

Droit du bail

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

N° 8 / 1996

IMPRESSUM

Droit du bail

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

RÉDACTION:

Comité: Président: Pierre WESSNER (P. W.), professeur
Membres: Bénédicte FOËX (B. F.), chargé de
cours, avocat
Marie-Claire JEANPRÊTRE PITTET (M. C. J.),
avocate
François KNOEPFLER (F. K.), professeur, avocat
Jean-Marc RAPP (J. M. R.), professeur
Secrétaire: Monique BISE

Ont collaboré à ce numéro:

Isabelle BIÉRI (I. B.), présidente de l'autorité de
conciliation
Ursula NORDMANN-ZIMMERMANN (U. N. Z.),
professeur
Nathalie TISSOT (N. T.), professeur, avocate

ÉDITION ET ADMINISTRATION:

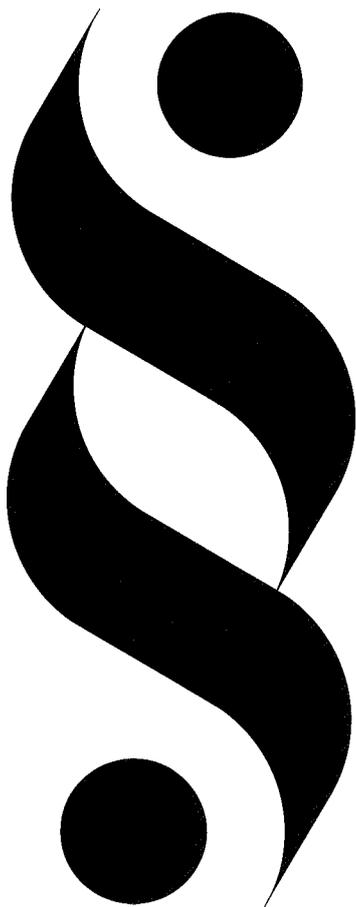
Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel
Faubourg de l'Hôpital 106
2000 Neuchâtel
Téléphone (032) 718 12 60 / Téléfax 718 12 61
CCP 20-5711-2

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

PRIX DE L'ABONNEMENT: Fr. 30.-

MANIÈRE DE CITER: DB

REPRODUCTION: La reproduction de textes n'est
admise qu'avec l'autorisation expresse de l'édi-
teur et avec l'indication exacte de la source.



AMSL	Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 30 juin 1972
AmtsB.	Amtsbericht (divers cantons)
anc.	ancien
ATF	Arrêts du Tribunal fédéral suisse
BJM	Basler Juristische Mitteilungen
BISchK	Blätter für Schuldbetreibung und Konkurs
BO	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907
CdB	Cahiers du bail
CE	Conseil des États
CF	Conseil fédéral
ch.	chiffre
CN	Conseil national
CO	Code des obligations du 30 mars 1911
Comm.	Communications de l'Office fédéral du logement concernant le droit du loyer
cons.	considérant
CP	Code pénal suisse du 21 décembre 1937
Cst. féd.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 29 mai 1874
DB	Droit du bail
DC	Droit de la construction
DPS	Traité de droit privé suisse
éd.	édition
FF	Feuille fédérale
FJS	Fiches juridiques suisses
GVP	Gerichts- und Verwaltungspraxis (divers cantons)
IPC	Indice suisse des prix à la consommation
JT	Journal des Tribunaux
LBFA	LF sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985
LC	Loi cantonale
LF	Loi fédérale
LGVE	Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide
lit.	littera (lettre)
LP	LF sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889
MP	Mietrechtspraxis
MRA	MietRecht Aktuell
n.	note(s)
NB	Le notaire bernois
not.	notamment
nouv.	nouveau
n. p.	non publié(s)
O	Ordonnance
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990
OG	Obergericht
OJ	LF d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943
op. cit.	opus citatum (œuvre citée)
ORI	Ordonnance du TF sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920
OSL	Ordonnance du CF concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 10 juillet 1972
p.	page(s)
Pra.	Die Praxis des schweizerischen Bundesgerichts
RDS	Revue de droit suisse
réf. cit.	référence(s) citée(s)
Rep.	Repertorio di Giurisprudenza Patria
rés.	résumé
RF	Registre foncier
RFJ	Revue fribourgeoise de jurisprudence
RJB	Revue de la société des juristes bernois
RJJ	Revue jurassienne de jurisprudence
RJN	Recueil de jurisprudence neuchâteloise
RNRF	Revue suisse du notariat et du registre foncier
ROLF	Recueil officiel des lois fédérales
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RSJ	Revue suisse de jurisprudence
RVJ	Revue valaisanne de jurisprudence
s	suivant(e)
SJ	Semaine judiciaire
ss	suivants, suivantes
TC	Tribunal cantonal
TF	Tribunal fédéral
ZR	Blätter für Zürcherische Rechtsprechung

ABRÉVIATIONS	page 1	8 Inadmissibilité des travaux de rénovation effectués alors que le contrat de bail à loyer a été résilié. Art. 260 CO ; 928 CC	page 11
BIBLIOGRAPHIE	page 4		
JURISPRUDENCE	page 5	9 Transfert d'un bail commercial. Etendue de la responsabilité solidaire du locataire transférant à l'indemnité due au bailleur à la suite de l'occupation illicite des locaux par le locataire reprenant après l'expiration du bail. Art. 263 CO	page 12
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES			
1 Conditions auxquelles le pas-de-porte promis par le nouveau locataire à son prédécesseur constitue une transaction couplée frappée de nullité. Art. 24, 254 CO	page 5		
2 Bail à loyer de durée déterminée portant sur une villa. Congé donné par le bailleur avec effet immédiat pour cause de prostitution dans les lieux loués; congé jugé inefficace à défaut de motivation concrète du préjudice. Art. 257f al. 3 et 4 CO	page 6	10 Bail à loyer commercial portant sur des places de parc, une station d'essence et divers locaux et installations servant à l'entretien de véhicules à moteur, propriété de cinq sociétés immobilières. Bail considéré comme un contrat commun, dont la résiliation doit émaner de toutes les personnes qui forment la partie bailleusesse.	page 14
3 Résiliation du bail par le bailleur motivée par l'existence de justes motifs (art. 266g CO), retirée, suivie d'une nouvelle résiliation, fondée sur les mêmes faits mais motivée par la violation du devoir de diligence du locataire (art. 257f al. 3 CO). Absence d'identité entre les deux résiliations. Transformations effectuées sans autorisation par le locataire. Droit du bailleur d'exiger la remise en l'état antérieur, et, en cas de dommage causé à la chose louée, de résilier le bail en application de l'art. 257f CO. Art. 641 CC ; 257f, 260a, 266g CO	page 6	11 Décès du locataire. Résiliation du bail par la bailleusesse. Nullité du congé, faute d'avoir été signifié à tous les héritiers. Art. 560, 602 CC ; 266a al. 1 CO	page 14
4 Devoir d'entretien du bailleur. Changement d'affectation d'une salle de cinéma. Art. 256 al. 1, 257f al. 1, 259 et 259a al. 1 lit. a CO	page 7	12 Résiliation extraordinaire du bail par le locataire, pour défauts de la chose louée. Interprétation de la déclaration de résiliation. Inefficacité des congés qui ne satisfont pas aux exigences légales ou contractuelles subordonnant leur exercice. Ne constitue pas une exigence du congé en raison des défauts la fixation d'un délai au bailleur pour les réparer. Art. 259b lit. a, 266g al. 1, 273 al. 1 CO	page 15
5 Conclusion d'un bail d'habitation. Dol du bailleur qui ne révèle pas au locataire des travaux futurs visant l'aménagement des combles de l'immeuble et provoquant d'importantes nuisances de bruit et de poussière. Grave défaut. Droits du locataire. Art. 28 al. 1, 259b CO	page 8	13 Bail commercial. Résiliation extraordinaire du bail par la société locataire, motivée par l'existence de justes motifs. Notion de congé inefficace et délai de contestation: rappel de jurisprudence. Inexistence de justes motifs fondés sur de simples fluctuations des affaires ou la conjoncture économique. Art. 266g al. 1, 273 al. 1 CO	page 16
6 Défauts de la chose louée. Réduction de loyer accordée à un locataire commerçant, le restaurant loué se trouvant dans un état de grande vétusté. Incidence de l'évolution du chiffre d'affaires sur la détermination du pourcentage de réduction, en particulier dans le cas d'un bail partiaire. Art. 259d (255 anc.) CO	page 10	14 Contrat dont la durée est subordonnée à la vente ou à la construction sur la parcelle louée. Nature du contrat, qualifié cumulativement de bail de durée déterminée et indéterminée. Compatibilité d'une telle qualification avec les règles sur la prolongation du bail. Art. 255 al. 1, 266 al. 2, 271a, 272, 272a al. 1 lit. d, 273 al. 2 lit. b, 273c CO	page 17
7 Défauts de la chose louée. Détermination de la température que le bailleur doit garantir et en dessous de laquelle l'insuffisance de chauffage constitue un défaut. Inapplicabilité de la norme SIA 384/2. Détermination de la quotité de la réduction de loyer à laquelle le locataire peut prétendre lorsque la température moyenne est d'environ 16°. Art. 259d CO ; norme SIA 384/2	page 11	15 Restitution de la chose louée en fin de bail. Etendue de la responsabilité du locataire pour les détériorations de la chose louée. Art. 267 al. 1 CO	page 19

2. PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS

16 La procédure en contestation du loyer devant l'autorité de conciliation et le tribunal des baux n'est pas admise pour des logements dont la mise à disposition est favorisée par l'autorité; cela vaut aussi lorsque la contestation se fonde sur l'art. 269 CO.
Art. 253b al. 3 et 269 CO; art. 2 al. 2 OBLF

17 Contestation d'une majoration de loyer notifiée pour l'échéance d'une convention d'échelonnement. Détermination des méthodes de calcul applicables et des moments de référence.
Art. 269c, 270d, 274e al. 1 CO; 18, 26 al. 3 OBLF

18 Frais accessoires. Introduction du système des coûts effectifs pour la perception de certains frais accessoires précédemment compris dans le loyer. Admissibilité du principe. Nullité des prétentions de la bailleresse en l'espèce, faute de motivation suffisante.
Art. 257a al. 2, 257b al. 1, 269d CO; 19 al. 1 OBLF

19 Contestation du loyer initial. Formule officielle obligatoire pour la conclusion du nouveau bail. Limitation de l'examen de l'admissibilité du loyer aux critères mentionnés dans la formule officielle.
Art. 269d, 270 CO; 19 al. 1 lit. a et 19 al. 3 OBLF

20 Contestation du loyer initial. Conditions formelles de recevabilité. Notion de hausse sensible par rapport au précédent loyer.
Art. 270 CO

21 Demande de diminution du loyer. Moment déterminant pour le calcul. Portée des motifs invoqués par les parties avant la saisine de l'autorité. Modification du taux hypothécaire de référence en cours de procédure.
Art. 270a al. 2 et 3, 274d al. 3 CO

22 Baisse de loyer en raison de la diminution du taux hypothécaire. Taux de répercussion à prendre en considération pour le calcul, lorsque le loyer avait été augmenté, sous l'ancien droit, en application des taux de répercussion alors plus élevés.
Art. 13 al. 1, 26 al. 4 OBLF

23 Hausse de loyer motivée par la mise en œuvre d'une réserve formulée à l'occasion de la dernière majoration de loyer non contestée. Conditions de validité d'une réserve, niée dans le cas d'espèce.
Art. 18 OBLF

3. PROTECTION CONTRE LES CONGÉS

24 Validité du congé donné en raison de la violation d'une clause contractuelle interdisant les animaux, qu'il s'agisse d'un congé extraordinaire ou d'un congé donné pour la prochaine échéance légale ou contractuelle.
Art. 257f, 271 CO

page 20

page 21

page 24

page 25

page 26

page 27

page 29

page 30

page 32

25 Annulation des résiliations données par la bailleresse, motivées par le souci d'éviter aux locataires les inconvénients liés à des travaux projetés. Etendue et conséquences de l'obligation de motiver. Absence d'intérêt propre, sérieux et objectif de la bailleresse au départ des locataires.
Art. 271 CO

26 Résiliation du contrat par la bailleresse, motivée par l'exécution de travaux de rénovation à effectuer dans l'établissement loué. Annulation du congé.
Art. 260, 271 al. 1 et 271a al. 1 lit. b CO

27 Congé de représailles. Pas de protection contre les congés lorsque les contestations entre bailleur et locataire ont porté sur des bagatelles.
Art. 271a al. 1 lit. e ch. 1 et 2 et 271a al. 2 CO

4. AUTORITÉS ET PROCÉDURE

28 Demande de diminution du loyer. Saisine tardive de l'autorité de conciliation. Décision de non-entrée en matière rendue par celle-ci, avec indication de la seule voie de recours en nullité. Compétence de l'autorité de conciliation. Force dérogatoire du droit fédéral.
Art. 270a al. 2, 274e et f CO

5. DIVERS

29 Italie. Impossibilité pour les propriétaires d'appartements d'obtenir l'exécution de décision d'expulsion. Exception préliminaire du non-épuisement des voies de recours internes. Mesures litigieuses constituant une réglementation de l'usage des biens. Grande latitude du législateur national pour la mise en œuvre des politiques sociales et économiques, notamment dans le domaine du logement. Proportionnalité de l'ingérence.
Art. 1 du Protocole n° 1, art. 14 CEDH

30 Bail conclu pour une durée de dix ans, incorporant des conditions générales dont une clause donne au locataire la faculté de résilier de manière anticipée. Interprétation du contrat.
Art. 1, 18 al. 1 CO

31 Invalidation partielle de la convention protocolée dans un procès-verbal de conciliation pour cause d'erreur essentielle de la bailleresse, qui avait omis d'y inclure deux mensualités dues par le locataire.
Art. 24 al. 1 ch. 4 CO

32 Interprétation de l'art. 95 ORI. Nécessité de l'accord de tous les créanciers gagistes poursuivants pour le versement d'acomptes sur les loyers et fermages perçus par l'office.
Art. 95 ORI

page 32

page 33

page 34

page 36

page 37

page 39

page 39

page 40

Publications récentes

Etat au 31 octobre 1996

- ALVAREZ C., Die am 1. August 1996 in Kraft getretene Änderung der VMWG, MP 1996, p. 129 ss
- BRUNNER A./STOLL D., Mietzinserhöhung ohne Formular? Bemerkungen zur konsensualen Mietzins-erhöhung, MP 1996, p. 1 ss
- CORBOZ B., Les congés affectés d'un vice, 9^e Sémi-naire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996
- DUCROT M., L'expulsion du locataire, 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996
- GRATZ E., Mietzinsgestaltung, Zurich 1995
- HASENBÖHLER F., Die gemietete Familienwohnung, MRA 1995, p. 225 ss
- HEDIGER B., Entwicklungen im Mietrecht, RSJ 1996, p. 256 ss
- HIGI P., Die Schlichtungsstellen und ihre Bewährtheit, Zurich 1995
- HOHL F., A propos de la compétence matérielle et des voies de recours en matière d'expulsion du loca-taire selon l'art. 274g CO, RFJ 1995, p. 43 ss
- JAEGER F., Mieterschutz im ökonomischen Zwielicht: wem und was nützt der Mieterschutz, Der Schweizer Treuhänder 1996, p. 103 ss
- JEANPRÉTRE PITTET M.-C./GUINAND J./WESSNER P., Bail à loyer III, Les obligations du locataire, FJS n° 359
- JEANPRÉTRE PITTET M.-C./GUINAND J./WESSNER P., Bail à loyer VII, La protection contre les congés, FJS n° 362A
- KNOEPFLER F., Que reste-t-il de l'autonomie de la volonté en matière de bail immobilier international, Rechtskollisionen, Festschrift für Anton Heini, Zurich 1995, p. 239 ss
- LACHAT D., Le loyer: un état des lieux, SJ 1996, p. 137 ss
- LACHAT D., Missbräuchliche Mietzinse: eine Bestandes-aufnahme, MP 1995, p. 181 ss
- LACHAT D., Pratique récente en matière de loyers, 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996
- MEYER J., La fin du bail lors de la double mise à prix, RFJ 1996, p. 10 ss
- MICHON F., La conclusion et l'extinction du bail à ferme agricole, 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996
- MÜLLER Th., Rahmenmietvertrag: Euphorie bleibt aus, Plädoyer 1996, p. 24 ss
- NIDERÖST P., Auf welchem Hypothekarzinsstand basiert der nicht oder nur teilweise gesenkte Mietzins?, MP 1996, p. 47 ss
- OTT W./VERARDO R., Kauf bricht (nicht) Miete?, RDS 1996, I, p. 29 ss
- PIOTET P., Le bail et les droits réels, RNRF 1996, p. 1 ss
- RECORDON L., Rendement autorisé de la valeur d'un immeuble en droit du bail à loyer: un peu de mathé-matique juridique, RSJ 1996, p. 375 s
- RICHARD Ph., Die absolute Methode, MRA 1996, p. 93 ss
- ROHRER B., Änderungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMPG) vom 26.6.96, in Kraft seit 1. August 1996 (Kommentar), MRA 1996, p. 143 ss
- ROHRER B., Wie wird die Nettoendite im Sinne von Art. 269 OR berechnet?, MRA 1996, p. 43 ss
- ROHRER B., Comment calcule-t-on le rendement au sens de l'art. 269 CO?, CdB 1996, p. 65 ss
- RONCORONI G., La nouvelle loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer, 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996
- SIEGRIST J.-M., Les congés inefficaces, CdB 1995, p. 1 ss
- SIEGRIST J.-M./MULLER M., Le loyer répondant aux besoins prépondérants de la population selon la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, CdB 1996, p. 33 ss
- SOMMER M., Zum Ausschluss der Anwendbarkeit der Mieterschutzbestimmungen bei staatlich geförder-ten Wohnräumen, MRA 1995, p. 167 ss
- WESSNER P., L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996
- ZEHNDER H., Die Bestimmung der Mehrwertentschä-digung bei Mieterbauten (art. 260a Abs. 3 OR), PJA 1996, p. 725 ss
- ZIHLMANN P., Das Mietrecht, Leitfaden des schweize-rischen Mietrechts für den Praktiker, 2^e éd., Zurich 1995

1. Dispositions générales

1 Conditions auxquelles le pas-de-porte promis par le nouveau locataire à son prédécesseur constitue une transaction couplée frappée de nullité.

Tribunal cantonal, Vaud

12.01.1994

C. c. R.

CdB 1994, p. 123

Art. 24, 254 CO

1. Le demandeur est locataire de locaux commerciaux qu'il cherche à remettre; il fait part de cette intention à son bailleur, en précisant qu'il entend recevoir la somme de Fr. 30 000.- de son successeur. La défenderesse ayant marqué de l'intérêt pour les lieux, le demandeur lui indique qu'il y a plusieurs candidats et que le choix du nouveau locataire dépend de lui. La défenderesse prend donc l'engagement écrit de verser Fr. 30 000.- au demandeur et, quelques jours plus tard, signe un contrat de bail avec le propriétaire; le demandeur résilie alors son propre bail. La nouvelle locataire allègue alors que son engagement n'est pas valable et refuse de s'exécuter; le demandeur agit en paiement.
2. La Cour civile du Tribunal cantonal constate en premier lieu que les parties exercent des métiers différents et que la défenderesse ne reprend ni le commerce, ni la clientèle, ni même les agencements de la boutique du demandeur. La défenderesse s'est engagée à verser le montant litigieux pour pouvoir entrer dans les lieux; sa prestation constitue donc un pas-de-porte, sans relation directe avec l'usage de la chose louée. En outre, la conclusion du bail était subordonnée à l'acceptation de l'obligation contractée par la défenderesse: la régie représentant le propriétaire a déclaré au cours des enquêtes qu'elle n'aurait pas signé le bail avec la défenderesse sans avoir l'assurance qu'un accord était intervenu entre cette dernière et le demandeur. Le pas-de-porte convenu avec la défenderesse constitue donc une transaction couplée au sens de l'art. 254 CO, frappée en principe de nullité.
3. La Cour civile ajoute toutefois que lorsque, comme en l'espèce, la transaction couplée est conclue avec un tiers (et non pas avec le bailleur ou son représentant), elle ne tombe sous le coup de l'art. 254 CO «que si le bailleur ou son représentant connaît le couplage et y consent» (*USPI, Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n. 24 ad art. 254 CO*). Cette condition supplémentaire ne pose pas de difficulté en l'espèce, puisque le bailleur était au courant de l'arrangement passé entre les parties à la procédure; en outre, il tirait un avantage économique de cette opération puisque le loyer convenu avec la défenderesse est plus élevé que celui qui était versé par le prédécesseur de celle-ci. L'engagement de verser le pas-de-porte est

donc nul (sans que cela n'affecte la validité du bail passé par la défenderesse avec le propriétaire).

4. La Cour civile retient enfin qu'en tout état de cause, c'est sous l'empire d'une erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO que la défenderesse s'est engagée à verser un pas-de-porte au demandeur. Elle ignorait en effet que le choix du nouveau locataire ne dépendait pas uniquement de son prédécesseur, contrairement à ce que ce dernier lui avait indiqué; en d'autres termes, en échange de son engagement, la défenderesse obtenait non pas (ainsi qu'elle le croyait sous l'empire d'une erreur essentielle) la certitude de conclure le bail, mais simplement la renonciation du demandeur à son propre bail.

Note

5. L'exigence de la connivence du bailleur lorsque la transaction couplée est conclue avec un tiers n'est pas nouvelle: elle a déjà été posée par une autre juridiction cantonale (*cf. DB 1995, p. 5, n° 1*) et correspond à l'opinion défendue par plusieurs auteurs (*cf., outre le commentaire édité par l'USPI cité par la Cour civile: Tercier, Les contrats spéciaux, 2° éd., Zurich 1995, p. 189, n. 1495; Zihlmann, Obligationenrecht I, Bâle 1992, n. 5 ad art. 254; Barbey, Le transfert du bail commercial, SJ 1992, p. 33 ss, p. 43. Voir en revanche: Higi, Die Miete, in Obligationenrecht, 3° éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 29 ad art. 254; Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail, 2° éd., Lausanne 1992, p. 260 [note 6]*).
6. Cette exigence ne trouve cependant pas appui sur le texte légal et n'apparaît dès lors guère défendable de lege lata. Le fait que seules sont visées par la loi les conventions auxquelles la conclusion ou la continuation du bail sont subordonnées devrait d'ailleurs constituer un garde-fou suffisant: rares seront les cas dans lesquels un tel couplage pourra être imposé sans le concours du bailleur.
7. En tout état de cause, il semble exagéré de rechercher si la transaction couplée peut être imputée (pour reprendre un terme utilisé par la Cour civile) au bailleur ou si ce dernier retire un bénéfice économique de l'opération.
8. Sur le plan terminologique, l'on peut relever que la définition restrictive du pas-de-porte adoptée par la Cour civile, qui a le mérite de la clarté, n'est pas unanimement acceptée (*voir par exemple DB 1992, p. 7 s, n° 4 et la note Knoepfler*).

