du consentement. Responsabilité contractuelle et délictuelle du bailleur niée.

Tribunal fédéral

22.06.2010

Epoux X. c. Y.

4A_173/2010

Art. 20 al. 1, 24 al. 1 ch. 4, 28 al. 1, 31 al. 1, 41 al. 1, 58 al. 1, 259e CO.

1. Le présent arrêt met en évidence la problématique des défauts de locaux d'habitation loués. Y sont débattues diverses questions appréhendées par le Code des obligations, soit celle de la validité du contrat au regard du respect des normes cantonales en matière de construction, celles des vices du consentement à la conclusion, celle de la garantie et de la responsabilité qu'assume le bailleur pour les défauts de la chose louée, y compris

l'obligation de réparer qui peut lui être imputable comme propriétaire d'ouvrage.

2. En automne 2000, les époux X. ont pris à bail un appartement loué par Y., et situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de Bernex, dans le canton de Genève. Il s'agissait d'un duplex de six pièces, dont deux en sous-sol de 13,9 m² et 16,7 m², avec salle de bain, chauffage, prise de télévision et fenêtres. L'une des pièces en question a été utilisée comme bureau, l'autre comme chambre à coucher d'enfant.
3. Dans la nuit du 14 au 15 novembre 2002, «d'importantes intempéries» ont provoqué l'inondation du sous-sol (30-40 cm d'eau). L'enfant qui y dormait a été remonté en catastrophe au rez-de-chaussée et victime de crises de panique; il a dû être suivi par un pédopsychiatre et a rencontré des problèmes de scolarité. Les locataires ont invoqué l'existence de divers préjudices, notamment la perte et les dégâts de meubles, de frais d'assainissement des locaux, la destruction de documents préparatoires à une thèse de doctorat, sans parler du tort moral éprouvé d'une part par eux en raison de la baisse de leur qualité de vie et d'autre part par leur fils à la suite du traumatisme consécutif à l'accident. Quant au bail, il apparaît que les parties y ont mis fin d'un commun accord.
4. Suite à l'inondation, le Conseil d'Etat du canton de Genève a ouvert une enquête administrative. Selon l'expert, l'origine consiste dans des crues du cours d'eau Aire, déjà constatées dans le quartier en cause en 1976, 1979 et 2001. Le jour de l'inondation, il est tombé une quantité de pluie considérable (98 millimètres), un «volume qui représentait 10% de la pluviosité annuelle moyenne pour le canton de Genève». L'expert observe par ailleurs que l'art. 127 de la Loi genevoise sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 interdit l'utilisation comme habitation de locaux situés en sous-sol, sans pouvoir certifier si le texte prescrit une interdiction absolue ou permet très occasionnellement d'y faire dormir une personne, par exemple invitée.
5. Invoquant divers moyens, les locataires (recourants dans l'instance fédérale) actionnent en paiement le bailleur pour un montant de Fr. 70 000.-. Leur demande est rejetée à tous les niveaux.
6. S'agissant du moyen tiré de l'art. 20 al. 1 CO (nullité du bail pour violation de l'art. 127 de la loi genevoise précitée), le TF constate que la prétendue illicéité ne saurait être admise que si la nullité du contrat est consacrée expressément ou résulte du sens et du but de la norme violée, «c'est-à-dire si elle est appropriée à l'importance de l'effet combattu» (c. 2.2). Il résume son contrôle à l'arbitraire. Il ajoute également que l'expert commis par le Conseil d'Etat genevois souligne que la pratique

de l'autorité administrative touchant l'application de l'art. 127 en question était «fluctuante» et qu'il est douteux de conclure qu'une interdiction absolue de dormir au sous-sol pouvait être déduite de cette disposition. En conséquence, il juge qu'il n'est pas arbitraire de considérer que le bail, qui décrivait les locaux de six pièces comme un duplex, ait été illicite, du seul fait que deux pièces étaient situées en sous-sol.

7. Concernant le moyen tiré d'un vice du consentement, qu'il s'agisse de l'erreur (art. 24 al. 1 ch. 4 CO) ou du dol (art. 28 al. 1 CO), le TF est d'avis que les recourants n'ont jamais exprimé leur volonté de mettre fin au contrat, le seul fait de réclamer la restitution des loyers payés en trop ne suffisant pas à interpréter cette déclaration comme une invalidation, même implicite, au sens de l'art. 31 al. 1 CO. Notre Haute Cour se dispense ainsi d'examiner la question de savoir si l'invocation des défauts de la chose louée par le locataire constitue une présomption de renonciation à invalider le contrat. Nous reviendrons sur cette question plus bas (cf. *infra note, point 14*).
8. Pour ce qui touche l'application de l'art. 259a CO (responsabilité pour faute du bailleur, consécutive à un défaut qui lui est imputable en cours de contrat), le TF confirme la décision des premiers juges, selon laquelle l'intimé a fourni en l'espèce la preuve disculpatoire. Le sinistre a été causé par des crues de l'Aire dues à la pluviosité exceptionnelle le jour en cause. Aucun manquement à la diligence n'est reprochable au bailleur.
9. Quant au moyen tiré de l'art. 58 al. 1 CO, qui instaure une responsabilité objective du propriétaire pour le défaut d'un ouvrage, le TF nie que cette condition soit réalisée en l'espèce, au motif que l'intimé ne pouvait se faire contraindre à installer, devant son immeuble, des barrières anti-inondations occasionnées par des pluies torrentielles exceptionnelles, exorbitant l'obligation de sécurité qu'on pouvait attendre de lui, tant au niveau financier que technique (*ATF 130 III 736, c. 1.3 et les réf. cit.*).

■ **Note**

10. L'arrêt résumé ci-dessus est un véritable cas d'école, par la pluralité des moyens plaidés qui vont de la mise en question de la validité même du contrat quant à son contenu (art. 20 CO) et au consentement des parties (art. 23 ss CO) à la prétendue inexécution par le bailleur, avec le cumul des actions contractuelles et délictuelles invoqué par les locataires. Ces derniers ne parviennent sur aucun point à convaincre notre Haute Cour. L'impression générale que laisse la lecture de la sentence est celle d'une relative indulgence à l'égard du comportement du bailleur; elle cède sur plus d'un point le pas à la critique.

11. Cette critique ne vise pas le moyen tiré des vices du consentement par les recourants, soit l'erreur essentielle sur la base nécessaire du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO) ou le dol (art. 31 al. 1 CO; il s'agirait, le cas échéant, d'un dol éventuel par omission imputable à l'intimé lors de la conclusion du contrat). A vrai dire, seul ce dernier moyen eût été réellement efficace pour les locataires, puisqu'il ouvre la porte à des dommages-intérêts (art. 31 al. 3 CO). L'argumentation du TF pour rejeter un vice du consentement ne soulève à priori aucun grief. Il apparaît en effet que les locataires n'ont jamais exprimé clairement leur volonté, même par actes concluants, de mettre fin au contrat. Les conditions matérielles et temporelles de l'acte formateur – l'invalidation prévue à l'art. 31 al. 1 CO – n'étaient manifestement pas réunies.
12. L'application – concurrente – des art. 58 al. 1 et 259e CO soulève en revanche des critiques. En résumé, le TF nie l'existence d'un défaut de l'ouvrage loué, au motif que l'intimé ne pouvait se faire contraindre à installer, devant son immeuble, des barrières anti-inondations protégeant de pluies exceptionnelles. Il constate au surplus qu'une faute, telle que l'exige l'art. 259e CO, ne saurait être imputable au bailleur, compte tenu du caractère exceptionnel des crues du cours d'eau Aïre. Il est vrai que le propriétaire d'ouvrage n'est pas tenu de prévenir tous les dangers imaginables. Par ailleurs, si tant est que des mesures de sécurité s'imposent, il y a lieu de vérifier si elles sont techniquement possibles pour parer à un risque concret ou « si les dépenses nécessaires à cet effet demeurent dans une proportion raisonnable avec les intérêts des usagers et du but de l'ouvrage » (*JdT 2006 I 184, ad ATF 130 III 376*). En toute hypothèse, l'existence de prescriptions administratives, comme ici l'art. 127 de la Loi genevoise sur les constructions et installations diverses, interdisait en principe l'habitation en sous-sol. Au-delà de la norme de comportement, la signification de la disposition en question mettait à priori en exergue le risque abstrait d'un danger pour les individus, en cas de contravention (*sur les rapports entre les normes de droit public et la notion de défaut d'ouvrage loué, cf. Wessner, L'obligation de sécurité du bailleur à l'égard des usagers de l'immeuble, in 16^e Séminaire sur le droit du bail, Bohnet/Wessner éd., Zurich 2010, p. 101 ss et les réf. cit.*). Bien plus, le risque s'avérait ici concret pour le propriétaire, puisqu'il connaissait ou devait connaître les crues torrentielles que l'Aïre avait provoquées précédemment dans le quartier, la dernière ayant eu lieu peu après la conclusion du contrat. Or, il appert que le bailleur n'a pris aucune mesure pour parer à ces risques, qui mettaient en danger des « intérêts » – pour reprendre le terme de l'arrêt cité plus haut – vitaux des usagers. A notre sens, l'intimé devait se faire imputer une violation du devoir de diligence, au sens de la norme de responsabilité objective instituée à l'art. 58 al. 1 CO, ainsi qu'une faute consécutive au défaut des locaux loués, au sens de l'art. 259e CO. Les griefs qui lui étaient reprochables ne résidaient pas tant dans le fait de ne pas avoir construit de barrières anti-inondations, propres à retenir des crues exceptionnelles (*à cet égard, notre Haute Cour n'évoque nullement en c. 6.3 l'existence d'un cas de force majeure, propre à constituer un facteur interruptif de la causalité adéquate*). Ces griefs concernaient avant tout le fait d'avoir mis en location un duplex destiné à l'habitation, en sachant ou devant savoir, d'une part que l'occupation du sous-sol par des individus était en principe prohibée, même si la portée – absolue ou relative – de l'interdiction a été discutée par l'expert, d'autre part que des crues torrentielles de l'Aïre pouvaient conduire en peu de temps à l'inondation des locaux en cause et à la mise en danger de l'intégrité physique des occupants. Peu importe que des assurances n'aient pas été fournies expressément aux locataires sur le caractère habitable des locaux du sous-sol. D'ailleurs, dans le contrat de location conclu postérieurement au bail litigieux, il est précisé que l'appartement porte sur un logement de quatre pièces et espace en sous-sol, en contrepartie d'un loyer réduit (*cf. l'exposé des faits, sous A. a et b*). Cela nous paraît significatif de l'aveu du bailleur qui, bien qu'épargné dans la présente procédure, se rend à l'évidence qu'il a failli à son devoir de diligence, en cédant l'usage de locaux affectés d'un défaut (absence d'une exigence de sécurité normalement attendue de la part des locataires), dont il a omis d'informer ces derniers par faute (par négligence sinon par dol éventuel).
13. Dans la continuation de notre opinion critique, il nous paraît pour le moins discutable que le TF, sous l'angle de l'exigence du fardeau de la preuve, puisse nier que les locataires n'aient pas établi que l'art. 127 de la loi cantonale précitée « avait pour finalité de préserver leurs droits atteints par l'acte incriminé au sens de la conception objective de l'illicéité » (*c. 4.2*). A notre sens, l'existence de cette condition générale de la dette de réparation n'a fait aucun doute, tant l'objectif de la disposition en cause, tendant à interdire l'habitation en sous-sol, poursuit clairement le but de protéger la santé et l'intégrité physique des individus, sinon leur dignité; bref, autant de droits de la personnalité, au sens de l'art. 28 al. 1 CC, dont l'atteinte est à priori illicite.
14. Pour clore, nous noterons que notre Haute Cour laisse une question ouverte (*c. 3.2*): celle de savoir si l'invocation des droits fondés sur la réglementation des défauts de la chose louée constitue une renonciation à invalider le contrat pour vice du consentement. Cette question ne se posait pas réellement dans l'arrêt commenté, puisque l'application des art. 23 ss CO a été niée pour d'autres motifs (*cf. supra points 7 et 11*). Dans le droit de la vente, la réponse est en principe affirmative. Certes, lorsque l'exécution du contrat par le vendeur est violée, l'acheteur a le choix entre l'action en garan-

tie pour les défauts (art. 197 ss CO) et l'invalidation pour cause de vice du consentement (art. 23 ss CO), notamment art. 24 al. 1 ch. 4 et 28 al. 1 CO). A cet égard, convient-il tout de même de rappeler que les deux institutions reposent sur des fondements dogmatiques différents: la réglementation des vices du consentement a pour vocation de protéger l'intégrité de l'accord des parties au contrat; en revanche, l'action en garantie pour les défauts constitue une application de l'exécution défectueuse du contrat. Les modalités du concours restent controversées en doctrine, comme l'a encore démontré un arrêt récent (TF, 02.12.2010, 4A_551/2010 et la note de Pichonnaz in DC 2/2011, p. 78). Le principe du concours d'actions n'est pourtant pas remis en question par la jurisprudence (cf. notamment les arrêts de principe ATF 114 II 131, JdT 1988 I 508, c. 1a; ATF 127 III 83, JdT 2001 I 140, c. 1 b). S'agissant de l'exercice du droit d'option entre les deux moyens examinés, il faut rappeler qu'une fois le choix opéré, l'acheteur doit s'en tenir à la voie pour laquelle il a opté. Ce choix est en principe définitif (ATF 127 III 83, susmentionné). C'est dire que si l'acheteur choisit l'action en garantie, il est réputé avoir ratifié le contrat au sens de l'art. 31 CO et il est donc déchu ultérieurement de son droit à se prévaloir d'un vice du consentement (ATF 127 III 83, susmentionné; Schmidlin, *Obligationenrecht*, VI/1.2, Berne 1995, n. 139 ad art. 28 CO). Pour un courant doctrinal, cette jurisprudence doit également s'appliquer en droit du bail (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 245; SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer – Commentaire*, Zurich 2011, n. 74 ad art. 258-259i CO). D'autres auteurs affichent une opinion plus réservée, en remettant en cause la rigidité du principe posé par la jurisprudence, et non pas la spécificité du domaine de la location des choses (Weber, in *Obligationenrecht I*, 4^e éd., Bâle 2007, n. 9 ad art. 258 CO; Chappuis, note de jurisprudence in DB 2002, p. 30). Celle-ci fait notamment valoir, avec raison (*dans ce sens également Morin, note in DB 2003, p. 20, qui invoque le besoin de protection de la partie faible au bail*) que le bailleur ne saurait sans autre admettre que le locataire qui opte pour la réduction du loyer renonce à se prévaloir d'un vice du consentement, en particulier lorsque les conditions d'une telle réduction ne sont pas réunies. «Il le peut d'autant moins que la prétendue incompatibilité des deux moyens entre en contradiction avec l'affirmation claire du droit d'option accordé au créancier» (DB, *op. cit.*). En ce sens, Chappuis critique la solution d'un arrêt non publié aux ATF (SJ 2002 I 31; DB 2002, p. 29, n° 18), où le TF déclare que le locataire qui choisit la réduction du loyer ratifie par là même le bail, au sens de l'art. 31 CO. Il en découle que le locataire peut conclure principalement à l'invalidité du contrat pour vice du consentement, et subsidiairement à une prérogative offerte par la réglementation en matière de garantie des défauts, «mais qu'il ne saurait faire l'inverse» (DB 2009, p. 16, note de jurisprudence de Morin, ad TF, 07.02.2008, DB 2009, p. 14, n° 2). Il est

pour le moins curieux que notre Haute Cour ne fasse aucune allusion à ces derniers arrêts dans l'espèce commentée ici.

P.W.

4

Bail à loyer d'habitation. Erreur sur la surface louée, niée en l'espèce. Défaut à la chose louée. Réduction de loyer, refusée ici également, faute d'une qualité promise en ce qui concerne la surface louée.

Tribunal fédéral

30.11.2010

X. c. Epoux F.Y. et H.Y.

4A_465/2010

Art. 23, 24 al. 1 ch. 4, 258 al. 3 lit. a CO

1. En substance, les parties passaient en juin 2005 un bail à loyer portant sur un appartement. A teneur de ce contrat, l'appartement présentait une surface approximative de 178 m². X. (locataire) avait préalablement visité les lieux, ceux-ci étant alors vides et en travaux. Le loyer et un acompte de charges étaient respectivement fixés à Fr. 2250.– et Fr. 250.– par mois. En avril 2009, X. a fait savoir que la surface de l'appartement n'atteignait que 122,5 m², y compris le balcon, au lieu de 178 m² selon le contrat; qu'il réclamait une réduction proportionnelle du loyer de Fr. 2250.– à Fr. 1251.– par mois; qu'il prétendait répéter par quelque Fr. 50 000.– l'excédent de loyer payé depuis le commencement du contrat, y compris un intérêt moratoire; enfin, qu'il déclarait compenser les loyers et charges futurs à concurrence de ce montant. Les époux Y. ont rejeté ces prétentions et ont mis X. en demeure de payer dans un délai de trente jours, sous menace de résiliation du contrat, un décompte de charges au montant de Fr. 600.– et les loyers et acomptes des mois de mars et avril 2009, soit Fr. 5600.–, avant de résilier le contrat. Les prétentions précitées du locataire sont débattues devant les instances cantonales qui les rejettent si bien que X. recourt au TF.
2. X. prétend avoir conclu le contrat sous l'influence d'une erreur essentielle aux termes des art. 23 et 24 al. 1 ch. 4 CO, cette erreur portant sur la surface de l'appartement. A teneur de l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 3 et 4 CO, parmi d'autres cas, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants s'est fait promettre une prestation notablement moins étendue

qu'il ne le voulait (ch. 3), ou lorsqu'il s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat (ch. 4). Dans cette seconde hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (ATF 135 III 537 c. 2.2, DB 2009, p. 16, n° 3; 132 III 737 c. 1.3; 118 II 58 c. 3b). Elucider ce que les parties avaient à l'esprit au moment de conclure relève de la constatation des faits, tandis qu'apprécier si l'erreur constatée est essentielle s'inscrit dans l'application du droit (ATF 135 III 537 c. 2.2, DB 2009, p. 16, n° 3; 113 II 25 c. 1a).

3. La surface d'un logement ou d'un local commercial à louer est un fait que la bonne foi en affaires permet objectivement de considérer comme un élément essentiel du contrat de bail à loyer, notamment parce que cette donnée quantitative est un élément important pour apprécier si le loyer demandé est conforme à la situation du marché locatif dans la région concernée (ATF 135 III 537 c. 2.2, DB 2009, p. 16, n° 3). En cas d'erreur sur la surface louée, la victime peut éventuellement exiger l'ajustement du loyer en fonction de la surface réelle (*même arrêt*, c. 2.1).
4. En l'occurrence, le juge saisi devait surtout vérifier si la surface indiquée dans le contrat du mois de juin 2005 a effectivement déterminé le locataire à conclure ce contrat. D'après les constatations de fait de la décision attaquée, X. a visité les lieux avant de conclure le contrat; il n'a pas tenté de négocier le loyer; il se séparait de son épouse et en raison de cette situation familiale, il avait un besoin urgent d'un appartement doté de deux chambres à coucher, situé à proximité de son ancien domicile conjugal et du collège A. où son fils est scolarisé. De ces circonstances, la cour de cassation civile déduit que ce n'est pas en raison de la surface indiquée dans le contrat que le recourant a décidé de le conclure et d'accepter les conditions proposées. Les circonstances précitées ne sont pas mises en doute; le raisonnement de la cour paraît au premier abord convaincant. Il s'ensuit que l'erreur dont est discussion portait sur un fait certes essentiel d'un point de vue objectif, mais dépourvu d'influence sensible sur la décision de X. de conclure le contrat aux conditions proposées. La décision attaquée est donc conforme aux art. 23 et 24 CO.
5. Au sens de l'art. 258 al. 3 lit. a CO, le locataire a le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer selon les art. 259a al. 1 lit. b et 259d CO si la chose louée lui est délivrée avec des défauts qui en restreignent l'usage. X. ne se prévaut certes pas de ces dispositions mais le TF peut, s'il y a lieu, les appliquer d'office. La

chose est défectueuse lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur a promise, ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en considération de son droit de recevoir la chose dans un état approprié à l'usage convenu, droit consacré par l'art. 256 al. 1 CO (ATF 135 III 345 c. 3.2). Quant aux qualités éventuellement promises par ses cocontractants, le contrat doit être interprété conformément à l'art. 18 al. 1 CO, c'est-à-dire d'après la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Il n'est guère discutable qu'en dépit de l'indication insérée par les époux Y. dans le contrat de bail, ceux-ci n'avaient aucune volonté de fournir au recourant un appartement de 178 m², plus grand que celui présenté lors de la visite. Il est par ailleurs constaté, comme déjà vu, que cette indication n'a pas déterminé le recourant à conclure le contrat; autrement dit, qu'il ne traitait pas non plus avec la volonté de recevoir un appartement de cette surface. Ainsi, quoique présente dans le document souscrit par les cocontractants, l'indication de la surface était étrangère au contrat effectivement conclu, et elle ne peut donc pas être considérée comme une qualité promise par les bailleurs, dont l'absence constituerait un défaut de l'appartement et serait propre à justifier une réduction du loyer.

■ **Note:**

6. Notre Haute Cour a déjà eu l'occasion de relever, dans des arrêts récents et commentés dans ces colonnes par Morin (TF, 07.02.2008, 4A_408/2007, DB 2009, p. 15, n° 2 et ATF 135 III 537, DB 2009, p. 16, n° 3) qu'il ne suffisait pas pour invalider (partiellement) le contrat, en application des art. 23 et 24 al. 1 ch. 4 CO, en raison d'une erreur sur la surface locative, que le cocontractant puisse se rendre compte de bonne foi que l'erreur de l'autre partie porte sur un fait qui était objectivement de nature à déterminer celle-ci à conclure le contrat, mais il fallait encore que l'on puisse admettre subjectivement que l'erreur avait effectivement déterminé la partie qui en est victime à conclure le contrat, ou à le conclure aux conditions convenues. Pour se prononcer sur cette condition subjective de l'erreur de base, il convient ainsi de se placer du point de vue de la victime de l'erreur. Comme on l'a vu, c'est précisément cette dernière condition qui est niée dans l'arrêt ici examiné. Cet arrêt paraît à cet égard sévère pour le locataire qui a signé le bail après une visite de l'appartement alors que celui-ci était en travaux. Aussi, l'on peut imaginer les circonstances dans lesquelles s'est déroulée cette visite (sans doute rapide et partielle), circonstances qui ne sont pas propres à se faire une idée parfaitement véridique et authentique de la situation et de nourrir, cas échéant, des doutes sur la surface ef-

fective des locaux. Le TF retient certes qu'au plan subjectif, le cocontractant ne peut invoquer un fait déterminé comme condition sine qua non de son engagement lorsqu'il ne s'est pas préoccupé, au moment de conclure, d'éclaircir une question qui se posait manifestement en rapport avec ce fait (ATF 129 III 363 c. 5.3, JdT 2004 II 16; ATF 117 II 218 c. 3b, JdT 1994 I 167). Cependant, il faudrait encore à notre sens que le cocontractant ait pu réellement s'en préoccuper ce qui est douteux en l'occurrence si bien qu'un assouplissement de la jurisprudence en de telles situations serait sans doute bienvenu. Rappelons enfin que selon le TF, la surface à louer est évidemment un élément d'appréciation pour décider de conclure ou non le contrat, ou en tout cas pour apprécier si le loyer demandé est conforme à l'état du marché dans la région concernée. Ainsi, doit-on retenir qu'une différence de plus de 10% entre la surface réelle des locaux loués et celle indiquée dans le bail n'est pas admissible et fonde une erreur objectivement essentielle (TF, 16.03.2001, 4C.5/2001 c. 3a, DB 2003, p. 18, n° 10). Une telle différence existait largement dans le cas d'espèce (plus de 30% de différence ou l'équivalent de près de 3 à 4 chambres de grandeur moyenne au moins). Aussi doit-on retenir que la condition subjective de l'application de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO a été surestimée dans l'appréciation de cette affaire et qu'une prise en considération des aspects objectifs aurait pu, à notre sens, déjà retenir que le locataire conscient de la différence conséquente de la surface effectivement louée (quelque 55 m²) n'aurait jamais signé aux conditions du bail proposé.

7. Partant et en l'état de la jurisprudence, l'on ne saurait suffisamment conseiller au locataire d'insister auprès du bailleur sur la question de la surface réelle des locaux loués, avant de signer le contrat, surtout lorsque comme en l'espèce, la visite des lieux est rendue mal aisée notamment en raison de travaux de rénovation.