B.F.

2 Bail à loyer de durée déterminée portant sur une villa. Congé donné par le bailleur avec effet immédiat pour cause de prostitution dans les lieux loués; congé jugé inefficace à défaut de motivation concrète du préjudice.

Tribunal fédéral

10.01.1995

X. c. Y. et Dame Z.

MP 1996, p. 7

Art. 257f al. 3 et 4 CO

1. Le bail est conclu le 1^{er} juillet 1991 pour une durée déterminée de deux ans. Le 18 février 1992, le bailleur résilie le contrat avec effet immédiat pour le motif que Dame Z. s'adonne, dans la villa, à la prostitution par métier.
2. En résumé, le TF expose que la résiliation anticipée (art. 257f al. 3 CO) est justifiée lorsque le maintien du bail est devenu insupportable et que le locataire enfreint son devoir de diligence en dépit d'une protestation écrite du bailleur; que ce dernier peut se dispenser de la mise en demeure lorsque celle-ci apparaît manifestement inutile (*Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail, 2^e éd., Lausanne 1992, p. 298 s; USPI, Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n. 42 ad art. 257f CO*); qu'une résiliation immédiate du bail (art. 257f al. 4 CO) est possible en tout temps dès lors que le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose (*Lachat/Micheli, op. cit., p. 298 s; USPI, op. cit., n. 38 ss ad art. 257f CO*); que la doctrine qualifie de violation grave du devoir de diligence l'exploitation non convenue d'un bordel dans une maison d'habitation et les inconvénients majeurs qui en résultent pour les autres locataires; que cette violation doit toutefois peser lourd dans la réalité et être propre à porter atteinte à la bonne réputation de la maison (*USPI, op. cit., n. 21 ad art. 257f CO; Lachat/Stoll, Das neue Mietrecht für die Praxis, 3^e éd., Zurich 1992, p. 317; Menge, Kündigung und Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten, thèse, Bâle 1993, p. 9*); qu'il incombe au bailleur d'apporter la preuve de la violation grave du contrat, du préjudice grave et de la causalité (art. 99 al. 3 CO en rapport avec l'art. 42 al. 1 CO; ATF 115 II 1 cons. 4; *Lachat/Stoll, op. cit., p. 317; USPI, op. cit., n. 30 ad art. 257f CO; Zihlmann, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Bâle 1992, n. 4 ad art. 257f CO; du même auteur, Das neue Mietrecht, Zurich 1990, p. 57*).
3. Le TF relève que le fondement de la demande est le préjudice grave causé par la prostitution occasionnelle de la locataire Dame Z.; que le recourant justifie sa prétention en se référant à l'arrêt publié en ZR 85/1986, n° 28; que l'arrêt invoqué est basé sur

une situation totalement différente et qu'il ne donne pas de motivation suffisante au préjudice invoqué par le recourant. Le TF poursuit: «Le recourant aurait dû faire valoir son dommage concret. Pour motiver le préjudice, il ne suffit pas de citer un arrêt semblable ou d'invoquer la prostitution occasionnelle qui n'équivaut pas à un véritable bordel. Les explications du recourant quant aux circonstances (villa, situation privilégiée, etc.) ne spécifient pas suffisamment le préjudice. Celui-ci omet d'exposer en quoi la violation du contrat est grave et quels inconvénients en ont résulté, le cas échéant, pour lui ou ses voisins.»

U.N.Z.

3 Résiliation du bail par le bailleur motivée par l'existence de justes motifs (art. 266g CO), retirée, suivie d'une nouvelle résiliation, fondée sur les mêmes faits mais motivée par la violation du devoir de diligence du locataire (art. 257f al. 3 CO). Absence d'identité entre les deux résiliations. Liberté reconnue au bailleur d'accepter ou d'interdire des travaux de transformations entreprises par le locataire ou de louer des locaux semblables à des fins différentes. En cas de transformations effectuées sans autorisation, droit du bailleur d'exiger la remise en l'état antérieur, et, en cas de dommage causé à la chose louée, de résilier le bail en application de l'art. 257f CO.

Tribunal des baux, Zurich

18.04.1995

ZMP 1995/2, p. 27

Art. 641 CC; 257f, 260a, 266g CO

1. Le contrat de bail du 30 juin 1993 porte notamment sur un atelier situé dans les combles de l'immeuble, loué à des fins professionnelles. En décembre 1993, le locataire entreprend d'importantes transformations (démontage d'un lavabo, installation d'une baignoire, d'une douche et d'un agencement de cuisine), sans en aviser les bailleurs. Par courrier du 28 janvier 1994, le locataire est convoqué dans les bureaux de la gérance de l'immeuble. Il n'honore pas le rendez-vous. Le 18 février, les bailleurs mettent le locataire en demeure de rétablir l'état antérieur de la chose louée. Le 7 mars, ils formulent une demande écrite d'inspection du local. Le 8 avril, ils réitèrent la mise en demeure de remise en état et l'assortissent d'une menace de résiliation pour justes motifs, pour le cas où le locataire n'y donnerait pas suite dans les 30 jours (art. 266g CO). Le 19 mai, ils résilient le contrat pour justes motifs. Le

locataire conteste le congé. A l'audience de conciliation du 26 juillet, les bailleurs retirent leur résiliation et remettent simultanément au locataire un nouvel avis de congé pour le 31 août 1994; ils invoquent cette fois l'usage non conforme de la chose et la violation d'autres obligations au sens de l'art. 257f CO. Les deux résiliations se réfèrent au surplus aux différentes correspondances énumérées ci-dessus. Suite au retrait de la première résiliation, la procédure de conciliation est rayée du rôle, le litige étant devenu sans objet. Le locataire conteste la seconde résiliation.

2. Les deux résiliations sont fondées sur les mêmes faits, mais se distinguent quant aux motifs qui les fondent. Les défendeurs avaient retiré la première résiliation parce qu'ils avaient choisi un moyen de droit inapproprié. La violation des obligations invoquée ne constitue en effet pas un juste motif au sens de l'art. 266g CO (*Higi, Die Miete, in Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 87 ad art. 257f CO; ZR 1974, n° 70*). La décision de rayer l'affaire du rôle ne s'oppose pas à ce que les bailleurs fassent valoir le même état de fait en invoquant une autre cause de résiliation extraordinaire (art. 257f CO). En effet, la procédure de conciliation est devenue sans objet en raison du retrait de la première résiliation, et non parce que le locataire aurait cessé de violer ses obligations. Dès lors, il ne s'agit pas de deux résiliations identiques.
3. Le propriétaire-bailleur a le droit de disposer à sa guise de sa propriété (art. 641 CC). Il peut, dans les limites de la loi, utiliser, consommer et modifier la chose (*Meier-Hayoz, Das Sachenrecht, in Das schweizerische Zivilgesetzbuch, IV.1.1, Berne 1981, n. 26 ad art. 641 CC*). Le droit du bail ne limite pas la liberté du bailleur d'accepter ou de refuser des transformations ou rénovations (*Zihlmann, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Bâle 1992, n. 2 ad art. 260a CO; Lachat/Stoll, Das neue Mietrecht für die Praxis, 3^e éd., Zurich 1992, p. 397*). En revanche, les droits du locataire découlent d'un contrat. Ils sont limités à l'usage de la chose louée conformément au bail (art. 253 CO). Le locataire n'est pas autorisé à modifier, consommer ou endommager la chose (*Schmid, Miete, Pacht, Leihe, in Das Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1974, n. 3 ad art. 261 anc. CO*). Il est tenu de la restituer à la fin du bail dans l'état résultant de l'usage conforme à celui-ci (art. 267 al. 1 CO). Dès lors, le bailleur est en droit d'exiger la remise en état des locaux s'il n'a pas consenti aux transformations entreprises par le locataire. Il s'ensuit que les propriétaires ont, en l'occurrence, la liberté de donner à bail l'atelier litigieux comme local de travail, et de transformer celui sis dans un immeuble voisin à des fins d'habitation. Cela découle du caractère absolu du droit du propriétaire (*Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Zurich 1991, n. 578 s*).
4. Aux termes de l'art. 260a al. 1 CO, le locataire ne peut procéder à des transformations de la chose que si le bailleur y a consenti par écrit. L'accord du bailleur en la forme écrite simple est une exigence légale impérative (*Higi, op. cit., n. 23 ad art. 260a*

CO), introduite en faveur de la sécurité du droit et de la facilité de la preuve (*Message, FF 1985 I 1421*). Le locataire qui entreprend des transformations ou rénovations sans l'accord écrit du bailleur viole son obligation d'user de la chose avec soin (art. 257f al. 1 CO). S'il ne renonce pas aux travaux malgré une mise en demeure écrite du bailleur, ce dernier dispose du droit de résiliation extraordinaire de l'art. 257f al. 3 CO. Lorsque les travaux sont achevés, le bailleur a seulement le droit, en principe, d'exiger la remise en état de la chose en application de l'art. 260a al. 2 CO. Toutefois, il peut résilier le bail de façon anticipée, en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, si la chose louée a été endommagée, d'un point de vue objectif, le dommage pouvant résulter de l'exécution de travaux de transformations considérables ou de rénovations inappropriées (*Higi, op. cit., n. 31 ad art. 260a CO; USPI, Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n. 65 ad art. 260-260a CO*).

5. Le Tribunal qualifie en l'espèce les transformations de considérables, les installations sanitaires entreprises occupant environ un tiers de la surface de l'atelier et leur prix s'élevant à Fr. 15 000.—. Il admet au surplus que le maintien du bail est devenu insupportable pour les bailleurs, compte tenu du comportement du locataire après la fin des transformations et du fait que ce dernier ne s'est montré aucunement intéressé à une solution à l'amiable. La résiliation extraordinaire n'est pas une mesure disproportionnée; fondée sur l'art. 257f CO, elle est dès lors valable.

U.N.Z.

4 Devoir d'entretien du bailleur. Changement d'affectation d'une salle de cinéma.

Tribunal fédéral

16.08.1995

Plädoyer 1996/1, p. 62

Art. 256 al. 1, 257f al. 1, 259 et 259a al. 1 lit. a CO

1. Une société est locataire d'une salle de cinéma, jusque-là vouée exclusivement à la projection de films pornographiques, mais désormais destinée à d'autres types de films et à un public plus large. Les bailleurs refusent de remettre en état la salle de cinéma, en soutenant que sa décrépitude est la conséquence du comportement peu soigneux des clients de la locataire et qu'elle lui est donc imputable, ses clients intervenant à titre d'auxiliaires. Les bailleurs avancent en outre qu'ils n'ont pas à financer un futur changement d'affectation des locaux loués.
2. Il convient de déterminer si les travaux réclamés par la locataire relèvent de l'entretien de la chose louée dans un état approprié à l'usage pour lequel



elle a été louée, et incombent à ce titre aux bailleurs en vertu de l'art. 256 al. 1 CO. Pour les bailleurs, il s'agit de travaux de rénovation et de modification de l'objet loué devant être pris en charge par la locataire. Ils ajoutent que les dégâts provoqués par les clients du cinéma excèdent une usure normale de la chose et que la locataire n'a pas satisfait à son obligation d'entretien de la salle.

3. Le TF rappelle que l'art. 256 al. 1 CO oblige le bailleur à entretenir la chose louée, dans un état conforme à l'usage convenu, le loyer couvrant en général les frais d'entretien (ATF 110 II 404 cons. 3a). Il ajoute que la nature de la chose louée et son affectation voulue par les parties déterminent l'usage convenu (arrêt du 24 septembre 1985 dans la cause *Dame P. contre Caisse d'épargne du canton de Genève*, SJ 1986, p. 195 cons. 1d; Higi, *Die Miete, in Obligationenrecht*, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 13 ss ad art. 256 CO; USPI, *Commentaire du bail à loyer*, Genève 1992, n. 22 ad art. 267-267a CO; Corboz, *Les défauts de la chose louée*, SJ 1979, p. 131). Selon l'art. 259a al. 1 lit. a CO, lorsqu'un défaut se manifeste en cours de bail, le bailleur n'est tenu de remettre la chose en état que si le défaut n'était ni mineur, ni imputable au locataire.
4. En vertu de l'art. 259 CO, un défaut est mineur, et sa suppression à la charge du locataire, s'il peut être éliminé par de menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose (Guinand/Wessner, *Les obligations du bailleur. Les défauts, la rénovation et la modification de la chose louée*, FJS n° 358, p. 7). D'autre part, le locataire est tenu de réparer les dégâts causés, par lui-même ou par des personnes dont il répond, en violation de son obligation d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO; USPI, *op. cit.*, n. 9 ad art. 259b CO). Pour le TF, tel est le cas lorsque le dommage excède l'usure normale (Lachat/Micheli, *op. cit.*, p. 357 s; Züst, *Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen*, thèse, Saint-Gall 1992, p. 81). Le bailleur ne dispose donc d'aucune prétention contre le locataire lorsque la chose endommagée devait de toute façon être réparée ou remplacée en raison de sa vétusté (USPI, *op. cit.*, n. 30 ad art. 267-267a CO; jugement du 9 avril 1986 du Tribunal des baux du district de Zurich, MP 1987, p. 12).
5. En l'espèce, et pour le TF, les parties avaient convenu que les locaux loués seraient utilisés comme salle de cinéma. La nature des films projetés n'importait donc pas et le changement de type des films concernés n'a aucune incidence sur l'obligation d'entretien des bailleurs. Au surplus, les travaux réclamés concernent uniquement des objets loués indispensables à l'exploitation de n'importe quelle salle de cinéma (moquettes, tentures, écran, rideaux, fauteuils, cache-mobiles). Il s'agit donc de travaux d'entretien nécessaires à remettre la salle dans un état conforme à l'usage prévu par le bail, et non de travaux de rénovation.
6. Les défauts apparus en cours de bail (sièges en très mauvais état, tentures tachées et déchirées, écran et rideaux tachés, cache-mobiles défectueux

et moquettes très abîmées) ne sont pas mineurs au sens de l'art. 259 CO. Le TF relève qu'au surplus cela faisait au moins 20 ans que les bailleurs n'avaient plus effectué aucun entretien de la salle. Alors que les barèmes généralement utilisés admettent une durée de vie de 5 à 15 ans pour les moquettes et de 10 ans pour les tapisseries, sous réserve d'une réduction de 20 à 50% pour les lieux publics (MP 1995, *Indizes und Kennziffern zum Miet- und Wohnungswesen*, p. 22; USPI, *op. cit.*, n. 22 et 27 ad art. 267-267a CO; Lachat/Micheli, *op. cit.*, p. 358). Pour le TF, il est patent que la moquette et les tentures d'un endroit public comme une salle de cinéma sont usés après 20 ans et que ses autres installations (fauteuils, rideaux, écran et cache-mobiles) doivent également être remis en état après un tel laps de temps. Dans ces conditions, le comportement des clients du cinéma ne permet pas aux bailleurs d'échapper à leur obligation d'entretien, et il leur appartient de prendre en charge les travaux qui y sont liés.

N.T.

5 Conclusion d'un bail d'habitation. Dol du bailleur qui ne révèle pas au locataire des travaux futurs visant l'aménagement des combles de l'immeuble et provoquant d'importantes nuisances de bruit et de poussière. Grave défaut. Droits du locataire.

Tribunal des baux, Zurich

31.08.1995

ZMP 1995/2, p. 2, n° 12

Art. 28 al. 1, 259b CO

1. Une locataire a pris à bail un appartement de trois pièces et demie à Zurich, pour un loyer mensuel de Fr. 2290.-, auquel s'ajoutait une somme de Fr. 104.- à titre de frais accessoires. L'appartement était situé à l'étage supérieur de l'immeuble. L'entrée en jouissance des locaux loués a eu lieu le 15 août 1992. Un mois auparavant, soit à la conclusion du contrat, la locataire avait été informée que les façades de l'immeuble seraient assainies, et le toit rénové. En réalité, le propriétaire a entrepris en octobre 1992 l'aménagement complet des combles en deux appartements. Ces travaux ont duré des mois, et entraîné des nuisances considérables de bruit et de poussière. Les parties ont alors convenu d'une réduction de loyer de 40%, la locataire se réservant le droit de résilier le bail si la situation devait perdurer. Aux nuisances susmentionnées se sont ajoutées en janvier 1993 l'apparition de traces de moisissures et l'immixtion de froid dans l'appartement. Le 8 février 1993, la locataire a résilié le contrat avec effet immédiat. Elle invoque devant le Tribunal des baux de Zurich la commission d'un dol par la bailleuse et l'existence de graves défauts affectant la chose louée.

2. S'agissant du premier moyen, le Tribunal des baux de Zurich considère que la locataire s'est trouvée victime d'une erreur à la conclusion du contrat, et que cette erreur a pour origine une tromperie intentionnelle commise par la bailleuse. Celle-ci en effet n'a volontairement pas informé sa partenaire des travaux d'aménagement des combles de l'immeuble, alors qu'elle avait connaissance de ces travaux pour lesquels elle avait d'ailleurs obtenu une autorisation administrative bien avant la conclusion du contrat. Or, à ce moment-là, et depuis plusieurs mois, l'appartement litigieux était vide.

Le tribunal rappelle que le dol au sens de l'art. 28 al. 1 CO peut aussi consister dans le fait de taire des faits vrais, même futurs, qui devaient être révélés au cocontractant selon les règles de la bonne foi. Ainsi en est-il de faits qui exercent une influence sur la volonté de conclure, ou celle de conclure à de telles conditions. Le tribunal précise que le devoir de renseigner à la conclusion est variable de cas en cas, mais à tout le moins il ne saurait être négligé dans des contrats de durée qui, comme le bail à usage d'habitation, touchent directement la sphère privée du partenaire. Et le tribunal de conclure à la commission d'un dol par la bailleuse, en rejetant l'argument de cette dernière selon lequel la locataire aurait ratifié le contrat vicié en acceptant une baisse de loyer durant la période des travaux. En se référant à la doctrine (*not. Schmidlin, Mängel des Vertragsabschlusses, in Das Obligationenrecht, 3^e éd., VI 1 2, Berne 1995, n. 121 s ad art. 31 CO*), le tribunal observe en effet qu'à défaut de déclaration expresse, la ratification d'un contrat affecté d'un dol par actes concluants ne doit être admise que de manière restrictive. Or, dans la présente affaire, la locataire a en plusieurs occasions réservé sa faculté de résilier le contrat si les nuisances devaient perdurer, ce qui ne pouvait de bonne foi être interprété comme une volonté de ratifier, même en présence d'un accord sur une réduction du loyer.

3. Pour ce qui touche le second moyen invoqué par la locataire, le Tribunal des baux de Zurich constate que les travaux d'aménagement des combles de l'immeuble lui ont causé, pendant des mois, des nuisances considérables et, à certains égards, insupportables : émanation de bruit et de poussière, mais aussi immixtion de froid et d'humidité provoquant de la moisissure. Et le tribunal d'y voir un grave défaut de la chose louée, fondant la locataire à résilier le bail avec effet immédiat au sens de l'art. 259b lit. a CO.

Note

4. Cet arrêt est intéressant, dans la mesure où il traite d'une question qui ne se pose qu'en de rares occasions dans les litiges de bail, et l'on ne peut bien sûr que s'en réjouir : celle d'un dol commis par le bailleur et portant sur des faits futurs susceptibles de constituer un grave défaut de la chose louée et d'ouvrir ainsi la voie à un droit de résiliation anticipée du contrat par le locataire qui en est la victime. Au vu de l'état de fait relaté dans l'arrêt, il faut approuver la décision du Tribunal des baux de

Zurich d'avoir admis ici l'existence d'un dol par omission de la bailleuse. De toute évidence, cette dernière a volontairement dissimulé de gros travaux à entreprendre juste au-dessus de l'appartement litigieux, dans le but de se gagner un locataire occupant un logement resté vide pendant des mois et promettant de payer un loyer plutôt cher, selon les constatations du juge. Et il ne fait nul doute que les travaux en question ont provoqué des nuisances telles qu'elles ont entravé considérablement l'usage des locaux loués, au point de permettre la résiliation du bail avec effet immédiat.

5. Ce qui nous laisse pourtant quelque peu perplexes, c'est que le Tribunal des baux de Zurich, dans la plus grande partie des considérants, disserte sur le dol de la bailleuse, mais sans en tirer de conclusion, sinon qu'il juge que la locataire était habilitée à résilier prématurément le bail en raison de graves défauts de l'appartement loué. Or, il convient de distinguer ici deux faits imputables au bailleur :

- d'une part, le dol (qui affecte la conclusion du contrat et permet au locataire d'invalidier le bail avec effet rétroactif, au sens de l'art. 31 CO) ;
- d'autre part, la violation de l'obligation de maintenir la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée selon l'art. 256 al. 1 CO (qui affecte l'exécution du contrat et autorise le locataire à résilier le bail avec effet immédiat, au sens de l'art. 259b lit. a CO).

Le fondement de l'un et l'autre droits conférés au locataire est donc différent, ce qui devrait conduire à admettre le principe du concours (dans le sens d'un choix alternatif entre les divers moyens), et non le principe «lex specialis derogat generali» (dans le sens de l'application exclusive des règles régissant le bail), ainsi que le TF l'a jugé dans d'autres contrats comme la vente (*cf. ATF 114 II 131, JT 1988 I 508, cons. 1 et les réf. cit.*). En l'espèce, et dans la mesure où le locataire a opté, comme il en avait le droit, pour la résiliation du bail avec effet immédiat, on se demande pourquoi le Tribunal des baux de Zurich s'est penché si longuement sur l'attitude dolosive du bailleur. Le congé extraordinaire prévu à l'art. 259b lit. a CO n'est en effet pas subordonné à l'existence d'une faute, ni même d'un dol du bailleur.

6. D'ailleurs, et cette question n'est pas abordée dans l'arrêt discuté ici, les moyens tirés du dol d'une part, et de la violation de l'obligation de garantie en raison des défauts d'autre part, diffèrent non seulement par leur fondement, mais aussi par leurs effets :

- Lorsque la partie victime d'un dol invalide le contrat, elle est habilitée à demander à l'autre la réparation de son dommage (art. 31 al. 3 CO a contrario). Le cas échéant, la réparation vise à compenser l'intérêt négatif (le préjudice résultant de la confiance déçue), soit à replacer le créancier dans la situation qui aurait été la sienne si le contrat n'avait pas été conclu. A ce titre, le locataire pourrait par exemple réclamer au bailleur le remboursement des frais de conclusion du bail

ou des dépenses engagées ou supportées inutilement en vue de l'exécution (cf. *Gauch/Schluep/Tercier, Partie générale du droit des obligations, 2^e éd., Zurich 1982, I, n° 622 et 690; Engel, Traité des obligations en droit suisse, Neuchâtel 1973, p. 246*).

- Lorsque le locataire résilie le bail selon l'art. 259b lit. a CO, il peut aussi demander au bailleur la réparation de son dommage (art. 259e CO). Dans cette éventualité, la réparation vise en revanche à compenser l'intérêt positif, soit à replacer le créancier dans la situation qui aurait été la sienne si le contrat avait été correctement exécuté. Le locataire pourrait ainsi réclamer au bailleur le remboursement des frais de déménagement anticipé et de dépenses en vue de trouver un appartement de remplacement (cf. *DB 1990, p. 10, n° 12*), ou le remboursement du coût d'un loyer plus élevé pour une habitation de même catégorie, et cela jusqu'au plus prochain terme contractuel (cf. dans ce sens *USPI, Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n. 17 ad art. 259e CO*).

P.W.

6 Défauts de la chose louée. Réduction de loyer accordée à un locataire commerçant, le restaurant loué se trouvant dans un état de grande vétusté. Incidence de l'évolution du chiffre d'affaires sur la détermination du pourcentage de réduction, en particulier dans le cas d'un bail partiaire.

Cour de Justice, Genève

25.04.1994

K. c. Société X. SA

MP 1994, p. 185

Art. 259d (255 anc.) CO

1. Le locataire d'un restaurant se plaint de défauts de la chose louée et demande une réduction de son loyer. Les preuves administrées en procédure ont permis de démontrer que depuis 1987, le restaurant et surtout la cuisine comportaient de graves déficiences au niveau de leur fonctionnement. L'établissement avait été créé entre 1969 et 1972. Au moment de la conclusion du bail litigieux, en 1980, le restaurant n'était sans doute pas dans un état de parfaite fraîcheur, mais rien ne prouve que la situation était inadéquate à ce moment-là; elle l'est devenue au fil des années, en l'absence de modernisation sérieuse, à l'exception de l'aménagement d'une mezzanine. Le bail a pris fin le 31 août 1991. La Cour cantonale retient que le restaurant et sa cuisine n'avaient jamais été refaits depuis 1971 et se trouvaient dans un état de grande vétusté: les peintures étaient défraîchies, le mobilier désuet, la

cuisine fonctionnait à peu près au tiers de sa capacité d'origine, le système de réfrigération était encore plus amoindri, les installations électriques dangereuses (nombreuses pannes, les systèmes de sécurité de certains appareils avaient dû être débranchés afin que l'on puisse continuer à les utiliser) et le locataire avait subi d'autres menus inconvénients. Elle estime que le locataire peut se prévaloir de l'art. 255 anc. CO (pour la période antérieure au 1^{er} juillet 1990, en vertu de l'art. 3 Titre final CC), puis de l'art. 259d CO.

2. Le loyer était proportionnel au chiffre d'affaires de l'établissement (bail partiaire), un minimum étant néanmoins dû. La bailleuse est d'avis qu'il ne saurait y avoir une réduction de loyer, car le chiffre d'affaires du restaurant est resté stable, ou même a légèrement augmenté durant la période à prendre en considération. La Cour genevoise écarte cette argumentation. Si l'examen du résultat d'exploitation fournit certes d'utiles indications lorsqu'il faut statuer sur la base des art. 255 anc. et 259d CO à propos des locaux commerciaux (*Straub, Der gastgewerbliche Mietvertrag, Zurich 1988, p. 321; Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, Saint-Gall 1992, p. 192*), il ne s'agit toutefois que d'indices. La réduction de loyer ne dépend en effet pas de l'existence d'un dommage, cette hypothèse étant visée à l'art. 259e CO. Seule compte la question de savoir si l'usage effectif de la chose a ou non été amoindri (*Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, p. 138*). Les juges genevois en concluent qu'il s'agit donc «de déterminer si le preneur de locaux commerciaux a dû, en raison de malfaçons, déployer des efforts plus intenses pour parvenir au résultat économique qu'il aurait atteint à moindre mal dans une situation normale. Le cas échéant, même une augmentation du chiffre d'affaires d'un commerce n'exclut pas une réclamation fondée sur l'art. 259d CO». En l'occurrence, l'usage a bien été réduit par rapport à l'usage convenu.

3. Une diminution de loyer arrêtée à 20% paraît adéquate compte tenu de la jurisprudence qui s'est prononcée dans des cas voisins (*Corboz, op. cit., p. 146; Züst, op. cit., p. 200, 204, 205; ATF 39 II 288, SJ 1913, p. 649; RJB 1890, p. 270 s; SJ 1963, p. 593*); dans des affaires genevoises, la Cour avait retenu une réduction de 30% pour divers défauts affectant un café, et de 50% pour une très mauvaise ventilation d'un restaurant. La réduction doit s'appliquer sur l'entier du prix de la location, peu importe que le loyer ait été proportionnel au chiffre d'affaires du restaurant.

M.C.J.

7 Défauts de la chose louée. Détermination de la température que le bailleur doit garantir et en dessous de laquelle l'insuffisance de chauffage constitue un défaut. Inapplicabilité de la norme SIA 384/2. Détermination de la quotité de la réduction de loyer à laquelle le locataire peut prétendre lorsque la température moyenne est d'environ 16°.

Tribunal d'appel, Tessin

26.01.1995

Dame O. c. Dame M.

MP 1996, p. 26

Art. 259d CO; norme SIA 384/2

1. La locataire se plaint d'une température inférieure à 18° dans l'appartement loué et réclame une diminution de loyer de 50% durant les mois d'hiver. Le juge de première instance rejette intégralement la demande, estimant que la température existant dans l'appartement litigieux ne constitue pas un défaut au sens de l'art. 259d CO; il considère d'une part que, selon le TF, une température de 18° ne justifie pas une réduction de loyer, et d'autre part que la norme SIA 384/2 recommande une température de 16 à 18° dans les chambres. La Cour cantonale accueille partiellement le recours de la locataire.
2. L'art. 259d CO prévoit que si un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut prétendre à une diminution proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Dans le cas d'espèce, il s'agit de déterminer si la température rencontrée par la demanderesse dans l'appartement constitue ou non un défaut au sens de cette norme.
3. Le Tribunal d'appel retient tout d'abord que, contrairement à l'avis du premier juge, la norme SIA 384/2 ne peut être prise en considération pour les raisons suivantes:
 - les normes SIA ne sont pas applicables automatiquement, mais seulement si les parties en ont convenu (ATF 107 II 178, JT 1981 I 603; Gauch, *Der Werkvertrag*, 3^e éd., Zurich 1985, n. 219, 222, 238, 240);
 - d'un point de vue procédural, la partie qui se prévaut de l'application des normes SIA doit en outre faire valoir ce fait expressément, sans quoi les partenaires contractuels seront présumés avoir renoncé à une telle faculté au profit des normes du CO;
 - les normes SIA ne constituent pas un fait notoire et doivent être portées à la connaissance du juge;

- la norme SIA 384/2 ne constitue qu'une recommandation relative à la température dans divers locaux.

4. S'agissant de la température que le bailleur doit garantir dans les locaux loués, le TF avait jugé suffisante une température de 15° (ATF 42 II 353, JT 1917 I 271). La limite de tolérance a toutefois été portée à 18° dans les années septante, avec l'augmentation des exigences de confort; à Zurich, une température de 18° a été jugée conforme à ces exigences (cf. Gerber, *Rund um das Mietverhältnis*, Zurich 1976, p. 40); à Neuchâtel, la limite en deçà de laquelle il existe une carence thermique a été fixée aux alentours de 18° (RJN 7 I 121); à Genève, il a été décidé tout d'abord qu'une température de 18° ne justifiait pas une diminution du loyer (SJ 1979, p. 145), mais cette pratique a été abandonnée par la suite, une température de 17 à 18° ayant été jugée insuffisante (MP 1988, p. 110). La Cour tessinoise se rallie dès lors à l'opinion de Wessner (note in DB 1989, p. 12, n° 8), qui fixe à 18° le seuil en dessous duquel il faut admettre l'existence d'un défaut dans le confort thermique d'un appartement.
5. Amenée à déterminer la quotité de la réduction de loyer dans un tel cas, la Cour cantonale examine la jurisprudence (cf. not. ATF 42 II 354 s, JT 1917 I 273; 97 II 66; MP 1988, p. 110, DB 1989, p. 11, n° 8); elle relève qu'en Allemagne, une réduction de loyer de 30% a été accordée pour une température de 15°, de 25% pour un arrêt total du chauffage durant 20 jours (décisions citées par Gmür/Caviezel, *Mietrecht-Mieterschutz*, Zurich 1980, p. 113); elle considère enfin que la doctrine fixe la réduction de loyer aux alentours de 10 à 15% pour une légère insuffisance de chauffage (cf. USPI, *Commentaire du bail à loyer*, Genève 1992, n. 16 ad art. 259d CO), et décide de réduire le loyer de 20% dans le cas d'espèce, pour une température moyenne de l'ordre de 16° et une durée de deux fois six mois correspondant aux deux hivers pendant lesquels le défaut a été constaté.

M.C.J.

8 Inadmissibilité des travaux de rénovation effectués alors que le contrat de bail à loyer a été résilié.

Tribunal cantonal, Saint-Gall

08.06.1994

K. c. Epoux K.

MP 1994, p. 190

Art. 260 CO; 928 CC

1. Dix jours après avoir résilié le bail de l'intimé, les époux bailleurs entreprennent des travaux de rénovation, qui tendent notamment à la construction d'un nouveau toit. A la requête du locataire, le

tribunal de district compétent ordonne par voie de mesures provisionnelles l'arrêt immédiat des travaux et l'obturation du toit (qui avait été ouvert entre-temps). Les époux bailleurs recourent contre cette décision, en arguant que le bail concédé à l'intimé ne s'étend pas au grenier: le toit ne fait dès lors pas partie de l'objet loué et le locataire ne peut pas s'opposer à sa rénovation.

2. Le recours est rejeté. Le Tribunal cantonal saint-gallois admet en effet que le bail porte également sur le grenier et, par voie de conséquence, sur le toit: le contrat de bail en cause désigne l'objet loué simplement par son adresse postale (rue et numéro), sans autre précision ou restriction; quant à l'avis de résiliation du bail, il indique qu'il s'agit d'une maison d'habitation familiale (Einfamilienhaus), laquelle comprend le grenier dans le langage courant. Les appelants admettent d'ailleurs que l'intimé avait laissé l'usage (partiel) du grenier au bailleur originel (dont les recourants sont les successeurs en vertu de l'art. 261 CO): l'intimé était donc fondé à décider de l'utilisation du grenier et, partant, en était locataire.
3. L'art. 260 al. 1 CO étant de droit impératif, le locataire n'est pas tenu de tolérer les travaux de rénovation du toit, entrepris alors que le bail a été résilié. En tout état de cause, ces travaux constituent un trouble illicite de la possession, dont l'intimé peut exiger la cessation en vertu de l'art. 928 CC.
4. Tranchant enfin une question annexe, le Tribunal cantonal retient que, faute de convention contraire, le bail de l'intimé s'étend également au jardin. Partant, en entreposant divers débris du chantier dans le jardin loué, les recourants ont troublé la possession du locataire (art. 928 CC).

B.F.

9 Transfert d'un bail commercial. Etendue de la responsabilité solidaire du locataire transférant à l'indemnité due au bailleur à la suite de l'occupation illicite des locaux par le locataire reprenant après l'expiration du bail.

Tribunal fédéral

06.12.1995

J. c. A.

ATF 121 III 408

Art. 263 CO

1. L'art. 263 CO régleme le transfert du bail commercial à un tiers. L'al. 1 pose le principe de la règle, en disposant que le droit du locataire est subordonné au consentement écrit du bailleur.

L'al. 2 précise que ce consentement ne peut être refusé que pour de justes motifs. L'al. 3 traite des effets du transfert à l'égard du tiers reprenant, lequel est subrogé au locataire. Quant à l'al. 4, il régit les effets du transfert à l'égard du locataire transférant: ce dernier est certes libéré de ses obligations envers le bailleur; toutefois il répond solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi, mais dans tous les cas, pour deux ans au plus. Dans l'arrêt commenté ici, le TF se penche sur la question de l'étendue de la responsabilité solidaire du locataire transférant, en particulier sur la question de savoir si celui-ci répond aussi de l'indemnité due au bailleur à la suite de l'occupation illicite des locaux par le locataire reprenant après l'expiration du bail. Confirmant la décision de la Chambre des recours du TC vaudois, notre haute Cour donne une réponse affirmative à cette question.

2. S'agissant des faits, il a été retenu que le bailleur A. a loué au locataire J. des locaux à l'usage d'un café-restaurant à Yverdon-les-Bains. Le bail a été conclu pour une durée de dix ans, soit jusqu'au 30 septembre 1998, avec renouvellement possible de cinq ans en cinq ans. Dans le courant de 1990, le locataire a remis son commerce à un tiers, M., et lui a transféré le bail, sans que le bailleur ne s'y oppose.

A compter de novembre 1991, M. a cessé de payer le loyer. Après avoir ouvert une poursuite en paiement contre l'ancien locataire, le bailleur a mis en demeure J. et M. d'acquitter les arriérés impayés, sous peine de résiliation du contrat au sens de l'art. 257d CO. Faute de règlement dans le délai imparti, il a donné le congé le 13 avril 1992, en le signifiant tant à l'ancien qu'au nouveau locataire.

Les locaux étant toujours occupés à l'échéance du bail, soit le 31 mai 1992, A. a engagé une procédure d'expulsion. Au cours de cette procédure, la Cour civile du TC vaudois a ratifié une transaction, par laquelle M. déclarait quitter les lieux le 30 avril 1993, ce qui fut fait. Auparavant, A. avait introduit une seconde poursuite contre J. en paiement de plus de Fr. 80 000.-; ce dernier fit opposition; la mainlevée provisoire en fut prononcée à concurrence de Fr. 40 000.- environ.

Le 11 juin 1993, J. a ouvert action en libération de dette devant le Tribunal des baux. Dans son jugement du 28 janvier 1994, celui-ci a reconnu la validité du transfert du bail à M. et a condamné J. à payer au bailleur A. un montant global de l'ordre de Fr. 50 000.- avec intérêts, les oppositions étant levées à due concurrence. Ce jugement a été confirmé le 1^{er} novembre 1994 par la Chambre des recours du TC vaudois.

Le locataire transférant J. a interjeté un recours en réforme au TF. Il conteste devoir au bailleur A. un montant chiffré à Fr. 25 275.- avec intérêts à 5% dès le 15 juin 1992, qui représente l'indemnité résultant de l'occupation illicite des locaux par le locataire reprenant pour les mois de juin à octobre 1992.

3. Le TF se penche tout d'abord sur la limite dans le temps, fixée à l'art. 263 al. 4 CO, de la responsabilité solidaire du locataire transférant: en cas de bail à durée déterminée, celui-ci répond jusqu'à l'expiration de la durée contractuelle; en cas de bail à durée indéterminée, il répond – selon les textes clairs des versions allemande et italienne de la loi – « jusqu'au prochain terme contractuel et légal pour lequel il pouvait dénoncer le contrat » (p. 411), ce que précise d'ailleurs le Message du CF (FF 1985 I 1425) et ce qui n'est pas contesté en doctrine. Dans l'un et l'autre cas, la responsabilité est également limitée à deux ans au plus.
4. Le TF examine ensuite l'étendue matérielle de la responsabilité solidaire du locataire transférant. Il constate que le texte de l'art. 263 al. 4 CO ne la précise pas. Il observe également que la majorité de la doctrine soutient que cette responsabilité particulière s'étend à « toutes les obligations contractuelles dérivant du bail tel qu'il existait au moment du transfert, qu'elles soient nées avant ou après cette date » (p. 411). Outre les dettes de loyer peuvent ainsi être visées celles en réparation du dommage à la suite de dégâts que le nouveau locataire a causés dans les locaux loués.
5. Sur la question qui lui pose en l'espèce le recours, soit celle de savoir si le locataire transférant répond aussi de l'indemnité due au bailleur à la suite de l'occupation illicite des locaux par le locataire reprenant après l'expiration du contrat, le TF remarque que la doctrine n'y a jusqu'à ce jour pas répondu directement, en dépit d'opinions de quelques auteurs laissant entendre que la responsabilité de l'ancien locataire puisse dans certaines circonstances s'étendre au-delà de l'échéance d'un congé extraordinaire (cf. Barbey, *Le transfert du bail commercial*, SJ 1992, p. 45; Higi, *Die Miete, in Obligationenrecht*, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 55 ad art. 263 CO). Notre haute Cour en est donc réduite à interpréter la loi.
6. S'agissant tout d'abord de l'interprétation littérale, qui prime, le TF arrive à la conclusion qu'elle ne permet pas de dégager le sens véritable de l'art. 263 al. 4 CO, notamment de dire si n'importe quel congé ou seul le congé ordinaire est susceptible de mettre une limite à la responsabilité du locataire transférant avant l'échéance du délai de deux ans.
7. Constatant que le texte légal n'est pas absolument clair, le TF opère d'autres interprétations, pour admettre, implicitement, que l'interprétation systématique n'est ici pas de mise et, expressément, que l'interprétation historique ne fournit aucune réponse à la question posée. Il en va autrement de l'interprétation téléologique. Notre haute Cour souligne en effet que l'art. 263 al. 4 CO tend à protéger l'intérêt du bailleur, plus précisément à offrir à ce dernier une garantie, compte tenu que, sauf justes motifs de refus, il est en principe tenu de consentir au changement de locataire. Cette garantie apparaît donc comme la contrepartie des risques découlant du transfert de bail, en particulier du risque que

le reprenant ne paie pas le loyer. Dans une telle éventualité, déclare le TF avec raison, « si le locataire sortant n'exécute pas non plus son obligation solidaire et que le bailleur choisit de résilier le contrat en application de l'art. 257d CO, il apparaît conforme à l'objectif de l'art. 263 al. 4 CO que le locataire transférant continue de répondre de la dette du nouveau preneur qui reste indûment dans les locaux après que le congé est devenu effectif » (p. 413). Sans quoi, comme le précise le TF en faisant allusion aux contrats à durée déterminée dont l'échéance est postérieure au délai de deux ans, le bailleur serait pratiquement contraint de devoir renoncer à résilier pour cause de demeure du locataire avant l'échéance de ce délai s'il entend tirer profit de la garantie que lui offre l'art. 263 al. 4 CO.

Note

8. L'arrêt commenté ici est intéressant à un double titre. D'une part, il constitue la première sentence qui est rendue par notre Cour suprême en application du nouvel art. 263 CO et qui a fait l'objet d'une publication officielle. D'autre part, cet arrêt contribue utilement à définir la portée de la règle qui régit le transfert du bail commercial sur une question à laquelle le texte légal ne donne pas de réponse précise et qui, apparemment, n'a pas préoccupé la doctrine spécialisée. C'est bien une jurisprudence que pose ici le TF, en jugeant que la responsabilité solidaire du locataire transférant s'étend à l'indemnité due au bailleur, à la suite de l'occupation illicite des locaux par le tiers reprenant après l'expiration du contrat.
9. Cet arrêt doit être approuvé. En présence d'un texte qui paraît manquer de précision et en l'absence d'une volonté du législateur sur la question litigieuse (à cet égard, et à notre avis, non seulement le Message du CF et le BO des Chambres fédérales sont muets, mais aussi les procès-verbaux des commissions parlementaires), seule l'interprétation téléologique permet de dégager le véritable sens de l'art. 263 al. 4 CO, selon la solution adoptée par le TF. D'ailleurs, il est pour le moins curieux que le recourant se soit en l'espèce étonné de devoir payer l'indemnité pour occupation illicite des locaux par le tiers reprenant, alors que c'est finalement aussi lui qui a conduit le bailleur à donner le congé prématurément, en ne réglant pas les arriérés de loyer. Toute autre solution obligerait de fait le bailleur à renoncer à mettre fin au bail de manière anticipée, dans les cas où l'échéance ordinaire tombe au-delà du délai de deux ans, et cela dans le seul but de ne pas perdre le bénéfice de l'art. 263 al. 4 CO. Une telle solution serait aberrante. Elle irait d'ailleurs à l'encontre de l'objectif que poursuit la règle en cause et qui, on le répète, tend à la protection du bailleur. Il faut dès lors en déduire que si le congé ordinaire met une limite à la responsabilité du locataire transférant avant l'échéance du délai de deux ans prévu à l'art. 263 al. 4 CO, tel n'est pas forcément le cas du congé extraordinaire donné par le bailleur, comme celui qui fait suite à la demeure du locataire reprenant.

P.W.

10 Bail à loyer commercial portant sur des places de parc, une station d'essence et divers locaux et installations servant à l'entretien de véhicules à moteur, propriété de cinq sociétés immobilières. Bail considéré comme un contrat commun, dont la résiliation doit émaner de toutes les personnes qui forment la partie bailleuse.

Tribunal fédéral

20.06.1994

S. SA c. SI le V. et consorts

SJ 1995, p. 53

1. Un contrat est commun lorsqu'une partie – voire les deux – est formée de plusieurs personnes, par exemple d'une pluralité de bailleurs ou de locataires. Dans ce genre de convention, deux types de relations coexistent: une relation externe entre les parties, et une relation interne, « qui régit les rapports juridiques existant entre la pluralité de personnes formant une partie au contrat; ces personnes constituent entre elles une communauté » (p. 54).
2. De manière générale, les droits formateurs liés au contrat commun doivent être exercés ensemble par toutes les personnes qui forment une seule et même partie, ou être exercés contre toutes ces personnes. Tel est le cas en particulier des droits formateurs résolutoires comme la résiliation du bail, car le rapport juridique créé par la conclusion du contrat ne peut être éteint qu'une seule fois, et pour tous les contractants. En ce sens, le congé partiel n'est pas admissible. Et le TF de préciser en s'appuyant sur une doctrine abondante que, s'agissant de la résiliation du contrat, on ne saurait « rendre sur sa validité ou son annulation un jugement qui n'aurait force qu'entre certains intéressés, car le rapport qui existe entre ceux-ci ne peut pas être détaché et jugé séparément du rapport indivisible dans son ensemble » (p. 54 s).
3. Dans la présente affaire, cinq sociétés immobilières, représentées par la même personne, avaient remis à bail en 1966, sur des parcelles leur appartenant, 150 places de parc, une station d'essence, des locaux de service, ainsi que des installations servant à l'entretien de véhicules à moteur. La locataire était la société coopérative Migrol. Par un avenant signé trois ans plus tard, les parties au bail ont précisé les surfaces appartenant à chacune des sociétés immobilières et fixé le loyer annuel, indexé au coût de la vie, qui devait revenir à chacune d'elles.

Au cours des années suivantes, Migrol a cédé le bail à S. SA et de nouveaux cocontractants se sont substitués à certaines des sociétés bailleuses. Les propriétaires ont augmenté le loyer par des notifications séparées, chacun pour le montant le concernant. En 1990, quatre des cinq propriétaires ont résilié le bail, de manière séparée, pour son échéance du 30 juin 1996.