M.M.

5

Demeure du locataire. Le paiement des loyers doit normalement être prouvé par le locataire, mais le Juge peut évaluer aussi les faits rapportés par le bailleur.

Tribunal fédéral

23.08.2010

A. c. B.

4A_128/2010

Art. 8 CC; 257d CO

1. La décision du TF concerne aussi bien un problème de demeure dans le paiement du loyer qu'un problème d'interprétation et de preuve des éléments de fait soumis au juge. En effet, la situation juridique a trouvé son origine dans un contrat de bail commercial conclu entre le bénéficiaire d'un usufruit viager portant sur des locaux à usage de cabinet médical et son locataire, qui avait précédemment donné ces mêmes locaux, objet du droit d'usufruit précité. En se fondant sur l'art. 257d CO, le bénéficiaire et bailleur a ainsi résilié le contrat de bail pour demeure et a demandé au juge l'expulsion du locataire, en application de l'ancien droit de procédure cantonale. Cependant, la requête a été rejetée par le juge de première instance, dont la décision a du reste été confirmée par le TC. Devant le TF, le bailleur conteste les constatations des juges cantonaux, respectivement leur interprétation en faveur du locataire, estimant qu'il appartient au locataire, qui est le débiteur des loyers, de prouver d'avoir payé les différentes échéances pour l'usage du bien loué.
2. A ce propos, le TF a tout d'abord rappelé au bailleur que le recours en matière civile se limitait principalement à la vérification de l'application correcte des normes juridiques, le TF étant lié en principe par les constatations de fait des juges cantonaux. Ces derniers ont du reste constaté de manière approfondie que de nombreux indices allaient dans le sens d'un paiement effectif des loyers de la part du locataire, même si des virements bancaires ou des reçus de paiement précis faisaient défaut pour attester des paiements en question. Cependant, sur la base de témoignages, de prélèvements bancaires effectués par le locataire et des paiements effectués aussi par le bailleur, il apparaît établi que les loyers ont été régulièrement payés. D'autre part, le bailleur s'est plaint du défaut de paiement seulement au terme d'une longue période de prétendue demeure, ce qui ne permet pas de retenir que la constatation des faits retenus par les juges cantonaux serait manifestement inexacte pour être censurée par le TF. Notre Haute Cour retient donc que les juges cantonaux n'ont pas violé l'art. 8 CC qui impose le fardeau de la preuve d'un fait à la partie qui entend en déduire un droit, étant entendu que dite disposition légale ne limite pas l'appréciation de toutes les preuves à disposition, de la part des juges cantonaux. Ces derniers disposent d'ailleurs d'un large pouvoir d'appréciation dans ce contexte si bien que le recours doit être rejeté. En outre, il convient de souligner que dans le recours en matière civile, il ne peut être développé une argumentation appellatoire à l'encontre des jugements cantonaux, puisque le TF n'est pas à même d'examiner dans cette mesure une nouvelle version des faits exposés par le recourant en contradiction avec les constatations faites et justifiées par les juges cantonaux. Ainsi, sous cet angle, le recours en matière civile apparaît d'ailleurs même irrecevable.

3. Par conséquent, si en général il appartient au débiteur de démontrer d'avoir respecté ses propres obligations, les juges ne sont pas limités, dans l'appréciation des circonstances, d'évaluer les seules preuves du débiteur, pouvant ainsi déduire une conviction également des preuves et des circonstances qui découlent de la procédure, voire même qui sont apportées par la partie adverse. Ainsi, le TF a confirmé l'absence de demeure qui aurait permis d'invoquer l'art. 257 d CO et a ainsi confirmé l'inefficacité du congé donné à cet égard.

■ **Note**

4. L'arrêt du TF, qui confirme les décisions cantonales, doit être assurément approuvé: le juge est effectivement appelé à apprécier toutes les preuves, tous les faits et toutes les circonstances de la procédure, indépendamment de la partie qui les a produits ou qui devait les produire. Le seul fait qu'une instruction régulière a été menée en procédure et qu'il découle de celle-ci une conviction suffisante en fait et en droit pour trancher un différend permet précisément au juge de rendre sa décision. La situation serait différente si les éléments utiles à la reddition d'un jugement devait faire défaut: dans ce cas, il appartiendrait alors à la partie intéressée de s'activer conformément à l'art. 8 CC, les éventuelles lacunes de l'instruction restant alors à sa charge. Cette situation est confirmée par le nouveau CPC en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2011 où la collaboration des parties dans le cadre de l'instruction est généralement augmentée, par rapport aux anciens codes cantonaux.

G.M.

6

Conclusion de plusieurs baux distincts, portant respectivement sur un appartement et sur deux places de parc. Demeure du locataire dans le paiement du loyer des places de parc. Résiliation de l'ensemble des baux. Validité du congé reconvenue à l'égard des baux relatifs aux places de stationnement uniquement.

Tribunal fédéral

21.02.2011

X. c. Y.

4A_622/2010; ATF 137 III 123

Art. 253a, 257d CO

1. Depuis le mois de juillet 2007, X. loue à Y. SA un appartement de trois pièces pour un loyer mensuel de Fr. 1340.–, augmenté à Fr. 1450.– dès le 1^{er} octobre

2008. Le bail est résiliable pour la fin mars ou septembre de chaque année, en respectant un préavis de trois mois. Les 30 mai et 1^{er} juin 2009, les parties concluent deux nouveaux contrats portant sur la location de deux places de parc attenantes à l'immeuble. Le loyer mensuel convenu pour chacune d'elles s'élève à Fr. 50.–. Les baux prévoient un délai de résiliation de trois mois et des termes au 31 mars, 30 juin et 30 septembre. Le 17 décembre 2009, Y. SA met X. en demeure de s'acquitter dans les 30 jours des loyers relatifs aux places de parc pour les mois de juillet à décembre 2009. Faute de paiement dans le délai précité, elle résilie, par formules officielles séparées datées du 28 janvier 2010, l'ensemble des baux la liant à X., pour le 28 février suivant.

2. Saisi par les deux parties – X. en contestation de son congé et Y. SA en expulsion du locataire –, le Tribunal de district de Dielsdorf ordonne, le 18 août 2010, au locataire de libérer sans délai les deux places de parc; il rejette en revanche la demande en expulsion relative à l'appartement loué. Cette décision est confirmée par le TC de Zurich le 7 octobre 2010.
3. Y. SA dépose un recours en matière civile au TF. Celui-ci rejette le recours et confirme la décision des instances précédentes. Il relève d'abord que l'appartement et les places de parc litigieux ont fait l'objet de baux séparés et que des termes de résiliation différents ont été prévus pour chacun d'eux. Selon lui, le lien fonctionnel existant entre le logement et les places de parc n'est pas déterminant. Il convient bien plutôt de prendre en considération l'intérêt des parties à poursuivre de manière indépendante la location des objets loués. A cet égard, la protection accrue accordée aux locataires de baux d'habitation et de locaux commerciaux doit être prise en compte, de même que la possibilité pour le bailleur de relouer à un tiers les places de parc dont le bail a été résilié. En l'espèce, le contrat principal portait sur un bail d'habitation et le bailleur n'avait pas démontré qu'il lui était impossible de louer séparément l'appartement et les places de stationnement.

■ **Note**

4. La même solution doit selon nous s'appliquer lorsque des baux distincts n'ont pas formellement été conclus mais que leur indépendance résulte de l'interprétation de la volonté des parties (art. 18 CO). Des délais et termes de résiliation différents, l'indication du montant correspondant au loyer de l'accessoire, des bulletins de versement séparés ou encore un début de location différé constitueront des indices en faveur de contrats distincts. Si, en revanche, le contrat forme un tout, un retard dans le paiement d'une partie du loyer aura pour effet de permettre au bailleur de résilier l'ensemble du bail. Le congé pourrait toutefois être an-

nulé dans l'hypothèse où le montant en souffrance est insignifiant (voir, parmi d'autres arrêts, ATF 120 II 31 c. 4; TF, 02.02.2011, 4A_585/2010 c. 4; TF, 25.11.2008, 4A_366/2008 c. 4; TF, 08.02.2005, 4C.430/2004 c. 3.1).

5. On peut se demander comment le TF aurait tranché dans le cas inverse, c'est-à-dire si le retard dans le paiement du loyer avait concerné l'appartement loué et non les places de stationnement. A notre avis, le bailleur aurait alors pu valablement résilier l'ensemble des baux. En effet, si l'on reprend la théorie de l'intérêt des parties telle que développée dans cet arrêt, ni le bailleur ni le locataire n'auraient probablement eu, sauf circonstances particulières, d'intérêt à poursuivre la location des places de parc indépendamment du logement. Dans cette constellation, il faut ainsi admettre que le sort de l'accessoire suit en principe celui de l'objet loué à titre principal (*dans le même sens: Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 642*).
6. Qu'en est-il encore de l'hypothèse où deux contrats distincts ont été conclus mais où la demeure du locataire porte sur un montant plus élevé que le loyer de l'accessoire? Par exemple, le loyer relatif au logement est de Fr. 2000.– et celui de la place de parc de Fr. 100.–; le locataire s'acquitte pendant plusieurs mois d'un montant de Fr. 1900.– seulement. A notre avis, le bailleur peut, après avoir vainement fixé au locataire un délai de grâce, valablement résilier l'ensemble des baux. En effet, le retard concerne l'objet du bail principal également.
7. Notons enfin que l'indépendance des contrats n'a pas pour effet de rendre l'art. 253a al. 1 CO inapplicable. Les dispositions concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux doivent ainsi être respectées vis-à-vis du bail relatif à l'accessoire également (*comp. ATF 125 III 231, JdT 2000 I 194*). En d'autres termes, dans le cas d'espèce, c'est à juste titre que le bailleur a accordé au locataire un délai de grâce de 30 jours (et non de dix jours) et résilié le bail moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (et non avec effet immédiat).

P.D.

7

Violation du devoir de diligence. Nécessité d'une faute du locataire niée. Validité de la résiliation.

Tribunal fédéral

20.09.2011

X. c. Fondation Y.

4A_263/2011

Art. 257f CO

1. La Fondation Y. (bailleur) et X. (locataire) sont liées par un contrat de bail portant sur un appartement de 3 pièces dans un immeuble. Rapidement, une dizaine d'autres locataires de l'immeuble adressent à la régie chargée de gérer celui-ci une pétition, se plaignant du comportement de X., depuis son emménagement; il lui est reproché des crises de folie au cours desquelles il donne des coups dans les murs et plafonds de son appartement, tout comme d'être à l'origine d'odeurs insupportables, de se promener souvent saoul dans le parc, de déambuler parfois en slip dans l'entrée de l'immeuble, d'avoir des comportements agressifs envers les enfants et de leur faire peur, ainsi qu'aux femmes habitant l'immeuble. La régie adresse alors un courrier au locataire lui rappelant ses devoirs d'égards, tout en ajoutant qu'en cas de récidive, elle se verrait obligée de résilier le bail. A peine une année plus tard, une nouvelle pétition de 12 habitants de l'immeuble fait à nouveau état de tels comportements. Peu de temps après, la régie reçoit en outre une correspondance émanant de deux locataires, faisant état d'un nouvel incident. Au vu de la situation, la régie notifie une résiliation fondée sur l'art. 257f CO, résiliation qui est contestée par le locataire. Faute de conciliation, le Tribunal des baux et loyers constate en substance la validité du congé donné et condamne le locataire à évacuer immédiatement l'appartement loué. Entrepris, ce jugement est confirmé par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers ainsi que par le TF.
2. Dans son recours, le locataire se plaint d'une violation de l'art. 257f al. 2 et 3 CO. Il soutient en substance que seul un comportement fautif du preneur pourrait autoriser la résiliation anticipée du bail pour manque d'égards envers ses voisins. In casu, le comportement anormal du recourant serait dû à des troubles psychiques dont il ne serait pas responsable. Dans une telle hypothèse, la poursuite du contrat pourrait être imposée au bailleur, à tout le moins lorsque le comportement de la personne irresponsable peut être modifié par l'intervention de tiers.
3. Selon le TF, l'art. 257f al. 3 CO ne subordonne cependant pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire; il requiert tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires. Notre Haute Cour retient en outre que l'obligation d'adresser un avertissement écrit au locataire, pour lui permettre d'adapter son comportement, n'est pas une condition absolue; partant, l'on ne saurait en déduire que la résiliation extraordinaire ne peut concerner qu'un locataire ayant la maîtrise de son comportement et la capacité de le modifier suite à un avertissement du bailleur. Aussi et à supposer qu'un locataire soit privé de discernement en raison d'une maladie psychique et ne soit pas en mesure de contrôler son comportement, cet état ne limite pas le bailleur dans la faculté de résilier le bail de façon anticipée;

une telle situation pose uniquement la question de la nécessité éventuelle d'un avertissement.

■ **Note**

4. Dans cet arrêt, le TF rappelle ainsi, à juste titre, les conditions qui président à la résiliation fondée sur l'art. 257f al. 2 et 3 CO (violation du devoir de diligence et d'égards envers les voisins), dont les conséquences sont pour le moins radicales. Il analyse en particulier la nécessité éventuelle, qu'il nie, d'une faute du locataire dans le cadre de l'application de cette disposition légale.
5. Suivant les principes ici rappelés, le TF ne pouvait faire autrement que de rejeter le recours et confirmer, en cela, la résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257 al. 2 et 3 CO. L'on pourrait à priori trouver bien dure et ferme la position de notre Haute Cour, en particulier à l'égard des personnes privées de discernement qui, en qualité de locataires, violeraient, sans s'en rendre compte, les devoirs figurant à l'art. 257f CO. L'on se doit cependant de se rallier à la position du TF qui a mis la priorité, à raison, à ce que face aux troubles d'un locataire (qui, comme en l'occurrence, faisait notamment preuve d'agressivité et semait la peur dans l'immeuble), une situation normale dans l'immeuble soit rétablie, ou autrement dit, que les intérêts des autres locataires et voisins soient ménagés à bon escient. Il appartient du reste précisément au bailleur de veiller à ces intérêts.
6. En fait, la position de notre Haute Cour peut même paraître plus tranchée encore, lorsqu'elle ne semble même pas exiger de protestation écrite pour un locataire privé de la capacité de discernement en raison d'une maladie psychique et qui n'est pas en mesure de contrôler son comportement. Il est vrai que selon la jurisprudence de notre Haute Cour, le bailleur peut exceptionnellement renoncer à l'avertissement si une telle mesure apparaît d'emblée inutile (*TF, 10.01.1995, 4C.267/1994, MP 1996, p. 7; 18.04.2011, 4A_456/2010*). Reste encore à se poser la question de savoir s'il faut tenir compte, en la matière, du soutien dont un tel locataire peut bénéficier en raison de l'intervention d'un tiers, intervention visant à modifier le comportement litigieux. En guise de réponse, le TF note à ce propos que l'on ne saurait imposer au bailleur de maintenir un bail devenu insupportable pour les autres habitants afin de permettre au locataire de suivre un traitement susceptible d'améliorer sa condition.
7. Notre Haute Cour rappelle en outre que des circonstances postérieures à la résiliation ne sont en principe pas pertinentes pour juger du bien-fondé du congé; il faut ainsi comprendre qu'une amélioration, aussi sensible soit-elle, du comportement du locataire en cours

de contestation de la résiliation (fondée sur l'art. 257f al. 3 CO), n'est pas déterminante et ne devrait ainsi pas faire obstacle au congé. Enfin et en toutes hypothèses, l'on ne manquera pas de souligner que le bailleur, qui entend résilier le bail pour violation de l'art. 257f CO, ne doit pas trop tarder à agir en ce sens, faute de quoi son inaction est susceptible de fournir un indice que la continuation du bail n'est en fait pas insupportable (*TF, 08.08.2001, 4C.118/2001, MP 2001, p. 205*).

8. Cette décision du TF a fait l'objet de l'arrêt du mois dans la newsletter du mois de novembre 2011.

M.M.

8

Bail portant sur des locaux à usage d'habitation. Sous-location partielle à des prostituées. Résiliation anticipée du contrat par les cobailleurs pour violation du devoir de diligence imputable aux locataires, même si l'activité incriminée n'engendre pas une situation insupportable. Confirmation de jurisprudence.

Tribunal fédéral

06.10.2010

H. Z. et F. Z. c. H. X et F. X.

4A_429/2010

Art. 257f al. 3 CO

1. L'affaire se passe dans une commune genevoise. Un bail est conclu du 15 novembre 2004 au 30 novembre 2005, avec clause de reconduction tacite d'année en année. Il porte sur une villa de six pièces et prévoit un loyer de plus de CHF 40 000.– par an (charges non comprises).
2. Le couple de locataires connaît des turbulences. Le mari occupe bientôt les locaux avec ses enfants, l'épouse ayant pris le large. Il sous-loue alors les chambres à des prostituées, à raison de CHF 100.– par jour, l'activité faisant l'objet d'annonces dans la presse écrite et sur Internet.
3. Quelques deux ans plus tard, les cobailleurs ont connaissance de la situation, qu'ils refusent. Après plusieurs avertissements adressés aux colocataires, restés vains, ils dénoncent le bail par avis séparé aux époux X., pour le 30 juin 2008, en invoquant l'art. 257f al. 3 CO.
4. S'agissant de cette règle, le TF rappelle sa jurisprudence. En résumé, l'art. 257f al. 3 CO «s'applique en réalité dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat». Ainsi en va-



t-il notamment lorsqu'il affecte la chose à une utilisation incompatible avec la convention des parties (ATF 132 III 109).

5. En l'espèce, les locaux avaient été loués à usage d'habitation (pour y vivre!), et non à des fins commerciales (pour y exercer une activité lucrative – la prostitution – que notre Haute Cour qualifie sans hésiter de «professionnelle»). La contravention du bail en cause est claire, persistante, peu importe qu'elle ne touchât qu'une partie de la villa. Sur ce point, le TF souligne à nouveau, en se référant à l'arrêt susmentionné, que la dénonciation anticipée du contrat, selon l'art. 257f al. 3 CO, n'est pas liée à la condition que son maintien soit devenu insupportable. Il suffit que la chose louée ait été utilisée contrairement à l'usage convenu. D'où le rejet du recours des colocataires.

■ **Note**

6. L'arrêt résumé plus haut constitue une confirmation de jurisprudence d'une décision de principe rendue il y a quelque cinq ans (ATF 132 III 109), que nous avons commentée (DB 2006, p. 10, n° 8). La différence entre les deux sentences est essentiellement factuelle: dans le litige de 2006, les locaux avaient conservé leur destination commerciale, mais l'activité de bureau s'était muée en services de prostitution; dans le cas relaté ici, la villa a servi à l'habitation, en accueillant après coup, si l'on ose dire, de la prostitution exercée à titre professionnel.
7. Dans l'un et l'autre arrêts, le bailleur s'est opposé au changement d'affectation des locaux loués, en obtenant le congé anticipé du contrat prévu à l'art. 257f al. 3 CO. Au-delà, il n'a jamais été question d'une action compensatoire. Il est vrai qu'un appauvrissement du bailleur, selon l'art. 62 CO, n'est pas réalisé, et qu'un dommage à son détriment, au sens de l'art. 97 al. 1 CO, est difficilement prouvable. Dans notre cas, il devrait établir que l'activité de prostitution exercée dans son immeuble a diminué – durablement – la valeur de celui-ci, ou l'a empêché de relouer les locaux, dans les délais ou à un certain prix.
8. On relèvera encore un point qui n'est pas abordé non plus dans la présente espèce. Selon une jurisprudence posée dans un arrêt de principe (ATF 126 III 69, commenté par Foëx in: DB 2000, p. 20, n° 11), qui concernait un cas où un locataire a continué à sous-louer de façon non-autorisée après l'échéance du bail principal, le TF a admis que les profits ainsi réalisés revenaient au bailleur, en application des règles sur la gestion d'affaires imparfaite (art. 423 CO). Notre Haute Cour y voit un cas d'usurpation illicite dans la sphère d'autrui. Elle précise que cette condition est réalisée non seulement en cas d'atteinte aux droits absolus du

maître, notamment à ses droits réels, mais aussi en cas d'atteinte à des droits patrimoniaux, «lorsque l'auteur retire un profit de la violation d'une obligation ou d'une interdiction» (p. 72). Encore faut-il que le «gérant» soit de mauvaise foi, au sens de l'art. 3 al. 2 CC, en sachant ou devant savoir qu'il s'immisce sans droit dans la sphère d'autrui. Tel est le cas du locataire qui sous-loue contrairement au bail, en réalisant un profit qui empiète ainsi sur le patrimoine du bailleur principal (dans ce sens: Foëx, cité plus haut; Chappuis C., La restitution des profits illégitimes, thèse, Genève 1991, p. 134; Tercier/Favre/Conus, Les contrats spéciaux, 3^e éd., Zurich 2009, n° 6027 et 6035 s.).

9. Il va sans dire que l'action en remise du gain est intéressante dans les cas où le bailleur est en peine de prouver un dommage ou que le montant des profits réalisés par le locataire dépasse le montant du dommage (Héritier Lachat, in: Commentaire romand CO I, Bâle/Genève/Munich 2003, n. 35 ad art. 423 CO). Un arrêt récent l'a démontré (TF, 18.04.2011, 4A_456/2010).

P.W.

9

Résiliation anticipée. Libération possible du locataire sortant de ses obligations même si le candidat n'est pas disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, pour autant que le candidat proposé et le bailleur s'entendent sur la conclusion d'un nouveau contrat, prévoyant des conditions différentes.

Tribunal fédéral

06.01.2010

X. et Y. SA c. Caisse Z.

4A_504/2009

Art. 264 CO

1. Y. SA et X., administratrice de cette dernière et locataires solidairement responsables ont résilié de manière anticipée un contrat de bail portant sur des locaux commerciaux à Genève, en proposant la société A. SA comme locataire de remplacement. La candidate accepte le montant actuel du loyer et des charges, mais propose une durée de contrat différente. La bailleuse demande alors, au lieu de la garantie existante de loyer de 3 mois, une garantie d'au moins 6 mois en cas de personne physique suisse solvable et cotitulaire du bail, une année si la société est seule titulaire du bail. A. propose un dépôt de garantie de 6 mois, plus une caution équivalant à 6 mois de loyer constituée par sa maison mère, située à l'étranger.