4. La question litigieuse touche la validité des congés. Elle est liée à l'existence ou non d'un bail commun. En clair: s'agissait-il d'un seul contrat ayant pour parties cinq bailleurs d'un côté et un locataire de l'autre (le cas échéant, les congés partiels sont nuls) ou de cinq contrats distincts conclus avec le même locataire (le cas échéant, les congés donnés par une partie des bailleurs sont valides)? Contrairement aux instances genevoises, le TF considère qu'il s'agissait en l'espèce d'un bail commun et juge que seul un congé émanant de tous les propriétaires pouvait y mettre fin.
5. Pour étayer sa décision, le TF procède par voie d'interprétation, non sans rappeler que la conclusion d'un contrat commun exige que les parties aient la volonté de conclure, avec la participation de plusieurs personnes d'un même côté, voire des deux côtés. Si la volonté commune et réelle des cocontractants ne peut être établie, le juge appliquera le principe de la confiance et recherchera quel sens ceux-ci devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté. Pour ce faire, il convient de partir du texte du contrat, puis de l'examiner au regard des circonstances qui ont entouré la conclusion, éventuellement au regard du comportement ultérieur des partenaires.
6. En l'espèce, le TF juge que le contrat initial était sans aucun doute un bail commun, conclu d'une part par Migrol comme locataire, d'autre part par les cinq propriétaires désignés expressément comme « bailleur », et pour lesquels avait signé un représentant commun. S'agissant de l'objet de la prestation caractéristique – soit la location de places de parc, d'une station d'essence et de divers locaux et installations servant à l'entretien des véhicules à moteur – il était divisible par sa nature, mais non par la volonté des parties, en ce sens qu'il avait pour elles un caractère unitaire et que les diverses prestations offertes par la locataire à des tiers avaient été envisagées comme un tout. Selon notre haute Cour, l'individualisation, quelques années après la conclusion, des surfaces louées par chaque propriétaire et des loyers que leur devait la locataire ne constituait qu'une modalité du contrat, et non la transformation d'un bail commun en une pluralité de baux distincts.

P.W.

11 Décès du locataire. Résiliation du bail par la bailleuse. Nullité du congé, faute d'avoir été signifié à tous les héritiers.

Cour de justice, Genève

21.11.1994

A. c. M. C. et M. G.

Comm. 26, p. 45, n° 14

Art. 560, 602 CC; 266a al. 1 CO

1. Quelque dix mois après le décès du mari locataire dont elle avait été avertie, la bailleuse a voulu résilier le bail portant sur un appartement. A cet effet, elle a adressé le congé à la femme (qui avait continué d'occuper les lieux et de payer le loyer), en omettant de le signifier aussi à la fille du locataire défunt.
2. La Chambre d'appel en matière de baux et loyers de la Cour de justice de Genève constate que le décès du locataire fait passer les droits découlant du bail aux héritiers formant l'hoirie avant le partage (art. 560 al. 1 CC) et que, pour respecter les exigences de l'art. 602 CC, le bailleur doit signifier le congé à tous les héritiers. A défaut, la résiliation adressée à un seul d'entre eux est nulle.
3. En l'espèce, la sanction de la résiliation litigieuse ne saurait être remise en cause par le fait que, après le décès de son mari locataire, l'épouse a payé le loyer en son propre nom, ni par le fait que celle-ci a, dans un premier temps, saisi seule la justice. On admet d'ailleurs qu'en cas d'urgence un héritier est habilité à agir seul pour sauvegarder les intérêts de la communauté héréditaire (ATF 116 Ib 449).
4. L'abus de droit, invoqué par la bailleuse, pourrait être opposé aux défenderesses si celles-ci avaient été sollicitées de révéler le nom des membres de l'hoirie et si la succession avait été partagée. Or, de telles questions ne leur ont pas été posées.

Note

5. La décision genevoise résumée ci-dessus doit être approuvée, même si à première vue elle peut paraître sévère pour les propriétaires de locaux loués. Elle est conforme au droit successoral et au droit contractuel, singulièrement aux principes qui régissent le bail commun (cf. ATF 20.06.1994, supra n° 10).
6. Selon les principes généraux qui prévalent en matière successorale (notamment les principes de l'universalité et de la saisine), l'ensemble des droits et obligations du défunt passe à ses héritiers dès l'ouverture de la succession (art. 560 CC). Ces derniers forment ensemble une hoirie qui, comme telle, n'a pas la personnalité juridique.
7. En cas de décès du locataire, le bail ne s'éteint pas sans autre: il se poursuit avec les héritiers. Ceux-ci acquièrent en commun la titularité des droits et obligations résultant du contrat jusqu'au partage de la succession. Ainsi peuvent-ils par exemple contester la validité du congé que leur a signifié le bailleur ou demander une prolongation du bail si la résiliation a pour eux des conséquences pénibles, ce qui signifie qu'ils ne sauraient se prévaloir de droits inhérents à la personne même du locataire défunt (Guinand, *Décès du bailleur, décès du locataire, quelles conséquences?*, 7^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1992, p. 10 ss).
8. S'agissant en particulier des droits formateurs – que ceux-ci soient générateurs (comme l'acceptation d'une offre de reconduction du contrat), modificateurs (comme la demande de hausse ou de

baisse du loyer) ou extincteurs (comme la résiliation du bail) – ils doivent en principe être exercés conjointement par tous et contre tous les héritiers. De ce point de vue, le statut des héritiers du locataire défunt jusqu'à la liquidation de la succession s'apparente à celui des colocataires qui ont conclu un bail commun (Micheli, *Les colocataires dans le bail commun*, 8^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 4, 5 et 7). Il en résulte que si le congé donné par le bailleur n'est pas adressé séparément à tous les membres de l'hoirie, ou alors à leur représentant comme pourrait l'être un administrateur officiel ou un exécuteur testamentaire, il est nul. Le cas échéant, chaque héritier peut se prévaloir de la nullité (Guinand, *op. cit.*, p. 14; Micheli, *op. cit.*, p. 12 s et l'arrêt genevois cité; Corboz/Daoudi, *Jurisprudence en matière de baux et loyers*, SJ 1979, p. 610, n° 284 et les réf. cit.).

9. Il faudra dans certaines circonstances exceptionnelles réserver l'application de l'art. 2 CC et opposer l'abus de droit à l'héritier qui invoquerait la nullité du congé. Tel pourrait être le cas – mis à part celui examiné par les juges genevois dans la présente affaire (cf. supra point 4) – lorsque le bailleur ignore de bonne foi le décès du locataire ou qu'un des héritiers n'est pas connu des autres au moment de la résiliation (cf. Guinand, *op. cit.*, p. 14).

P.W.

12 Résiliation extraordinaire du bail par le locataire, pour défauts de la chose louée. Interprétation de la déclaration de résiliation. Inefficacité des congés qui ne satisfont pas aux exigences légales ou contractuelles subordonnant leur exercice (rappel de jurisprudence). Ne constitue pas une exigence du congé en raison des défauts la fixation d'un délai au bailleur pour les réparer.

Tribunal fédéral

29.03.1996

Dame L. c. Z.

Art. 259b lit. a, 266g al. 1, 273 al. 1 CO

1. Invoquant d'une part l'absence de chauffage et d'eau chaude en octobre 1991, d'autre part une inondation ayant recouvert de boue le rez-de-chaussée de la maison louée sur une épaisseur de dix centimètres survenue dans la nuit du 21 au 22 décembre 1991, le locataire a résilié le bail par lettre du 30 décembre 1991 pour le 31 mars 1992. Le représentant de la bailleuse a rappelé au locataire que l'échéance du bail était fixée au 30 juin 1993 et l'a informé qu'il n'acceptait pas la résiliation, par courrier du 13 janvier 1992. La bailleuse a ouvert action en paiement, réclamant essentiellement les loyers de décembre 1991 à mi-septembre 1992, date à laquelle la maison a été à nouveau occupée.

2. Lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire est en droit de résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel l'immeuble a été loué (art. 259b lit. a CO). Cette résiliation extraordinaire est un cas particulier de congé pour justes motifs, spécialement réglé par la loi (art. 266g al. 1 CO; *Higi, Die Miete, in Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 33 et 44 ad art. 259b CO; Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse, Saint-Gall 1992, p. 264*).
3. Le TF rejette l'opinion de la bailleresse, selon laquelle le congé donné par le locataire ne peut pas être interprété comme une résiliation pour défauts de la chose louée. Selon la jurisprudence rendue à propos de l'art. 266g CO, le destinataire d'un congé extraordinaire doit pouvoir comprendre qu'il ne s'agit pas d'un congé ordinaire, mais d'un congé fondé sur de justes motifs; le cas échéant, il convient de déterminer le sens que revêt la déclaration de résiliation conformément au principe de la confiance (TF, 03.10.1995, 4C.202/1994, cons. 2b, n. p., se référant à l'ATF 92 II 186, cons. 4a, rendu en matière de contrat de travail). En l'espèce, le locataire a résilié le bail en invoquant les défauts de la chose louée, son courrier du 30 décembre 1991 relatant sur plus d'une page les défauts affectant ou ayant affecté la maison louée, avant de conclure par la résiliation litigieuse. L'intention du locataire de mettre fin au contrat pour cause de défauts était clairement reconnaissable pour la demanderesse et le gérant, sans qu'il soit nécessaire que celui-ci le précise textuellement.
4. La Cour cantonale a considéré le congé litigieux comme valable, faute d'avoir été contesté dans les 30 jours dès sa réception. Se fondant sur sa jurisprudence publiée quelques jours après le prononcé de l'arrêt attaqué (ATF 121 III 126 cons. 1), le TF réfute ce point de vue, rappelant que les congés qui ne satisfont pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné leur exercice sont inefficaces, et n'ont pas à être contestés selon la procédure de l'art. 273 al. 1 CO (saisine de l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant la réception du congé): «Le congé donné en raison de défauts qui, par hypothèse, ne seraient pas réalisés ou n'atteindraient pas le degré de gravité exigé, constitue précisément l'un des cas de congés inefficaces.»
5. Ne disposant pas des éléments nécessaires pour trancher le fond du litige (bien-fondé de la résiliation, le cas échéant montant de la créance de la demanderesse), le TF renvoie la cause à la Cour cantonale, non sans avoir précisé que le locataire qui entend résilier le contrat n'a pas besoin d'impartir un délai au bailleur pour réparer le défaut; il suffit en effet que le bailleur n'ait pas remédié au défaut dans un délai convenable dès qu'il en a eu connaissance (TF, 19.09.1995, 4C.401/1994, cons. 2c/cc, n. p.).

M.C.J.

13 Bail commercial. Résiliation extraordinaire du bail par la société locataire, motivée par l'existence de justes motifs. Notion de congé inefficace et délai de contestation: rappel de jurisprudence. Inexistence de justes motifs fondés sur de simples fluctuations des affaires ou la conjoncture économique.

Tribunal fédéral

02.05.1995

Société K. & Cie c. R.

MP 1996, p. 17

Art. 266g al. 1, 273 al. 1 CO

1. Dans un arrêt de principe rendu le même jour que dans l'affaire ici en cause, le TF a tranché une controverse doctrinale et qualifié d'inexacte l'affirmation selon laquelle tous les congés qui ne sont pas nuls de par la loi sont annulables et doivent être contestés dans les 30 jours suivant leur réception (art. 273 al. 1 CO), sous peine de forclusion (ATF 121 III 156, DB 1995, p. 25, n° 26). Notre haute Cour a ainsi dégagé l'existence de congés non pas annulables mais inefficaces et dénués d'effet parce qu'ils ne satisfont pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné leur exercice. Par exemple – et c'est le cas en l'occurrence –, est inefficace le congé donné pour de justes motifs qui ne se réaliseraient pas. L'inaction du destinataire d'un tel congé ne rend pas le congé efficace, mais le prive tout au plus de la faculté de se prévaloir des art. 271 et 271a CO, sous réserve du correctif de l'abus de droit (cas du destinataire qui considère le congé inefficace mais garde le silence). Dans le cas d'espèce, aucun abus de droit ne peut être retenu à charge du bailleur qui a immédiatement informé la société locataire qu'il contestait le bien-fondé du congé litigieux.
2. La société locataire motive la résiliation anticipée du bail qu'elle a donnée par l'existence de justes motifs rendant intolérable l'exécution du contrat (art. 266g al. 1 CO); elle se réfère à sa comptabilité qui démontrerait des résultats catastrophiques mettant en péril son existence. Elle souhaite déménager pour réduire les coûts et éviter la faillite. Le TF rappelle que les justes motifs de l'art. 266g al. 1 CO supposent l'existence de circonstances d'une gravité exceptionnelle, inconnues et imprévisibles au moment de la conclusion du bail et ne résultant pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (TF, 24.10.1994, DB 1995, p. 9 s, n° 8, point 2, et les réf. cit.). Il précise qu'«il ne doit pas s'agir de circonstances susceptibles de se produire à l'avenir et dont un homme d'affaires circonspect aurait dû tenir compte, ni de circonstances pouvant être considérées comme de simples fluctuations des affaires ou de la conjoncture économique». Les

difficultés financières invoquées en l'espèce, même inattendues, n'ont rien d'imprévisible « en dehors de soudaines et graves crises économiques pouvant toucher un large secteur ». Les conditions pour résilier le bail en application de l'art. 266g al. 1 CO ne sont dès lors pas réalisées.

M.C.J.

14 **Contrat dont la durée est subordonnée à la vente ou à la construction sur la parcelle louée. Nature du contrat, qualifié cumulativement de bail de durée déterminée et indéterminée. Compatibilité d'une telle qualification avec les règles sur la prolongation du bail. Conséquences de l'existence d'une condition résolutoire dans la pesée des intérêts en présence. Application de l'art. 272a al. 1 lit. d CO au cas d'espèce (exclusion de la prolongation du bail lorsque le bail est conclu expressément en vue de travaux de transformation ou de démolition).**

Tribunal fédéral

15.03.1995

B. c. C.

ATF 121 III 260; SJ 1996, p. 34 (rés.)

Art. 255 al. 1, 266 al. 2, 271, 271a, 272, 272a al. 1 lit. d, 273 al. 2 lit. b, 273c CO

1. C. a loué à B. un terrain avec locaux (soit une surface avec avant-toit et kiosque-bureau) destiné au dépôt et au commerce de véhicules automobiles, pour un loyer mensuel de Fr. 500.- et pour une durée limitée: « jusqu'à ce que C. vende ou construise sur sa parcelle ». Le 20.12.1993, le locataire a été invité à quitter les lieux avant la fin de l'année, la conclusion d'un contrat de vente étant imminente. C. a résilié le contrat sur formule officielle le 17.02.1994 pour le 31.10.1994. L'immeuble a été vendu le 10.03.1994; le transfert de propriété était subordonné au respect de quelques conditions, notamment la libération des lieux par le locataire. B. a contesté la validité du congé et demandé la prolongation du bail. Le Tribunal de 1^{re} instance a constaté que le bail, de durée déterminée, avait pris fin par l'avènement de la condition résolutoire de la vente de la chose louée, et prolongé le bail jusqu'à fin octobre 1994. Le Tribunal d'appel du Tessin a confirmé ce jugement. Le locataire saisit le TF d'un recours en réforme.
2. La doctrine est divisée sur la question de savoir si un contrat dont la durée dépend d'une condition résolutoire, telle la démolition ou la vente de la chose louée, est de nature déterminée ou indéterminée. Selon Higi (*Die Miete, in Obligationenrecht*, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 36 et 44 ad art. 255 CO), un contrat dont la durée dépend d'une condition résolutoire constituée par un événement futur et incertain doit être qualifié de contrat de durée indéterminée; un contrat ne peut être de durée déterminée que si son échéance est certaine et prévisible; une autre interprétation empêcherait toute possibilité de prolongation, contrairement à la norme impérative de l'art. 273c CO. Pour Barbey (*Commentaire du droit du bail, III/1, Genève 1991, n. 214 ad Introduction*), un contrat dont la durée est soumise à une condition résolutoire incertaine quant à son avènement est simultanément de durée déterminée et indéterminée; si l'événement incertain intervient, il entraîne immédiatement l'extinction du contrat (durée déterminée), alors que si l'événement incertain ne se produit pas, le contrat doit pouvoir être résilié, d'où sa nature de durée indéterminée. Ce point de vue, qui est celui de la doctrine dominante, est partagé par notre haute Cour, qui le juge en parfaite harmonie avec les règles générales sur les obligations conditionnelles et, en particulier, avec celles relatives aux conditions résolutoires. Le contrat litigieux, soumis à la condition résolutoire de la vente de la chose louée, doit être qualifié de contrat de durée déterminée. Il prend fin automatiquement dès la réalisation de la condition, sans qu'il soit nécessaire de le résilier.
3. Le TF admet que cette opinion peut apparaître comme étant peu compatible avec les normes sur la prolongation du bail de durée déterminée (obligation d'agir 60 jours avant l'échéance du contrat, art. 273 al. 2 lit. b CO; interdiction de renoncer à l'avance au droit de se prévaloir d'une prolongation, art. 273c CO). Il relève toutefois que le législateur n'a pas réglementé le cas particulier de la prolongation du bail de durée déterminée dont l'échéance dépend, comme en l'espèce, d'un événement incertain; il s'agit d'une lacune que le juge doit combler, par exemple en admettant la demande de prolongation dans les 30 jours suivant la connaissance par le locataire de la réalisation de la condition résolutoire. Il faut cependant ajouter que le droit du locataire de demander la prolongation du bail n'empêche pas le juge de tenir compte, dans l'appréciation du principe et de la durée de la prolongation (art. 272 ss CO), de la condition résolutoire convenue entre parties. Le fait de qualifier le contrat litigieux de contrat de durée déterminée rend inapplicables les art. 271 et 271a CO sur l'annulation du congé.
4. Le TF relève encore, pour ce qui a trait à la qualification du contrat dans le cas d'espèce, que la notification du congé avant l'avènement de la condition et pour un terme postérieur à la vente de l'immeuble ne transforme pas le bail en contrat de durée indéterminée. La notification du « congé » après que le locataire a été invité sans succès à quitter les lieux ne constitue que la concession d'un délai pour le départ de ce dernier, l'art. 266 al. 2 n'étant pas applicable. Le locataire ne peut pas non plus se prévaloir du fait que l'annonce de la vente était prématurée, puisque son propre déménagement était une condition de celle-ci.

5. Bien que théoriquement possible, la prolongation du bail n'entre pas en ligne de compte dans le cas d'espèce. La jurisprudence avait déjà clairement exclu toute prolongation lorsque le locataire savait que les locaux étaient mis à sa disposition temporairement à des conditions avantageuses (*ATF 105 II 198 s cons. 3b, JT 1980 I 163 s*). En effet, le locataire commet un abus de droit en demandant la prolongation, et l'acceptation d'un tel contrat exclut l'existence de conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO. En l'occurrence, le locataire savait que le contrat était conclu pour une très courte durée et à des conditions avantageuses. Le TF tranche encore par l'affirmative la question de l'application de l'art. 272a al. 1 lit. d CO, qui exclut la prolongation du bail si celui-ci a été expressément conclu, en prévision d'une transformation ou d'une démolition, pour une période expirant au début des travaux ou à la réception de l'autorisation requise. Cette norme ne concerne pas seulement celui qui entend procéder aux travaux – en l'espèce l'acquéreur –, mais quiconque a mis des locaux en location jusqu'au début des travaux envisagés.

Note

6. La question de la qualification de baux conclus jusqu'à la vente de l'immeuble ou jusqu'à sa transformation (dans le sens de grands travaux de construction, de rénovation ou de destruction) a déjà fait couler beaucoup d'encre. Cette question revient à se demander si le contrat est commutatif ou aléatoire, plus précisément si la prestation caractéristique de céder l'usage de la chose dépend d'un événement futur certain ou incertain. Dans le second terme de l'alternative, le problème se pose alors de savoir si le « contrat conditionnel » se range dans la catégorie des baux à durée déterminée ou dans celle des baux à durée indéterminée, selon la distinction – apparemment exclusive – que pose l'art. 255 CO. Et s'il s'agit d'un bail à durée déterminée, il faut alors s'interroger si et dans quelle mesure les dispositions sur la protection contre les congés (art. 271 ss CO) trouvent application.

S'agissant des baux dont la durée est liée à un événement futur qui ne représente pas une date du calendrier, la première question à résoudre, en toute hypothèse, est celle de savoir si l'événement est certain ou incertain.

7. Si les parties concluent un bail devant durer jusqu'à la vente ou à la transformation certaine de l'immeuble, soit jusqu'à un événement déterminé envisagé comme un fait devant se produire avec certitude, il s'agit d'un contrat à durée déterminée, qui prend fin automatiquement – c'est-à-dire sans congé – à l'expiration de la période convenue (art. 255 al. 2, 266 al. 1 CO; *pour un exemple, cf. ZR 1967, p. 217, n° 109: contrat valable jusqu'à la démolition de l'immeuble*).

A cet égard, on rappellera que la jurisprudence a admis que la location de locaux jusqu'à la mort du locataire constituait un contrat à durée déterminée (*ATF 56 II 190 s, JT 1930 I 548*). C'est dire que le

bail peut être passé pour une longue, voire une très longue durée, pourvu qu'il ne s'agisse pas d'un « contrat perpétuel », considéré comme un engagement excessif, donc nul, au sens des art. 27 al. 2 CC et 20 CO (exemple: bail conclu pour la durée de la vie du locataire et de ses descendants).

8. Si les parties concluent un bail devant durer jusqu'à la vente ou à la transformation incertaine de l'immeuble, soit jusqu'à un événement aléatoire dont il est objectivement impossible de savoir à la conclusion s'il se réalisera ou non avec certitude, il s'agit d'un contrat soumis à une condition résolutoire, c'est-à-dire d'un contrat qui produit ses effets jusqu'à l'avènement éventuel de l'événement. Selon la doctrine dominante (*Barbey, op. cit., n. 214 ad Introduction; déjà sous l'ancien droit, Schmid, Miete, Pacht, Leihe, in Das Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1977, n. 4 ad art. 267 anc. CO*) et le TF dans l'arrêt commenté ici, le contrat est – a priori – simultanément de durée déterminée et indéterminée. De deux choses l'une:

- Si la condition se réalise, le bail réputé à durée déterminée s'éteint automatiquement. Le cas échéant, le locataire ne saurait se plaindre d'un soi-disant congé contraire aux règles de la bonne foi (au sens des art. 271 et 271a CO), mais, comme le TF l'admet à juste titre dans l'arrêt qui fait l'objet de la présente note, il est en droit de requérir une prolongation judiciaire du contrat dans les 30 jours dès la connaissance de la vente ou de la transformation de l'immeuble. En toute hypothèse, et même s'il ne dépose pas une telle requête, un délai raisonnable doit lui être octroyé pour libérer les locaux, dans la mesure où il ne pouvait connaître à l'avance la réalisation de la condition résolutoire.

- Si la condition ne se réalise pas, le bail conditionnel réputé conclu pour une durée déterminée devient un contrat à durée indéterminée, donc résiliable. Le cas échéant, le locataire pourra sans autre contester le congé donné par le bailleur (art. 271 et 271a CO) et demander une prolongation du contrat (art. 272 ss CO).