2. Les locataires s'estiment libérées du bail, au vu de l'accord qui semblait avoir été conclu entre la baille- resse et A. Refus de la baille- resse, au vu de la complica- tion des démarches qui devraient cas échéant être en- treprises contre la maison mère et de sa solvabilité difficilement appréciable.
3. La Chambre d'appel de baux et loyers de la Cour de justice du Canton de Genève annule la libération des locataires et condamne celles-ci au paiement des loyers jusqu'à la date où la baille- resse aurait pu trouver un nouveau locataire en faisant diligence (soit deux mois avant la fin du bail en l'espèce). Les locataires saisissent le TF d'un recours en matière civile, reprochant à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 264 CO en n'ayant pas considéré comme acceptable la locataire de rempla- cement proposée.
4. Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui resti- tue 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 en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Le bailleur doit se trouver dans la même situation que celle qui aurait été la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (cf. ATF 117 II 156) DB 1992, p. 10, n° 7; Lachat, *La restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO): questions choi- sies*, CdB 1998, n. 19, p. 138; Terrapon, *La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement*, in: *12^e Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2002, p. 16).
5. Ainsi, un candidat (locataire de remplacement) qui n'est disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel peut être refusé par le bailleur (ATF 119 II 36, DB 1993 p. 9, n° 5). De même, le candidat doit accepter les modalités du bail relatives à la durée du contrat; lorsque la période résiduelle du bail est courte, il doit également s'en contenter (Chaix, *L'art. 264 CO: à la recherche du locataire de remplace- ment*, SJ 1999, p. 67; Lachat et al., *Mietrecht für die Pra- xis*, 8^e éd. 2009, p. 587 et autres réf. cit.).
6. De son côté, le bailleur, sous peine de perdre ses droits envers le locataire sortant, ne peut imposer unilatérale- ment au candidat des conditions plus défavorables, comme une majoration de loyer (TF, 05.10.1999, 4C.199/1999 c. 2b; Lachat, *op. cit.*, n. 34, p. 143 s.; SVIT- Kommentar Mietrecht, 3^e éd., Zurich 2008, n. 12 ad art. 264 CO). Le bailleur ne saurait refuser un locataire de remplacement qui était disposé à reprendre le bail tel quel, mais qui a fini, en réaction à l'annonce par le bailleur de l'augmentation future du loyer, par solliciter des conditions plus favorables (notamment une réduction de la durée du bail) (TF, 05.10.1999, 4C.129/1999 c. 2b).
7. Le fait que le candidat ne soit pas disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (art. 264 al. 1 CO) ne signi- fie pas encore que le locataire sortant ne pourra être li- béré de ses obligations envers le bailleur. Le candidat proposé et le bailleur ont en effet la possibilité de s'entendre sur la conclusion d'un nouveau contrat, pré- voyant des conditions différentes (cf. TF, 06.04.1998, 4C.478/1997 c. 2c; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 5.5.3, p. 618 s.; *idem*, in: *Commentaire romand CO I, Bâle/Genève/Munich 2003*, n. 8 ad art. 264 CO).
8. Ainsi, soit le bail est repris aux mêmes conditions, soit il est question d'un nouveau contrat de bail. En l'espèce, il a été retenu que A. n'était pas disposée à reprendre le bail aux mêmes conditions. La question n'était donc plus de savoir si la baille- resse devait accep- ter la locataire de remplacement eu égard aux garanties fournies (au sens de l'art. 264 al. 1 CO), mais si un nouveau contrat avait bien été conclu entre A. et la baille- resse, contrat qui permettrait de libérer les loca- taires sortantes de leurs obligations envers cette der- nière. En l'espèce, la candidate avait d'emblée offert à la baille- resse de conclure un nouveau contrat, avec une durée modifiée. Ce n'est qu'après avoir reçu l'offre de la candidate relative à la durée du contrat que l'intimée a communiqué ses exigences quant à la garantie du loyer et que la discussion s'est poursuivie dans le cadre des négociations sur ce point. Ainsi, il n'est pas douteux que l'offre de A. n'a pas été faite en réaction aux exi- gences de l'intimée.
9. La régie a expressément indiqué qu'aucun bail n'a été conclu avec la candidate proposée par les recourantes. Ces dernières ont reconnu qu'aucun accord n'a été trouvé sur la question des garanties. Or, il s'agissait-là d'un point subjectivement essentiel et la volonté de la baille- resse est manifeste; elle n'entendait pas se lier par le nouveau contrat en l'absence d'accord sur la ques- tion de la garantie. Les locataires n'ont à aucun mo- ment prétendu que c'est en se basant sur une garantie disproportionnée au regard des risques encourus que la baille- resse aurait refusé de conclure un nouveau contrat de bail portant sur des locaux commerciaux.
10. Dès lors, A. n'ayant pas repris le bail aux mêmes condi- tions que celles prévues dans le contrat initial, et aucun accord, portant sur des conditions différentes, n'ayant été trouvé entre cette société et la baille- resse, c'est à bon droit que la cour précédente a considéré que A. ne pouvait être acceptée comme locataire de remplace- ment.

C.A.

10

Résiliation du bail. Convention des parties qui déroge au délai de congé légal (en ce sens qu'il est raccourci). Abus de droit à invoquer ce vice. Validité du congé.

Tribunal fédéral

30.09.2010

X. Sàrl c. Y. Sàrl

4A_364/2010

Art. 266, 266d CO; 2 al. 2 CC

1. Les parties sont liées par un contrat de bail de locaux commerciaux, conclu pour une durée déterminée du 15 novembre 2000 au 30 novembre 2005. Y. Sàrl (ci-après Y.), locataire, a écrit à la régie de la bailleresse X. Sàrl (ci-après X.) le 28 juillet 2005 que le bail prendrait fin le 30 novembre 2005 dès lors qu'elle n'entendait pas en solliciter le renouvellement. La gérance lui a répondu le 2 août 2005 qu'elle était hors délai pour donner son congé au 30 novembre 2005 et que la résiliation sortirait ses effets au 31 janvier 2006, Y. pouvant toutefois être libérée, avec préavis d'un mois pour la fin d'un mois, en cas de présentation d'un locataire solvable prêt à reprendre les locaux aux mêmes conditions. Des pourparlers se sont alors engagés entre les parties. Par pli du 15 décembre 2005, Y. a finalement demandé à la régie de prolonger tacitement le bail de trois mois en trois mois, avec la possibilité de le résilier en tout temps moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois. Par courrier du 17 janvier 2006, la régie a informé Y. de l'accord de la société propriétaire avec les termes de l'écriture du 15 décembre 2005. Il a été retenu que X. avait préalablement attiré l'attention de la gérance sur l'inefficacité du délai de congé, qui serait contraire aux dispositions impératives du CO. Par lettre du 26 février 2007 adressée à la bailleresse, Y. a déclaré résilier le bail pour sa prochaine échéance, fixée selon elle au 31 mai 2007. Par pli du 6 mars 2007, X. a accepté la résiliation pour le 31 octobre 2007, conformément à l'art. 266d CO, non sans préciser à la locataire qu'elle restait responsable de ses obligations contractuelles jusqu'à cette date. Y. s'est alors prévalu de l'accord conclu le 17 janvier 2006, qui prévoyait un préavis de trois mois pour la fin d'un mois, et a demandé à être libérée de ses obligations de locataire au 31 mai 2007. X. s'y est opposée.
2. Y., qui a quitté les locaux remis à bail à la mi-mai 2007, s'est acquittée du loyer et des charges jusqu'à la fin du mois précité; le 30 mai 2007, elle a adressé à la bailleresse les six clés des deux portes principales des locaux. Par courrier du 4 juin 2007, X. a retourné les clés à Y., rappelant que la résiliation du bail n'était désormais enregistrée que pour le 30 novembre 2007, sauf nouvelle location dans l'intervalle; la bailleresse a refusé d'organiser l'état des lieux de sortie réclamé par la locataire. Un état des lieux de sortie n'a finalement été effectué que le 30 novembre 2007, lors duquel Y. a remis à X. toutes les clés des locaux. Après lui avoir fait notifier une poursuite, frappée d'opposition, X. a ouvert action contre Y. le 2 juillet 2008 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle a conclu au paiement par la locataire de Fr. 63 458.– avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2007, représentant d'après elle les loyers avec charges des mois de juin à octobre 2007 ainsi qu'une indemnité pour occupation illicite du 1^{er} au 30 novembre 2007. Cette action a été repoussée par toutes les instances.
3. Aucune des parties ne conteste – à bon droit – l'illicéité de la clause contractuelle fixant un délai de congé de trois mois pour la fin d'un mois, clause qu'elles ont adoptée le 17 janvier 2006 dans le cadre de la conclusion d'un nouveau bail commercial de durée indéterminée qui succédait à un premier bail de durée déterminée (cf. art. 266 al. 2 CO). En effet, le préavis de résiliation pour les locaux commerciaux ancré à l'art. 266d CO, qui est de six mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail, est relativement impératif pour les deux parties, ce qui signifie qu'il peut être prolongé par convention, conformément à l'art. 266a al. 1 CO, même au profit d'une seule partie au contrat, mais qu'il ne peut pas être réduit à une durée inférieure à un semestre (*Weber, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, in: Obligationenrecht I, 4^e éd., Bâle 2007, n. 3 ad art. 266a CO; Higi, Die Miete, in: Obligationenrecht, 4^e éd., V 2 b, Zurich 1995, n. 7 ad art. 266d CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 653, ch. 3.3; le même, in: Commentaire romand CO I, Bâle/Genève/Munich 2003, n. 10 ad art. 266a CO; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2^e éd., Zurich 2008, n. 5 ad art. 266a CO*).
4. Il reste donc seulement à examiner si la recourante abuse de son droit, au sens de l'art. 2 al. 2 CC, en se prévalant, au regard de l'art. 266d CO, de l'invalidité de la clause en question, comme l'a retenu la Chambre d'appel. Aux termes de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Le juge possède ainsi le pouvoir de corriger les effets de l'application (formelle) de la loi lorsque celle-ci se heurte aux impératifs (matériels) des intérêts à protéger selon la justice (*notamment: ATF 134 III 52 c. 2.1 p. 58/59; Deschenaux, Le Titre préliminaire du code civil, in: Traité de droit privé suisse, tome II/1, Fribourg 1969, p. 146; Baumann, Einleitung: Art. 1–7 ZGB, 3^e éd., I 1, Zurich 1998, n. 21 ad art. 2 CC*). L'existence d'un abus de droit s'apprécie au regard des circonstances du cas d'espèce, en prenant en considération les divers cas de figure mis en évidence par la jurisprudence et la doctrine (*ATF 134 III*

52 c. 2.1; 129 III 493 c. 5.1 et les arrêts cités). Ainsi l'exercice d'un droit peut être abusif s'il contredit un comportement antérieur, qui avait suscité des attentes légitimes chez l'autre partie (*venire contra factum proprium*). Par exemple, commet un abus de droit la partie qui, dans un premier temps, accepte de conclure une convention et qui se prévaut ensuite de son invalidité en invoquant des règles légales impératives, alors qu'elle s'était délibérément accommodée du contenu de la convention au moment de la conclure ou qui avait voulu cette convention dans son propre intérêt (ATF 112 II 330 c. 2b et les réf. cit.; 81 II 627 c. 3; 72 II 39 c. 3; cf. également ATF 133 III 61 c. 4.1; Baumann, op. cit., n. 281/282 ad art. 2 CC; Abbet, *De l'exceptio doli à l'interdiction de l'abus de droit*, thèse, Lausanne 2006, p. 239). La partie qui reproche à son cocontractant un abus de droit doit prouver les circonstances particulières qui, dans le cas concret, autorisent à retenir que l'invalidité de la convention est invoquée de façon abusive (ATF 134 III 52 c. 2.1). Si de telles circonstances sont réunies, chaque instance judiciaire est tenue d'office de faire application de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 134 III 52 c. 2.1 p. 59 et les arrêts cités).

5. En l'occurrence, il a été établi (art. 105 al. 1 LTF), sans que l'arbitraire soit invoqué, que peu avant que la bailleuse, par l'entremise du courrier de sa gérance du 17 janvier 2006, accepte les termes de l'écriture de la locataire du 15 décembre 2005 – fixant, dans le cadre de la passation d'un nouveau bail commercial de durée indéterminée, un préavis de congé de trois mois pour la fin d'un mois – ladite bailleuse avait conscience que cette clause contrevenait à des dispositions impératives du droit du bail. Or non seulement la recourante avait connaissance, au moment de conclure le second bail, qu'un délai de résiliation de trois mois était illicite, mais elle avait encore conscience des effets que ce vice entraînait, puisqu'elle a attiré l'attention de sa gérance sur l'inefficacité d'un tel congé. Dans ces conditions, à considérer les principes jurisprudentiels et doctrinaux qui viennent d'être exposés (*supra* ch. 4), il faut admettre que la recourante, qui s'est prévaluée en cours de bail, à savoir le 6 mars 2007, de l'invalidité de la clause contractuelle en cause, alors que, lors de la conclusion du bail du 17 janvier 2006, elle connaissait l'illicéité de cette disposition et les effets juridiques qui en découlaient, a commis un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

■ **Note**

6. Selon l'objet du bail, les art. 266b-266 f CO déterminent les délais et termes de congé. Si les parties peuvent fixer librement les échéances, la loi limite la latitude des parties en matière de délais. Elle impose en effet des durées minimales qui doivent être impérativement respectées. Des accords sur des préavis plus longs

sont en revanche toujours possibles. Le législateur a voulu tenir compte du temps nécessaire au locataire pour déménager (sans doute aussi du laps de temps utile au bailleur pour retrouver un nouveau preneur). Le déménagement d'une entreprise commerciale nécessitera à l'évidence plus de temps que celui d'une chambre louée meublée (Montini, in: Bohnet/Montini [éd.], *Commentaire pratique Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 1, 4, 5 et 35 ad art. 266b-266 f CO).

7. L'arrêt ici examiné est une belle illustration de la correction que peut apporter l'application de l'art. 2 al. 2 CC: le pouvoir offert au juge de corriger les effets de l'application (formelle) de la loi lorsque celle-ci se heurte aux impératifs (matériels) des intérêts à protéger selon la justice. Reste cependant que l'état de fait laisse ici songeur sur un point à tout le moins: la première contestation qui semble avoir divisé les parties était celle faisant suite à l'annonce de la locataire de ne pas vouloir renouveler le contrat de bail au-delà du 30 novembre 2005, date de son échéance. A vrai dire, et tenu compte du fait que les parties étaient alors liées par un bail de durée déterminée (qui prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue, art. 266 al. 1 CO), cette annonce était tout simplement superfétatoire et la réponse de la gérance selon laquelle Y. était hors délai «pour donner son congé» (sic) sans aucune portée propre. Aussi, seuls les pourparlers subséquents entre les parties les ont conduits à se lier au-delà de l'échéance précitée du 30 novembre 2005. A notre sens, la locataire aurait ainsi pu sans autre quitter les locaux mis à sa disposition à cette date, en procédant à la restitution des clés et à un éventuel état des lieux.

M.M.

11

Adresse de notification du congé. Fiabilité des données figurant au Registre du commerce lorsque l'expéditeur connaît déjà les difficultés de la Poste à transmettre des plis chargés à l'adresse qui y est indiquée. Bonne foi.

Tribunal fédéral

02.05.2011

A. c. B. Sàrl

4A_74/2011

Art. 266g CO; 2 CC

1. Un bailleur notifie une résiliation extraordinaire du bail (art. 266g CO) à sa locataire, la société B. Sàrl, à son siège, rue X. à Y. (adresse mentionnée sur le bail), lieu où elle exploite l'établissement public objet du

bail, alors que plusieurs plis notifiés à cette adresse sont déjà revenus en retour. La résiliation est elle aussi retournée, avec la mention «le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée». En procédure d'expulsion, la locataire conteste la validité de la résiliation, faute de notification valable. Le premier juge la suit, de même que la Cour d'appel tessinoise, qui retient que le bailleur connaissait les difficultés de notification au siège de la société (absence de boîte aux lettres à la dite adresse) et qu'il aurait pu notifier la résiliation à l'adresse de l'établissement public objet de la location, ou à l'adresse de l'associée gérante qu'il connaissait.

2. Le TF confirme l'analyse de la cour cantonale et rejette le recours. Il retient que dans la mesure où le bailleur savait que la notification au siège de la locataire était problématique (en raison de l'absence de boîte aux lettres au nom de la société), puisque plusieurs plis lui étant revenus en retour par le passé, et qu'il savait pouvoir effectuer la notification à l'adresse de l'établissement public loué au même lieu (société B. Sàrl c/o restaurant C., rue X. à Y.), ou le cas échéant à l'adresse de l'associée-gérante qu'il connaissait, il ne pouvait de bonne foi se prévaloir de l'adresse du siège mentionnée au Registre du commerce.

Le TF cite un précédent (*ATF 111 II 480 c. 2a, JdT 1986 I 244*), dont il résulte que s'il fallait admettre que les inscriptions au registre du commerce jouissent de la foi publique, seuls les tiers de bonne foi pourraient s'en prévaloir. Or en l'occurrence, le bailleur n'est pas de bonne foi: il savait qu'une notification au siège de la société était problématique et il disposait de la possibilité d'atteindre son locataire en adressant le pli à l'établissement public loué ou à l'adresse de l'associée-gérante.

Dès lors, faute de notification valable, la résiliation extraordinaire est nulle et le jugement cantonal rejetant l'appel formé contre le prononcé rejetant la requête d'expulsion ne prête pas le flanc à la critique.

■ **Note**

3. En principe, les correspondances entre parties au bail doivent intervenir à l'adresse de notification mentionnée sur le bail. Faute de mention ou circonstance particulière, l'adresse de l'objet loué comme habitation ou locaux commerciaux peut généralement être retenue comme lieu de notification, compte tenu d'une interprétation objective des déclarations de volonté des parties selon le principe de la confiance (*sur la notion: ATF 113 II 246, JdT 1988 I 3*). L'acte est en effet réputé notifié en matière conventionnelle lorsqu'il entre dans la sphère d'influence du destinataire (*demeure ou domicile professionnel, voir ATF 32 II 281 c. 6*), qu'il lui soit remis ou déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale

(*ATF 107 II 189 c. 2, et les références doctrinales; ATF 118 II 42 c. 3b, JdT 1993 I 140*).

4. Dans le cas d'espèce, le bailleur savait qu'une notification au siège de la société locataire était problématique, compte tenu de l'absence de boîte postale au nom de ladite société à l'adresse en cause, raison pour laquelle plusieurs plis étaient venus en retour par le passé. Il savait également comment atteindre le locataire, à savoir par la simple mention du nom de l'établissement public loué sur le pli, ou par un envoi à l'associée-gérante. Dès lors que la résiliation n'était pas parvenue dans la sphère de connaissance du locataire, sa notification n'était pas réputée accomplie et devait être considérée comme inexistante.
5. Le TF a eu l'occasion de se pencher sur d'autres cas de notification déficiente, en particulier lorsque le pli n'est pas remis à son destinataire (*comp. RSPC 2007 30, et les réf.*). Dans une affaire relativement proche du cas d'espèce, il a considéré comme nulle une notification d'un acte judiciaire étant intervenue au lieu de travail du destinataire, derrière un pot aux fleurs situé devant la vitrine de l'établissement et en abord de route (*RSPC 2007 29*). Là également, le destinataire n'avait pas de boîte postale, mais pouvait malgré tout être atteint à son domicile.
6. Qu'en est-il lorsque le destinataire n'est plus atteignable à l'adresse mentionnée sur le bail? A notre sens, si l'auteur de l'acte ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où le destinataire peut être atteint, la communication peut se faire à la dite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres (ou sous la porte si la boîte aux lettres déborde!) signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire. En revanche, si le bailleur sait le locataire absent et connaît avec précision le lieu où il peut être atteint (suite à une information de sa part ou de toute autre manière), c'est à ce lieu que la notification doit intervenir. A défaut, le bailleur qui se prévaudrait d'une notification dans de telles circonstances abuserait de son droit (art. 2 al. 2 CC). En cas de longue absence, il revient à l'intéressé de prendre les mesures utiles et d'avertir le bailleur de l'adresse de notification ou d'effectuer un transfert du courrier. Dans ce cas, la notification intervient lorsque le pli parvient à la nouvelle destination (*comp. RSPC 2006 154 en matière judiciaire*). Si l'absence est moins longue (vacances de 15 jours par exemple), le locataire n'a pas à prendre de telles mesures (*TF, 23.03.2006, 2P.120/2005 c. 4-5; ATF 119 V 89 c. 4b*), à moins qu'il doive s'attendre avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de sa partie contractante (*TF, 18.06.2008, 4A_250/2008 c. 3.2.1; ATF 119 V 89 c. 4b*). Dans ce cas, et dans ce cas seulement, la notification intervient à la remise dans la boîte aux lettres. Un locataire doit ainsi s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur lorsqu'il est en retard

de quatorze jours dans le paiement de son loyer (TF, 18.06.2008 4A_250/2008 c. 3.1). Si le locataire ne devait pas s'attendre à la communication (une résiliation ordinaire par exemple), il faut retenir qu'elle entre dans la sphère de connaissance (si le courrier est non recommandé) au retour du locataire. Si le pli est recommandé, aucune notification n'intervient si l'absence dépasse sept jours, le locataire ne pouvant plus aller chercher le pli.

F.B.

12

Faillite du locataire. Occupation illicite des locaux. Dettes de la masse. En cas de faillite du locataire, la masse peut choisir de reprendre le contrat de bail. Si elle le reprend, les loyers et indemnités pour occupation illicites éventuellement dus au bailleur sont des dettes de la masse. Lorsque la masse en faillite utilise de facto les locaux, sans prendre aucune mesure pour les restituer au bailleur, elle reprend le bail par acte concluant.

Tribunal fédéral

27.01.2011

Masse en faillite X. c. Y.

4A_630/2010

Art. 266h CO; art. 211 LP

1. Le 22 avril 2002, le bailleur remet à bail à Y. une arcade commerciale, destinée à l'exploitation d'un café-restaurant, au rez-de-chaussée, et un dépôt au sous-sol. Le bail est d'une durée de cinq ans renouvelables. Le bail est transféré à X. (le locataire). La faillite du locataire est prononcée. Le bailleur, invite le locataire et l'Office des faillites à verser un montant au titre de sûretés pour les loyers à échoir jusqu'à la prochaine échéance contractuelle (art. 266h CO). L'administration de la faillite indique au bailleur qu'elle ne se considère pas liée par le contrat de bail, puisque tous les contrats liant le failli aux tiers sont, sauf avis exprès de la masse en faillite, résiliés dès le prononcé de la faillite. Les sûretés n'ayant pas été versées, le bailleur résilie le contrat de bail avec effet immédiat. Ayant constaté que le locataire failli occupait toujours les locaux commerciaux, le bailleur requiert et obtient son évacuation. Il réclame à la masse en faillite du locataire le paiement d'indemnités pour occupation illicite de l'arcade commerciale. Le Tribunal des baux et loyers considère que la masse en faillite n'a entrepris aucune démarche pour restituer les locaux, qu'elle en a gardé la maîtrise et que les dettes découlant de la non-restitution des locaux commerciaux constituent donc des dettes de la masse. Elle condamne la masse au paiement de l'indemnité pour occupation illicite. La Cour de justice confirme ce jugement. La masse en faillite recourt au TF en faisant valoir qu'elle n'a pas repris le contrat de bail.
2. Le droit suisse ne contient aucune disposition générale selon laquelle la faillite met automatiquement fin aux contrats auxquels le failli est partie. En matière de bail à loyer, la faillite du locataire n'a pas pour effet de provoquer automatiquement la fin du contrat de bail. L'art. 266h CO donne au bailleur le droit d'exiger du locataire qu'il lui fournisse des sûretés pour les loyers à échoir et, à ce défaut, de résilier le contrat avec effet immédiat. Si le locataire fournit les sûretés, la relation contractuelle est maintenue entre le bailleur et le locataire. L'administration de la masse en faillite ne peut alors plus reprendre le contrat au sens de l'art. 211 al. 2 LP.
3. Le locataire, respectivement la masse en faillite, n'ont pas un droit à une résiliation immédiate du bail au moment de l'ouverture de la faillite. Le locataire ou la masse peuvent cependant résilier, au moyen d'un congé ordinaire, le contrat de bail avant la clôture de la faillite.
4. En cas de faillite, la masse peut choisir de poursuivre elle-même les contrats en cours. Cette faculté est prévue expressément par l'art. 211 al. 2 LP lorsque le failli doit fournir une prestation en nature. La jurisprudence a admis qu'elle existait également lorsqu'il doit fournir une prestation en argent, comme le paiement d'un loyer. La continuation des rapports d'obligation ne nécessite aucune déclaration au sens de l'art. 211 al. 2 LP et elle peut découler d'actes concluants. Ces actes concluants peuvent être notamment: (1) le fait, pour la masse, de verser des sûretés (2) Le fait, pour la masse, de continuer à s'acquitter des loyers (3) Le fait que la masse n'évacue pas les locaux, mais en dispose pour abriter les objets appartenant au failli ou pour continuer provisoirement l'exploitation du fonds de commerce.
5. En l'espèce, la masse n'a entrepris aucune démarche pour restituer les locaux, que ce soit après la faillite du locataire, après avoir été interpellée par le bailleur au sujet des sûretés, ou encore après la résiliation du bail par le bailleur. L'office des faillites n'a pas procédé à l'évacuation des locaux, laissant le failli les exploiter. Son comportement implique une volonté de conserver la chose louée. Le fait que le failli a continué à verser ponctuellement les loyers (et les indemnités d'occupation illicite dès la résiliation du bail) n'est pas incompatible avec une reprise du contrat par la masse. Le bail avait été résilié par le bailleur et on ne saurait considérer que celui-ci a accepté de continuer tacitement sa relation contractuelle avec le locataire en faillite. Lorsque la masse en faillite reprend le contrat, les loyers, ainsi que les éventuelles indemnités pour occupation illicite,

sont des dettes de la masse (art. 262 LP). Le recours est donc rejeté.

■ **Note**

6. L'arrêt reprend des principes bien établis en cas de faillite du locataire: la reprise du contrat par la masse au sens de l'art. 211 LP peut avoir lieu par actes concluants. Cette reprise implique que les loyers échus ou les indemnités pour occupation illicite deviennent des dettes de la masse.
7. Il appartient donc à une administration de faillite d'évaluer ce qui est préférable pour la gestion des actifs de la masse: soit elle a besoin des locaux pour conserver les actifs, mais dans ce cas les loyers s'inscrivent au passif de la faillite comme dettes de la masse, soit elle décide de ne pas reprendre le contrat de bail, mais dans ce cas elle doit prendre toutes les mesures utiles pour restituer les locaux.
8. En revanche, la masse en faillite ne peut pas continuer à utiliser les locaux (soit pour stocker des actifs, soit pour continuer provisoirement à l'exploitation du fonds de commerce), sans assumer sous forme de dettes de la masse le coût de cette utilisation. Ainsi faut-il considérer que la masse en faillite qui tolère que le débiteur en faillite continue à occuper les locaux a repris le bail par acte concluant.
9. Il reste un point ambigu: lorsque la masse ne reprend pas le contrat, le TF considère que le bailleur peut produire ses créances en paiement de loyer postérieures à la faillite, pendant une durée de six mois après la déclaration de faillite. Il s'agit alors de dette dans la masse (ATF 124 III 41; ATF 104 III 84). La distinction entre la situation dans laquelle la masse reprend le contrat par acte concluant, et celle dans laquelle la masse en faillite ne reprend pas le contrat mais le failli continue à utiliser l'immeuble, est assez délicate et aurait mérité une explication du TF dans cet arrêt au demeurant plutôt didactique.

S.M.

13

Résiliation par le bailleur. Nullité de la résiliation faute d'avoir été faite sur formule officielle. Abus de droit du bailleur à se prévaloir de cette nullité. Mainlevée d'opposition refusée.

TC Fribourg

23.09.2010

Art. 266 l CO, 266o CO; art. 2 CC; art. 82 LP

1. Le locataire consigne une partie du loyer en raison des défauts de la chose louée. Dans le cadre de la procédure de validation de la consignation, le locataire invite le bailleur à indiquer si ce dernier est d'accord que le contrat prenne fin avant la prochaine échéance du 31 décembre 2009. Par courrier, le bailleur résilie le bail pour le 31 décembre 2009, tout en n'excluant pas un accord des parties sur une libération anticipée des locaux. Dans ses écritures en rapport avec la consignation du loyer, le locataire relève que cette résiliation est nulle au regard des art. 266 l et 266o CO. Le locataire quitte les locaux le 31 décembre 2009. Le bailleur poursuit le locataire pour les loyers de janvier à mars 2010, en se prévalant de la nullité de la résiliation au 31 décembre 2009. Le juge de mainlevée rejette la requête de mainlevée du bailleur, en se référant notamment à l'interdiction du *venire contra factum proprium* (comportement contradictoire). Le bailleur fait appel.
2. La Cour d'appel relève en premier lieu que le but de la procédure de mainlevée n'est pas de constater la réalité de la créance, mais uniquement l'existence d'un titre exécutoire. Un contrat de bail vaut titre de mainlevée provisoire, si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération, par exemple le fait que le contrat a pris fin (art. 82 al. 2 LP). La Cour constate également que le congé du 31 décembre 2009 est nul de plein droit car il n'a pas été rédigé sur la formule officielle (art. 266 l et 266o CO). La Cour estime cependant que le comportement abusif du bailleur ne saurait être protégé. La volonté des deux parties était que le contrat prenne fin au plus tard le 31 décembre 2009. Aucune prolongation du bail n'a été requise ou convenue. Le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité de sa propre déclaration de résiliation lorsque le locataire se conforme à ce congé.
3. Le fait que le locataire ait, dans ses écritures relatives à la consignation du loyer, relevé la nullité de la résiliation du 31 décembre 2009 ne change pas cette conclusion, car le locataire n'en a déduit aucune conséquence juridique. La décision du juge de mainlevée est donc confirmée.

■ **Note**

4. Cet arrêt doit être approuvé, dès lors que le comportement contradictoire et abusif du bailleur ressortait assez clairement de l'état de fait. La question de savoir si l'exception de l'abus de droit est recevable dans le cadre d'une requête en mainlevée provisoire est discutable, dès lors que cette exception suppose une connaissance des faits qui échappe souvent au juge de la mainlevée (art. 82 al. 2 LP). La Cour a cependant rappelé en détail les principes relatifs à la recevabilité des arguments du débiteur dans le cadre de la mainlevée provisoire (c. 2a). Le juge de mainlevée statue selon la vraisem-

blance. L'analyse de la Cour selon laquelle un examen limité à la vraisemblance devait la conduire à admettre la libération du débiteur est convaincante. Le bailleur garde la possibilité d'agir en reconnaissance de dette pour contester le caractère abusif de sa position (art. 79 LP).

5. Il eût peut-être été plus simple de constater un accord des parties sur la fin du bail. Certes les deux parties réservaient-elles la possibilité de mettre fin au bail avant le 31 décembre 2009. Cependant, comme l'a relevé la Cour, il ressort des faits que les parties étaient d'accord pour mettre fin au bail le 31 décembre 2009 au plus tard. Un accord des parties sur la fin du bail n'est soumis à aucune forme (*Bohnet/Dietsch, in: Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 3 ad art., art 266 CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 600 ch. 2.2*). La constatation d'un accord des parties sur la fin du bail évitait donc toute la discussion sur un abus de droit du bailleur.

S.M.

14

Protection du logement de la famille. Cessation de dite protection lorsque l'époux bénéficiaire de celle-ci quitte le logement familial de manière définitive ou pour une durée indéterminée de son propre chef ou sur ordre du juge. Indices sérieux nécessaires pour admettre que le conjoint a quitté définitivement le logement familial.

Tribunal fédéral

22.02.2010

X. c. A.

5A_710/2009; ATF 136 III 257

Art. 169 CC; 266 m, 266n CO

1. A. et X. se sont mariés en 2006, en adoptant le régime de la séparation de biens. En automne 2005, les parties ont fait l'acquisition d'une villa dans laquelle ils ont emménagé. Fin 2008, chacun des époux a engagé une procédure de mesures protectrices de l'union conjugale. A. a notamment demandé la jouissance exclusive de la villa. De son côté, le mari a sollicité l'autorisation de vendre la maison. En décembre 2008, voire janvier 2009, l'épouse a quitté le domicile conjugal dans lequel X. est demeuré. Statuant le 14 mai 2009, l'autorité judiciaire a attribué à A. la jouissance exclusive de la villa, a ordonné au mari de libérer ce logement et lui a fait interdiction de l'aliéner. Le mari a contesté cette décision. Débouté en instance cantonale, il saisit le TF en l'invitant à constater que l'art. 169 al. 1 CC n'est pas ap-

pllicable à la villa (puisqu'elle ne constituerait pas un logement de famille) et de l'autoriser par conséquent à vendre cet objet.

2. A teneur de l'art. 169 CC, un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille (al. 1). S'il n'est pas possible de recueillir ce consentement ou s'il est refusé sans motif légitime, l'époux intéressé peut en appeler au juge (al. 2). La notion de logement de famille recouvre le lieu qui remplit la fonction de logement et de centre de vie de la famille (*Deschenaux/Steinauer/Baddeley, Les effets du mariage, Berne 2009, 2^e éd., n° 198, 200*). Seuls bénéficiaire de cette protection les époux mariés, avec ou sans enfants (*Deschenaux/Steinauer/Baddeley, op. cit., n° 198; Hasenböhler, Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, in: Das Familienrecht, II/1c, 3^e éd., Zurich 1998, n° 18 ad art. 169 CC; Näf-Hofmann, Schweizerisches Ehe- und Erbrecht, Zurich 1998, n° 69; Stettler/Germani, Effets généraux du mariage [...], 2^e éd., Fribourg 1999, n° 278; Vollenweider, Le logement de la famille selon l'article 169 CC: notion et essai de définition, Lausanne 1995, p. 76*). Le caractère de logement familial subsiste tant que dure le mariage, même si les époux sont séparés de fait ou en instance de divorce. C'est précisément ce type de situation que vise la protection légale de l'art. 169 CC, dont la *ratio legis* est d'éviter qu'en cas de tensions conjugales ou par légèreté, l'époux titulaire des droits dont dépend le logement ne dispose unilatéralement de celui-ci, lorsque cela cause des difficultés injustifiées à son conjoint (*ATF 114 II 396 c. 5a*).
3. Dans certaines circonstances, le logement perd son caractère familial, et partant, la protection spécifique qui lui est conférée par l'art. 169 CC. Tel est notamment le cas en cas de séparation de corps, d'abandon du logement familial d'un commun accord par les époux ou lorsque l'époux bénéficiaire de la protection légale quitte le logement familial de manière définitive ou pour une durée indéterminée de son propre chef ou sur ordre du juge (*ATF 114 II 396 c. 5 et les réf. cit.*).
4. Contrairement à ce que prétend en l'espèce le recourant, la villa remplit les caractéristiques du logement familial dès lors qu'elle apparaît clairement comme le logement et le centre de vie du couple du temps de la vie commune, peu importe à cet égard que celle-ci ait été d'une durée relativement brève (3 ans) et que le couple n'ait pas d'enfants. S'agissant de la perte de la qualité de logement de la famille au moment de la séparation, la cour cantonale n'a pas passé sous silence l'existence d'un besoin de la part de l'intimée; elle a jugé à ce sujet que l'intimée n'avait pas définitivement abandonné le logement familial. Il n'était pas arbitraire de considérer qu'en demandant l'attribution du logement familial, l'intimée montrait sa volonté de ne pas abandonner la

villa. Son hébergement chez un tiers dans l'intervalle ne signifie pas encore qu'elle n'a plus besoin de la villa. Il convient en effet de n'admettre que sur la base d'indices sérieux que le conjoint a quitté définitivement son logement. Sans cela, il suffirait à l'époux titulaire des droits réels ou personnels de contraindre son conjoint à quitter le logement familial pour se prévaloir ensuite de l'abandon définitif de ce logement au motif que celui-ci aurait trouvé un nouvel hébergement, vidant ainsi de son sens la protection de l'art. 169 CC.

■ **Note**

5. A n'en pas douter, la protection du logement de famille est un thème important. Elle a été introduite avec la révision du droit matrimonial en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1988. Depuis lors, le pouvoir des époux de disposer des droits dont dépend le logement de famille est restreint par l'art. 169 CC. Cette norme doit éviter qu'en cas de tensions ou par légèreté, le conjoint titulaire des droits dont dépend le logement ne puisse en disposer unilatéralement, par exemple en résiliant le bail ou en vendant la maison familiale. Cette révision a également introduit l'art. 271a aCO, dont le contenu est désormais réparti entre les art. 266 m, 266n et 273a CO (*sur la question, voir Montini/Montini, Protection du logement de famille: l'état civil doit-il (encore) jouer un rôle? Aperçu des législations voisines et évaluation de la position des concubins de lege lata et de lege ferenda, in: Pour un droit équitable, engagé et chaleureux, Mélanges en l'honneur de Pierre Wessner, p. 364 et les réf. cit.*).

Ainsi, les principes développés à l'occasion de la jurisprudence ici en examen ont également une portée spécifique en matière de droit du bail (nécessité du consentement exprès du conjoint pour résilier le bail portant sur le logement familial; nécessité, pour le bailleur d'un même logement, de communiquer séparément – sous deux plis séparés – le congé au locataire et à son conjoint – le même régime étant de rigueur pour la notification d'un avis comminatoire au sens de l'art. 257d CO; possibilité pour le conjoint du locataire de contester le congé et de demander une prolongation de bail).

6. Autrement dit, la qualification de logement familial a une portée toute particulière. Elle assure une protection accrue du logement. Une telle portée est du reste également garantie aujourd'hui aux couples enregistrés, depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007 de la Loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes de même sexe (ci-après, LPart); cette loi a en effet offert une protection du logement des couples enregistrés analogue à celle des couples mariés (voir l'art. 14 LPart – qui parle de logement commun – et les dispositions révisées: art. 266 m al. 3, art. 266n, art. 273a al. 3 CO), si bien que les principes dégagés par l'arrêt en examen s'applique *mutatis mutandis* aux partenaires enregistrés.
7. Enfin et en guise de synthèse, l'on retiendra que la perte du caractère familial au logement doit être admise que restrictivement (*en ce sens, voir aussi Barrelet, in: Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 11 ad art. 266 m CO*).

M.M.

2. Protection contre les loyers abusifs

15

Augmentation de loyer fondée sur des prestations supplémentaires du bailleur. Importantes réparations. Détermination de la part de plus-values créées par l'investissement, du taux d'amortissement et des frais d'entretien supplémentaires. Clé de répartition entre les différents locataires.

Tribunal fédéral

18.02.2010

X. c. Assurance Y.

4A_470/2009

Art. 269a lit. b CO; 14 OBLF; 105 al. 2 LTF

1. En 2001, la bailleuse et intimée avait entrepris d'importants travaux de réfection dans l'immeuble où se trouve l'objet loué par le locataire et recourant. En 2006, elle a notifié au recourant une augmentation du

loyer net de Fr. 927.– à Fr. 1394.–, au moyen de la formule officielle. La conciliation ayant échoué, la baille- resse a saisi le Tribunal d'arrondissement, lequel a ad- mis une hausse de loyer à hauteur de Fr. 1343.–. Saisi à son tour, le TC rejeta l'appel introduit par le recourant contre le jugement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement en qualifiant les travaux de réfection d'importantes réparations au sens de l'ancien art. 14 OBLF et en considérant que les investissements en question créaient des plus-values à raison de 55%. Le recourant porte l'affaire devant le TF en concluant à ce que les juges annulent la décision cantonale et constatent que l'augmentation de loyer est abusive, éven- tuellement à ce qu'ils renvoient l'affaire au TC pour nouvel examen.

2. A teneur de l'art. 269a lit. b CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des prestations supplémentaires du bailleur. Une prestation n'est supplé- mentaire que lorsque le bailleur effectue quelque chose allant au-delà de ce qui a été convenu entre les parties au moment de la conclusion du bail. Selon les termes de l'ancien art. 14 OBLF (en vigueur au moment de l'augmentation de loyer), les investissements aboutis- sant à des améliorations créant des plus-values sont ré- putés prestations supplémentaires du bailleur. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des inves- tissements créant des plus-values (ancien art. 14 al. 1 2^e phrase OBLF). Il s'agit là d'une présomption réfra- gable. Conformément à l'ancien art. 14 al. 2 OBLF, les augmentations de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.
3. Le recourant est d'avis que le TC a considéré à tort qu'il n'avait pas apporté la preuve que la part des investisse- ments créant des plus-values était inférieure à 50% (c. 3). Le TF distingue à ce sujet trois types de preuves offertes par le recourant. Premièrement, certaines preuves n'ont été offertes qu'en première instance mais pas devant le TC. Le recourant ne peut dès lors pas re- procher à l'instance cantonale d'être tombée dans l'ar- bitraire en n'examinant pas ces preuves. Deuxième- ment, d'autres preuves ont certes été offertes devant le TC, mais elles se révèlent inutiles dans la mesure où elles ne sont pas aptes à démontrer, pour chacun des travaux effectués, la part relevant de l'entretien et celle constituant une plus-value et ainsi à même d'influer sur le sort de la cause au sens de l'art. 97 LTF. Troisième- ment, au contraire des deux premières catégories de preuves mentionnées ci-dessus, l'édition de documents fiscaux datant de 2001 concernerait l'ensemble des tra- vaux effectués. Toutefois, l'instance précédente n'a pas violé le droit fédéral, en particulier le droit d'être en- tendu du recourant, en rejetant cette dernière offre de
- preuve, car celle-ci ne permet pas d'établir précisément la proportion des plus-values. Par conséquent, le TF conclut que le recourant n'est pas parvenu à démontrer que l'instance cantonale avait établi les faits de manière manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF en considérant que le recourant n'avait pas réussi à prouver la proportion entre inves- tissements d'entretien et investissements créant des plus-values.
4. Le recourant est en outre d'avis que le TC n'a pas exercé son pouvoir d'appréciation correctement (c. 4). Le TF affirme que ce grief n'est pas pertinent dans la mesure où le TC n'a pas fait usage de son propre pouvoir d'appréciation, mais s'est contenté de ne pas intervenir dans le pouvoir d'appréciation de la première instance, faute de critiques fondées de la part du recourant. Le TF souligne qu'il s'impose aussi une telle retenue dans des circonstances analogues. Finalement, le TF constate que le recourant ne fait pas valoir en quoi le TC, en agissant de la sorte, aurait agi de manière arbitraire ou aurait violé le droit fédéral.
5. Le recourant critique aussi le taux d'amortissement (4%) retenu par le TC, qui s'est fondé sur une durée de vie moyenne des installations de 25 ans (c. 6.1). Il affirme qu'il n'est pas admissible de réduire la durée de vie d'une installation parce qu'elle est de moindre qua- lité. A ce jeu, plus la qualité des installations serait mé- diocre, plus le loyer pourrait être augmenté. Le TF ne suit pas cette argumentation en soulignant que les in- stallations de qualité inférieure peuvent certes durer moins longtemps mais elles requièrent un investisse- ment initial réduit, ce qui diminue les frais d'amortis- sement et infirme la thèse du recourant. Le TC a donc eu raison d'admettre une durée de vie moyenne réduite découlant d'une valeur inférieure à la moyenne des in- stallations.
6. Le recourant fait grief au TC d'avoir accepté une aug- mentation de loyer pour l'entretien correspondant à 1% des investissements créant une plus-value, en argu- mant que cette règle pouvait certes s'appliquer à des installations nouvellement intégrées à l'objet loué mais pas au remplacement d'installations déjà existantes (c. 6.2). Le TF n'a pas retenu ce grief car l'augmentation des frais d'entretien acceptée par le TC correspond à la doctrine et à la pratique dominante et ne viole pas le droit fédéral.
7. Enfin, le recourant est d'avis que la répartition des aug- mentations de loyer viole le principe du calcul relatif à l'objet, en particulier pour la rénovation des cuisines, des salles de bain et des sanitaires (c. 7). En effet, les frais relatifs à ces rénovations ne dépendent pas de la taille des appartements mais uniquement de celle des pièces en question. Le TF souligne que, dans un im- meuble locatif, le calcul doit être fait pour chaque ap-

partement, mais que l'on peut utiliser à cette fin les clés de répartition habituelles. Une répartition en fonction du volume ou du nombre de pièces est admissible et le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation. En l'espèce, une répartition fondée sur le volume est admissible, étant donné les nombreux travaux effectués et l'équipement semblable de tous les appartements. Par ses critiques isolées, le recourant ne parvient pas à démontrer en quoi la méthode retenue par le TC est arbitraire. Le grief du recourant se révèle donc infondé dans la mesure où il est recevable.

■ **Note**

8. D'un point de vue matériel, cet arrêt confirme la jurisprudence du TF relative à l'art. 269a lit. b CO et à l'art. 14 OBLF, que l'on peut en principe approuver. L'arrêt commenté n'en demeure pas moins intéressant car les griefs soulevés par le recourant permettent au TF de passer en revue les principales questions relatives à une augmentation de loyers justifiée par d'importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 2^e phrase OBLF.
9. Premièrement, le TF rappelle qu'une prestation ne peut être considérée comme supplémentaire au sens des art. 269a lit. b CO et 14 OBLF que si le bailleur et le locataire ne l'ont pas déjà convenue lors de la conclusion du bail.
10. Deuxièmement, l'art. 14 OBLF contient une présomption réfragable selon laquelle les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values. C'est uniquement ce pourcentage de la valeur des travaux qui peut être répercuté par le bailleur dans une augmentation justifiée de loyers.
11. Troisièmement, étant donné le caractère réfragable de cette présomption, le locataire peut démontrer que les plus-values effectives sont inférieures à 50% du montant total des importantes réparations (cf. DB 1999, p. 20, n^o 15). Il doit alors prouver de manière exhaustive, pour chacun des travaux exécutés, quelle est la part relevant de l'entretien et quelle est celle représentant une plus-value. De simples allégations de sa part ne suffisent pas. Il sied de relever que le bailleur peut également prouver que les plus-values effectives représentent une part supérieure à 70% du montant total des réparations (*dans ce sens*, cf. DB 2006, p. 28, n^o 14).
12. Quatrièmement, l'ancien art. 14 al. 2 OBLF (qui correspond à l'actuel art. 14 al. 4 OBLF) prévoit que les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts sur le capital investi, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement. Pour les frais d'intérêts sur le capital investi, il convient de prendre le taux hypothécaire de référence valable lors de la communication de l'augmentation de loyer majoré d'un demi pour cent. Ce taux ne doit rémunérer que la partie du capital non amorti, de telle sorte que la jurisprudence l'applique sur la moitié des investissements créant des plus-values afin de tenir compte de l'amortissement progressif du capital (DB 1993, p. 19, n^o 16). Les frais d'amortissement sont calculés en fonction de la durée de vie moyenne des différents travaux exécutés sur l'immeuble (DB 1993, p. 19, n^o 16). Quant aux frais d'entretien, il existe différentes méthodes (cf. Bohnet/Broquet, in: Bohnet/Montini [éd.], *Commentaire pratique Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 87 ad art. 269a CO). L'arrêt commenté approuve la méthode dite SVIT qui consiste à prendre en compte 1% des frais d'investissement aboutissant à des améliorations créant des plus-values.
13. Cinquièmement, lorsque l'on a affaire à un immeuble locatif, la répartition du montant déterminé conformément à l'art. 14 al. 4 OBLF entre les différentes unités locatives doit se faire selon les clés de répartition habituellement développées dans le cadre de la propriété par étages (notamment en fonction de la surface, du volume ou du nombre de pièces), étant précisé que le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation quant au choix du système.
14. D'un point de vue formel, l'arrêt commenté n'est pas sans intérêt. Il contient notamment une précision relative à la possibilité du recourant de compléter l'état de fait dans le cadre du recours en matière civile. S'il est vrai que la loi prévoit que le TF peut compléter d'office les constatations cantonales (art. 105 al. 2 LTF), celui-ci exige en principe que le recourant qui demande que l'état de fait soit complété démontre qu'il a allégué et offert en preuve régulièrement les faits à ajouter devant l'instance précédente (c. 1.2). Ce passage de l'arrêt commenté est régulièrement cité dans des décisions subséquentes (p. ex. TF, 04.02.2011, 4A_631/2010).
15. L'arrêt commenté fait aussi l'objet d'une présentation critique par Bättig in: MRA 2010, p. 116 ss, spéc. p. 126-130.

B.C.

16

Introduction du système effectif des frais accessoires. Exigence de la formule officielle et de la motivation de celle-ci. Nullité de la notification.

Tribunal fédéral

X. c. Y.

10.06.2011

4A_136/2011; ATF 137 III 362

Art. 257a; 257b; 269d CO; 19 OBLF

1. Les parties sont liées par un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces. En avril 2008, le loyer mensuel s'élevait à Fr. 1297.– et les charges à Fr. 155.– (provision mensuelle pour chauffage). Par courrier du 4 avril 2008, la régie représentant la bailleresse X. informe le locataire Y. de son projet de facturer séparément les frais accessoires afin de ne lui décompter que la consommation effective d'énergie et les services utilisés dans l'immeuble. Par la suite, elle notifie au locataire un «avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail donné au locataire en application de l'art. 269d du code des obligations», qui indique notamment ce qui suit:

«(...)

Ancien loyer annuel: dès le:	Charges (provisions pour chauffage)
------------------------------	-------------------------------------

Fr. 15 564.–	01.10.2000	Fr. 1860.–
--------------	------------	------------

- A. En application de l'art. 269d al.1 CO, nous vous communiquons la hausse de loyer suivante:

Nouveau loyer annuel:

Fr. 13 116.– du 01.10.2008

(...)

- B. En application de l'art. 269d al.3 CO, nous vous communiquons les modifications du bail suivantes:

1. Nouvelle échéance du bail proposée, avec reconduction éventuelle selon clause du bail: le 30.09.2008
2. Charges (provisions pour chauffage): Fr. 1860.–.
3. Divers:

Provisions annuelles pour frais accessoires: Fr. 1728.–, coût effectif uniquement des postes suivants:

consommation de courant des installations techniques et/ou communes, consommation d'eau générale de

l'immeuble et de ses habitants, frais de conciergerie (salaire, charges sociales et matériel) et d'entretien des jardins, des extérieurs et des surfaces communes, déblaiement de la neige, contributions publiques liées à l'usage de l'objet loué, telles que frais d'éclairages des voies d'accès, taxes de base et enlèvement des ordures, droits d'eau et taxes d'épuration des eaux, frais d'exploitation pour les installations techniques et/ou communes, ventilation et leur entretien, contrôle de désinsectisation, frais d'exploitation des ascenseurs (abonnements, électricité, éclairage), frais de buanderie, frais relatifs au service du téléseuil, de réception par antenne parabolique, câbles, fibres optiques, pour la retransmission des ondes radio et télévision, sécurité incendie (transmission d'appel ou d'alarme à distance), service de tout système de détection et d'extinction), systèmes d'accès (tel-pass, codes à touches), frais et honoraires de décompte et de répartition des charges, TVA sur les postes précités.

Motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus:

- Baisse de loyer de 4,62%, calculée sur la base de l'évolution des critères relatifs (variation de l'ISPC de +3,09%, variation du taux hypothécaire de -10,71%, hausse des charges d'exploitation de +3%).
- Introduction d'une provision pour les frais accessoires susmentionnés, moyennant une réduction proportionnelle du nouveau loyer. Souhait du bailleur de bien distinguer les frais accessoires, liés à l'usage des locaux loués, du loyer net, de manière à ne facturer pour les frais accessoires que les coûts effectifs, art. 257a et 257b CO; art. 4 et 8 OBLF.

(...)

2. Le locataire saisit alors la Commission de conciliation en matière de baux et loyers puis, le 22 octobre 2008, dépose sa requête non conciliée devant le Tribunal des baux et loyers, demandant notamment à ce que le loyer mensuel soit fixé à Fr. 1237.–, conformément à la baisse de loyer de 4,62% calculée par la bailleresse, non compris les provisions pour le chauffage et l'eau chaude. Quant à la bailleresse, elle requiert que le tribunal lui donne acte de sa renonciation à appliquer la baisse de loyer de 4,62% contenue dans l'avis du 26 mai 2008 et qu'il fixe le loyer mensuel à Fr. 1153.– dès le 1^{er} octobre 2008, non compris les charges mensuelles de Fr. 155.– pour le chauffage et de Fr. 144.– pour frais accessoires nouveaux. Saisie à son tour, la Cour d'appel précise en substance que la bailleresse ne conteste pas la diminution de loyer de Fr. 1297.– à Fr. 1237.– [-4,62%] entérinée par les premiers juges et que la question litigieuse porte sur l'introduction d'acomptes pour certains frais accessoires, avec réduction proportionnelle du loyer. N'ayant pas obtenu satisfaction devant la dite Cour, la bailleresse interjette un recours en matière civile auprès du TF.

3. En cours de contrat, le bailleur peut décider de modifier le régime des frais accessoires, en particulier de facturer séparément au locataire des frais accessoires jusque-là inclus dans le montant du loyer ou de facturer des frais nouvellement survenus; pour ce faire, il doit cependant procéder conformément à l'art. 269d CO; de son côté, le locataire a la possibilité de contester la modification s'il la juge abusive. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (art. 269d al. 1 et 2 CO); la majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer.
 4. Cette disposition légale prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les motifs doivent être précis et permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non. La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur qui doit, cas échéant, être interprétée selon le principe de la confiance. La motivation de la modification est insuffisante lorsqu'elle n'indique pas à quels frais jusque-là inclus dans le loyer correspondent les frais qui seront désormais facturés séparément; le locataire ne peut se faire une idée de la portée de la modification que s'il a connaissance des montants précédemment dépensés par le bailleur pour les frais qui seront désormais perçus séparément.
- **Note**
5. A titre liminaire, l'on rappellera qu'en matière de bail à loyer, pour autant que la convention des parties le prévoie spécialement, le locataire doit rembourser en sus du loyer les dépenses effectives supportées par le bailleur en rapport avec l'usage de la chose louée, telles que les frais de chauffage et de consommation d'eau chaude pour les habitations ou les locaux commerciaux (art. 257a et 257b al. 1 CO). Le bailleur peut percevoir ces frais – dits frais accessoires – de manière forfaitaire, sur la base de la moyenne des dépenses effectives calculée sur une période de trois ans (art. 4 al. 2 OBLF). Il peut également se faire rembourser les dépenses effectives sur la base d'un décompte; il doit alors établir ce document au moins une fois par année et le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF). La convention peut prévoir que dans l'intervalle des décomptes successifs, le locataire versera des acomptes (*Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 336, n° 2.4 à 2.7, cité in TF, 01.07.2011, 4A_279/2011 c. 3*).
 6. Le passage d'un système de loyer tout compris (ou partiellement tout compris) à celui de la facturation effective des frais accessoires doit se faire selon les principes ici rappelés (voir *supra* 3 s.) et qu'il convient d'approuver pleinement (*Bieri, in: Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 122 ad art. 257a-257b CO, qui préconise, à raison, que la diminution ou la suppression de prestations jusqu'alors incluses dans le forfait est à soumettre au même régime*). C'est ainsi à bon escient que notre Haute Cour a estimé qu'en l'occurrence, l'avis litigieux examiné ne comportait aucune indication permettant de comparer les frais accessoires inclus dans le loyer net avec les «nouveaux» frais accessoires que la bailleresse entendait désormais facturer séparément. La simple précision selon laquelle le loyer est réduit proportionnellement aux acomptes exigés ne permet au locataire de tirer aucune conclusion à cet égard. Le locataire doit en effet être dûment renseigné sur le coût généré jusque-là par les frais liés à l'usage.
 7. Notre Haute Cour de relever aussi à juste titre que l'avis litigieux ne permettait pas non plus de savoir si de nouveaux frais étaient ou non introduits par rapport à ceux qui étaient inclus jusqu'ici dans le loyer. Autrement dit, l'avis officiel doit permettre au locataire d'apprécier si la modification requise par la partie bailleresse est économiquement neutre ou si elle implique une augmentation de loyer, voire l'introduction de nouveaux coûts. D'un point de vue pratique, la formule officielle devra ainsi contenir la liste des frais accessoires qui ont été inclus jusqu'alors dans le loyer net et qui feront ensuite l'objet d'un décompte, avec pour chacun d'eux, l'indication de son coût, à savoir, à notre sens, la moyenne de ce poste sur les trois exercices consécutifs précédents. Au total de ces divers postes devra enfin correspondre la baisse du loyer net: dit autrement, le nouveau loyer net sera fixé en déduisant de l'ancien les différents postes ainsi calculés.
 8. Comme l'a du reste relevé le TF dans l'arrêt en examen, il importe peu en revanche que le bailleur fournisse en cours de procédure des pièces propres à donner les renseignements requis, respectivement qu'il ait fourni des explications orales et écrites au locataire avant la notification de la formule officielle. La portée et les motifs de la modification doivent en effet impérativement revêtir la forme écrite qualifiée, cas échéant en faisant usage de la faculté offerte par l'art. 19 al. 1bis OBLF (lettre d'accompagnement). Enfin, le bailleur peut procéder à l'introduction de nouveaux frais accessoires qui sont apparus en cours de bail (installation d'un ascenseur dans l'immeuble, engendrant des frais d'entretien de celui-ci, etc.). Il doit alors le spécifier (de manière ex-

presse) dans l'avis officiel (p. ex.: «Introduction de nouveaux frais accessoires: 1. Entretien de l'ascenseur; 2. etc.»). Le bailleur fera également mention dans la formule officielle du montant qu'il exige éventuellement au titre d'acompte pour les nouveaux frais accessoires.

9. Cette décision du TF a fait l'objet de l'arrêt du mois dans la newsletter du mois d'août 2011.

M.M.

17

Loyer indexé. Prise en compte des variations antérieures du taux hypothécaire.

Tribunal fédéral

06.01.2011

X. SA c. Y. et Y.

4A_489/2010 et 4A_531/2010

Art. 13 al. 4 OBLF

1. Le litige porte sur la diminution d'un loyer indexé, demandée pour cause de baisse du taux hypothécaire de référence. Deux méthodes de calcul sont applicables pour déterminer si le loyer est admissible. Une première méthode, dite absolue, vise à examiner, sur la base des prix du marché et des coûts supportés par le bailleur, mais sans égard aux stipulations antérieures des parties, si le loyer est en soi abusif, respectivement s'il procure un rendement excessif. La deuxième méthode, dite relative, consiste à contrôler si une adaptation du loyer en cours de bail est admissible en fonction des rapports contractuels entre les parties et de la confiance éveillée auprès de la partie adverse; pour ce faire, le juge examine en particulier l'évolution des critères de fixation du loyer entre le moment de la fixation du précédent loyer et celui de la fixation du loyer contesté (*ATF 120 II 240 c. 2*). Le principe de la confiance implique que la partie qui ne conteste pas une adaptation de loyer ne peut pas ensuite se prévaloir du fait qu'elle était abusive ou insuffisante (*ATF 124 III 67 c. 3*); une modification de loyer n'est donc en principe admissible que si les circonstances ont changé depuis la dernière adaptation. En cours de bail, les facteurs absolus sont relativisés, en ce sens qu'une hausse tendant à obtenir un rendement en soi non abusif peut être exclue parce qu'elle va à l'encontre du principe de la confiance (*ATF 121 III 163 c. 2c*).

Une demande de diminution de loyer s'apprécie en règle générale selon la méthode relative. Le locataire peut demander une diminution notamment à cause d'une

baisse des charges du bailleur, en particulier d'une baisse du taux hypothécaire de référence intervenue depuis la dernière fixation du loyer (*ATF 133 III 61 c. 3.2.2.2*). Par dernière fixation, il faut entendre, en dehors de la détermination du loyer en début de bail, la modification du loyer correspondant à une adaptation à de nouvelles bases de calcul; une modification du bail qui ne remet pas en cause le montant du loyer, en d'autres termes qui ne constitue pas une nouvelle fixation du loyer en fonction de bases de calcul modifiées, ne constitue pas un point de référence pour juger de l'admissibilité d'une adaptation ultérieure (*ATF 126 III 124 c. 2a*).

Lors d'une modification de loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y a lieu en outre de voir si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer (art. 13 al. 4 OBLF). Il s'agit d'une brèche pratiquée dans la méthode relative. Le juge ne s'arrête pas à la dernière modification du loyer déclarée unilatéralement, mais poursuit son examen rétrospectif jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (*ATF 119 II 348 c. 4b/dd*). La portée de cette règle a toutefois été atténuée; le juge ne remonte pas au-delà d'une modification consensuelle du loyer, ou d'une transaction qui a pris en compte le taux hypothécaire, ou d'une précédente majoration de loyer fondée sur le taux hypothécaire que le locataire n'a pas contestée, ou enfin d'une fixation du loyer selon la méthode absolue (*ATF 119 II 348 c. 4b; cf. aussi ATF 124 III 67 c. 3*).

2. Les parties peuvent convenir à l'avance que le loyer est adapté en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation. Le contrat est valable si le bail est conclu pour une durée déterminée minimale de cinq ans pendant laquelle le bailleur ne peut pas donner le congé (art. 269b CO; art. 17 al. 4 OBLF). La clause d'indexation continue à s'appliquer après l'écoulement de cette durée originale si le bail se renouvelle, par reconduction tacite ou en vertu d'une option, pour cinq ans au moins (*ATF 124 III 57 c. 3b*). L'indexation est le mode exclusif de fixation du loyer pendant la durée du bail; sous réserve de prestations supplémentaires, l'évolution des charges et autres facteurs ne sont pas pris en considération (*ATF 124 III 57 c. 3a*). Le bailleur et le locataire peuvent par contre solliciter une majoration respectivement une diminution du dernier loyer indexé pour le prochain terme de résiliation (art. 269d et 270a CO), à savoir pour l'échéance du bail, original ou reconduit. Cette majoration ou diminution peut être déterminée soit à l'aide de la méthode relative, soit au moyen de la méthode absolue, selon le choix de la partie requérante (*ATF 123 III 76 c. 4c*).

Le mode particulier de fixation du loyer indexé, qui revêt un caractère aléatoire, autorise le recours à la mé-

thode absolue en dérogation à la jurisprudence imposant de relativiser les motifs absolus en cours de bail. Les parties conviennent en effet de ne tenir compte que de la variation de l'indice des prix à l'exclusion de tous les autres facteurs susceptibles d'influer sur le rendement, pari qui peut se révéler en fin de compte favorable au bailleur ou au locataire. Le locataire ne peut ainsi pas présumer de bonne foi que le dernier loyer indexé procure un rendement suffisant au bailleur, puisque celui-ci est empêché d'invoquer une hausse fondée sur d'autres facteurs (*ATF 123 III 76 c. 4c*).

Cette dernière constatation a aussi pour conséquence qu'en cas d'application de la méthode relative, le point de comparaison doit s'effectuer avec le loyer fixé au début du bail à loyers indexés (*ATF 123 III 76 c. 4c, confirmé à l'ATF 125 III 358 c. 1b/bb*). Toutefois, si un tel bail a été prolongé tacitement, la date de référence pour apprécier le bien-fondé d'une modification requise à la nouvelle échéance est en principe celle du dernier renouvellement du bail. En effet, à ce moment-là, les parties ont la possibilité de requérir une augmentation ou une diminution de loyer; si une telle faculté n'est pas exercée, chaque partie peut se prévaloir de l'inaction de l'autre. A chaque échéance de la clause d'indexation reconduite, les parties ont le droit de demander l'application de la méthode absolue, même si les circonstances ne se sont pas modifiées depuis la date d'expiration de la durée initiale pour laquelle le bail à loyers indexés a été conclu (*ATF 123 III 76 c. 4c; 121 III 397 c. 2b/bb par analogie*).

En l'espèce, la locataire motive sa requête de diminution du loyer par la seule baisse du taux hypothécaire de référence. Elle se prévaut ainsi de la méthode relative.

3. Le point contesté en l'espèce est la date de la dernière fixation du loyer à prendre en considération dans le cadre de la méthode relative. La locataire soutient que c'est la date de la conclusion du contrat initial en octobre 1992 et la bailleuse que c'est celle de la dernière adaptation du loyer au renchérissement le 19 octobre 2006; la cour de cassation civile a retenu une troisième date, celle à laquelle la locataire a précédemment pour la dernière fois renoncé à la possibilité de demander une modification du loyer pour cause de variation du taux hypothécaire, à savoir juin 2002.

La date du 19 octobre 2006 n'entre d'emblée pas en considération. L'adaptation de loyer intervenue à ce moment-là était uniquement fondée sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation; elle n'avait aucun lien avec le taux hypothécaire de référence qui ne pouvait de toute façon être invoqué que pour l'échéance contractuelle.

En juin 2002, la locataire n'a pas demandé de diminution du loyer pour cause de baisse du taux hypothé-

caire, et le bail a été reconduit tacitement pour cinq ans dès le 1^{er} janvier 2003 avec le même loyer. Il n'y a donc pas eu de modification consensuelle du loyer, ni de transaction prenant en compte le taux hypothécaire, ni d'augmentation du loyer fondée sur le taux hypothécaire que la locataire n'a pas contestée; le loyer n'a pas non plus été fixé selon la méthode absolue. Les conditions permettant de s'écarter de la règle de l'art. 13 al. 4 OBLF ne sont pas données.

Cette disposition spéciale, qui étend le champ d'application temporel de la méthode relative pour le seul facteur du taux hypothécaire (*ATF 119 II 32 c. 3c/bb*), prime le principe énoncé à titre général par la jurisprudence consistant à se référer, pour le calcul du loyer fondé sur la méthode relative, à la date de la dernière reconduction du bail à loyers indexés. Il y a donc lieu d'examiner si et dans quelle mesure les variations antérieures du taux hypothécaire ont entraîné une modification du loyer (art. 13 al. 4 OBLF). Or le loyer initial fixé en 1992 n'a jamais été adapté à l'évolution du taux hypothécaire. Il s'ensuit que la dernière fixation du loyer déterminante en l'espèce pour le calcul de la diminution du loyer au 1^{er} janvier 2008 est la fixation du loyer initial en octobre 1992.

4. La diminution se rapporte au loyer dû à l'échéance contractuelle, à savoir à fin 2007, et non pas au loyer précédent, comme l'a retenu à tort la Cour de cassation civile. Car la clause d'indexation était valable et l'adaptation correspondante du loyer ne peut pas être remise en cause dans le cadre d'une requête fondée sur la méthode relative. La locataire l'admet au demeurant expressément dans sa réponse au présent recours de la bailleuse.

■ Note

5. Le Tribunal se penche à nouveau (*ATF 119 II 348; 124 III 67, JdT 1999 I 111; 126 III 124*) sur la question de la portée de l'examen rétrospectif au regard du critère du taux hypothécaire, cette fois en y ajoutant une difficulté supplémentaire: la prise en compte, à des périodes à définir, de la possibilité d'adaptation des loyers indexés. Il confirme la solution de l'arrêt de principe en l'appliquant de manière bienvenue au cas de figure du loyer indexé.

On constate ainsi que lorsque la/les dernière(s) modification(s) du loyer – augmentation(s) ou diminution(s) – ne tenai(en)t pas compte du critère du taux hypothécaire (ou tenai(en)t compte d'une baisse du taux, mais que celle-ci aurait dû être plus importante), un examen rétrospectif à la date de la dernière majoration portant sur ce facteur sera admis en faveur du locataire qui conteste la modification, cela en vertu du principe de la confiance. Le locataire n'a pas besoin de s'opposer

immédiatement au principe ou à la mesure de la modification du loyer fondée sur le taux hypothécaire; il conserve en effet le droit, selon la jurisprudence du TF, de s'en prévaloir ultérieurement.

Quant au bailleur qui entend notifier une hausse de loyer et qui n'utilise à cet effet que partiellement les critères (dans leur nombre ou leur étendue) qui le légitiment à procéder à cette hausse, celui-ci doit expressément indiquer sur la formule officielle ou dans une éventuelle lettre d'accompagnement s'il entend préserver son droit à une augmentation ultérieure, cela également en vertu du principe de la confiance. L'art. 18 OBLF exige que le bailleur indique, en francs ou en pour-cent du loyer, le montant de la majoration auquel il renonce. La réserve doit être exprimée clairement et être motivée de manière précise, en particulier quant à l'indication des critères de fixation du loyer sur lesquels elle se fonde.

A noter qu'une partie de la doctrine (*Bohnet/Broquet, in: Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 45 ad art. 269a CO et les réf. cit.*) admet le bailleur à se prévaloir de l'art. 13 al. 4 OBLF. Selon cette approche, le bailleur, lors d'une demande de baisse de loyer, devrait pouvoir opposer au locataire le fait qu'il n'a pas épuisé, lors de la dernière majoration du loyer, ses possibilités de hausse en fonction du critère du taux hypothécaire. La question n'a toutefois pas été tranchée par le TF.

6. Selon notre appréciation de la jurisprudence du TF présentée ci-dessus, le bailleur conserve la possibilité de tenir compte, dans ses calculs, de la date de la dernière fixation du loyer – respectivement du dernier renouvellement du bail en cas de loyers indexés. Celui-ci doit toutefois rester conscient du fait que le locataire, s'il ne s'oppose pas immédiatement à la mesure de la baisse à laquelle le bailleur consent, conservera la possibilité de se prévaloir, lors d'une notification ultérieure d'une majoration de loyer, d'une variation antérieure du taux qui n'avait pas été suffisamment prise en compte.
7. Dans le cas particulier – et somme toute assez courant – d'un bail à loyers indexés, la détermination du loyer selon la méthode absolue pourrait, outre la possibilité pour le bailleur de «contrer» une contestation de la hausse de loyer – dans laquelle le locataire opposerait au bailleur une précédente variation négative du taux hypothécaire non répercutée – en démontrant le caractère non abusif du loyer, offrir potentiellement l'avantage au bailleur de pouvoir choisir de «remettre les compteurs à zéro» afin de se prémunir d'une demande de diminution de loyer trop importante. Cette dernière solution pourrait dans certains cas lui être plus favorable, notamment en présence d'un taux hypothécaire de référence «historiquement» haut au moment de la dernière fixation du loyer.

F.B./N.P.

3. Protection contre les congés

18

Contrat de bail. Résiliation. Annulabilité du congé. Motivation du congé et bonne foi.

Tribunal fédéral

09.12.2009

X. SA c. A.Y.

4A_414/2009

Art. 271 CO

1. En 1972, X. SA a remis en location à B.Y. un appartement de cinq pièces et demie, au centre de Lausanne. Le bail a été repris par succession, en 2002, par l'épouse du locataire. Au décès de celle-ci, son fils et unique héritier, A.Y. a manifesté la volonté de conserver ce logement. La bailleresse lui a répondu qu'elle n'était pas d'accord qu'il reprenne le contrat à son nom, l'appartement allant être rénové et reloué à une famille. A.Y. a alors fait valoir qu'en qualité d'héritier de la locataire défunte, il était désormais titulaire du bail. Par formule officielle du 31 juillet 2007, le bail a été résilié pour le prochain terme contractuel. Contrairement à l'autorité de conciliation, le Tribunal des baux du canton de Vaud, puis l'instance cantonale de recours ont annulé le congé. La bailleresse a saisi le TF

par la voie d'un recours en matière civile, qui a été admis pour les motifs suivants.

2. Le TF commence par rappeler les principes relatifs au calcul de la valeur litigieuse en cas de litige portant sur la résiliation d'un bail. Cette valeur est égale au loyer dû pour la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; s'il y a lieu, il faut prendre en considération le délai de protection de trois ans prévu par l'art. 271a al. 1 lit. e CO (TF, 26.05.2008, 4A_130/2008 c. 1.1, SJ 2008 I 461; TF, 11.03.2008, 4A_472/2007 c. 1.1 et les références). En l'espèce, la limite de Fr. 15 000.– fixée par l'art. 74 al. 1 lit. a LTF est largement atteinte, le loyer annuel s'élevant à Fr. 16 560.– sans les charges.
3. Sur le fond, le TF relève que le libre de droit de résilier un bail de durée indéterminée est limité par l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Le législateur a voulu cette restriction afin notamment de protéger le locataire en tant que partie faible, de tenir compte de l'importance du logement comme besoin indispensable de l'individu, de préserver l'unité des familles, en particulier de celles comptant de nombreux enfants, de promouvoir la paix sociale et de combattre la spéculation immobilière (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 724). Le but des art. 271 et 271a CO est, toutefois, uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé ne revêt ainsi pas ce caractère du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF, 12.11.2007, 4A_322/2007 c. 6). Seule une disproportion manifeste des intérêts en présence, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (Lachat, *op. cit.*, p. 735).
4. De jurisprudence confirmée et sur laquelle le TF considère qu'il n'y a pas lieu de revenir, le congé donné en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions ou d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit. Il en est de même du congé notifié dans la perspective de vastes travaux d'assainissement, lorsque le maintien du locataire dans les locaux est susceptible d'en gêner l'exécution (ATF 135 III 112 c. 4.1; 120 II 31 c. 4a; 105 c. 3). Pour le TF, l'élément déterminant réside ici dans les retards ou les complications qu'entraînerait la présence du locataire durant la rénovation; si de tels retards ou complications ne sont pas à craindre, la réalisation des travaux ne justifie en principe pas le congé. Certes, le locataire au bénéfice d'une autre possibilité de logement se trouve avantagé par rapport à celui qui n'a pas cette faculté. Le TF conclut, toutefois, qu'en soi, le droit de signifier le congé à un locataire qui entraverait la conduite des travaux n'implique

pas que le bailleur doive également pouvoir résilier le bail le liant au preneur qui n'en gêne pas l'exécution.

5. Le TF constate qu'il n'est en l'espèce pas contesté que le locataire ne gênera pas le déroulement des travaux envisagés, lesquels ne peuvent dès lors justifier le congé entrepris. Le caractère abusif du congé a néanmoins été écarté sur la base des considérations suivantes. A.Y. travaille à Berne et habite dans ses environs depuis de nombreuses années. Il est devenu locataire de l'appartement par succession, alors qu'il n'y résidait pas. Depuis lors, il occupe ce logement en fin de semaine; il n'a pas allégué vouloir en faire sa résidence principale dans un avenir prévisible. Célibataire âgé de cinquante ans, il n'exclut certes pas de se mettre en ménage à moyen terme et de fonder une famille. Il s'agit là d'une hypothèse qui ne saurait évidemment être écartée, mais qui, faute de toute indication concrète, n'est pas suffisamment précise pour être prise en considération. Pour sa part, la bailleuse entend rénover l'appartement, puis le relouer. Selon le locataire, elle veut par ce biais augmenter le loyer. Cela n'est pas nécessairement critiquable. En effet, une augmentation sera justifiée en raison des frais de rénovation; en l'état, rien ne permet de retenir que la bailleuse cherche à obtenir un loyer abusif. Par ailleurs, la bailleuse affirme vouloir louer l'appartement à une famille. A ce stade, il ne peut s'agir que d'une déclaration d'intention, dont rien n'autorise toutefois à mettre en doute le sérieux. Quoi qu'il en soit, l'appartement, sous-occupé par le locataire, sera mis sur le marché et pourra être loué à des personnes désirant s'établir à Lausanne, ville dans laquelle la situation sur le marché du logement est notamment difficile. Certes, il s'agit là d'un aspect social; la bailleuse n'a, a priori, pas intérêt à remplacer un locataire occupant seul l'appartement uniquement en fin de semaine par plusieurs locataires y séjournant de manière permanente. Mais le fait que la bailleuse, par le congé, poursuive un but non pas égoïste, mais socialement souhaitable ne saurait avoir pour conséquence que la résiliation soit considérée comme abusive, faute d'intérêt personnel. Le TF en conclut que le congé entrepris ne va pas à l'encontre des buts poursuivis par le législateur. Il ne touche pas au besoin indispensable de A.Y. au logement. En l'état, il n'y a aucun indice de spéculation immobilière. La résiliation litigieuse ne révèle ainsi aucune disproportion grossière des intérêts en jeu de sorte que le congé entrepris est valable.