9. Selon notre opinion, l'hypothèse du bail conditionnel simultanément à durée déterminée et indéterminée n'est juridiquement valable que si la survenance de l'événement incertain entraine dans les prévisions des parties de manière concrète et dans un certain délai. Sinon le bail doit être considéré comme un contrat de longue durée sans les limites de temps qui, à l'instar du « contrat perpétuel », peut entraîner une restriction excessive de la liberté personnelle incompatible avec l'art. 27 al. 2 CC. Dans une telle éventualité – mais tout dépend des circonstances, notamment de l'ampleur de la restriction à la liberté personnelle et de la volonté hypothétique des parties si elles en avaient connu le caractère excessif – il faut en principe admettre que seule la clause de durée (illimitée, voire perpétuelle) est nulle (art. 20 al. 2 CO). D'après le TF, la clause viciée doit alors être écartée au profit d'une disposition légale de substitution; le bail sera alors considéré comme un contrat à durée

indéterminée, soumis aux dispositions régissant la résiliation ordinaire (ATF 96 II 132 s, JT 1971 I 267 s: cas d'un bail conclu jusqu'à la liquidation non prévue d'une société anonyme). Pour un courant de la doctrine, dont l'opinion recueille notre approbation, la jurisprudence du TF ne se justifie que si le bail, au moment du jugement, a déjà duré une période « excessive » au sens de l'art. 27 al. 2 CC, par exemple une trentaine d'années comme dans l'arrêt cité ci-dessus. Dans le cas contraire, il faut donner au juge le pouvoir de fixer la durée admissible en tenant compte des circonstances; ce n'est que si cette durée est considérée comme excessive au moment du jugement que la partie qui entend être déliée de son engagement devrait alors pouvoir résilier le bail (Merz, RJB 1972, p. 98 s; Cherpillod, La fin des contrats de durée, Lausanne 1988, p. 23 ss).

M.C.J./P.W.

15 Restitution de la chose louée en fin de bail. Etendue de la responsabilité du locataire pour les détériorations de la chose louée.

Tribunal fédéral

15.11.1995

V. c. SI M.-S.

SJ 1996, p. 322

Art. 267 al. 1 CO

1. En vertu de l'art. 267 al. 1 CO, le locataire doit, à la fin du bail, restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat; cela signifie que sa responsabilité contractuelle (art. 97 CO) n'est

engagée que dans la mesure où la détérioration de la chose, causée par lui-même ou par une personne dont il répond (cf. art. 257f al. 1 CO), excède l'usure normale (cf. not. TF, 16.08.1995, 4C.466/1994, cons. 3b, n. p.). L'usure normale est à charge du bailleur en contrepartie du loyer qu'il reçoit (Mess., FF 1985 I 1436 ss).

2. Si la responsabilité du locataire est engagée, celui-ci supportera tout d'abord les frais de réparation de l'installation; si la réparation est impossible ou que son coût dépasse la valeur actuelle de l'objet (Higi, Die Miete, in Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 105 et 111 ad art. 267 CO), il s'acquittera d'un montant correspondant non pas au remplacement à neuf, mais tenant compte de la dépréciation de la chose due à l'écoulement du temps (cf. not. Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail, 2^e éd., Lausanne 1992, p. 357 s; Guinand/Wessner, L'extinction du bail et ses effets, FJS n° 361, p. 21). Il ne doit rien si les dégâts touchent une chose qui devait de toute manière être remplacée en raison de sa vétusté (ATF précité).
3. La durée de vie des installations s'apprécie conformément aux barèmes édités en la matière (MP, Indizes und Kennziffern zum Miet- und Wohnungswesen (éd. 1995), p. 22; Lachat/Micheli, op. cit., p. 358; USPI, Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n. 22 et 27 ad art. 267-267a CO). Le bailleur ou le locataire peuvent toutefois apporter la preuve que l'objet endommagé, en raison de sa nature ou de sa qualité, avait une durée de vie plus longue, respectivement plus courte que la moyenne indiquée par les barèmes (USPI, op. cit., n. 27 ad art. 267-267a CO; Lachat/Micheli, op. cit., p. 359, ces auteurs considérant toutefois que les durées de vie indiquées dans leur barème constituent des maxima).
4. La preuve du dommage et de son étendue incombe au bailleur (art. 8 CC; 42 al. 1 CO par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO).

M.C.J.

2. Protection contre les loyers abusifs

16 La procédure en contestation du loyer devant l'autorité de conciliation et le tribunal des baux n'est pas admise pour des logements dont la mise à disposition est favorisée par l'autorité; cela vaut aussi lorsque la contestation se fonde sur l'art. 269 CO.

Tribunal d'appel, Zürich

09.02.1994

X. c. Société coopérative H.

ZR 1995, p. 42

Art. 253b al. 3 et 269 CO; art. 2 al. 2 OBLF

1. Société coopérative de construction zurichoise, composée en majeure partie de sociétés de constructions, inscrite au Registre du commerce le 01.02.1991. Son but consiste principalement en la construction et la mise à disposition de logements avantageux à des fins d'utilité commune ou pour ses membres, notamment au moyen d'aides fédérales au logement. L'Office fédéral du logement (OFL) a accordé un cautionnement fédéral pour un montant maximal de Fr. 5000000.- en vue de l'achat de quatre immeubles pour un montant de Fr. 5620000.-. Octroi par l'OFL d'une aide fédérale d'un montant définitif de Fr. 1670000.-. Finalement, élaboration par l'OFL d'un plan des charges pour les immeubles loués, définitivement valable au 01.01.1991.
2. Le 27.11.91, quatre locataires reçoivent une notification de hausse de loyer avec effet au 01.04.92. Contestation des locataires auprès de l'autorité de conciliation. Les parties n'étant pas parvenues à un accord, la bailleresse a ouvert quatre actions de même teneur devant le Tribunal des baux de l'arrondissement de Zurich, concluant à ce que soit constaté que le Tribunal n'est pas compétent pour connaître de la contestation des hausses de loyer, subsidiairement à ce que la hausse soit déclarée non abusive. Le Tribunal a examiné les quatre demandes au fond, et jugé qu'elles n'étaient pas abusives. Sur recours de la demanderesse, se prévalant de l'incompétence de l'autorité de conciliation et du Tribunal, et des défendeurs, concluant à ce que les augmentations de loyer et les autres prétentions soient reconnues nulles, subsidiairement abusives, l'Obergericht prononce l'incompétence des premiers juges.
3. L'art. 253b, al. 3 CO dispose que les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs (art. 270 ss CO) ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics. Contrairement à l'opinion des défendeurs, cette disposition ne concerne pas seulement la construction de nouvelles habitations, mais également l'acquisition de logements déjà existants (*suit une précision terminologique propre à la version allemande du texte légal*). Il est incontestable qu'il y a eu en l'espèce une aide des pouvoirs publics. On ne voit pas en quoi cette interprétation contredirait la ratio de la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 04.10.1974 (LCAP). Selon son art. 1, la LCAP a pour but d'encourager la construction de logements ainsi que l'équipement de terrains à cet effet, d'abaisser le coût du logement, au premier chef des loyers, et de faciliter l'acquisition de la propriété d'appartements et de maisons familiales. Si un immeuble ancien est acquis dans le but de le soustraire à la spéculation, c'est-à-dire d'empêcher des changements de propriétaire futurs entraînant des augmentations de loyer, ce procédé est tout à fait conforme à l'esprit de la LCAP. Cela est garanti par le fait que l'aliénation ou le changement d'affectation d'un logement construit ou acquis avec l'aide de la Confédération nécessite l'autorisation de l'OFL. Selon l'art. 18 de l'ordonnance d'exécution de la LCAP, l'autorisation d'aliéner un logement financé au moyen d'une aide fédérale ne peut être accordée que si le nouveau propriétaire s'oblige dans le contrat de vente à respecter la planification des loyers ou du financement. Les locataires obtiennent ainsi la garantie que leurs loyers resteront stables à long terme ou qu'ils ne pourront en tout cas être modifiés que dans le cadre de la planification des loyers déterminée par l'OFL. Contrairement aux allégations des défendeurs, il n'y a pas eu en l'espèce hausse de tous les loyers, mais il a également été procédé à des baisses de loyer. Il faut toutefois bien admettre que les baisses ne concernent que quelques cas isolés alors que la majorité des locataires a dû subir une augmentation. Il est compréhensible que les locataires puissent être choqués de ce qu'une coopérative acquière d'anciens logements et en augmente les loyers directement après; dorénavant l'OFL n'acceptera plus, lors de l'acquisition d'immeubles, des augmentations de loyer comme conséquence du changement de propriétaire. A long terme cependant, cet achat et la soumission à la LCAP aura des retombées positives pour les locataires. De plus, les revenus modestes pourront bénéficier de réductions supplémentaires par le biais de l'aide fédérale.
4. La seconde exigence de l'art. 253b al. 3 CO (contrôle des loyers par une autorité) est également remplie. Il semble exclu que la possession par l'OFL d'une part de Fr. 50000.- de la société L. SA – un membre de la demanderesse – puisse conduire à un conflit d'intérêts. Le décompte séparé des coûts accessoires établi selon les dépenses correspondant aux prescriptions de la LCAP et de l'ordonnance y relative (art. 38 LCAP; art. 25 ORD).
5. Selon l'art. 2 al. 2 OBLF, ne sont applicables aux appartements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité que les art. 253 à 268b, 269d, 3° al. et 271 à 274g CO. L'art. 270b CO, selon lequel le locataire peut, dans les trente jours à partir de la communication, contester une hausse de loyer devant l'autorité de conciliation comme abusive au sens des art. 269 et 269a CO – qui s'applique aussi lorsque

le bailleur diminue ses prestations ou introduit de nouvelles charges – n'est pas mentionné à l'art. 2 al. 2 OBLF. On peut déjà en conclure que la procédure en contestation de loyer devant l'autorité de conciliation et le Tribunal des baux n'est pas admise, même s'il s'agit d'une contestation fondée sur l'art. 269 CO. Une interprétation contraire entraînerait des conflits avec l'autorité administrative de contrôle, puisqu'une des conditions de la non-application des dispositions sur les augmentations de loyer est justement qu'il existe un contrôle d'une autorité (voir *USPI, Commentaire du droit du bail, Genève 1992, n. 8 ad art. 253a-253b CO*). L'art. 56 LCAP stipule que les demandes d'aide sous forme de crédit doivent être formulées auprès de l'OFL, qui prend une décision après avoir déterminé si les conditions sont remplies et examiné les possibilités financières. Il est stipulé expressément que l'aide fédérale n'est accordée que si les coûts de construction restent dans les limites admissibles (art. 52 Ord.); l'OFL doit par conséquent vérifier par avance que ces conditions sont remplies. Rien ne s'oppose à une application par analogie de cette procédure en matière d'acquisition d'immeubles; en l'espèce, l'OFL, se fondant sur une estimation de son architecte du 17.01.91, a accordé par lettre du 30.01.91 un cautionnement fédéral pour l'acquisition des quatre immeubles. Le processus en deux phases proposé par l'OFL (1^{re} phase: achat de l'immeuble par le constructeur d'intérêt commun, communication des éventuelles augmentations de loyer rendues nécessaires par le prix d'achat, traitement des contestations de loyer y relatives par l'autorité de conciliation; 2^e phase: demande d'aide fédérale auprès de l'OFL et soumission à la LCAP, ce qui nécessite une nouvelle vérification du prix de vente et des loyers) ne paraît pas approprié, pour différentes raisons. L'acquisition devrait en effet s'effectuer d'abord sans aide fédérale, ce qui rendrait l'activité des organisations de construction dans l'intérêt général beaucoup plus difficile. En outre, les loyers devraient ensuite être adaptés en fonction du prix de vente, sans que l'on puisse prendre égard à l'abaissement de base au sens de l'art. 36 LCAP, ce qui serait source d'erreurs. L'OFL part d'ailleurs lui-même du principe qu'il doit examiner une nouvelle fois le prix de vente et les loyers («les investissements décidés conformément à la formule 8.3 LCAP sont reconnus pour tous les immeubles»). Un tel double examen et les surcoûts qu'il implique (expertise, inspection locale) s'avère superflu. Il serait également difficile de déterminer la procédure à suivre si les deux autorités arrivaient à des résultats opposés. Une planification des loyers et du financement selon l'art. 21 de l'ordonnance d'exécution de la LCAP ne pourrait être établie qu'après le contrôle effectué par l'OFL, et ce n'est qu'à ce moment que les loyers définitifs seraient fixés. Dans un écrit du 29 juin 1993, l'OFL semble considérer être la seule autorité compétente pour le contrôle des loyers, mais affirme qu'à l'avenir les hausses de loyer, en tant que conséquences d'une aliénation, ne seront plus acceptées. Pour ce qui concerne le contrôle des frais accessoires, il faut également considérer que l'OFL est compétent, puisque la LCAP prévoit leur séparation.

En conclusion, l'autorité de conciliation et le Tribunal des baux n'ont pas compétence pour se prononcer sur les hausses de loyer litigieuses.

J.M.R.

17 **Clause d'échelonnement conclue par transaction judiciaire, à la suite de la contestation d'une majoration de loyer. Contestation d'une nouvelle majoration de loyer notifiée pour l'échéance de la convention d'échelonnement. Détermination des méthodes de calcul applicables à l'échéance des conventions d'échelonnement, que celles-ci résultent du contrat de bail, d'une notification de majoration de loyer en cours de bail ou d'une transaction judiciaire. Détermination du premier moment de référence lorsqu'il s'agit d'appliquer la méthode relative, fixé à l'expiration de la convention d'échelonnement, quelle que soit la nature de celle-ci.**

Tribunal fédéral

15.11.1995

SI F. c. Dame G.

ATF 121 III 397

Art. 269c, 270d, 274e al. 1 CO; 18, 26 al. 3 OBLF

1. A la suite d'une majoration de loyer notifiée en 1988 par la bailleuse, motivée par «l'adaptation progressive des loyers au loyer comparables (art. 15a)» et par le «report de l'augmentation des charges courantes (y compris la variation du taux de l'intérêt hypothécaire), ainsi que de la hausse de l'indice des prix», les parties ont conclu une transaction devant la commission de conciliation, le 17.02.1989. Il a été convenu notamment que:

«1) Le bail est prorogé, sa prochaine échéance étant le 30.04.1992. Il se renouvellera ensuite tacitement d'année en année sauf congé donné 3 mois d'avance.

2) Le loyer annuel est fixé à Fr. 7920.– du 01.05.1989 au 31.10.1990; Fr. 8280.– du 01.11.1990 au 30.04.1992.»

En décembre 1991, la bailleuse a notifié une nouvelle majoration de loyer pour le 01.05.1992, portant le loyer annuel à Fr. 11025.–, motivée par l'«adaptation des loyers aux loyers comparables (art. 269 let. a CO)» et par l'«augmentation des charges courantes, y compris la variation du taux de l'intérêt hypothécaire (taux réf. 6,75%), ainsi que la conservation du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques: nouvel indice réf. 129,9

(art. 269a let. b et e CO).» Cette majoration a également fait l'objet d'une contestation. La Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a admis la hausse jusqu'à concurrence d'un loyer annuel de Fr. 8892.-. Le TF rejette le recours en réforme de la bailleresse.

2. La première question à résoudre est de savoir quel est le premier terme de comparaison, pour le calcul du loyer selon la méthode relative, lorsque le loyer a été échelonné par transaction judiciaire à la suite de la contestation de la précédente majoration de loyer. S'agit-il de la date de la transaction, voire celle de la notification de la précédente majoration contestée, ou encore celle de l'entrée en vigueur du dernier échelon, selon les opinions respectivement de la bailleresse, du Tribunal des baux et loyers et de la Chambre d'appel? Il conviendra ensuite de déterminer la méthode de calcul applicable dans ce genre de situation.
3. Le TF rappelle que les loyers échelonnés, au sens de l'art. 269c CO, sont «des loyers fixés d'avance, pour toute la durée du bail, par paliers et par périodes» et qu'ils sont «intangibles, quelle que soit l'évolution des facteurs propres à justifier une augmentation ou une diminution du loyer initial, en particulier la variation du taux hypothécaire» (p. 400; *Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail, 2^e éd., Lausanne 1992, p. 254 s; Mess., FF 1985 I 1462; USPI, Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n. 5 et 14 ad art. 269c CO*). La loi subordonne la validité de la clause d'échelonnement à trois conditions: le bail doit être conclu pour une durée minimale de trois ans; le loyer ne doit pas être augmenté plus d'une fois par an; le montant de l'augmentation doit être fixé en francs. Doctrine et jurisprudence admettent l'existence d'une clause d'échelonnement lorsqu'une seule majoration est prévue en cours de bail (cf. *not. ATF 113 II 299 cons. 2d; Jeanprêtre Pittet/Guinand/Wessner, La protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, FJS n° 262, p. 18*). Une telle clause peut également résulter d'une majoration de loyer notifiée après la conclusion du bail, ou d'une entente entre les parties visant à étaler dans le temps les effets d'une majoration de loyer contestée (*Lachat/Micheli, op. cit., p. 254; USPI, op. cit., n. 5 et 14 ad art. 269c CO*). Les clauses d'échelonnement conclues avant le 1^{er} juillet 1990 restent soumises à l'ancien droit (art. 26 al. 3 OBLF); le locataire était alors habilité à contester chaque majoration résultant d'une clause d'échelonnement. Le nouveau droit a limité cette faculté à la contestation du loyer initial (art. 270d CO); dans cette hypothèse, le locataire peut remettre en cause soit le principe même de l'échelonnement, soit l'échelon initial ou les échelons subséquents (*Lachat/Micheli, op. cit., p. 255*) et, si le principe de l'échelonnement est admis, le juge doit fixer le montant des échelons selon l'évolution probable des facteurs de hausse, à partir de l'entrée en vigueur du premier échelon (*Lachat/Micheli, op. cit., p. 254, n. 20; USPI, op. cit., n. 5 ad art. 270d CO*). Si l'échelonnement découle d'un avis de majoration de loyer, le locataire peut s'y opposer sur la base de l'art. 270b CO (*Lachat/Micheli, op. cit., p. 254*); par contre, l'échelonnement conclu devant l'autorité de conciliation ne peut être remis en cause après la signature de la convention, celle-ci valant transaction judiciaire au sens de l'art. 274e CO (*sous l'ancien droit: TF, 22.09.1992, 4P.287/1991, cons. 2d, n. p.; MP 1988, p. 30 ss*).
4. S'agissant de la question proprement dite du premier moment de référence pour l'application de la méthode relative, notre haute Cour ne retient aucune des solutions proposées, et arrête la date de la comparaison à l'expiration du bail. Il se fonde d'une part sur la jurisprudence selon laquelle il faut tenir compte de tous les facteurs de hausse qui n'ont pas été pris en considération lors de la dernière fixation du loyer, sauf réserve valablement formulée (*ATF 118 II 422 cons. 3a/bb*). Dans un bail échelonné, le bailleur fixe le loyer initial et les échelons subséquents en fonction de l'évolution probable des facteurs de hausse ou de baisse jusqu'à l'expiration du bail. Le locataire qui ne conteste pas le loyer initial admet «le résultat de l'analyse prospective de la situation conjoncturelle effectuée par le bailleur», les deux parties acceptant le risque que le loyer tel qu'il a été fixé au début du bail s'applique jusqu'à l'échéance, alors même que leurs pronostics ne se vérifieraient pas. Le TF relève également que le bailleur ne saurait formuler de réserve pour le cas où ses prévisions s'avèreraient erronées (l'art. 18 OBLF prescrit en effet l'indication chiffrée, en francs ou en pour-cent du loyer, du montant de la réserve). Il précise encore que l'opinion soutenue par Lachat et Micheli (*op. cit., p. 224, n. 38*), selon lesquels il faudrait remonter à la date d'entrée en vigueur du dernier échelon de loyer, ne saurait être suivie; en effet, le loyer échelonné est censé couvrir les frais pour toute la durée du bail; l'entrée en vigueur des échelons, qui ne coïncide en général pas dans le temps avec les variations des facteurs de hausse ou de baisse du loyer, ne correspond pas à une nouvelle fixation du loyer.
5. S'agissant de la détermination du loyer admissible à l'expiration du bail, le TF envisage différentes hypothèses. Si les parties ont conclu un bail à terme fixe, le bailleur pourra négocier un nouveau contrat avec le locataire ou un tiers et exiger un loyer lui assurant un rendement suffisant; le locataire pourra quant à lui refuser l'offre du bailleur et quitter les lieux, ou accepter l'offre et contester le loyer «initial» qu'il jugerait abusif aux conditions de l'art. 270 CO, ou enfin demander une diminution du dernier échelon dans le cadre d'une procédure en prolongation du bail (art. 272c al. 1 CO). Si les parties ont conclu un bail reconductible tacitement après l'expiration de la durée minimale exigée par l'art. 269c lit. a CO (bail de durée déterminée improprement dit, ou bail congéable), elles pourront demander une modification du dernier échelon pour l'échéance, le bailleur sur la base de l'art. 269d CO, le locataire sur celle de l'art. 270a CO; dans cette hypothèse, le nouveau loyer devra être calculé selon la méthode absolue; si par contre le bail est reconduit tacitement à l'expiration de la durée initiale (ou si un bail de durée déterminée proprement dit est reconduit tacitement, art. 266 al. 2 CO),

l'examen du caractère admissible d'une hausse de loyer notifiée subséquemment se fera selon la méthode relative, le précédent loyer – qui est celui résultant du dernier échelon – étant présumé procurer au bailleur un rendement suffisant de la chose louée, en raison de son inaction; le même raisonnement s'applique à une demande de diminution du loyer après la reconduction tacite d'un tel bail. Le TF précise toutefois: «Mais si, dans ces deux variantes de reconduction tacite d'un tel bail, le bailleur ou le locataire réclamait l'application de la méthode absolue, il y aurait lieu de donner suite à sa demande. En effet, comme on l'a déjà souligné, le mode de fixation du loyer échelonné, étant donné son caractère aléatoire, rend admissible le recours à la méthode absolue, par exception à la règle jurisprudentielle imposant de relativiser les motifs de hausse absolus (ATF 121 III 163 cons. 2c, DB 1995, p. 21, n° 25), même si les circonstances ne se sont pas modifiées depuis la date d'expiration de la durée initiale pour laquelle le bail à loyers échelonnés a été conclu.»