■ Note

6. Dans cet arrêt intéressant, le TF confirme sa jurisprudence, selon laquelle un congé notifié dans la perspective de vastes travaux d'assainissement n'est pas annulable lorsque le maintien du locataire dans les locaux est susceptible d'en gêner l'exécution. A contrario, lorsque le locataire n'occupe pas les locaux, la baille-

resse ne peut pas se prévaloir de retard ou de complication liée à la présence du locataire durant les travaux et, de ce fait, ne pourrait dès lors pas justifier un congé par les travaux projetés. Cet argument est discutable et nous partageons l'avis de Futterlieb selon qui la validité de la résiliation ne doit pas s'apprécier à l'aune du comportement du locataire (*Futterlieb, MRA 2010, p. 145*). En effet, dans le cas de vastes travaux d'assainissement, le congé serait valable ou non selon l'intention du locataire de renoncer ou non à l'objet loué pendant la durée des travaux. Le locataire qui aurait ainsi des locaux de rechange à disposition durant les travaux serait avantage par rapport à un autre locataire.

7. Dans le cas présent, le TF relève qu'effectivement les travaux ne seraient pas gênés par la présence du locataire mais valide néanmoins le congé. En effet, le bailleur avait également motivé le congé par le fait qu'il souhaitait louer cet appartement de 5,5 pièces, appartement sous-occupé, à une famille. Certes il ne s'agit pas là d'un intérêt personnel du bailleur mais le TF considère que le bailleur poursuit un but socialement souhaitable. Le congé n'est dès lors pas contraire aux règles de la bonne foi. C'est en quelque sorte la validation d'un congé à but social.
8. Les bailleurs ne doivent toutefois pas tirer de cet exemple un nouveau motif de résiliation qui permettrait de résilier à tout vent les baux de personnes seules occupant un appartement de surface importante. Le fait que locataire ait hérité du bail de sa mère et n'avait jamais manifesté l'intention de venir habiter à Lausanne n'est pas sans importance dans la solution du TF. S'agissant d'un appartement de 5,5 pièces, manifestement sous occupé, dite solution ne paraît guère critiquable surtout dans une région où sévit la pénurie.

P.C.

19

Résiliation du bail motivée par les besoins économiques du bailleur. Annulation du congé pour cause de disproportion manifeste des intérêts en présence.

Tribunal fédéral

02.09.2010

X. c. H.Y. et F.Y.

4A_300/2010

Art. 271 CO; 27 Cst.

1. H.Y. et F.Y. sont locataires depuis 1972 d'un appartement de six pièces et demie dans un immeuble de qua-

torze appartements sis à Genève. Cet immeuble a été vendu en mars 2005 pour moitié à F.A. et H.A. et pour l'autre à X. Ceux-ci ont depuis lors développé une intense activité de vente et d'échange de certaines de leurs parts de copropriété, entre eux ou avec des tiers. Dès le 1^{er} janvier 2007, X. est devenu seul propriétaire de l'appartement loué à H.Y. et F.Y. Par avis officiel du 23 novembre 2007, il a résilié le bail avec effet au 30 juin 2008, invoquant sa volonté de vendre l'appartement libre de tout occupant. Saisie par les locataires, la Commission de conciliation a déclaré le congé valable et accordé à H.Y. et F.Y. une unique prolongation de quatre ans. L'affaire a ensuite été portée devant le Tribunal des baux et loyers puis devant la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève. Ces deux cours ont considéré que le congé devait être annulé, après avoir mis en balance le fait d'une part que le congé se fondait sur des motifs purement spéculatifs, le bailleur ayant lui-même admis n'avoir aucun acquéreur pour l'appartement en cause et être propriétaire de six autres objets dans l'immeuble pour lesquels il n'avait pas résilié les baux, et, d'autre part, que les locataires étaient un couple âgé de 77 ans, qui vivait depuis 36 ans dans l'appartement et avait à sa charge un fils handicapé de 49 ans.

2. Statuant sur recours, le TF a confirmé l'annulation du congé. Selon lui, il existe une disproportion manifeste des intérêts en présence. D'un côté, les locataires se trouvent dans une situation personnelle particulièrement difficile, en raison de leur âge, de l'état de santé très grave de l'un d'eux (cancer du foie et du côlon) et du fait qu'ils ont à leur charge un fils handicapé. De l'autre, le bailleur est un professionnel de l'immobilier qui n'a démontré ni souffrir de difficultés financières l'incitant à vendre sans délai l'appartement en cause, ni qu'il lui était impossible de vendre un autre appartement parmi les sept qu'il possède dans l'immeuble. Dans ces conditions, le congé doit être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi et de ce fait, annulé.

■ Note

3. Dans cet arrêt, le TF commence par rappeler que le congé donné par le bailleur pour des motifs d'ordre économique n'est en règle générale pas contraire aux règles de la bonne foi (*voir également sur ce point ATF 136 III 190 et 120 II 105*). Il précise encore que le congé n'est pas annulable du seul fait que l'intérêt du locataire au maintien du contrat apparaît plus important que celui du bailleur à ce que celui-ci prenne fin. Il faut bien plus qu'il existe une disproportion manifeste des intérêts en présence. Or, en l'espèce, les locataires se trouvaient dans une situation particulièrement difficile, inconciliable avec les motifs purement spéculatifs avancés par le bailleur.

4. A lire la jurisprudence, l'existence d'une disproportion manifeste des intérêts en présence ne peut être admise que dans des cas exceptionnels, lorsque le locataire se trouve dans une situation personnelle particulièrement précaire, en raison de son âge, de son état de santé ou encore de ses moyens financiers limités (*voir également l'arrêt TF, 06.10.2010, 4A_297/2010 c. 2.3, dans lequel l'annulation du congé a été admise dès lors que la locataire était âgée de 54 ans passés, occupait son logement depuis plus de 23 ans, se trouvait sans emploi et souffrait de problèmes d'ordre cardiaque entravant sa mobilité et d'un état dépressif avancé*). En revanche, le TF dénie l'existence d'une disproportion grossière des intérêts en jeu, partant le caractère abusif du congé, lorsque celui-ci ne touche pas au besoin indispensable du locataire au logement et que l'on ne discerne aucun indice de spéculation immobilière (*voir TF, 09.12.2009, 4A_414/2009 c. 3.2*).
5. Le TF balaie par ailleurs l'argument avancé par le bailleur d'une prétendue entrave à sa liberté économique garantie par l'art. 27 Cst. En effet, l'annulation du congé n'empêche pas la vente de l'appartement et le seul fait que le bailleur ne puisse pas l'aliéner libre de tout occupant ne constitue pas une atteinte inadmissible à la disposition constitutionnelle précitée.

P.D.

20

Résiliation du bail. Conditions dans lesquelles le locataire procède au mépris des règles de bonne foi. Annulation du congé en dépit des bons et valables motifs de la résiliation donnée durant la procédure de conciliation ou pendant le délai de protection ultérieure de trois ans. Confirmation de jurisprudence.

Tribunal fédéral

15.04.2010

A. c. B.

4A_52/2010

Art. 271a al. 1 lit. d CO

1. Entre autre, le bailleur et recourant soutient que devant la Commission, son adverse partie procédait au mépris de la bonne foi selon l'art. 271a al. 1 lit. d CO, de sorte que le motif d'annulation prévu par cette disposition-ci n'est pas réalisé. Le locataire procède toutefois au mépris de la bonne foi que s'il entreprend une procédure de façon chicanière, à la seule fin d'empêcher son co-contractant de résilier le bail pendant la durée de cette procédure (*SVIT-Kommentar Mietrecht, 3^e éd., Zurich*

2008, n. 36 ad art. 271a CO), hypothèse qui a été niée en l'occurrence.

2. Enfin, le recourant argue aussi, inutilement, des bons et valables motifs de la résiliation litigieuse car le congé donné pendant la procédure de conciliation, ou pendant le délai de protection ultérieure de trois ans, est annulable même s'il n'est pas par ailleurs abusif (*ATF 131 III 33, DB 2005, p. 42, n° 21*).

M.M.

21

Bail portant sur une habitation. Résiliation par le bailleur qui entend mettre les locaux à disposition de sa fille. Congé contrevenant aux règles de la bonne foi nié. Prolongation du bail admise pour une durée de trois ans. Droit applicable.

Tribunal fédéral

27.04.2011

Y. c. H.X. et F.X.

4A_46/2010

Art. 271 al. 1, 271a al. 1 litt. e ch. 4, 271a al. 2 CO; art. 119 al. 1 et 2 LDIP.

1. Y. est propriétaire d'un immeuble à Genève, où il a occupé pendant plusieurs années un appartement de quatre pièces avec sa fille. En l'an 2000, il a remis à bail l'appartement aux époux X. pour une durée initiale d'un an, avec clause de reconduction tacite du contrat. Le loyer était en gros fixé à Fr. 2000.– par mois, sans les charges. Les époux X. réalisaient un revenu annuel cumulé de quelque Fr. 160 000.–. Par la suite, Y. a pris domicile à Jérusalem.
2. En mai 2005, les locataires ont demandé à la régie de l'immeuble de réaliser divers travaux de peinture et de remplacement de la moquette par du parquet. Ces travaux ont été effectués en novembre 2005, après une mise en demeure par les époux X. Ceux-ci ont bénéficié pendant les travaux d'une réduction de loyer de 15%, acceptée sans réserve.
3. Par avis adressé le 13 novembre 2006 à chaque époux, le bailleur a dénoncé le contrat pour le 31 mars 2007. Sur demande des locataires, il a motivé le congé en expliquant qu'il voulait mettre le logement à disposition de sa fille. Celle-ci y avait vécu une partie de son enfance et y était attachée. Médecin, elle avait été engagée pour un stage dans un établissement hospitalier. Pour l'heure, elle occupait un appartement de deux pièces en sous-location.

4. Les locataires ont contesté le congé. Ils demandent principalement son annulation, subsidiairement une prolongation du bail de quatre ans. Sur recours d'un jugement désavouant le bailleur, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève admet que la résiliation ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Elle accorde aux époux X. une prolongation unique du contrat pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 mars 2010. Le recours des locataires est rejeté par le TF.
5. Notre Haute Cour constate que le litige revêt un aspect de droit international puisque l'intimé est domicilié en Israël. La question du droit applicable se règle d'office. A défaut d'élection de droit (art. 119 al. 2 LDIP), la loi soumet les contrats relatifs aux immeubles ou à leur usage au droit du lieu de situation, c'est-à-dire au droit suisse (art. 119 al. 1 LDIP).
6. Les locataires font valoir que le congé est annulable, en application de l'art. 271a al. 1 lit. e ch. 4 CO s'il est donné dans les trois ans à compter d'une procédure au sujet du bail, dans l'hypothèse où les parties ont conclu une transaction ou se sont entendues de toute autre manière, et même, ajoute l'art. 271a al. 2 CO, s'il peut être prouvé par écrit qu'une entente portant sur une prétention contractuelle est survenue avec le bailleur. En l'espèce, les discussions touchant les travaux sollicités par les recourants, fût-ce au terme d'une mise en demeure adressée à la régie, se sont déroulées hors procédure et sans issue transactionnelle (la baisse de loyer de 15% a été admise). En conclusion, les dispositions susmentionnées ne sont pas applicables (c. 4).
7. Les locataires excipent également de l'art. 271 al. 1 CO, en arguant d'un congé abusif, compte tenu notamment qu'un appartement s'est libéré sur le même palier. Après avoir rappelé les critères qui caractérisent le congé abusif (c. 5.1), le TF considère que la motivation du bailleur de mettre fin au contrat reposait sur des éléments de fait crédibles, dont la preuve a été dénuée d'arbitraire et l'appréciation faite objectivement et complètement. Au passage, il précise que la résiliation donnée par la voisine de palier l'a été postérieurement du jour du congé litigieux, «lequel fixe le terme décisif pour juger de la réalité du motif invoqué» (c. 5.2, p. 6). En conclusion, ledit congé ne contrevient pas aux règles de la bonne foi.
8. Les recourants font valoir enfin que la Chambre d'appel a violé l'art. 272 CO, notamment les principes qui guident le pouvoir d'appréciation conféré au juge (art. 4 CC), en limitant la prolongation du contrat à trois ans. Ils ajoutent que le bailleur a fait montre d'un comportement déloyal, en ne leur offrant pas l'appartement voisin devenu disponible. Sans nier les conséquences pénibles du congé pour les locataires et leur famille, dans un contexte locatif asséché à Genève, le TF

rappelle que le juge doit procéder à une pesée des intérêts, dans le cadre d'un pouvoir d'appréciation qui est large (ATF 135 III 121, DB 2009, p. 51, n° 30). De ce fait, notre Haute Cour ne revoit qu'avec circonspection la décision cantonale sur ce point. Elle n'intervient que lorsque les critères du pouvoir d'appréciation sont bafoués (notamment: un fait non pertinent retenu, l'ignorance d'éléments déterminants, un résultat manifestement injuste). En prenant en compte la situation de la fille (contrainte de sous-louer un petit appartement), la durée du bail (plus de six ans), le caractère familial du logement, le revenu non négligeable des parents, la tardiveté de ceux-ci à entreprendre des démarches pour un relogement (19 mois), la cour cantonale a pris en compte les éléments pertinents et a correctement exercé son pouvoir d'appréciation, au sens de l'art. 272 CO

■ **Note**

9. On se bornera à noter que le présent arrêt ne soulève aucune critique sur le refus de considérer le congé comme abusif comme sur l'octroi de la prolongation judiciaire du bail. Reste à rappeler, dans un tel contexte, que même s'il le peut, le bailleur n'est pas tenu d'offrir au locataire, qui a vu son contrat être dénoncé de façon conforme au droit, un logement de remplacement (cf. la note de Studer, in MRA 2011, p. 18).

P.W.

22

Résiliation abusive d'un contrat de bail par le bailleur moins de trois ans après la fin d'une procédure judiciaire. Condition que le bailleur a «succombé dans une large mesure».

Tribunal fédéral

04.01.2010

X. c. Y. SA

4A_459/2010; ATF 137 III 24

Art. 271a al. 1 lit. e ch. 1 CO

1. X. (locataire et recourant) et Y. SA (baillesse et intimée) étaient en litige sur la question de savoir si elles étaient liées par un contrat de bail portant sur un local antérieurement loué par le Club Z. Dans cette procédure judiciaire, le TC conclut que X. était devenu locataire de facto et, sur recours de l'intimée, le TF confirma, par jugement du 21 août 2007, l'existence d'un contrat de bail entre les parties.



2. Le 18 octobre 2007, la bailleuse résilia le contrat de bail pour le 30 avril 2008. Sur requête du locataire, l'autorité de conciliation en matière de bail annula cette résiliation. L'intimée saisit alors le Tribunal de district pour faire constater la validité de la résiliation du bail. Par jugement du 25 août 2009, le Président du Tribunal de district admit le recours de Y. et confirma la validité de la résiliation. L'appel formé par le recourant contre ce jugement fut rejeté par la Cour supérieure cantonale. Sur recours du locataire X., le TF annule le jugement de la Cour supérieure cantonale et rejette la demande de l'intimée tendant à faire constater la validité de la résiliation du bail, pour les motifs suivants.
3. L'instance précédente a admis que la résiliation par la bailleuse était prononcée dans le délai de trois ans dès la fin de la première procédure selon l'art. 271a al. 1 lit. e CO mais a soutenu que l'intimée n'avait pas succombé «dans une large mesure» dans la procédure judiciaire puisque, malgré la confirmation de l'existence d'un contrat de bail entre les deux parties, le locataire avait été débouté de ses autres conclusions (notamment relatives aux modalités du bail selon le contrat du 24 octobre 2003). Pour sa part, le recourant conteste cette manière de voir et relève le fait que, devant le TF, la bailleuse avait été déboutée de sa conclusion principale alléguant qu'aucun contrat de bail n'existait entre les deux parties.
4. En vertu de l'art. 271 al. 1 lit. e ch. 1 CO, la résiliation par la bailleuse est annulable si elle est déclarée dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure. La loi statue ainsi une présomption irréfragable selon laquelle une résiliation de bail durant ledit délai légal est abusive telle que l'est une résiliation de repréailles. Cette protection temporaire du locataire contre les congés vise à éviter que le locataire perde les avantages d'un procès gagné. L'exigence légale que le bailleur ait «succombé dans une large mesure» ne doit pas être poussée trop loin. Ainsi la doctrine part du principe que la condition légale est remplie lorsque le bailleur succombe à concurrence d'environ un quart à un tiers avec ses prétentions. A cet effet, il faut comparer les conclusions du bailleur avec le jugement obtenu sans toutefois simplement calculer le

pourcentage des prétentions admises. Il faut également apprécier l'importance objective ou subjective d'une prétention dans le cas d'espèce ainsi que le comportement des parties avant le procès. Dans tous les cas, le gain de cause du locataire doit être plus que marginal.

5. En l'espèce, l'objet principal du litige portait sur la question de savoir si les parties étaient liées par un contrat de bail. Le TF y a répondu par l'affirmative. Au vu de cette question de principe, les modalités concrètes du bail et les dommages-intérêts (non chiffrés) demandés par le locataire revêtent une importance secondaire. Aux yeux du TF, il n'est dès lors pas intelligible pourquoi ces prétentions supplémentaires devraient reléguer la question principale, soit l'existence ou non d'un contrat de bail, au plan secondaire. Dans ces circonstances, une approche purement quantitative, apparemment soutenue par l'instance précédente, qui détermine le pourcentage de gain de cause en fonction de la valeur litigieuse ne peut pas être considérée comme adéquate. L'instance précédente a donc violé l'art. 271a al. 1 lit. e ch. 1 CO.

■ Note

6. La position du TF peut être partagée. Afin de savoir si le bailleur a succombé «dans une large mesure» lors d'une procédure judiciaire, on ne saurait se limiter à une approche purement quantitative et déterminer le pourcentage de gain de cause au vu de la valeur litigieuse de l'affaire en cause. Il sied également de tenir compte d'éléments qualitatifs qui ne se reflètent pas suffisamment dans la valeur litigieuse. Ainsi le différend principal (p. ex. l'existence ou non d'un contrat) aura plus de poids que des aspects secondaires ou dérivés (p. ex. les modalités du contrat controversé). Pour les besoins de la pratique et dans l'intérêt de la sécurité juridique, il semble judicieux de procéder d'abord à une appréciation quantitative et ensuite de vérifier si et, le cas échéant, dans quelle mesure des aspects qualitatifs demandent une adaptation de l'examen quantitatif.

T.P.

4. Autorités et procédure

23

Droit d'être entendu avant la prise de décision d'interrompre la fourniture d'électricité en raison de taxes impayées. Qualité pour recourir du locataire contre une décision ordonnant d'interrompre la fourniture de l'électricité alimentant un ascenseur et la chaudière d'un immeuble locatif à la suite de retards de paiement du bailleur. Droit à la fourniture de l'électricité. La coupure d'électricité en raison de retards de paiement est un acte matériel qui nécessite une décision préalable garantissant le droit d'être entendu de toutes les personnes concernées, y compris les locataires.

Tribunal fédéral

15.12.2010

S.X. c. IWB (Services industriels bâlois)

2C_450/2010; ATF 137 I 120

Art. 29 al. 2 Cst.

1. Malgré plusieurs rappels le menaçant d'une suspension des livraisons d'électricité, le propriétaire d'un immeuble locatif situé à Bâle ne s'est pas acquitté des factures émises par les Services industriels bâlois IWB (*Industrielle Werke Basel*). Le 9 avril 2008, ceux-ci adressèrent un courrier simple aux locataires de l'immeuble, les avertissant que les livraisons de courant seraient suspendues dans les prochains jours. Ils se fondaient sur une base légale cantonale prévoyant que la livraison d'énergie et d'eau potable pouvait être suspendue après deux rappels infructueux dans la mesure où cette interruption n'entraînait pas une situation intenable pour des tiers (§ 24 lit. a Gesetz über die Versorgung des Kantons Basel-Stadt mit Energie und Trinkwasser durch die Industriellen Werke Basel vom 21. April 1988). Le 23 avril 2008, le courant alimentant un ascenseur et la chaudière de l'immeuble locatif fut effectivement coupé. Le 31 mai 2008, les Services industriels bâlois livrèrent à nouveau, ayant entretemps appris qu'une femme enceinte vivait dans cet immeuble et que l'interruption de courant constituait pour elle une mesure intenable.
2. Pendant la suspension des livraisons, un locataire fit recours auprès du Département des constructions en concluant à ce que celui-ci constatât l'illicéité de cette suspension, ordonnât immédiatement la reprise des livraisons et lui accordât des dommages-intérêts et une indemnité pour tort moral. Le Département des constructions n'entra pas en matière sur la conclusion exigeant la livraison au motif que les Services industriels avaient déjà rétabli le courant et rejeta les autres conclusions. Le Conseil d'Etat et le Tribunal administratif confirmèrent cette décision. Le locataire s'adressa alors au TF et invoqua des violations de son droit d'être entendu, de sa liberté personnelle et de son droit à obtenir de l'aide dans une situation de détresse, tout en soulignant la violation du principe de proportionnalité.
3. Le TF annule la décision cantonale et renvoie l'affaire à l'instance précédente en exigeant de celle-ci qu'elle rende une nouvelle décision sur les frais et les dépens. Il motive sa décision comme suit:
4. D'un point de vue formel, la légitimation à recourir dans le cadre d'un recours en matière de droit public est admise. Le recourant n'a certes plus d'intérêt actuel à recourir, mais conserve un intérêt à faire constater l'illicéité de la mesure puisque la question soulevée pourrait se reproduire en tout temps dans des circonstances identiques ou analogues et que sa nature ne permet pas de la trancher avant qu'elle ne perde son actualité (c. 2).
5. D'un point de vue matériel, la relation entre les usagers et le Canton de Bâle-Ville (ou les Services industriels bâlois) relève clairement du droit administratif en vertu de la règle de droit cantonal applicable, ce qui justifie l'introduction d'un recours en matière de droit public (c. 1). En outre, en vertu de l'art. 6 de la Loi fédérale sur l'approvisionnement en électricité du 23 mars 2007, les Services industriels bâlois sont obligés de contracter avec les usagers en raison de leur monopole. Par conséquent, ils doivent les traiter tous de manière égale et sans arbitraire conformément à l'art. 35 Cst. (c. 5.3).
6. Le TF n'entre pas en matière sur un certain nombre de griefs (droit à obtenir de l'aide dans une situation de

détresse, atteinte à la dignité humaine), faute d'un recours suffisamment motivé au sens de l'art. 106 al. 2 LTF. Il laisse ouvert le grief de la violation du droit à la liberté personnelle et du respect du principe de proportionnalité, tout en proposant quelques développements non exhaustifs à ce sujet (c. 3 et 4). Ainsi, une longue suspension des livraisons d'énergie peut entraîner une atteinte à l'intégrité corporelle, même pour les personnes en bonne santé. En outre, l'interruption de la livraison d'énergie constitue une mesure apte et nécessaire en vue de forcer le bailleur à payer ses factures. Le fournisseur d'énergie ne doit en particulier pas recourir auparavant à la poursuite ou à l'exécution forcée contre le mauvais payeur. Par contre, le non-respect du droit d'être entendu des locataires ne saurait être justifié par les droits découlant de la garantie pour les défauts dont disposent les locataires l'encontre du bailleur ou de la possibilité d'avancer ou de consigner les montants non payés par ce dernier. En effet, l'exigence de telles démarches de la part des locataires reviendrait à ignorer la condition légale prévoyant qu'une suspension de la livraison ne doit pas entraîner de situation intenable pour les tiers.