6. Lorsque les parties concluent un accord devant l'autorité de conciliation, lequel vaut transaction judiciaire (art. 274e al. 1 CO), elles entendent mettre fin à un litige moyennant concessions réciproques (ATF 114 Ib 74 cons. 1; 105 II 273 cons. 3a et les réf. cit., JT 1980 I 358), en réglant un différend ponctuel mais sans anticiper, en règle générale, sur le développement futur de leur relation. S'agissant d'un litige relatif à la contestation d'une majoration de loyer, il convient donc en principe de remonter jusqu'à la date de la transaction pour examiner l'admissibilité d'une majoration de loyer subséquente selon la méthode relative, tenant compte de la modification des bases de calcul intervenue depuis lors (Lachat/Micheli, op. cit., p. 224, n. 38). Il serait envisageable d'appliquer les mêmes principes lorsque les parties ont résolu un litige faisant suite à la contestation d'une majoration de loyer par l'acceptation d'un loyer échelonné, comme l'admettent certains auteurs (cf. not. Lachat/Stoll, *Das neue Mietrecht für die Praxis*, 3^e éd., Zurich 1992, p. 262 s) ou certains tribunaux (notamment à Genève, cf. CdB 1992, p. 117 s). Notre haute Cour estime toutefois qu'il convient de traiter de façon identique la clause d'échelonnement, qu'elle résulte d'un contrat de bail, d'une majoration de loyer notifiée ultérieurement ou d'une transaction passée devant l'autorité de conciliation (USPI, op. cit., n. 2 et 5 ad art. 269c CO; Lachat/Micheli, op. cit., p. 254). Elle fonde son point de vue sur des considérations d'ordre aussi bien théorique que pratique. D'une part, le texte de l'art. 269c CO ne permet pas de distinguer les clauses d'échelonnement selon la nature de la convention qui les prévoit. D'autre part, l'acceptation transactionnelle par le locataire de l'échelonnement dans le temps d'une majoration de loyer injustifiée viendrait à une acceptation pure et simple de celle-ci, si l'on appliquait par la suite la méthode relative en prenant comme base de calcul les critères économiques existant à la date de la transaction. Si l'on voulait éviter un tel résultat, il faudrait vérifier le bien-fondé de cette majoration de loyer et dégager le sens de la transaction; le TF souligne l'ampleur du travail occasionné par un tel

examen rétrospectif et juge «plus expédient» de traiter la clause d'échelonnement figurant dans une transaction judiciaire de la même manière que celle qui découle du contrat de bail.

7. C'est donc à tort, dans le cas d'espèce, que la Cour cantonale a retenu que le premier moment déterminant était celui de l'entrée en vigueur du dernier échelon et non l'échéance de la convention d'échelonnement (et cela même si la transaction litigieuse restait soumise à l'ancien droit, art. 26 al. 3 OBLF). Quant aux modalités du calcul de la majoration contestée, le TF relève que la bailleuse n'a pas démontré la réalité du motif des loyers comparatifs, qu'elle avait pourtant invoqué dans l'avis de majoration, et n'a pas demandé l'examen du rendement de la chose louée, examen qui, s'il est théoriquement admissible, se serait heurté en l'occurrence à la jurisprudence qui exclut d'invoquer après coup, en cours de procédure, des motifs de hausse différents de ceux figurant sur la formule officielle (ATF 117 II 452 cons. 5, JT 1992 I 582).

Note

8. Cet arrêt est convaincant, pour les raisons longuement exposées par notre haute Cour. On remarquera par ailleurs avec bonheur que nos juges ne se sont pas contentés de trancher le cas d'espèce, mais qu'ils ont apporté une solution (détermination des bases et des méthodes de calcul) à une multitude d'hypothèses possibles, selon la nature de la convention d'échelonnement, le caractère de durée déterminée ou indéterminée du bail, ou encore selon que le loyer doit être examiné à l'expiration de la convention d'échelonnement ou postérieurement.
9. Une remarque toutefois, qui vise la méthode de calcul à appliquer dans le cas où les parties ne demandent pas la modification du loyer à l'échéance de la convention d'échelonnement, mais seulement plus tard. On ne voit pas pourquoi celles-ci pourraient se prévaloir directement de l'application de la méthode absolue. La situation, du point de vue du respect des règles de la bonne foi, est en effet identique, qu'un nouveau bail soit conclu avec le locataire ou un tiers à l'expiration d'un bail de durée déterminée, ou que les parties à un contrat de durée indéterminée décident de poursuivre leur relation: l'acceptation du loyer initial dans le premier cas, l'absence de demande de modification du loyer à l'expiration du bail échelonné dans le second, fait présumer que le loyer est admissible selon les critères économiques du moment, peu importe que le loyer soit identique au dernier échelon, et donc que celui-ci ait été fixé d'avance et de façon aléatoire. L'application de la méthode absolue à l'échéance permet aux parties de corriger cette présomption. Par la suite, on se trouve dans la situation de n'importe quel bail. Le TF rappelle à juste titre la complexité de la matière. On tirera de cette remarque, autant que de la logique de traiter de façon semblable des situations identiques, que la méthode relative devrait en principe s'appliquer dans un tel cas.



10. La question se pose de savoir si les différentes solutions envisagées dans cet arrêt peuvent être transposées aux baux indexés, beaucoup plus fréquents que les conventions d'échelonnement. Nous répondons par l'affirmative. Dans les contrats contenant une clause d'indexation, le loyer évolue selon un système qui tient compte uniquement de l'évolution de l'inflation, mais à un taux supérieur à celui prévu aux art. 269a lit. e CO et 16 OBLF; ce système se substitue à celui découlant des art. 269 et 269a CO. L'évolution du loyer n'est pas « pronostiquée » par les parties, qui peuvent toutefois exercer leur art de la prévision économique dans le choix même du système: l'indexation peut être en effet plus favorable que l'application des art. 269 et 269a CO pour le bailleur, respectivement le locataire, selon que le taux hypothécaire tend à la baisse ou à la hausse. A l'échéance, les parties peuvent faire examiner le loyer selon la méthode absolue. Les critères déterminants pour l'application de la méthode relative après l'échéance – la question se pose surtout pour le taux hypothécaire – doivent être ceux existant à l'expiration du bail indexé, sans quoi le loyer cumulerait la répercussion possible selon les deux systèmes. A cet égard, l'opinion de la Cour de justice de Genève (*CdB 1995, p. 113 ss*), qui fixe le premier terme de comparaison à la date de la conclusion du contrat pour le critère du taux hypothécaire, nous paraît totalement erronée.

M.C.J.

18 Frais accessoires. Introduction du système des coûts effectifs pour la perception de certains frais accessoires précédemment compris dans le loyer. Admissibilité du principe. Nullité des prétentions de la bailleresse en l'espèce, faute de motivation suffisante.

Tribunal fédéral

06.12.1995

B. et consorts c. Société coopérative C.

ATF 121 III 460

Art. 257a al. 2, 257b al. 1, 269d CO; 19 al. 1 OBLF

1. Le litige porte sur l'introduction du système des coûts effectifs, avec versements d'acomptes, pour la perception de certains frais accessoires précédemment compris dans le loyer.
2. En vertu de l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires ne sont à charge du locataire que si cela a été prévu spécialement. Pour les habitations et les locaux commerciaux, il s'agit des dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation (art. 257b al. 1 CO). La loi exige donc une convention spéciale des parties sur les frais accessoires, dont les postes effectifs doivent être détaillés; les frais accessoires non convenus sont compris dans le loyer et ne peuvent être facturés au locataire (*cf. not. Higi, Die Miete, in Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 12 et 13 ad art. 257a-257b CO; USPI, Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n. 8 et 23 ad art. 257-257b CO; Oberle, Nebenkosten, Heizkosten, Zurich 1995, p. 32; Lachat/Stoll, Das neue Mietrecht für die Praxis, 3^e éd., Zurich 1992, p. 153*).
3. Selon l'alinéa 3 de l'art. 269d CO, le bailleur peut apporter unilatéralement au contrat des modifications autres que les majorations de loyer, au détriment du locataire, en suivant les règles formelles prévues aux alinéas 1 et 2 de cette disposition. Le législateur a expressément dérogé, pour les habitations et les locaux commerciaux, au principe « pacta sunt servanda »; il s'agit en effet de protéger le locataire contre les résiliations notifiées dans le seul but d'adapter le bail aux nouvelles conditions. Le bailleur ne peut pas résilier le bail pour ce motif (art. 271a al. 1 lit. b CO), mais il est habilité à le modifier unilatéralement (art. 269d al. 3 CO), modification que le locataire est en droit de contester s'il l'estime abusive (art. 270b al. 2 CO). La loi prévoit deux exemples de modifications unilatérales: l'introduction de nouveaux frais accessoires et la diminution des prestations du bailleur. En l'espèce, le litige ne concerne pas le passage d'un système forfaitaire à un système basé sur la consommation effective, mais l'introduction du système des coûts effectifs, avec paiement d'acomptes, pour la perception de certains frais accessoires précédemment compris dans le loyer net. En notifiant de telles prétentions, la bailleresse a fait usage du droit prévu à l'art. 269d al. 3 CO, ce qui ne saurait lui être reproché.
4. La question se pose de savoir si l'art. 269d al. 3 CO subordonne la modification unilatérale du contrat par le bailleur à un changement des circonstances, comme le soutiennent les locataires. Le TF répond par la négative. Il se fonde en particulier sur le texte de l'art. 269d al. 3 CO, ainsi que sur la doctrine, selon laquelle le bailleur peut modifier le mode de paiement, la composition des frais accessoires, le montant du forfait ou de l'acompte; il peut encore introduire des frais accessoires nouvellement survenus et facturer séparément des frais accessoires inclus jusqu'alors dans le loyer (*cf. not. Oberle, op. cit., p. 43, 44 et 48*). L'art. 269d al. 3 CO vise tant la facturation séparée de frais accessoires précédemment compris dans le loyer sans baisse proportionnelle du montant du loyer (il s'agit alors d'un cas de diminution des prestations du bailleur) que la modification des prestations du bailleur avec réduction proportionnelle du loyer.
5. En l'occurrence, le TF déclare nulles les prétentions de la bailleresse, faute de motivation suffisante. Il s'écarte ainsi de l'opinion de l'autorité cantonale, selon laquelle l'obligation de motiver ne serait pas aussi stricte pour les modifications unilatérales du contrat que pour les hausses de loyer. Selon notre

haute Cour en effet, l'alinéa 3 de l'art. 269d CO prévoit que les règles formelles mentionnées aux alinéas 1 et 2 de cette disposition (notamment l'utilisation de la formule officielle et l'indication des motifs, sous peine de nullité) sont aussi applicables aux modifications unilatérales du bail. Il en va de même s'agissant des règles relatives au contenu de la formule officielle (art. 19 al. 1 lit. b ch. 1, 2 et 3 OBLF: désignation des prétentions, date de leur entrée en vigueur, motifs précis à leur appui). La doctrine partage le point de vue selon lequel les autres modifications unilatérales du contrat doivent respecter les règles applicables aux hausses de loyer. L'interprétation de la loi ne conduit pas à un autre résultat. Les dispositions légales en cause exigent expressément le respect des règles formelles, tant pour les modifications unilatérales du bail que pour les majorations de loyer, dans le but de permettre au locataire d'en saisir la portée et la justification et de juger en connaissance de cause de l'opportunité d'une contestation (cf. ATF 121 III 6 cons. 3a et les arrêts cités).

6. Le TF rappelle les principes qu'il a dégagés en matière de motivation des hausses de loyer, se référant aux ATF 121 III 6 cons. 3a, b, c (DB 1995, p. 15 s, n° 18), et 120 II 206 cons. 3b (DB 1995, p. 16 s, n° 19), en bref:

- une lettre accompagnant la formule officielle peut servir à préciser ou interpréter les motifs figurant sur la formule, non à les étendre ou les remplacer;
- les règles formelles édictées dans l'intérêt du locataire doivent être appliquées strictement;
- la motivation qui ne serait pas claire ou précise doit être interprétée selon le principe de la confiance, en tenant compte des facultés de compréhension du locataire et de l'ensemble des circonstances du cas.

En l'espèce, la formule indique tant sous la rubrique « Désignation » que sous celle des « Motifs »: « introduction des frais accessoires selon les dépenses effectives (art. 257a CO, art. 4 Ordonnance d'exécution) ». Elle mentionne que le nouveau loyer sera perçu en trois postes: le loyer net, l'acompte de chauffage et d'eau chaude et l'acompte de frais accessoires; les chiffres indiqués permettent de déduire que le loyer net a été réduit d'un montant équivalent au nouvel acompte de frais accessoires. La lettre d'accompagnement précise les postes qui feront l'objet d'un décompte annuel selon les frais effectifs. Selon notre haute Cour, cette manière de faire ne correspond manifestement pas aux exigences légales. Non seulement les nouveaux frais accessoires ne sont pas détaillés sur la formule officielle, mais encore les motifs à l'appui de la modification demandée font totalement défaut; à cela s'ajoute que la formule, intitulée « hausse de loyer », fait apparaître une réduction du loyer net, sans que les locataires soient en mesure de déterminer si le nouvel acompte correspond à des coûts effectifs, ni si leur loyer net va réellement subir une majoration, voire une majoration abusive.

M.C.J.

19 Contestation du loyer initial. Formule officielle obligatoire pour la conclusion du nouveau bail. Limitation de l'examen de l'admissibilité du loyer aux critères mentionnés dans la formule officielle.

Tribunal fédéral

19.09.1995

SI X. c. M.

ATF 121 III 364

Art. 269d, 270 CO; 19 al. 1 lit. a et 19 al. 3 OBLF

1. M. a occupé durant plus de deux ans un deux pièces de 40 m² avec alcôve, en compagnie de sa femme et de ses deux filles. Le loyer net annuel était de Fr. 18 000.-. Au début de l'année 1992, un appartement de deux pièces et demie s'est libéré dans le même immeuble, comprenant une chambre à coucher, un living, ainsi qu'une cuisine-laboratoire, d'une surface totale de 48 m². M. a accepté l'offre qui lui a été faite de louer ce logement pour un loyer net annuel de Fr. 18 600.-. L'avis officiel de « fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » motivait la hausse de loyer par rapport au locataire précédent (dont le loyer net annuel était fixé à Fr. 6540.-) de la manière suivante: « Augmentation des charges d'exploitation et maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques, selon art. 269a, lettre b et e du Code des obligations. Peinture de l'appartement. » M. a contesté le loyer initial. Le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a fixé le loyer net annuel à Fr. 7896.-, après avoir nié l'existence d'un abus de droit imputable au locataire. Ce jugement a été confirmé par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers. Le TF rejette le recours en réforme de la bailleresse.
2. Le canton de Genève a rendu obligatoire l'utilisation de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO; 94B de la loi d'application du Code civil et du Code des obligations). L'art. 19 al. 3 OBLF précise que dans une telle hypothèse, les indications mentionnées à l'art. 19 al. 1 lit. a OBLF (notamment le montant de l'ancien loyer et les motifs précis de hausse) doivent figurer sur le formulaire de fixation du loyer initial. Le TF rappelle que le respect strict des prescriptions de forme en matière de majoration de loyer en cours de bail sont également valables lors d'un changement de locataire, le but étant dans l'un et l'autre cas de permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration, et de décider en toute connaissance de cause de l'opportunité d'une contestation (ATF 121 III 56 cons. 2c, DB 1995, p. 21, n° 24; 120 II 341 cons. 5b et les réf. cit., DB 1995, p. 18, n° 23). Selon notre haute Cour, cet objectif ne pourrait pas être atteint si le bailleur n'était pas lié par les motifs invoqués à l'appui d'une majoration de loyer; le

locataire risquerait en effet de succomber dans une procédure judiciaire de contestation du loyer initial ou de hausse de loyer subséquente, alors même que les motifs indiqués sur la formule officielle ne justifieraient pas le loyer contesté, si le bailleur pouvait faire valoir devant le juge un motif valable qu'il avait tu jusque-là (cf. not. ATF 117 II 452 cons. 5 p. 457). Il est vrai que cette règle n'est pas absolue – «le juge qui retient l'existence d'indices d'abus peut y déroger et déterminer si le rendement de la chose louée est excessif en utilisant tous les critères juridiques déterminants à cet égard dans le cadre de son obligation d'appliquer d'office le droit fédéral» –, mais tel n'est pas le cas en l'espèce, comme l'ont constaté les instances cantonales. C'est donc à juste titre que la Chambre d'appel a limité son examen aux seuls motifs indiqués dans la formule officielle.

3. La bailleuse fait valoir que la jurisprudence la plus récente a posé le principe selon lequel la méthode de calcul absolue peut être utilisée tant dans le cas de la fixation du loyer initial que dans celui d'une modification ou d'une demande de modification unilatérale du contrat (majoration ou diminution du loyer), alors que la méthode de calcul relative ne s'applique que dans la seconde hypothèse (ATF 120 II 240 cons. 2, p. 242 s). En l'occurrence, il ne s'agit toutefois pas de déterminer la méthode de calcul applicable, mais de savoir si la bailleuse est liée par les motifs indiqués dans le formulaire officiel. Comme mentionné plus haut, la réponse à cette question est positive, le locataire devant être protégé dans sa bonne foi. En conséquence, le bailleur qui se fonde sur des critères relatifs (art. 269a lit. b et e CO) ne peut exiger l'examen du loyer au regard des critères absolus (art. 269 et 269a lit. a et c CO), «à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, lequel ne peut pas lui être refusé». Le contrôle de l'admissibilité du loyer au regard de la méthode absolue ne pourra se faire que si le bailleur se prévaut d'un rendement insuffisant pour justifier le montant du loyer initial, ou dans les cas où le canton n'a pas rendu obligatoire la formule officielle lors de la conclusion de tout nouveau bail. La Cour cantonale n'était dès lors pas tenue d'examiner si le loyer litigieux se situait dans les limites des loyers usuels du quartier, «faute d'y avoir été invitée par le locataire».

M.C.J.

20 Contestation du loyer initial. Conditions formelles de recevabilité. Notion de hausse sensible par rapport au précédent loyer.

Tribunal cantonal, Neuchâtel

15.09.1995

B. A. et O. A. c. A. G. et M. L.

RJN 1995, p. 64

Art. 270 CO

1. Les locataires ont conclu un contrat de bail portant sur un logement dont le loyer initial mensuel net a été fixé à Fr. 700.–, auquel s'ajoutent des charges forfaitaires pour Fr. 10.– et un acompte de charges variables de Fr. 120.–, soit un total de Fr. 830.–. Ils ont reçu à cette occasion la formule officielle de notification des bases de calcul de leur loyer. Celle-ci indique que le loyer précédent était de Fr. 638.–, auquel s'ajoutait un acompte de charges de Fr. 100.–; elle mentionne les motifs suivants: «Alignement au taux hypothécaire à 5,5% au 1.1.94. et à l'indice des prix à la consommation au 31.12.93/100.4 pts. (Art. 269a, let b et e CO). Loyers comparables dans l'immeuble.» Les locataires contestent le loyer initial. Les tribunaux neuchâtelois sont appelés à trancher séparément la question de savoir si la hausse litigieuse au changement de locataires est ou non sensible, au sens de l'art. 270 al. 1 lit. b CO. Ils répondent par l'affirmative.
2. Le locataire peut contester le loyer initial dans les 30 jours suivant la remise de la chose, pour autant qu'il ait été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la pénurie sur le marché local (art. 270 al. 1 lit. a CO), ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial par rapport au précédent locataire (art. 270 al. 1 lit. b CO). La loi ne définit pas la notion de hausse de loyer «sensible». Les auteurs qui se sont exprimés sur la question comprennent cette notion de façon plus ou moins restrictive, la barre étant fixée aux environs de 10% (USPI, *Commentaire du bail à loyer*, Genève 1992, n. 21 ad art. 270 CO; Lachat/Micheli, *Le nouveau droit du bail*, 2^e éd., Lausanne 1992, p. 195; Jeanprêtre M.-C., *La protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur*, Rep. 1990, p. 6; Müller, *La contestation du loyer initial et sa notification sur formule officielle*, CdB 1995, p. 9). La jurisprudence n'est pas abondante. Le Tribunal des baux vaudois a refusé d'admettre le caractère sensible d'une majoration de loyer de 9,75%, car inférieure à la hausse que l'augmentation des coûts aurait permise (CdB 1992, p. 97); il a jugé sensible une hausse de 50% (Comm., n° 25, p. 3) ou de 18% (CdB 1993, p. 53).
3. La Cour cantonale considère qu'il n'est pas possible de fixer dans l'absolu un pourcentage de hausse au-delà duquel une augmentation de loyer pourrait être qualifiée de sensible; il faut selon elle tenir compte de l'ensemble des circonstances, en particulier de l'évolution des coûts (prestations supplémentaires, taux hypothécaire, inflation). S'agissant de juger d'une condition formelle de recevabilité de la contestation du loyer initial, et non du caractère abusif du loyer, les juges neuchâtelois sont d'avis qu'il n'y a pas lieu de se montrer trop restrictif dans la définition d'une hausse sensible de loyer; ils précisent toutefois qu'il convient d'éviter de qualifier de sensible n'importe quelle majoration de loyer au changement de locataires, avec le risque de voir se multiplier les contestations qui seraient certes recevables, mais sans doute mal fondées.

4. En l'espèce, la hausse litigieuse est de 9,7%. Le loyer précédent aurait pu théoriquement diminuer de 8,21% depuis sa dernière fixation, en tenant compte des critères du taux hypothécaire et du renchérissement pour le capital exposé aux risques. En valeur relative, la hausse de loyer au changement de locataires est de Fr. 114.- (environ 20%) par rapport au loyer précédent, qui peut être qualifiée de sensible.

Note

5. Cet arrêt emporte notre adhésion. Le texte même de la loi, qui appelle une comparaison avec le précédent loyer, ne peut s'entendre que de l'application de la méthode relative pour déterminer le caractère sensible de la majoration (évolution de certains critères économiques depuis la dernière fixation du loyer). S'agissant d'un examen « prima facie » à l'égard d'une condition de recevabilité de l'action en contestation du loyer initial, une comparaison sommaire doit pouvoir suffire. A cela s'ajoute que le loyer ne peut se définir que par rapport aux bases de calcul qui le justifient, sans quoi la comparaison serait aléatoire. Les juges neuchâtelois ont par ailleurs sans doute raison de refuser de fixer un pourcentage au-delà duquel la hausse ainsi déterminée pourra être qualifiée de sensible, même si la sécurité juridique en bénéficierait, laissant à leur appréciation l'ensemble des circonstances du cas (on pense par exemple à un loyer de faveur accordé au précédent locataire pour des raisons familiales, à la vente récente de l'immeuble à un prix inférieur au prix payé par le précédent propriétaire, ou encore, comme c'est semble-t-il le cas en l'espèce, à des charges accessoires plus importantes dans le nouveau bail). Le législateur s'est lui-même dispensé de définir cette notion, et le risque n'est pas moindre de voir les nouveaux loyers fixés systématiquement juste en deçà d'une barre par trop fatidique.
6. L'examen de l'ensemble des circonstances du cas permettant de déterminer le caractère sensible ou non de la majoration doit être opéré à notre avis indépendamment de la formule officielle, si elle est obligatoire, et quelle que soit la motivation qui y figure. Ce n'est que dans la fixation du loyer initial qu'interviendra le choix entre les différentes méthodes de calcul, selon les principes que le TF a récemment précisés (ATF 121 III 364, supra n° 20; 120 II 240, DB 1995, p. 17 s, n° 22).

M.C.J.

21 Demande de diminution du loyer. Moment déterminant pour le calcul. Portée des motifs invoqués par les parties avant la saisine de l'autorité. Modification du taux hypothécaire de référence en cours de procédure.