7. Le TF examine en détail le grief de violation du droit d'être entendu (c. 5). Au contraire de l'instance précédente, le TF est d'avis qu'une suspension de livraison doit être précédée d'une injonction précisant que l'obligation juridique du fournisseur de livrer de l'énergie n'existe plus, du moins momentanément, parce que les conditions légales justifiant une suspension de livraison sont réunies. S'il est vrai que l'interruption en soi est un acte matériel n'exigeant pas que les personnes concernées soient entendues, l'injonction la précédant constitue un acte d'autorité individuel et concret qui revêt la nature d'une décision administrative. Au contraire d'autres interruptions imprévisibles, la décision de suspendre la livraison est planifiée à l'avance, n'est pas nécessairement limitée dans le temps et n'est admissible que si certaines conditions légales sont réunies. Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) des personnes concernées par la décision doit être garanti. En l'espèce, cette décision touche aussi bien le bailleur que les locataires et ces derniers auraient dû pouvoir exposer leurs objections à temps. Etant donné que le recourant n'a pas été en mesure de faire valoir ses arguments avant la suspension des livraisons, l'art. 29 al. 2 Cst. a été violé. Le courrier du 9 avril 2008 n'y change rien car, comme l'a reconnu l'instance précédente, il ne constituait pas un document permettant à une personne non juriste et non représentée d'exercer valablement ses droits.

■ **Note**

8. Cet arrêt, qui doit être approuvé, concerne un sujet plutôt atypique en droit du bail. Il est à ce titre intéressant de souligner que la plupart des filtres informa-

tiques (*push service*) facilitant les recherches des praticiens ne l'ont pas identifié comme traitant d'une question de bail. Cet arrêt a cependant déjà fait l'objet d'un résumé en allemand (*MP 2011, p. 37 ss*) ainsi que d'un commentaire se concentrant sur les aspects de droit de l'énergie (*Digitaler Rechtsprechung-Kommentar de Weblaw, 1^{er} septembre 2011*). Il mérite notre attention pour trois raisons au moins.

9. Premièrement, l'interruption des livraisons d'énergie se produisant dans le cadre d'un rapport de droit public constitue un acte matériel et n'est pas une décision administrative au sens de l'art. 5 PA (ou de la législation cantonale correspondante). Toutefois, si la législation de droit public autorise une interruption à certaines conditions uniquement – par exemple en prescrivant que cela n'entraîne pas une situation intenable pour les personnes concernées – l'acte matériel doit être précédé d'une décision au sens formel. Cette exigence préserve le droit d'être entendu des personnes concernées, en leur offrant la possibilité de faire valoir leurs arguments avant l'exécution de l'acte matériel et, le cas échéant, de recourir contre la décision en demandant des mesures provisionnelles. Lorsqu'il s'agit d'un immeuble locatif, le fournisseur d'énergie doit notifier sa décision d'interrompre la fourniture d'électricité non seulement au propriétaire, mais également aux locataires vivant dans l'immeuble.
10. Deuxièmement, en élargissant l'état de fait de l'arrêt, on peut s'interroger sur le régime applicable en présence d'un fournisseur d'énergie soumis au droit privé. D'abord, le TF laisse entendre que l'art. 6 de la Loi fédérale sur l'approvisionnement en électricité du 23 mars 2007 impose à tout fournisseur détenant un monopole – peu importe qu'il soit soumis au droit privé ou public – de traiter tous les usagers de manière égale et non arbitraire. Ensuite, même si on a affaire à un fournisseur soumis au droit privé, il n'est pas exclu que la législation cantonale ou communale, les mandats de prestation, les concessions ou les contrats conclus avec le fournisseur d'énergie imposent également à celui-ci une obligation semblable à celle figurant dans la loi cantonale bâloise. Enfin, si ces sources sont muettes, la qualification du contrat de fourniture d'énergie va dépendre de la liberté accordée aux parties pour élaborer leur contrat: si celle-ci est importante, il s'agit d'un contrat de droit privé, dans le cas contraire, d'un contrat de droit administratif (*sur cette distinction et ses limites, cf. Zeller, Unterbrechung der Stromlieferung und verfassungsmässige Rechte, in: Digitaler Rechtsprechungs-Kommentar, Push-Service Entscheide, 1^{er} septembre 2011, n° 8 s. et la jurisprudence cantonale citée*). On peut en conclure que la distinction entre rapports de droit privé ou de droit public découle principalement des circonstances du cas concret et que la qualification reste souvent incertaine. On ne peut donc que conseiller aux fournisseurs d'énergie de respecter les exigences

posées par le droit constitutionnel avant d'interrompre la fourniture d'électricité en raison de factures impayées.

11. Troisièmement, le principe de proportionnalité fait l'objet d'une concrétisation intéressante en relation avec la décision d'interrompre les livraisons d'énergie. En particulier, le respect de ce principe ne requiert pas que le fournisseur recourt d'abord à la voie de la poursuite pour dettes. On peut toutefois se demander si une telle mesure est vraiment conforme à l'exigence de nécessité. On peut en effet imaginer d'autres mesures aptes à atteindre le but en question mais constituant une atteinte moins grave aux droits des personnes concernées. La doctrine spécialisée mentionne ainsi l'installation de compteurs à prépaiement (cf. *Zeller, op. cit. n° 7 et 10 et la jurisprudence cantonale citée*). Dans la mesure où l'installation de ces moyens techniques est une solution économiquement raisonnable, elle semble en effet mieux respecter le principe de proportionnalité qu'une interruption de la fourniture d'électricité.

B.C.

24

Expulsion du locataire. Recours en matière civile introduit de manière abusive. Irrecevabilité du recours, le locataire visant uniquement à faire perdurer un usage de la villa qu'il s'est fait céder par les bailleurs en usant d'un faux récépissé postal et sans aucune intention d'acquitter le loyer promis.

Tribunal fédéral

28.03.2011

X. c. Y. et Z.

4A_135/2011

Art. 42 al. 7, 108 al. 1 lit. c LTF

1. Dès le 1^{er} juin 2009, X. a pris à bail une villa et s'est obligé à payer un loyer mensuel fixé à Fr. 5800.–, charges en sus. Le 9 septembre 2009, les bailleurs Y. et Z. ont résilié le contrat avec effet au 31 octobre 2009, au motif que le locataire n'avait pas donné suite à une sommation de payer un arriéré de loyers et charges au montant de Fr. 11 600.–. Ils ont ensuite engagé une procédure d'expulsion qui a été accueillie favorablement par les autorités judiciaires cantonales. Le locataire agit par la voie du recours en matière civile et requiert le TF de réformer l'arrêt de la Chambre d'appel en ce sens que l'action soit rejetée. Selon son argumentation, il n'a pas disposé d'un délai d'exécution de trente jours conformément à l'art. 257d al. 1 CO, dès la

sommation de ses adverses parties, et le bail n'a donc pas été valablement résilié; de plus, il n'a pas été régulièrement convoqué à l'audience de la commission de conciliation. Invités à prendre position sur la demande d'effet suspensif, les bailleurs ont produit un procès-verbal d'audience du Ministère public du canton de Genève. De ce document, il ressort que le défendeur a comparu devant le Procureur le 11 mars 2011 en qualité de prévenu d'escroquerie et de faux dans les titres. Il a alors reconnu avoir confectionné un faux récépissé postal au montant de Fr. 5800.–, afin de le remettre au représentant des demandeurs, au début de juin 2009, faire accroire qu'il avait versé le premier mois de loyer et obtenir ainsi la remise des clés. Il a aussi reconnu avoir, par la suite, envoyé d'autres documents trompeurs pour faire accroire qu'il avait payé les mois de loyer suivants et prolonger ainsi son occupation des lieux. Il a de plus reconnu avoir, depuis 2006, plusieurs fois confectionné des faux et usé du même stratagème pour se faire remettre des biens en location et ne pas acquitter de loyer.

2. Aux termes de l'art. 42 al. 7 LTF, le mémoire de recours introduit de manière procédurière ou à tout autre égard abusif est irrecevable. Aussi et en l'occurrence, le TF constate que X. ne recourt pas afin d'obtenir justice mais, au contraire, dans un but opposé à la justice, soit faire perdurer son usage de la villa qu'il s'est fait céder par les bailleurs en usant d'un faux et sans aucune intention d'acquitter le loyer promis (procédés qu'il a du reste admis avoir déjà éprouvés par le passé), si bien que son recours est irrecevable, en application de la disposition précitée et selon la procédure simplifiée prévue par l'art. 108 al. 1 lit. c LTF.

■ Note

3. A titre liminaire, on rappellera que la disposition de l'art. 42 LTF revêt une importance certaine à mesure qu'elle fixe les exigences formelles que doivent remplir tous les mémoires qui sont déposés devant le TF quelle que soit la procédure (*Aubry Girardin, Commentaire de la LTF, n. 3 ad art. 42 LTF*). L'art. 42 LTF règle ainsi aussi bien la langue et le contenu des mémoires, le dépôt de ceux-ci par voie électronique que les conséquences de la violation des exigences précitées. Il traite enfin du cas particulier du mémoire de recours introduit de manière procédurière ou abusive (al. 7), à savoir des situations où le recourant détourne de manière abusive les moyens de droit qui lui sont offerts en s'adressant au TF. On retiendra qu'un acte est procédurier lorsqu'il est introduit par esprit de chicane (multiplication des procédures engendrant une disproportion évidente entre l'enjeu et les moyens mis en œuvre). L'acte est qualifié d'abusif s'il ne vise pas à obtenir justice, mais tend en fait à un autre but, ou à nuire à son adversaire (*Aubry Girardin, op. cit., n. 66 s. ad art. 42 LTF*).

4. Aussi, pour parer à certains plaideurs quérulents (*décrits comme des «maniaques processifs» par Corboz, Commentaire LTF, n. 32 ad art. 108 LTF*) ou pour combattre une «sorte de terrorisme judiciaire» (*toujours, à raison, Corboz, op. cit., n. 32 ad art. LTF*), la loi a autorisé le président de la cour, en procédure simplifiée, à ne pas entrer en matière sur de tels recours. L'irrecevabilité du recours est ainsi de rigueur et devrait retenir le plaideur qui agit à ce point à la légère, ce d'autant plus que celui-ci peut se voir aussi infliger une amende d'ordre au sens de l'art. 33 al. 2 LTF (Fr. 2000.– au plus, voire Fr. 5000.– en cas de récidive) ou devoir supporter un émolument judiciaire plus conséquent (art. 65 al. 2 LTF). Autrement dit, une partie sera bien avisée de ne pas recourir par esprit de pure chicane, lorsque l'enjeu est dérisoire (*de minimis non curat praetor*) ou lorsque la procédure devient seulement une fin en soi «pour prolonger le combat le plus longtemps possible et empoisonner la vie de la partie adverse» (*Corboz, op. cit., n. 31 ad art. 108 LTF*).

M.M.

25

Congé donné pour cause de demeure du locataire. Remise de dette. Maxime inquisitoire sociale.

Tribunal fédéral

08.12.2010

X. c. J.Y.

4A_544/2010

Art. 257d, 274d al. 3 CO

1. Il ressort manifestement des constatations cantonales que la recourante a conclu un contrat de bail à loyer au sens de l'art. 253 CO, qui a été transféré ensuite à l'acquéreur de l'immeuble en application de l'art. 261 al. 1 CO. Le congé lui a été donné conformément à l'art. 257d CO pour le motif qu'elle n'a pas payé le loyer du mois de juillet 2006. La recourante soutient que cette dette de loyer n'existait plus, parce qu'elle avait été éteinte par une remise de dette (art. 115 CO). La remise de dette constitue un contrat bilatéral non formel conclu entre le créancier et son débiteur (*ATF 131 III 586 c. 4.2.3.4*). Comme le montre l'emplacement de l'art. 115 CO dans le code, il s'agit d'un motif d'extinction de l'obligation.

Il résulte de l'art. 8 CC que le créancier doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que le débiteur doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (*ATF 130 III 321 c. 3.1*). Il incombe

donc à la recourante de prouver que sa dette de loyer (pour le mois de juillet 2006) a été éteinte, avant l'expiration du délai comminatoire, par la remise de dette qu'elle allègue. Pour dire s'il y a eu ou non une remise de dette au sens de l'art. 115 CO, il faut préalablement déterminer quels ont été les déclarations et les comportements des parties, ce qui relève du fait (*cf. ATF 129 III 118 c. 2.5*).

Dès lors que la recourante avait le fardeau de cette preuve, on déduit de l'art. 8 CC qu'elle avait aussi le droit d'apporter la preuve qui lui incombait (*ATF 126 III 315 c. 4a*), à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate et régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure applicable (*ATF 129 III 18 c. 2.6*).

Savoir si le bailleur de l'époque avait renoncé au loyer de juillet 2006 est un fait pertinent pour statuer sur l'efficacité du congé donné en application de l'art. 257d CO; ce fait est contesté et le témoignage d'une personne qui aurait assisté à la discussion avec l'ancien bailleur est en soi apte à apporter la preuve requise. Il a toutefois été observé que la recourante n'avait pas demandé l'audition de son témoin selon les règles de la procédure valaisanne.

2. L'autorité cantonale a perdu de vue que l'art. 274d al. 3 CO, pour les litiges portant sur des baux d'habitation ou de locaux commerciaux, a prévu que le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, les parties étant tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige.

Cette disposition institue une maxime inquisitoire sociale. Certes, cette maxime ne garantit pas aux plaideurs que tous les faits importants seront élucidés (*ATF 125 III 231 c. 4a; Kummer, Einleitung: Artikel 1–10 ZGB, Berne 1962, n. 25 ad art. 8 CC*). Ainsi, elle n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position. En revanche, elle lui impose d'interroger les parties et de les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuves en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents (*Higi, Die Miete, in: Obligationenrecht, V/2b, 4^e éd., Zurich 1996, n. 60 et n. 79 ad art. 274d CO*). Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens (*ATF 125 III 231 c. 4a*), par exemple si les documents produits sont insuffisants (*TF, 12.11.2007, 4A_214/2007 c. 5*). Cette maxime inquisitoire sociale a été conçue pour venir en aide à la partie économique-

ment faible, a fortiori si elle n'est pas assistée d'un avocat (cf. ATF 125 III 231 *ibidem*).

En l'espèce, l'autorité de conciliation avait considéré la remise de dette comme non prouvée en observant que la recourante n'avait pas pu produire un document émanant du bailleur d'où ressortirait la volonté de celui-ci de renoncer au loyer de juillet 2006. Après cela, la recourante a saisi le juge en lui indiquant qu'elle n'avait certes pas de document de cette nature, mais qu'elle avait un témoin en la personne d'un entrepreneur qui avait assisté à la discussion et qui accompagnait le bailleur. Sur cette base, le juge de commune devait, en application de l'art. 274d al. 3 CO, soit convoquer lui-même ce témoin, soit donner à la recourante toutes les explications nécessaires pour qu'elle puisse offrir cette preuve testimoniale, conformément aux règles de la procédure cantonale. En ne faisant rien du tout – alors qu'il devait savoir que la recourante invoquait ce moyen de preuve – et en concluant ensuite qu'elle n'avait pas valablement cité son témoin, le juge de commune a clairement violé l'art. 274d al. 3 CO. Pour ne pas l'avoir constaté, l'autorité précédente a également violé cette norme.

Il reste évidemment que le juge aurait pu refuser d'entendre ce témoin s'il pouvait, par une appréciation anticipée des preuves non arbitraire, considérer que la vérité était déjà établie et que le résultat de cette mesure probatoire ne pouvait plus l'influencer (cf. ATF 129 III 18 c. 2.6 p. 24 s. et les arrêts cités).

La situation se présente cependant de la manière suivante. Il n'est pas contesté que la recourante a constamment payé le loyer avant et après juillet 2006 et ceci durant vingt-cinq ans. On en déduit nécessairement qu'il a dû se passer quelque chose de particulier pour ce mois-là. On observe ensuite que le loyer de juillet 2006 n'a pas été réclamé avant le 9 février 2009. Ce laps de temps considérable est un indice pouvant donner à penser que le bailleur estimait la somme non due. On remarque encore que la somme n'a jamais été réclamée par le bailleur de l'époque – qui savait peut-être qu'elle ne lui était pas due – mais seulement beaucoup plus tard, par son cessionnaire. Il y a là un certain nombre de circonstances spéciales qui concourent à la possibilité d'une remise de dette. En tout cas, le juge ne pouvait pas conclure, sans tomber dans l'arbitraire, que l'absence de remise de dette était d'emblée établie. Il est certes vrai qu'il n'est pas question de croire la version de la recourante sur la base de ses seules déclara-

tions, mais cela ne permet pas davantage d'affirmer qu'elle ment. L'autorité cantonale a observé qu'une remise de dette était peu vraisemblable, parce que les parties étaient en mauvais termes; cette argumentation ne permet aucune conclusion, ni dans un sens, ni dans l'autre. En effet, si le bailleur n'était pas disposé à faire un cadeau à la recourante, on ne comprend pas pourquoi il n'a pas réclamé son dû pendant de nombreux mois. Le juge ne pouvait pas conclure – sans verser dans l'arbitraire – que l'absence de remise de dette était d'emblée prouvée. Il devait au contraire permettre à la recourante de faire entendre son témoin, moyen de preuve que la procédure cantonale n'exclut pas (cf. art. 287 al. 1 CPC/VS). N'ayant pas procédé à cette audition pour des motifs formels, cela sans avoir correctement renseigné la recourante sur la manière de procéder, le juge de commune – et après lui, l'autorité précédente – a violé l'art. 274d al. 3 CO qui impose au juge un certain devoir d'établir d'office les faits.

■ **Note**

3. Souvent invoquée devant le TF, la violation de la maxime inquisitoire sociale n'est cependant que rarement retenue par notre Cour suprême. L'arrêt ci-dessus est un cas d'école (*voir également RSPC 2007 14*): une partie non représentée mentionne au juge un moyen de preuve susceptible de prouver un fait déterminant pour le sort de la cause (une remise de dette dont découlerait le caractère inefficace d'un congé), et celui-ci ne rend pas attentive cette partie à l'importance de proposer formellement son audition, ni n'ordonne son audition d'office.
4. La maxime inquisitoire sociale demeure applicable sous l'empire du CPC aux litiges en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux soumis à la procédure simplifiée (art. 247 al. 2 CPC). Il s'agit, indépendamment de la valeur litigieuse, des litiges en matière de consignation, de protection contre les congés et de prolongation du bail et la contestation des loyers (art. 243 al. 2 lit. c et 247 al. 2 lit. a CPC), ainsi que les autres litiges dont la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 30 000.– (art. 247 al. 2 lit. b ch. 1 CPC; *pour des développements voir Patricia Dietschy, Le devoir d'interpellation du tribunal et la maxime inquisitoire sous l'empire du Code de procédure civile suisse, RSPC 2011 81*).

F.B.

5. Divers

26

Actions diverses du locataire pour lesquelles il obtient gain de cause contre sa bailleuse. Nouvelle action contre celle-ci en paiement d'une indemnité pour tort moral (seule question ici en examen).

Tribunal fédéral

06.12.2010

X. c. Y. SA

4A_423/2010 et 4A_451/2010

Art. 49 CO

1. Les parties sont liées par un bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces. Avec un premier mandataire (Me P.), X. ouvre successivement trois actions judiciaires à l'endroit de sa bailleuse Y. SA, entre 1998 et 2003. Ces actions visent la réduction du loyer et l'exécution de travaux par suite de défauts du bien loué ainsi que l'annulation d'un congé. A chaque fois, le locataire obtient définitivement gain de cause. En février 2006, assisté d'un nouvel avocat (Me R.), le locataire intente une nouvelle action tendant à la réduction du loyer et à l'exécution de travaux; il obtient une fois encore gain de cause en première instance. En avril 2007, X. ouvre derechef action contre Y. SA, en concluant cette fois à la condamnation de cette dernière à payer Fr. 30 160.– et Fr. 7783.10 à titre de remboursement des honoraires respectivement versés à Me P. et à Me R. dans ces quatre procès, et Fr. 10 000.– à titre de réparation morale. La dernière instance cantonale rejette toutefois en particulier l'action en tant que la demande porte sur l'indemnité de réparation morale. X. interjette donc un recours en matière civile, notamment pour que Y. SA soit condamnée à payer l'indemnité pour tort moral réclamée par Fr. 10 000.–.
2. La dernière instance cantonale constate en fait que X., conformément à ses allégations, s'est trouvé contraint d'entreprendre plusieurs procédures judiciaires pour défendre ses droits de locataire, mais elle retient en

droit qu'à lui seul, le désagrément inhérent à cette situation n'était pas suffisamment grave pour justifier le versement d'une somme d'argent à titre de réparation morale. En dépit des critiques que le locataire développe au sujet de l'attitude de son adverse partie dans leur relation contractuelle, le TF peut adhérer sans plus de discussion à cette appréciation de l'instance cantonale précitée. Il s'ensuit que sur cette prétention, le recours du locataire se révèle privé de fondement et doit ainsi être rejeté.

M.M.

27

Usure. Sous-location. Condamnation justifiée du sous-bailleur pour usure au préjudice de prostituées et de travestis. Disproportion évidente entre les prestations échangées.

Tribunal fédéral

29.09.2009

Ministère public du canton de Vaud c. X.

6B_27/2009

Art. 157 CP

1. En substance, X. a mis à disposition de prostituées et de travestis l'un de ses salons de massage pour une somme de Fr. 100.– par jour de travail, en sachant que certaines de ces personnes n'étaient au bénéfice d'aucune autorisation de séjour ni de travail. X. a ainsi perçu un montant mensuel de Fr. 8000.–, alors qu'il payait un loyer mensuel d'environ Fr. 4000.–. Si les premiers juges cantonaux ont retenu à cet égard la réalisation de l'infraction de l'usure, la dernière instance cantonale a libéré X. de cette prévention. Sur recours du Ministère public, le TF tient dite infraction pour réalisée, pour les motifs ici résumés.
2. La disproportion évidente, sur le plan économique, entre l'avantage pécuniaire obtenu et la prestation fournie qu'exige l'art. 157 CP doit être évaluée de manière objec-

tive (ATF 130 IV 106 c. 7.2). Dans le cas de logements donnés à bail, il y a lieu de procéder à une comparaison entre le prix usuel perçu pour un logement analogue, lequel représente la valeur objective, et celui qui a été perçu, sur le même marché local, dans le cas concret (ATF 93 IV 86 c. 2; 92 IV 132 c. 1). La loi et la jurisprudence ne fournissent pas de limite précise pour déterminer à partir de quand le déséquilibre entre les prestations est usuraire. Les critères à prendre en considération, parmi lesquels celui des risques encourus, rendent difficile une évaluation en chiffres. Pour qu'elle puisse être considérée comme usuraire, la disproportion doit toutefois excéder sensiblement les limites de ce qui apparaît usuel et normal au regard de l'ensemble des circonstances; elle doit s'imposer comme frappante aux yeux de tout client (ATF 92 IV 132 c. 1; TF, 19.02.2007, 6S. 6/2007 c. 3.1, DB 2008, n° 30, p. 58). Dans la doctrine, une limite de l'ordre de 20% est évoquée pour les domaines réglementés; pour les autres domaines, il y a usure, dans tous les cas, dès 35% (cf. not. Corboz, *Les infractions en droit suisse*, vol. I, Berne 2002, art. 157 CP, n° 38).

3. Dans l'arrêt 6S. 6/2007 précité (DB 2008, n° 30, p. 58), le TF a été amené à examiner la question dans une affaire similaire à celle de la présente espèce, où des appartements avaient été sous-loués à des prostituées clandestines. Notre Haute Cour a évoqué, parmi les critères à prendre en considération pour déterminer à partir de quand la disproportion est usuraire, celui des risques encourus. Dans le cas qui lui était soumis, elle n'a toutefois pas eu à s'interroger quant au bien-fondé de ce critère, car les chiffres précis retenus par l'autorité cantonale suffisaient à établir une disproportion évidente entre les prestations. Le cas d'espèce amène en revanche à examiner la pertinence de ce critère.
4. Dans le domaine du bail, qui n'est pas une opération de crédit, un risque économique, tel celui que le sous-locataire ne soit pas en mesure, à l'échéance, de s'acquitter du loyer ou que l'objet de sous-locations parallèles et/ou successives ne soit pas constamment occupé de manière optimale ne peut être assimilé à une prestation du bailleur. Cet aléa n'est, en particulier, pas comparable à une prestation supplémentaire caractéristique, tel l'ameublement des locaux remis à bail, offerte par le sous-bailleur. Il est ainsi vain de rechercher quelle part de la contre-prestation financière du locataire peut être justifiée par l'existence d'un tel risque pour apprécier l'existence d'une disproportion entre les prestations réciproques. Cela étant, selon la pratique rappelée ci-dessus, une majoration de l'ordre de 20% dans les domaines réglementés, respectivement 35% dans les branches non réglementées, n'est, en principe, pas considérée comme usuraire. Rien n'empêche dès lors le sous-bailleur, sur le plan pénal, de majorer sa prestation dans ces limites, pour retirer un bénéfice de son opération en tenant compte ou non des risques auxquels il estime être exposé.