Tribunal fédéral

27.02.1996

T. SA c. S. et M.

ATF 122 III 20; SJ 1996, p. 403

Art. 270a al. 2 et 3, 274d al. 3 CO

1. Rejet en première instance d'une demande en diminution du loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire de référence à 6%, au motif que le loyer ne procure pas un rendement abusif. Sur recours des locataires, le Tribunal d'appel du canton d'Argovie ordonne, par arrêt du 29 mars 1995, une diminution du loyer avec effet rétroactif au 1^{er} mars 1994, en retenant d'office la baisse du taux hypothécaire de 1/2% intervenue entre le dépôt de la requête au tribunal de district (17.12.1993) et le jugement de première instance (03.06.1994).

La bailleuse reproche à la Cour cantonale d'avoir donné une portée trop large au principe de la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO) et d'avoir appliqué de manière erronée l'art. 270a CO. Le TF lui donne raison.

2. Selon notre plus haute Cour, toute adaptation du loyer, qu'elle fasse l'objet d'une demande du locataire, d'une notification par le bailleur ou d'une requête à l'autorité, doit se référer à un terme de résiliation précis et respecter le délai de congé (*rappel de jurisprudence, TF 29.09.1987, MP 1988, p. 23 cons. 2b et 3a*). Les critères déterminants pour la fixation du nouveau loyer sont ceux connus avant le début du délai de résiliation et qui entrent en vigueur au plus tard à l'échéance de ce dernier. Le TF confirme les principes posés dans les arrêts rendus en 1987 (*TF, 29.09.1987, MP 1988, p. 23 s*) et en 1992 (*TF, 15.12.1992, CdB 1993, p. 46 s, MP 1993, p. 171 s*), jurisprudence qui rencontre l'approbation de la majorité de la doctrine et correspond à la pratique adoptée par les tribunaux vaudois et genevois (*cf. Habermacher-Droz, Pratique récente en matière de loyers, 7^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1992, p. 17 s; Zihlmann, Das neue Mietrecht, 2^e éd., Zurich 1995, p. 180 s; Rochat, La jurisprudence récente en matière de loyer abusif, JT 1983, p. 13 s*). On rappellera que, dans sa jurisprudence antérieure à 1987, le TF avait retenu comme critère de fixation la date d'entrée en vigueur de la modification (*cf. sur ce point Rochat, op. cit., p. 2 s, en particulier p. 12 s; Egli, Aperçu de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral en application de l'AF sur les mesures contre les abus dans le secteur locatif, RJB 1988, p. 57 et 68 s*). Dans le cas d'espèce, le TF estime qu'il n'appartient pas aux parties de déterminer le

moment de référence pour le calcul, en retenant la date effective de la communication. Ce moment doit, au contraire, être fixé de manière objective au jour auquel la communication doit être au plus tard remise à un bureau de poste pour parvenir à temps à son destinataire.

3. L'avis de majoration de loyer doit impérativement respecter les exigences de forme strictes de l'art. 269d al. 1 et 2 CO et le bailleur demeure lié durant toute la procédure par sa déclaration formelle (ATF 118 II 132 cons. 2a, JT 1993 I 144, DB 1993, p. 13, n° 11; 117 II 457 cons. 5 et les réf. cit., SJ 1992, p. 122, DB 1992, p. 18 s, n° 17). Le locataire qui sollicite une diminution de son loyer doit également respecter certaines exigences de forme. Ainsi, il est tenu d'adresser sa demande par écrit au bailleur, d'attendre un certain délai et d'introduire à temps sa requête devant l'autorité (art. 270a al. 2 CO). Selon le TF, il ne s'agit toutefois là que de règles d'ordre, cette procédure préalable à la saisine de l'autorité ayant pour but unique de permettre un échange de vues quant à la fixation du loyer futur. Les parties ne sont donc pas liées devant l'autorité par les déclarations qu'elles ont faites à ce stade de la procédure. C'est la raison pour laquelle le législateur a prévu (art. 270a al. 3 CO) que le locataire qui conteste une hausse de loyer peut en demander simultanément la diminution, sans devoir passer par la procédure préalable de l'art. 270a al. 2 CO. En effet, celle-ci n'a plus de sens dès le moment où les parties sont déjà engagées dans une procédure devant l'autorité de conciliation.
4. Le principe résumé ci-dessus s'applique par analogie, lorsque de nouveaux motifs de baisse surviennent, alors qu'une procédure en diminution de loyer est déjà pendante. Le locataire n'aura donc pas à renouveler la procédure préalable pour faire valoir des prétentions supplémentaires en diminution de loyer. En revanche, il devra formellement conclure à ce que les modifications survenues depuis le dépôt de la requête soient prises en considération dans le calcul du loyer. A défaut, le tribunal ne pourra les retenir d'office. En effet, le principe de la maxime d'office qui régit cette procédure contraint le juge à établir les faits d'office, mais ne l'autorise pas à fixer le loyer admissible indépendamment des conclusions des parties (« ne ultra petita »).

Note

5. Comme il l'avait fait dans sa jurisprudence antérieure à 1987 (cf. *supra* point 2), en retenant comme moment déterminant la date d'entrée en vigueur de la modification (ATF 111 II 378 et les réf. cit.), le TF entend rattacher les critères de fixation du loyer à un moment objectivement déterminable. Cette précision de jurisprudence ne convainc pas entièrement, bien qu'elle ait le mérite d'une certaine uniformité.

Le moment de référence pour le calcul d'une diminution du loyer pouvait être déterminé en fonction de divers critères, tels que la demande du locataire, la réponse du bailleur, l'échéance du contrat, etc. Le TF a opté pour une solution mixte liée à la théorie de la réception (cf. *supra* point 2). Ainsi, seules

les modifications intervenues avant le début du délai de résiliation et qui prennent effet au plus tard à l'échéance du délai de congé sont prises en considération dans le calcul. Les critères de calcul sont définis objectivement, la date de la demande (pourvu qu'elle soit parvenue avant le début du délai de résiliation au bailleur), la réponse du bailleur, voire le silence de ce dernier demeurant sans effet. Les modifications des critères de calcul survenues postérieurement (en particulier, une diminution du taux hypothécaire de référence) ne produiront effet, le cas échéant, qu'à une échéance ultérieure et pour autant que le locataire l'ait demandé.

Ensuite, la fixation objective du moment de référence en fonction de la date de la réception (fictive) de la demande ne semble ni utile ni nécessaire. Les critères de calcul reposent pour l'essentiel sur des données notoires (IPC, taux hypothécaire). L'objectivation du moment de référence selon la théorie de la réception entraîne par ailleurs des difficultés pratiques lorsqu'il s'agit de déterminer ce moment avec précision (jours fériés, délai de garde, etc.).

On rappellera que, selon la pratique actuelle, les critères sont fixés en fonction de l'état de fait connu par le propriétaire lors de la notification (*sur cette question, cf. également DB 1993, p. 22 ss, n° 19*). Cette solution permet au locataire – à qui appartient l'initiative de la procédure – de se faire une idée précise quant au montant de sa prétention et partant à ses chances de succès (*Habermacher-Droz, op. cit., p. 17*). Il aurait été préférable, à notre sens, de maintenir le moment déterminant au jour de la communication effective de la réponse par le bailleur et en tous les cas – notamment en cas d'absence de réponse – au jour précédent le début du délai de résiliation (art. 269d CO).

Enfin, cette solution permettrait de garantir une certaine symétrie avec la procédure de contestation de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions, dans laquelle le bailleur ne peut que se référer aux éléments connus au moment de la notification. Du point de vue pratique, la question ne se posera que rarement, soit lorsque le bailleur communique sa réponse avant le début du délai de résiliation et que les critères de calcul se modifient dans l'intervalle.

6. En jugeant que les parties ne sont pas liées par les motifs qu'elles invoquent durant la procédure préalable, le TF souligne la différence qui existe entre la procédure de notification de hausse de loyer ou de nouvelles prétentions – où le bailleur est, d'une part, tenu, sous peine de nullité, d'utiliser la formule officielle et, d'autre part, lié par les motifs qu'il se doit d'indiquer – et celle en diminution de loyer. Rappelons, en effet, que dans cette dernière procédure, le bailleur n'est pas tenu de répondre dans le délai de trente jours. Il pourra indiquer, compléter, respectivement modifier sa position devant l'autorité de conciliation. De même, alors qu'il se serait, par hypothèse, référé à la méthode relative dans sa réponse, le bailleur pourra ultérieurement invoquer le rendement insuffisant pour s'opposer à toute diminution du loyer. Le TF ne semble pas avoir réservé l'abus de droit dans ce cas.

Le locataire qui sollicite une diminution du loyer ne peut donc se fier de bonne foi aux indications du bailleur pour se déterminer. Le principe de la confiance n'est pas applicable à ce stade de la procédure. Il en résulte une insécurité pour le locataire, qui devra systématiquement saisir l'autorité de conciliation pour vérifier le bien-fondé des motifs invoqués par le bailleur ou, au contraire, se contenter d'une diminution de loyer jugée insuffisante par crainte de se voir opposer ultérieurement le rendement insuffisant. En outre, s'il succombe, le locataire devra supporter les frais sans égard au fait que le bailleur a invoqué dans la procédure ultérieure des motifs qu'il n'avait pas fait valoir dans sa réponse (TF, 18.10.95, MP 1995, p. 221).

Selon le TF, le but de la procédure préalable est d'éviter une procédure en diminution du loyer en offrant au bailleur la possibilité de réduire spontanément le loyer. On peut se demander si le présent arrêt ne va pas à contresens du but exprimé dans l'arrêt du 18.10.1995. Nous partageons sur ce point l'analyse de Niederöst (*Auf welchem Hypothekarzinsstand basiert der nicht oder nur teilweise gesenkte Mietzins?*, MP 1996, p. 47 s, 51). Dans la mesure où elles ne sont pas liées par leurs déclarations, les parties n'auront pas d'intérêt à indiquer d'emblée leurs motifs; le locataire devra donc saisir l'autorité de conciliation pour obtenir une motivation liant son cocontractant.

I.B.

22 Baisse de loyer en raison de la diminution du taux hypothécaire. Taux de répercussion à prendre en considération pour le calcul, lorsque le loyer avait été augmenté, sous l'ancien droit, en application des taux de répercussion alors plus élevés.

Tribunal cantonal, Neuchâtel

19.06.1995

N.

RJN 1995, p. 67

Art. 13 al. 1, 26 al. 4 OBLF

1. L'art. 9 al. 3 OSL prévoyait qu'une variation d'un quart de point du taux hypothécaire entraînait une hausse de loyer de 3%, 3,5% ou 4% selon que le taux hypothécaire se situait au-dessus de 6%, entre 5% et 6% ou au-dessous de 5%; dès le 1^{er} juillet 1990, ces pourcentages ont été ramenés à respectivement 2%, 2,5% et 3% (art. 13 al. 1 OBLF). Cette nouvelle réglementation, impérative, s'est appliquée immédiatement aux baux en cours au 1^{er} juillet 1990 (art. 3 Titre final CC). L'art. 26 al. 4 OBLF prévoit toutefois que si, au jour de l'entrée en vigueur du nouveau droit, le loyer est fondé sur un taux hypothécaire inférieur à 6%, le bailleur peut, à une date ultérieure, augmenter le loyer de 3,5% par quart de pourcentage inférieur à 6%. La question
- (controversée) se pose de savoir si le loyer, augmenté en raison de la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire sous l'ancien droit et en application des taux de répercussion alors en vigueur, doit être diminué sous le nouveau droit en fonction des nouveaux taux – inférieurs – en cas de baisse du taux hypothécaire.
2. L'art. 26 OBLF, qui règle le droit transitoire s'agissant des loyers, ne dispose rien pour le cas où le taux hypothécaire baisserait. Au moment où la disposition a été prise, les taux hypothécaires étaient en forte progression. La Cour cantonale en conclut qu'à l'évidence, l'auteur de l'ordonnance n'a pas envisagé que les taux redescendraient au-dessous de 6% dans un proche avenir (*Roncoroni, Alter oder neuer Anpassungssatz bei Mietzinsherabsetzungen infolge Senkung des Hypothekarzinsatzes?*, MP 1994, p. 1 ss). Ce dernier auteur soutient que l'art. 26 al. 4 OBLF contient une véritable lacune; il admet que les anciens taux de répercussion ne peuvent s'appliquer, à la baisse, que si le bailleur s'était fondé sur l'art. 26 al. 4 OBLF pour augmenter le loyer à raison de 3,5% par quart de pourcentage.
3. Les juges neuchâtelois ne partagent pas ce point de vue. Ils font remarquer tout d'abord que si la décade des taux hypothécaires s'était produite non pas rapidement mais bien plus tard, le problème se serait posé dans les mêmes termes. Dans l'hypothèse où le taux se serait maintenu au-dessus de 6% durant plusieurs années, les effets du droit transitoire, et donc les taux de variation prévus par l'ancien droit, auraient perduré pour une période indéterminée et imprévisible; or, c'est justement pour ce motif que Roncoroni limite l'application du droit transitoire en cas de baisse seulement si la hausse correspondante était également fondée sur l'art. 26 al. 4 OBLF.
4. La ratio legis de l'art. 26 al. 4 OBLF est d'éviter de désavantager le bailleur modéré, qui n'avait pas répercuté l'intégralité de la hausse possible fondée sur le taux hypothécaire au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit, contrairement à d'autres bailleurs plus pressés. L'opinion de Roncoroni reviendrait à pénaliser par la suite le bailleur modéré, qui se verrait appliquer à la baisse les anciens taux de répercussion, alors que le bailleur qui s'est empressé de répercuter toutes les hausses possibles pourrait profiter des taux de répercussion moins élevés du nouveau droit à la baisse.
5. La solution de Roncoroni vise à assurer l'équité et le parallélisme entre hausse et baisse de loyer, en matière de droit transitoire également. La Cour cantonale estime qu'il est inévitable de rompre avec la règle du parallélisme dès lors que les taux de hausse – et donc de baisse – du nouveau droit sont inférieurs aux taux de l'ancien droit.
6. Les juges neuchâtelois sont d'avis qu'il convient d'interpréter restrictivement l'art. 26 al. 4 OBLF, s'agissant d'une exception au principe de l'application immédiate des nouveaux taux en matière de répercussion sur les loyers des variations du taux hypothécaire. Ils conviennent que cette disposition,

destinée à autoriser certains bailleurs à rattraper le retard pris en matière de hausses de loyer selon l'ancien droit, ne peut s'appliquer qu'une seule fois à une hausse de loyer, à l'exclusion d'une éventuelle baisse. Une autre interprétation ne ferait que creuser des écarts entre différents locataires, ceux ayant bénéficié de la modération de leur bailleur en matière de hausses de loyers étant à nouveau avantagés à l'occasion d'une baisse. La Cour relève enfin qu'une «interprétation symétrique» donnerait au bailleur la faculté d'invoquer à nouveau l'art. 26 al. 4 OBLF à l'occasion d'une nouvelle hausse du taux hypothécaire, «donnant ainsi des effets d'une durée indéterminée au droit transitoire, paralysant de la sorte l'entrée en vigueur des nouveaux taux et créant pratiquement deux catégories de baux à loyer».

Note

7. Nous partageons le point de vue des juges neuchâtelois selon lequel la solution retenue par Roncoroni – soit l'application des anciens taux de répercussion en cas de baisse du taux hypothécaire seulement si la hausse correspondante avait été calculée en application de l'art. 26 al. 4 CO – ne ferait que favoriser doublement le locataire lié à un bailleur modéré. Nous admettons également que la règle de l'art. 26 al. 4 OBLF ne s'applique qu'une seule fois à une hausse de loyer, dans le but de ne pas défavoriser les bailleurs les plus raisonnables. Mais il s'agit là, à notre avis, du but exclusif visé par l'auteur de l'ordonnance, sans que l'on puisse tirer de la norme d'autres conséquences.
8. Nous pensons que la question posée ne relève pas du droit transitoire et que le système légal ne présente pas de lacune que le juge devrait combler. Tant sous l'ancien que sous le nouveau droit, le législateur n'a jamais fixé les pourcentages de baisse à appliquer en cas de diminution du taux hypothécaire. C'est la jurisprudence qui, en premier lieu, a posé le principe du parallélisme entre hausses et baisses de loyer fondées sur la variation du taux hypothécaire (*ATF 106 II 360*). L'OSL a été modifiée en 1983, ancrant à l'art. 9 al. 4 la règle de la baisse de loyer proportionnelle, soit l'application à la baisse des mêmes critères que ceux qui ont prévalu à la hausse. Le contenu de cette norme a été repris à l'art. 13 al. 1 in fine OBLF. C'est donc en application de cette disposition que la question devrait être résolue, la baisse devant être proportionnelle à la hausse notifiée antérieurement, que celle-ci l'ait été en application de l'art. 9 al. 3 OSL ou 26 al. 4 OBLF (*cf. dans ce sens: Lachat, Le nouveau droit du bail à loyer – La protection contre les loyers abusifs et les autres prétentions abusives du bailleur, 6° Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1990, p. 11; Gmür, De l'ancien au nouveau droit du bail (question intertemporelles), Lausanne 1990, p. 34; Trümpy, Kurzkommentar zur neuen Verordnung; Hypothekarzinsüberwälzung, MP 1990, p. 75*).
9. La Cour neuchâteloise émet essentiellement deux critiques dans ce qu'elle qualifie d'interprétation symétrique. Tout d'abord, et bien qu'ayant relevé au préalable – et à juste titre – que l'écoulement du

temps n'avait aucune incidence sur la résolution du problème, elle voit dans cette solution des conséquences d'une durée indéterminée paralysant l'entrée en vigueur des nouveaux taux. Or, dans l'optique du système des hausses et des baisses calculées en proportion, il ne s'agit pas de perpétuer les effets d'une disposition transitoire, mais d'appliquer une norme qui existait déjà sous l'ancien droit. Le parallélisme devrait d'ailleurs s'arrêter dès lors que le taux hypothécaire à prendre en considération atteint le niveau qui était le sien au moment de la conclusion du bail. L'art. 13 al. 4 OBLF (prise en considération des variations du taux hypothécaire si et dans la mesure où les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer) ne fait que corroborer cette solution. On remarquera d'ailleurs que l'art. 26 al. 3 OBLF, qui règle le droit transitoire s'agissant des baux dont le loyer est indexé ou échelonné, perpétue l'application de l'ancien droit pour une durée qui peut être fort longue, puisqu'il est admis que l'ancien droit continue de régir les contrats entrés en vigueur avant le 1^{er} juillet 1990, et cela également pour leur période de renouvellement qui se déroulerait entièrement sous le nouveau droit (*Jeanprêtre Pittet/Guinand/Wessner, La protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, FJS n° 362, p. 17 s*). En second lieu, les juges neuchâtelois relèvent que le système de la symétrie créerait pratiquement deux catégories de locataires, ce qui est en partie vrai mais résulte du système légal lui-même, en particulier des différences de règles de procédure et de méthodes de calcul entre un loyer initial et un loyer modifié en cours de bail.

M.C.J.

23 Hausse de loyer motivée par la mise en œuvre d'une réserve formulée à l'occasion de la dernière majoration de loyer non contestée. Conditions de validité d'une réserve, niée dans le cas d'espèce.

Tribunal fédéral

26.07.1995

V. c. R.

SJ 1996, p. 5

Art. 18 OBLF

1. Le taux hypothécaire de référence est celui pratiqué par les banques cantonales de crédit hypothécaire; il constitue un fait notoire que le TF peut prendre d'office en considération (*ATF 118 II 45 cons. 2, et cons. 3 n. p.*). Dans le cas d'espèce, il était de 6,75% au moment de la notification et de l'entrée en vigueur de la dernière majoration de loyer non contestée, et de 7% au moment de la notification ainsi qu'à la date prévue pour l'entrée en vigueur du nouveau loyer contesté. La bailleuse pourrait donc, en principe, répercuter sur le loyer une hausse de 2% pour ce motif (art. 13 al. 1 OBLF).

Toutefois, en interprétant l'avis de majoration et la circulaire qui l'accompagnait selon le principe de la confiance (cf. ATF 121 III 6 cons. 3c), le TF constate que la bailleresse n'a pas invoqué la hausse d'un quart de point du taux de l'intérêt hypothécaire (de 6,75% à 7%), mais qu'elle a voulu faire valoir la réserve formulée à l'occasion de la précédente majoration de loyer. Il convient donc d'examiner si elle s'était alors valablement réservé le droit de majorer le loyer ultérieurement de 4% en raison de la hausse du taux hypothécaire de 6,25% à 6,75%, hausse qu'elle prétend ne pas avoir répercutée lors de la dernière fixation du loyer.

2. Le bailleur est en droit de faire valoir qu'il n'a pas épuisé auparavant toutes les possibilités de hausse. Sous l'ancien droit, la jurisprudence a posé des exigences qui restent toujours valables, à savoir :

- une réserve doit être appliquée de façon très restrictive, et seulement s'il ressort clairement des notifications de hausse que le bailleur a fait preuve de retenue (ATF 106 II 356 cons. 3b);
- une réserve tacite n'est pas admissible (ATF 117 II 458 cons. 2a);
- le bailleur doit indiquer exactement, à l'occasion d'une majoration de loyer, quels facteurs de hausse il entend réserver et/ou dans quelle mesure un facteur de hausse ne serait utilisé que partiellement (ATF 117 II 161 s);
- les motifs indiqués à cet égard sont interprétés selon le principe de la confiance, de la façon dont le destinataire de bonne foi pouvait les comprendre (ATF 119 II 348 cons. 4b/dd).

Le nouveau droit, par l'art. 18 OBLF, a posé une condition supplémentaire à la validité d'une réserve, soit l'indication chiffrée de la hausse réservée, en francs ou en pour-cent du loyer. Le TF précise que l'ensemble de ces exigences sont d'actualité, la jurisprudence récente n'allant nullement dans le sens d'un assouplissement des conditions de validité de la motivation d'une hausse de loyer (cf. not. ATF 121 III 6).

3. En l'espèce, le TF juge que la bailleresse n'a pas valablement formulé de réserve à l'occasion de la dernière fixation du loyer, s'agissant de la hausse

du taux hypothécaire qu'elle entend désormais faire valoir. L'avis de hausse indiquait «montant de hausse réservé (art. 18 OBLF): env. 15%», sans explication, juste après l'énumération de trois facteurs de hausse (hausse du taux hypothécaire, renchérissement et augmentation des coûts). En cours de procédure, la bailleresse a expliqué le calcul de la réserve, mais il s'agit d'explications fournies a posteriori. Au moment de la réception de l'avis de hausse, le locataire n'était pas en mesure de savoir si la réserve visait un ou plusieurs de ces critères, et si elle touchait également la hausse du taux hypothécaire. La rédaction de la motivation laissait même plutôt penser que la réserve portait sur l'évolution des coûts (notamment par l'utilisation du terme «environ», la formulation d'une réserve précise étant délicate pour l'évolution des coûts, mais aisée pour les critères du taux hypothécaire et du renchérissement).