■ Note

5. Notre Haute Cour revient sur le bien-fondé éventuel du critère des risques encourus, parmi les critères permettant de déterminer à partir de quand la disproportion est usuraire. Si le TF laisse entrevoir que la pertinence de ce critère n'est apparemment pas donnée (le sous-bailleur ne pouvant se prévaloir d'une prestation supplémentaire en raison d'un risque économique, tel que le défaut de paiement par le sous-locataire), il admet que sur le plan pénal, le sous-bailleur puisse majorer le loyer de l'ordre de 20% dans les domaines réglementés et de 35% dans ceux qui ne le sont pas, pour tirer un profit de son opération. Le TF précise cependant encore que le sous-bailleur peut se prévaloir de ce profit (35%), qu'il prenne ou non en considération les risques auxquels il estime être exposé. L'on est ainsi tenté à dire qu'au final, la jurisprudence fédérale admet en réalité toujours que le sous-bailleur, notamment confronté à une sous-location à des personnes en situation irrégulière, puisse porter son profit à 35%, qu'il ait ou non d'ailleurs conscience de risques encourus.

M.M.

28

Violation de domicile. Contrainte. Erreur sur les faits. Infractions confirmées par le TF.

Tribunal fédéral

27.04.2011

X. c. Procureur général et Y.

6B_8/2010

Art. 13, 181, 186 CP

1. Il est reproché à X. d'avoir, en 2005, changé ou accepté que toute autre personne instruite par lui change, de manière illicite, les serrures du logement occupé par Y. notamment, et déménage ou accepte que toute autre personne instruite par lui déménage les meubles et affaires personnelles du prénommé, l'empêchant de la sorte de retourner dans son logement et le contraignant à le quitter. Il lui est également fait grief d'avoir, toujours en 2005, pénétré ou d'avoir accepté que toute autre personne instruite par lui pénètre dans le logement occupé par Y. contre sa volonté. X. a à cet égard été condamné pour contrainte et violation de domicile, condamnations qu'il conteste jusqu'au TF par la voie du recours en matière pénale. Le TF retient en substance les éléments suivants.
2. Invoquant une violation de l'art. 13 CP, X. se prévaut d'une erreur sur les faits. Il explique qu'il estimait ne



pas commettre de violation de domicile, dès lors qu'il était lui-même copossesseur de l'appartement remis gracieusement à Y., qu'il avait un double des clés et que le prénommé, domicilié officiellement en Argovie, était aussi locataire d'une villa, exclusivement destinée à l'habitation. Selon l'art. 13 CP, quiconque agit sous l'influence d'une appréciation erronée des faits est jugé d'après cette appréciation si elle lui est favorable (al. 1). Quiconque pouvait éviter l'erreur en usant des précautions voulues est punissable pour négligence si la loi réprime son acte comme infraction par négligence (al. 2). Il résulte cependant des constatations cantonales, qui lient l'autorité de céans (cf. art. 105 al. 1 LTF), que le recourant savait que les locaux étaient à disposition de l'intimé, puisqu'il les lui avait lui-même remis. Celui-ci en avait dès lors la maîtrise de fait, ce que démontre précisément l'acte ordonné par l'intéressé de changer la serrure. Au regard de ces éléments, l'erreur de fait ne saurait être valablement invoquée par X., celui-ci ayant volontairement pénétré dans l'appartement qu'il avait remis à l'intimé et ce contre la volonté de ce dernier, qui était, à l'époque des faits, en vacances. La critique doit par conséquent être rejetée et il y a dès lors lieu de retenir, avec les instances cantonales, la réalisation de l'infraction de violation de domicile (art. 186 CP).

3. Le recourant conteste ensuite sa condamnation pour contrainte au sens de l'art. 181 CP. Se rend coupable de contrainte selon les termes de la disposition précitée, celui qui, en usant de violence envers une personne ou en la menaçant d'un dommage sérieux ou en l'entravant de quelque autre manière dans sa liberté d'action, l'aura obligée à faire, à ne pas faire ou à laisser faire un acte. Il peut y avoir contrainte lorsque l'auteur entrave sa victime «de quelque autre manière» dans sa liberté d'action; cette formule générale doit être interprétée de manière restrictive; n'importe quelle pression de peu d'importance ne suffit pas; il faut que le moyen

de contrainte utilisé soit, comme pour la violence ou la menace d'un dommage sérieux, propre à impressionner une personne de sensibilité moyenne et à l'entraver d'une manière substantielle dans sa liberté de décision ou d'action; il s'agit donc de moyens de contrainte qui, par leur intensité et leur effet, sont analogues à ceux qui sont cités expressément par la loi (ATF 134 IV 216 c. 4.1). La contrainte n'est contraire au droit que si elle est illicite. Tel est notamment le cas lorsqu'un moyen conforme au droit, utilisé pour atteindre un but légitime, constitue, au vu des circonstances, un moyen de pression abusif ou contraire aux mœurs (ATF 134 IV 216 c. 4.1). Sur le plan subjectif, il faut que l'auteur ait agi avec conscience et volonté, soit au moins qu'il ait accepté l'éventualité que le procédé illicite employé entrave le destinataire dans sa liberté de décision (ATF 120 IV 17 c. 2c).

4. En l'espèce, les juges cantonaux ont exposé qu'en changeant les serrures de l'appartement litigieux, alors que Y. était absent, X. avait entravé ce dernier dans l'exercice de sa possession, et l'avait conduit, contre son gré, à loger ailleurs. Du reste, comme Y. avait la maîtrise effective de l'appartement, X. ne pouvait pas procéder comme il l'avait fait, sans régler auparavant la situation juridique conformément au droit, ainsi que l'avait d'ailleurs retenu la Cour de justice au terme de la procédure civile intentée par Y. Il résulte ainsi des constatations cantonales que les conditions objectives de la contrainte sont réalisées. En outre, en faisant changer les serrures de l'appartement qu'il avait mis à la disposition de Y., alors que ce dernier était absent, X. voulait, ou à tout le moins acceptait, que le procédé employé entravât le lésé dans sa liberté de décision. Dans ces circonstances, l'arrêt attaqué ne viole pas le droit fédéral en tant qu'il condamne le recourant pour contrainte au sens de l'art. 181 CP.

M.M.

Liste des arrêts rendus par le TF entre le 1^{er} octobre 2010 et le 30 septembre 2011

Référence	Date	Mots-clés	Commenté in DB 2011
-----------	------	-----------	---------------------

1. Dispositions générales

4A_429/2010	06.10.2010	Résiliation pour violation persistante de l'obligation d'utiliser la chose conformément à l'usage convenu.	n° 8
4A_468/2010	29.10.2010	Il n'y a rien d'abusif à ce que le bailleur résilie le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer en application de l'art. 257d CO; la protection du locataire en demeure n'est pas assurée, puisque la loi lui donne la possibilité de consigner les loyers auprès d'un office désigné par le canton et d'éviter de cette façon de tomber en demeure (art. 259g CO).	
4A_555/2010	17.11.2010	Sous-location; compensation des loyers; preuve du dommage.	
4A_537/2010	25.11.2010	Théorie de la confiance; la durée écoulée peut constituer des indices supplémentaires d'une volonté du bailleur ayant pour objet d'acquiescer à un nouveau contrat.	
4A_465/2010	30.11.2010	Défaut; erreur sur la surface louée; absence de qualité promise.	n° 4
4A_423/2010	06.12.2010	Responsabilité contractuelle.	
4A_544/2010	08.12.2010	Résiliation; demeure; remise de dette; témoignage; maxime inquisitoire sociale.	
4A_656/2010	06.01.2011	Logement de famille; bail mixte; abus de droit; moment de la notification d'un congé.	
4A_550/2010	17.01.2011	Résiliation; demeure du locataire.	
4A_490/2010	25.01.2011	Défaut; réduction du loyer.	
4A_630/2010	27.01.2011	Faillite du locataire; continuation des rapports contractuels par actes concluants.	n° 12
4A_628/2010	23.02.2011	Défaut; réduction de loyer; remise en état de la chose louée.	
4A_546/2010	17.03.2011	Législation cantonale; frais accessoires d'un logement non subventionné dérogeant aux art. 257a et 257b CO.	
4A_688/2010	17.03.2011	Qualification du contrat; contrat d'exploitation non qualifié de contrat de bail ou de bail à ferme.	
4A_626/2010	12.04.2011	Résiliation; changement de propriétaire par enchères publiques; résiliation du bail.	
4A_456/2010	18.04.2011	Résiliation; sous-location non autorisée; absence de protestation écrite.	
4A_41/2011	27.04.2011	Résiliation; procédure; restitution de la chose louée en fin de bail; fardeau de la preuve de dite restitution; prescription de l'obligation de restituer.	
4A_74/2011	02.05.2011	Adresse de notification du congé; fiabilité des données figurant au RC lorsque l'expéditeur connaît déjà les difficultés de la Poste à transmettre des plis chargés à l'adresse qui y est indiquée.	n° 11

4D_20/2011	18.05.2011	Résiliation; procédure; demeure du locataire; désignation de l'immeuble visé dans l'avis comminatoire; constatation arbitraire des faits.	
4A_134/2011	23.05.2011	Résiliation; mise en demeure; exigence de clarté et de précision.	
4A_130/2011	08.06.2011	Annulation d'un congé; calcul de la valeur litigieuse; griefs de nature appellatoire ne correspondant pas aux exigences de motivation d'un recours en matière civile ou d'un recours constitutionnel subsidiaire.	
4A_136/2011 ATF 137 III 362	10.06.2011	Frais accessoires; loyer; introduction du système effectif des frais accessoires; exigence de la formule officielle et de la motivation de celle-ci; nullité de la notification.	n° 16
4A_151/2011	20.05.2011	Résiliation; définition du besoin urgent du nouveau propriétaire.	
4A_189/2011	04.07.2011	Résiliation; procédure; détermination de la valeur litigieuse en cas de contestation de la résiliation par le locataire; définition du besoin urgent du nouveau propriétaire; possibilité de notifier une double résiliation (extraordinaire et ordinaire) pour le cas où la première devait s'avérer inefficace.	
4A_268/2011	06.07.2011	Frais accessoires; loyer; introduction du système effectif des frais accessoires; exigence de la formule officielle et de la motivation de celle-ci; nullité de la notification.	
4A_258/2011	12.07.2011	Résiliation; coopérative d'habitation; bail à loyer commercial en faveur d'un membre de la coopérative; résiliation inefficace.	
4A_406/2011	10.08.2011	Conclusion du contrat; procédure; société simple; absence de personnalité juridique de cette dernière lui empêchant de conclure un bail à loyer avec ses associés. Motivation du recours doit être contenue dans l'acte lui-même.	
4A_263/2011	20.09.2011	Violation du devoir de diligence; nécessité d'une faute du locataire niée; validité de la résiliation.	n° 7

2. Protection contre les loyers abusifs

4A_489/2010	06.01.2011	Loyer; hausse des coûts; prise en compte des variations antérieures du taux hypothécaire.	n° 17
4A_495/2010	20.01.2011	Loyer; prestations supplémentaires du bailleur; travaux à plus-values.	
4A_3/2011	28.02.2011	Loyer; fixation du loyer initial; statistiques cantonales.	
4A_129/2011	28.04.2011	Loyer; contestation du loyer initial; calcul du rendement net.	
4A_669/2010	28.04.2011	Contestation du loyer; loyer non abusif car se situant dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.	
4A_136/2011	10.06.2011	Frais accessoires; loyer; introduction du système effectif des frais accessoires; exigence de la formule officielle et de la motivation de celle-ci; nullité de la notification.	n° 16
4A_132/2011	01.06.2011	Loyer; contestation du loyer initial; première mise en location; délai de notification de la formule.	

3. Protection contre les congés

4A_297/2010	06.10.10	Le congé qui contrevient aux règles de la bonne foi est annulable (art. 271 al. 1 CO). Cette protection procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).	
4A_567/2010	16.12.2010	Prolongation de bail; pesée des intérêts.	

4A_452/2010	22.11.2010	Le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas.	
4A_518/2010	16.12.2010	Une résiliation ne contrevient pas aux règles de la bonne foi lorsque le bailleur envisage d'entreprendre, selon des critères de construction techniques et économiques appropriés, de vastes travaux d'assainissement limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et qu'il se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux.	
4A_459/2010	04.01.2011	Congé annulable donné par le bailleur ayant largement succombé; absence de besoin urgent ou de justes motifs.	
4A_594/2010	12.01.2011	Protection contre les congés; absence de justes motifs.	
4A_623/2010	02.02.2011	Principe de la bonne foi; congé prétexte; annulation du congé.	
4A_629/2010	02.02.2011	Principe de la bonne foi; congé prétexte; annulation du congé.	
4A_631/2010	04.02.2011	Protection contre les congés; notion de congé abusif; validité du congé.	
4A_549/2010	17.02.2011	Résiliation; validité d'une résiliation en cas de demeure du locataire; compensation; annulabilité du congé pour contravention aux règles de la bonne foi et abus de droit.	
4A_643/2010	24.02.2011	Protection contre les congés: notion de congé abusif; validité du congé.	
4A_8/2011	01.03.2011	Résiliation; devoir de diligence; caractère insupportable du maintien du bail.	
4A_685/2010	28.03.2011	Prolongation; procédure; maxime inquisitoire sociale; principes et conditions de la prolongation du bail.	
4A_72/2011	04.04.2011	Prolongation; pesée des intérêts en présence; but de la prolongation	
4A_299/2011	07.06.2011	Résiliation; résiliation pour retard dans le paiement du loyer; forme et conditions de la sommation, annulabilité du congé.	
4A_187/2011	09.06.2011	Résiliation; procédure; annulation d'un congé donné pour changement prétendu d'affectation non autorisée; valeur litigieuse.	
4A_363/2011	03.08.2011	Contestation d'un congé; congé incontestable après l'échéance du délai de contestation; exigences relatives à la motivation d'une résiliation.	

4. Autorité et procédure

4A_367/2010	04.10.10	Résiliation; sous-location; la cour cantonale a suivi sans aucune preuve l'allégué contesté de l'intimé, ce qui viole l'art. 8CC et empêche de tenir compte d'un état de fait conforme.	
4A_193/2010	07.10.2010	Recours rejeté; défaut de motivation au sens de l'art. 97 LTF.	
4A_558/2010	25.10.2010	En vertu de l'art. 42 LTF, le mémoire de recours doit indiquer, notamment, les conclusions et les motifs (al. 1); ces derniers doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (al. 2). A ce défaut, le TF n'entre pas en matière (art. 108 al. 1 lit. a et b LTF).	
4A_570/2010	29.10.2010	En vertu de l'art. 42 LTF, le mémoire de recours doit indiquer, notamment, les conclusions et les motifs (al. 1); ces derniers doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (al. 2). A ce défaut, le TF n'entre pas en matière (art. 108 al. 1 lit. a et b LTF).	
4A_589/2010	08.11.2010	La simple manifestation de la volonté de recourir, telle qu'elle apparaît dans la lettre du recourant, ne satisfait nullement à l'exigence de motivation posée à l'art. 42 al. 2 LTF; le recours est irrecevable.	
4A_544/2010	08.12.2010	Résiliation; demeure; remise de dette; témoignage; maxime inquisitoire sociale.	

4A_451/2010	06.12.2010	Réclamation de dommages-intérêts à hauteur de frais d'avocat; irrecevabilité du recours, le prononcé du remboursement des honoraires d'avocats ne remplissant pas les conditions de l'art. 93 al. 1 lit. b LTF.	
4D_109/2010	10.12.2010	Maxime inquisitoire sociale; le devoir du juge d'établir d'office les faits n'est pas illimité, les parties n'étant pas dispensées de collaborer activement à la constatation de l'état de fait déterminant, ni de présenter des offres de preuves complètes.	
4A_651/2010	26.01.2011	Procédure; recours en matière civile; exigence de conclusions sur le fond du litige: exceptions.	
4A_689/2010	09.02.2011	Délai pour recourir non respecté; prolongation exclue; irrecevabilité.	
4D_128/2010	01.03.2011	Bail à ferme; procédure; recevabilité du recours en matière civile; recours constitutionnel subsidiaire.	
4A_685/2010	28.03.2011	Prolongation; procédure; maxime inquisitoire sociale; principes et conditions de la prolongation du bail; art. 272 al. 1, 272b al. 1, 274d al. 3 CO.	
4A_577/2010	21.03.2011	Procédure; maxime inquisitoire sociale; portée en matière de loyer initial.	
4A_135/2011	28.03.2011	Procédure; recours introduit de manière procédurière ou à tout autre égard abusif; irrecevabilité du dit recours.	n° 24
4A_99/2010	04.04.2011	Expulsion; rejet du recours contre une décision d'expulsion de l'héritier d'une locataire décédée n'ayant pas obtenu la cession du bail sur la base de l'art. 230a LP.	
4A_289/2011	06.06.2011	Procédure; recevabilité du recours contre une décision qui ne termine pas le procès entre parties.	
4A_130/2011	08.06.2011	Annulation d'un congé; calcul de la valeur litigieuse; griefs de nature appellatoire ne correspondant pas aux exigences de motivation d'un recours en matière civile ou d'un recours constitutionnel subsidiaire.	
4A_167/2011	09.06.2011	Procédure; autorité de la chose jugée; violation de l'interdiction de l'arbitraire.	
4A_240/2011	14.06.2011	Procédure; recevabilité du recours dirigé contre une décision incidente refusant l'effet suspensif à l'appel interjeté; notion de préjudice irréparable.	
4A_150/2011	24.06.2011	Elimination des défauts; réduction du loyer; devoir de collaboration active des parties à l'établissement de fait malgré la maxime inquisitoire sociale.	
4A_279/2011	01.07.2011	Procédure; restitution de la chose; tentative de conciliation réputée faite en cas de réduction des conclusions en cours de procédure; interprétation d'une clause contractuelle visant la reprise des installations du locataire sortant.	
4A_189/2011	04.07.2011	Résiliation; procédure; détermination de la valeur litigieuse en cas de contestation de la résiliation par le locataire; définition du besoin urgent du nouveau propriétaire; possibilité de notifier une double résiliation (extraordinaire et ordinaire) pour le cas où la première devait s'avérer inefficace.	
4A_387/2011	19.08.2011	Procédure; expulsion du locataire; irrecevabilité du recours qui ne contient aucune conclusion et se borne à exposer les graves conséquences qu'entraînerait pour les locataires l'obligation de quitter le logement; non prise en compte par le droit du bail des motifs humanitaires.	
4D_48/2011	19.08.2011	Procédure; expulsion du locataire; savoir si l'expulsion d'un locataire dont il n'est pas établi qu'il a reçu l'avis comminatoire ou l'avis de résiliation est autorisée ou non n'est pas une question juridique de principe; irrecevabilité du recours constitutionnel subsidiaire.	

4A_278/2011	25.08.2011	Procédure; compétence rationae materiae; valeur litigieuse de la demande en expulsion.	
4A_406/2011	10.08.2011	Conclusion du contrat; procédure; société simple; absence de personnalité juridique de cette dernière lui empêchant de conclure un bail à loyer avec ses associés. Motivation du recours doit être contenue dans l'acte lui-même.	
4A_540/2011	21.09.2011	Recevabilité du mémoire de recours; nécessité de motiver et de prendre des conclusions.	
4A_579/2011	26.09.2011	Recevabilité du mémoire de recours; nécessité de motiver et de prendre des conclusions.	
4A_367/2011	27.09.2011	Contestation des dépens cantonaux (Neuchâtel), dont la fixation est jugée arbitraire; nécessité de justifier le temps des activités alléguées.	

5. Bail à ferme

4D_128/2010	01.03.2011	Bail à ferme; procédure; recevabilité du recours en matière civile; recours constitutionnel subsidiaire.	
-------------	------------	--	--

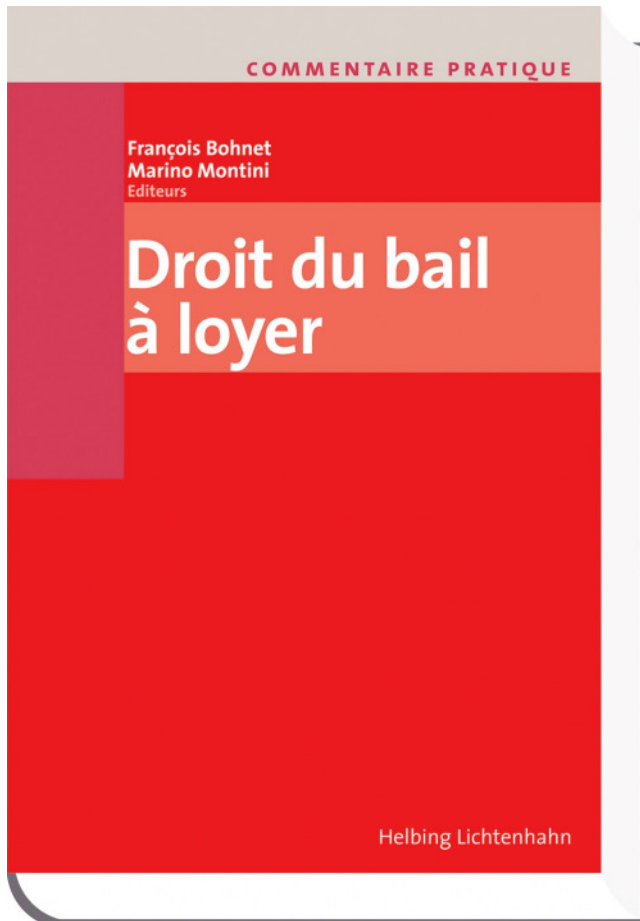
6. Divers

4A_208/2010	21.10.2010	Contrat de gérance; violation de l'obligation de diligence dans l'exécution du mandat (omission d'adapter le loyer au prix du marché).	
4D_2/2011	07.03.2011	Bail à ferme; existence d'un bail; résiliation ou transfert de celui-ci.	
4A_387/2011	19.08.2011	Procédure; expulsion du locataire; irrecevabilité du recours qui ne contient aucune conclusion et se borne à exposer les graves conséquences qu'entraînerait pour les locataires l'obligation de quitter le logement; non prise en compte par le droit du bail des motifs humanitaires.	



Déjà une référence en droit du bail.

Le Commentaire pratique.



Edité en collaboration avec le Séminaire sur le droit du bail de l'Université de Neuchâtel, ce commentaire a pour but de répondre rapidement et concrètement aux problèmes rencontrés dans la pratique. Il constitue ainsi un complément idéal aux autres publications du Séminaire que sont la revue « Droit du bail » et la newsletter « www.bail.ch ».

«Cet ouvrage répond à un besoin, dans un domaine, celui du bail, jusqu'à présent peu doté en guides systématiques. Il réjouira les praticiens du bail, autant par sa facilité d'utilisation que par le caractère fouillé des informations livrées.» (Plaidoyer 4/2010)

Sur le contenu

- un commentaire systématique et pratique des art. 253 ss CO ainsi que des dispositions pénales et de DIP concernant le droit du bail;
- le texte légal dans les trois langues officielles et en anglais;
- de nombreuses aides de travail intégrées au commentaire (schémas, tableaux, exemples de formulation ou de calculs, check-lists, etc.);
- des annexes comprenant des textes légaux complémentaires ainsi que des tables de référence (taux hypothécaires, IPC, etc.).

Editeurs et auteurs

Edité par **François Bohnet**, Professeur à l'Université de Neuchâtel et co-directeur du Séminaire sur le droit du bail, avocat à Neuchâtel, et **Marino Montini**, avocat à Neuchâtel et collaborateur scientifique du Séminaire sur le droit du bail de l'Université de Neuchâtel. Avec des contributions de 17 spécialistes de la matière.

2010, 1440 pages, relié

CHF 168.–

ISBN 978-3-7190-2690-5

Bon de commande. Veuillez m'envoyer l'ouvrage suivant contre facture

Ex.	Titre	Prix (CHF)	ISBN
	Bohnet Montini (éd.), Commentaire pratique Droit du bail 2010, 1440 pages, relié	168.–	978-3-7190-2690-5

Nom

Rue/N°

NPA/Lieu

Date/Signature

Bon de commande à renvoyer par fax au 061 228 91 50 ou par e-mail à bestellung@helbing-shop.ch

unine

UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

FACULTÉ DE DROIT

Séminaire sur le droit du bail

Avenue du 1^{er}-Mars 26 • CH-2000 Neuchâtel • Téléphone: +41 32 718 12 60 • Fax: +41 32 718 12 61
www.bail.ch • courriel: seminaire.bail@unine.ch