4. La lettre accompagnant la formule officielle de la dernière majoration de loyer non contestée ne permet pas de clarifier la volonté de la bailleresse. Les instances genevoises ont relevé la «trop grande complexité» des lettres adressées par cette dernière à ses locataires (longs textes compacts, pré-imprimés, en trois langues). A cela s'ajoute que la bailleresse indiquait vouloir faire preuve de retenue s'agissant de la répercussion de la hausse du taux hypothécaire, et qu'elle visait à «maintenir sa politique de modération en la matière»; le locataire de bonne foi ne devait pas nécessairement comprendre que la bailleresse entendait pouvoir faire valoir ultérieurement la différence d'un demi-point entre le taux de 6,25% figurant dans l'avis de majoration et le taux hypothécaire alors en vigueur de 6,75%. De plus, la bailleresse mentionnait vouloir garder à nouveau «en réserve» l'évolution des coûts qu'elle renonçait à répercuter, ce qui laisse penser qu'elle n'entendait réserver que ce critère. Notre haute Cour se réfère à des arrêts qu'elle a rendus dans des affaires comparables (cf. not. 26.08.1992, Winterthur-Vie Assurances c. G., DB 1993, p. 17, n° 15) pour rappeler que la bailleresse ne peut s'en prendre qu'à elle-même si les textes qu'elle a rédigés, manquant de clarté, n'ont pas été compris comme elle le souhaitait.

M.C.J.

3. Protection contre les congés

24 Validité du congé donné en raison de la violation d'une clause contractuelle interdisant les animaux, qu'il s'agisse d'un congé extraordinaire ou d'un congé donné pour la prochaine échéance légale ou contractuelle.

Tribunal fédéral

21.02.1994

X. c. Y.

MP 1995, p. 223

Art. 257f, 271 CO

1. Les parties sont libres de prévoir des obligations contractuelles quelconques, pourvu que celles-ci ne soient pas impossibles, illicites ou contraires aux mœurs ou qu'elles ne constituent pas des engagements excessifs (art. 19 et 20 CO; 27 CO).
2. Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un immeuble, d'avoir pour les habitants de la maison ou les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 1 et 2 CO). En l'espèce, le bail interdit la présence d'animaux, en particulier les chiens, sans autorisation écrite. Une telle clause n'est ni illicite, ni contraire aux mœurs, et ne constitue pas un engagement excessif. En conséquence, le congé donné par le bailleur est admissible, parce que le locataire a violé son devoir contractuel en prenant et en gardant un chien malgré l'interdiction exprimée par le bailleur et l'injonction qui lui a été faite de s'en débarrasser. Le TF rappelle que la possession d'animaux malgré une interdiction contractuelle constitue une grave violation du contrat au sens de l'art. 257f CO, justifiant la résiliation extraordinaire du bail (cf. *not. Zihlmann, Das neue Mietrecht, Zurich 1990, p. 25; Lachat/ Micheli, Le nouveau droit du bail, 2° éd., Lausanne 1992, p. 299*); un congé fondé sur une telle violation est dès lors admissible, même s'il est donné pour la prochaine échéance légale ou contractuelle (USPI, *op. cit.*, n. 13 ad art. 271 CO).

M.C.J.

25 Annulation des résiliations données par la bailleuse, motivées par le souci d'éviter aux locataires les inconvénients liés à des travaux projetés. Etendue et conséquences de l'obligation de motiver. Absence d'intérêt propre, sérieux et objectif de la bailleuse au départ des locataires.

Tribunal fédéral

15.02.1996

SI C.-S. SA c. C. et consorts

Art. 271 CO

1. La SI C.-S. SA est propriétaire, dans le canton de Vaud, d'un immeuble locatif comprenant quatre étages et quatorze appartements. En juin 1991, la gérance de l'immeuble a constitué un dossier sur la SI et établi une liste de prix de vente des appartements. Une annonce a paru dans la presse, relative à la vente par cession d'actions de deux appartements situés au rez-de-chaussée et au 2° étage de l'immeuble. Un courtier au service de la gérance a par ailleurs rendu visite aux locataires pour savoir s'ils étaient intéressés à l'achat de leur logement. Les locataires n'ont pas donné suite à cette démarche. En mars 1992, la commission de salubrité de la commune a admis que l'immeuble répondait globalement aux dispositions réglementaires, mais a exigé quelques modifications à la chaufferie, à la ventilation des locaux sanitaires, aux façades défraîchies et à la toiture des garages. Un devis/descriptif établi en décembre 1992 évaluait le coût des travaux à Fr. 577 000.-; ceux-ci devaient être exécutés en une seule fois pendant une durée de cinq mois, et étaient de nature identique pour tous les appartements. Le service cantonal du logement a accordé une dispense d'autorisation pour les travaux prévus. Entre-temps, en mai 1992, les locataires des deux premiers étages ont reçu leur congé, par des avis non motivés. Ils les ont contestés. Le Tribunal des baux a annulé les résiliations, confirmé dans sa décision par le Tribunal cantonal vaudois. Le TF rejette le recours en réforme de la bailleuse.
2. La Cour cantonale a pris en considération le motif de résiliation invoqué par la bailleuse en cours de procédure, soit l'impossibilité pour les locataires de demeurer dans leur logement durant les travaux en raison des inconvénients qu'ils subiraient. Elle a relevé que même si ce motif était réel, la bailleuse n'avait pas d'intérêt à résilier les baux contre la volonté des locataires. Compte tenu de l'ensemble des circonstances qui ont entouré les congés, elle a conclu que la bailleuse n'avait certainement pas résilié les baux dans le but d'éviter aux locataires les inconvénients des travaux envisagés. Les congés étant mensongers ou pur prétextes, elle les a annulés sans juger nécessaire de rechercher le motif réel et le caractère abusif ou non de ce dernier. Le TF estime quant à lui que les juges vaudois ont néanmoins tranché cette question, les congés étant annulables sur la base de l'art. 271a al. 1 lit. c CO (interdiction des congés-ventes) si leur but était d'exercer une pression sur les locataires pour qu'ils achètent leur logement, et sur la base de l'art. 271 al. 1 CO (congé contrevenant aux règles de la bonne foi) si le but était la rénovation des appartements, la bailleuse n'ayant ni allégué ni prouvé son besoin des locaux en vue des travaux.
3. L'art. 271 al. 1 CO prévoit que le congé donné par l'une ou l'autre partie est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi; l'art. 271a CO énumère de façon non exhaustive des cas de congés annulables émanant du bailleur. Selon la jurisprudence, la protection accordée par la loi procède à la foi du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit – absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation

d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire – justifient l'annulation d'un congé, sans qu'il soit nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé constitue un abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Une résiliation peut encore être annulée si « le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (par exemple le congé fondé sur un motif raciste) » (ATF 120 II 105 cons. 3a; 120 II 31 cons. 4a).

4. L'obligation de motiver le congé n'existe que si son destinataire le demande (art. 271 al. 2 CO); une résiliation non motivée n'est pas abusive, même si la requête du destinataire demeure sans réponse, sans quoi le législateur « aurait posé une présomption dans ce sens. A l'inverse, l'absence de motivation ne saurait rester sans conséquence, au risque de priver l'art. 271 al. 2 CO de toute portée ». L'obligation de motiver doit être prise au sérieux, et celui qui invoque un motif doit pouvoir en démontrer l'exactitude; un retard dans la motivation doit être également justifié, à défaut de quoi le congé risque d'être considéré comme abusif (TF, 18.03.1992, DB 1993, p. 26, n° 22). L'auteur du congé doit en effet contribuer à la manifestation de la vérité en donnant ses raisons et en les rendant au moins vraisemblables (Barbey, *Commentaire du droit du bail*, III/1, Genève 1991, n. 202 ad art. 271-271a CO). Un congé sera dès lors abusif s'il ne résulte pas d'un intérêt invoqué à satisfaction de droit, objectif, sérieux et digne de protection (USPI, *Commentaire du bail à loyer*, Genève 1992, n. 26 ad art. 271 CO).
5. En l'espèce, la Cour cantonale a retenu que le motif invoqué ne correspond « certainement » pas à la réalité. Selon le TF, elle n'avait pas à rechercher si le motif allégué représentait les véritables intentions de la bailleuse, « dès l'instant où, en tout état de cause, ledit motif n'était pas légitime. Ce n'est que si la raison invoquée par le bailleur est valable en elle-même – besoin du logement pour un fils par exemple – que le juge pourra examiner, sur la base des faits recueillis et notamment des éléments amenés par le locataire, si ce motif est réel ou non et tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO. Si l'intention exprimée par le bailleur en procédure révèle déjà un congé abusif, point n'est besoin de rechercher si cette intention est réelle ou n'est qu'un prétexte ». La bailleuse n'a fait valoir aucun intérêt propre, sérieux et objectif au départ des locataires, en justifiant les résiliations par le souci de leur éviter les inconvénients liés aux travaux projetés; elle n'a fait valoir aucun intérêt personnel aux congés et il n'appartient pas au juge de rechercher d'office une explication démontrant qu'elle a un tel intérêt. A cela s'ajoute que le motif des congés n'est ni sérieux, ni objectif. D'une part, la bailleuse n'a pas à vouloir « faire le bonheur » de ses locataires malgré eux, alors qu'ils désirent rester. D'autre part, les difficultés causées par les travaux ne sont pas insurmontables, ce d'autant que les locataires des 3^e et 4^e étages resteront dans leur logement durant

les travaux. Les congés litigieux, qui ne reposent sur aucun intérêt digne de protection, tombent sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO et doivent être annulés.

M.C.J.

26 Résiliation du contrat par la bailleuse, motivée par l'exécution de travaux de rénovation à effectuer dans l'établissement loué. Annulation du congé.

Tribunal d'appel, Tessin

29.08.1995

C. SA c. C.

Art. 260, 271 al. 1 et 271a al. 1 lit. b CO

1. Le bail litigieux, portant sur la location d'un restaurant-bar, est résiliable au 31 décembre de chaque année sous préavis de six mois. Un premier congé notifié par la bailleuse en juin 1992 pour la fin de l'année, motivé par sa volonté de procéder à la restructuration de l'établissement, est resté sans effet, faute d'utilisation de la formule officielle. Un nouveau congé a été notifié par la bailleuse pour les mêmes motifs en février 1994 avec effet au 31 décembre 1994; dans un courrier de quelques jours postérieur au congé, le locataire a été informé que les travaux devaient se dérouler en janvier/février 1995, qu'il ne serait pas indemnisé pour un éventuel manque à gagner, et que le plan d'assainissement ainsi que le montant du nouveau loyer lui seraient prochainement soumis. Les instances tessinoises ont prononcé l'annulation du congé à tous les échelons.
2. L'art. 260 CO limite la faculté du bailleur de procéder à des rénovations ou des améliorations de la chose louée, mais uniquement pendant la durée du bail. En principe, le bailleur a donc la possibilité de résilier le bail, afin de procéder à des rénovations. La Cour cantonale précise toutefois que si le congé est fondé exclusivement sur un projet d'améliorations et de modifications de la chose louée qui pourraient être raisonnablement imposées au locataire durant le bail, il faudrait alors appliquer de manière extensive les art. 271 et 271a CO sur l'annulabilité du congé (Lachat/Micheli, *Le nouveau droit du bail*, 2^e éd., Lausanne 1992, p. 137).
3. Selon l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation doit être donnée conformément aux règles de la bonne foi. Nul besoin, pour que le congé soit annulé, que le comportement de la partie qui résilie (bailleur ou locataire) soit manifestement abusif au sens de l'art. 2 al. 2 CC.
4. Le Tribunal d'appel juge « immédiatement abusive » la résiliation ici en cause, qui vise à placer le locataire devant un choix inadmissible. Le motif de vouloir éviter le versement d'une indemnité pour la fermeture de l'établissement apparaît comme un

prétexte, compte tenu de la durée des travaux (deux mois); de plus, ceux-ci ne concernaient pas tout le restaurant, et il était possible de trouver un accord sur la fermeture de l'établissement, le locataire ayant la faculté d'organiser ses vacances durant cette période. La bailleuse aurait pu prévoir et proposer d'exécuter les travaux dans le cadre de l'art. 260 CO, et ainsi atteindre son but sans nécessité de résilier.

5. Les juges tessinois sont d'avis que le congé litigieux doit également être annulé en application de l'art. 271a al. 1 lit. b CO (résiliation donnée par le bailleur dans le but d'imposer une modification unilatérale du contrat défavorable au locataire ou une augmentation du loyer). S'agissant du but de cette norme et de l'étendue de la preuve du caractère abusif du congé, la Cour rappelle les principes dégagés par la doctrine, qu'elle avait eu l'occasion d'approuver dans sa jurisprudence récente (*cf. not. X. c. Cinéma Y. SA, 17.06.1994, DB 1995, p. 29, n° 28, point 3*). En l'espèce, la nécessité objective d'effectuer des travaux de rénovation et donc le fait que l'opération soit justifiable n'exclut pas que le locataire puisse se prévaloir de l'annulation du congé. Selon la doctrine, il suffit que le désir du bailleur d'imposer sa prétention soit prépondérant, indépendamment du fait que d'autres motifs justifient le congé (*Lachat/Micheli, op. cit., p. 326*). Divers indices résultant du dossier corroborent l'existence d'un lien de causalité entre le congé et la volonté du bailleur d'imposer des prétentions défavorables au locataire. La Cour retient notamment que :

- la seule ressource permettant de financer les travaux était le nouveau loyer, l'opération elle-même dépendant des tractations avec le locataire, et donc de la continuation du bail;
- la bailleuse ne peut prétendre qu'elle aurait cherché un autre locataire intéressé en cas de refus de ses prétentions, compte tenu de la situation conjoncturelle; elle n'a pas démontré avoir eu d'éventuels intéressés et avait un intérêt évident à ce que le locataire accepte ses propositions;
- la bailleuse était consciente du fait que le congé constituait une pression importante pour le locataire, puisque l'exploitation du restaurant était sa seule source de revenu, qu'il était âgé de 60 ans et que la transformation de l'établissement aurait entraîné pour lui un gros risque financier;
- la bailleuse a toujours démontré vouloir reconduire le bail avec le locataire dans la mesure où celui-ci aurait accepté ses conditions; elle a refusé par contre la proposition du locataire qui subordonnait son acceptation à la différenciation entre les frais d'entretien à charge de la bailleuse et les investissements à plus-value répercutables sur le loyer.

En définitive, la bailleuse aurait dû, plutôt que de résilier le bail, notifier une hausse de loyer fondée sur la plus-value apportée à l'immeuble, en détaillant clairement les frais de manière à permettre au locataire de se déterminer sur l'opportunité d'une contestation.

Note

Dans un arrêt du 14.03.1996 (*MP 1996, p. 104*), le TF a confirmé la décision tessinoise, jugeant que les conditions de l'art. 271a lit. b CO sont manifestement remplies.

M.C.J.

27 Congé de représailles. Pas de protection contre les congés lorsque les contestations entre bailleur et locataire ont porté sur des bagatelles.

Tribunal fédéral

05.01.1994

T. W. et B. W. c. Caisse de pensions X.

MP 1995, p. 225

Art. 271a al. 1 lit. e ch. 1 et 2 et 271a al. 2 CO

1. Un peu plus de deux ans avant la résiliation contestée, le bailleur avait avisé par écrit les locataires d'un de ses appartements qu'il mettait fin au bail portant sur un casier frigorifique qu'ils louaient également pour la somme de Fr. 6.50 par mois. Par retour de courrier, les locataires avaient exigé du bailleur qu'il respecte les règles formelles en matière de résiliation (formule officielle et respect des délais), ce qui fut fait. Trois mois après cet épisode, le bailleur avait notifié aux locataires une augmentation de loyer de Fr. 189.50, leur trois pièces et demi passant de Fr. 1035.- à Fr. 1224.50 par mois. Suite à une contestation de cette hausse, le bailleur avait rectifié ses calculs et ramené le nouveau loyer à un montant autorisé de Fr. 1223.50 par mois. Quelques mois plus tard, le bailleur avait réclamé aux locataires une participation de 40% aux frais de réparations d'un buffet de cuisine et adressé une facture de Fr. 57.40, qu'il avait abandonnée suite à une lettre de protestation de l'un des locataires. Le litige ici en cause porte sur la contestation du congé notifié par le bailleur un peu plus d'un an après cette escarmouche.
2. Les locataires reprochent à l'autorité cantonale d'avoir violé les art. 271a al. 1 lit. e et 271a al. 2 CO, en refusant d'admettre que ces incidents avaient été suffisamment significatifs pour justifier une annulation de la résiliation ultérieure. Le TF rappelle qu'en vertu des art. 271a al. 1 lit. e ch. 1 et 2 CO, le locataire peut obtenir l'annulation du congé intervenu dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, si le bailleur a succombé dans une large mesure ou s'il a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions. Selon l'art. 271a al. 2 CO, le congé est également annulable au sens de l'art. 271a al. 1 lit. e CO lorsque, comme en l'espèce, les parties, en dehors de toute procédure, se sont entendues sur une ou plusieurs prétention(s) relevant du bail, si le locataire en

apporte la preuve écrite, par exemple, comme dans le cas particulier, par le dépôt d'une correspondance attestant que le bailleur a complètement cédé à ses exigences.

3. L'art. 271a al. 2 CO a pour but d'étendre la protection que confèrent aux locataires les motifs d'annulabilité du congé de l'art. 271a al. 1 lit. e CO au cas où un accord a pu être trouvé avec le bailleur en dehors de toute procédure. Le locataire ne doit ainsi pas être contraint de saisir l'autorité de conciliation ou l'autorité judiciaire pour pouvoir bénéficier, si ses prétentions s'avèrent bien fondées, de l'annulabilité du congé (*Zihlmann, Das neue Mietrecht, Zurich 1990, p. 197 ss; Barbey, Commentaire du droit du bail, III/1, Genève 1991, n. 155 ad art. 271-271a CO*).
4. Le TF souligne toutefois qu'il ressort des travaux préparatoires que l'application de l'art. 271a al. 2 CO doit se limiter strictement aux prétentions pécuniaires et ne saurait entrer en ligne de compte lors d'accords portant sur des bagatelles (*BO CN 1989, p. 1878 ss et BO CE 1989, p. 683 ss*). Ce à quoi, précise-t-il, se rallie d'ailleurs la doctrine majoritaire. Pour notre haute Cour, une application plus large de l'art. 271a al. 2 CO aurait pour conséquence que, pour éviter de donner libre cours à la protection contre les congés, le bailleur refuserait systématiquement de céder aux prétentions du locataire, même en cas de divergences mineures; ce qui irait évidemment à l'encontre d'une protection bien sentie des locataires (*Barbey, op. cit., n. 155 ad art. 271-271a CO; USPI, Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n. 33 ss ad art. 271a CO; Zihlmann, op. cit., p. 198; avec une approche critique de la « qualité » des prétentions, Lachat/Stoll, Das neue Mietrecht für die Praxis, 3^e éd., Zurich 1992, p. 351 in initio et n. 69*).
5. Le TF se rallie à un courant de la doctrine qui exige que les parties se soient entendues sur un compromis et exclut l'application de l'art. 271a al. 2 CO si le bailleur a cédé d'emblée; en particulier, alors qu'il aurait pu faire valoir avec succès ses droits. Il en résulte que la question de droit qui se pose entre les parties doit être controversées, obligeant celles-ci à s'entendre sur un moyen terme (*Zihlmann, op. cit., p. 198; USPI, op. cit., n. 34 ad art. 271a CO*). Le TF relève que ces auteurs fondent, à juste titre, leur raisonnement sur un ATF 100 II 144 cons. 1 définissant l'arrangement extrajudiciaire comme un accord sur le règlement d'un différend par des concessions réciproques.

6. Dans le cas particulier, le TF admet le principe de l'application de l'art. 271a al. 2 CO, les prétentions concernées étant pécuniaires. Il considère cependant qu'aucun des trois litiges, survenus avant la résiliation du bail, n'a été résolu par un arrangement dans le cadre duquel les parties se seraient entendues sur de véritables différends (*ATF 118 II 365 cons. 1; ATF 117 II 273 cons. 5a*). Au contraire, il apparaît que le bailleur a immédiatement accédé aux exigences de ses locataires, soit qu'il s'était rendu compte de son erreur, soit qu'il n'a pas voulu se battre pour des détails. Aucun accord n'est donc intervenu au sens de l'art. 271a al. 2 CO. Au surplus, les événements survenus avant la résiliation du bail sont de pures bagatelles. Qu'il s'agisse de la correction de la procédure de résiliation du casier frigorifique loué Fr. 6.50 par mois, alors que l'appartement l'était à Fr. 1035.- par mois, ou de la diminution de Fr. 1.- de la hausse de loyer ainsi ramenée à un montant justifié de Fr. 1223.50, ou encore de la participation requise de Fr. 57.40 sur des frais de réparation qui se trouvent tout à fait dans la fourchette des frais que le locataire doit prendre à sa charge lorsqu'il s'agit de remédier à des défauts au sens de l'art. 259 CO (*Lachat/Stoll, op. cit., p. 89 ss; USPI, op. cit., n. 24 ad art. 259 CO*). Le TF retient donc qu'aucune violation de l'art. 271a al. 2 CO ne peut être reprochée à la Cour cantonale dont le refus d'appliquer les art. 271a al. 2 et 271a al. 1 lit. e CO était justifié.

Note

7. Tant la Cour cantonale que le TF font une saine interprétation de l'art. 271a al. 1 lit. e ch. 1 et 2 CO. La lettre même de cette disposition interdit d'ailleurs de retenir d'autres solutions; en effet, pour que l'annulabilité du congé puisse être invoquée, il est exigé que le bailleur ait soit « succombé dans une large mesure », soit « abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou ses conclusions ». Lorsque des bagatelles sont concernées, il n'apparaît donc pas que les conditions d'application de cette disposition soient remplies. La portée qui est donnée à la notion d'abandon des conclusions (au sens de l'art. 271a al. 1 lit. e ch. 2 CO), lorsqu'elle intervient dans le cadre d'une transaction au sens de l'art. 271a al. 2 CO, est intéressante et le raisonnement convaincant. Il est dans l'intérêt bien compris des locataires que le bailleur se prête, parce qu'il n'a pas à craindre de s'exposer par la suite à l'annulabilité d'un éventuel congé, à la résolution amiable d'un maximum de différends mineurs.

N.T.

4. Autorités et procédure

28 Demande de diminution du loyer. Saisine tardive de l'autorité de conciliation. Décision de non-entrée en matière rendue par celle-ci, avec indication de la seule voie de recours en nullité. Compétence de l'autorité de conciliation. Force dérogatoire du droit fédéral.

Tribunal fédéral

10.07.1995

S. c. Fondation A.

ATF 121 III 266; JT 1996 I 43

Art. 270a al. 2, 274e et f CO

1. La question de savoir si un locataire agit tardivement lorsqu'il ne saisit pas l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant le refus du bailleur ou de son représentant de lui accorder une diminution de loyer (art. 270a al. 2 CO) relève du droit fédéral. Le droit de procédure cantonal viole le principe de la force dérogatoire du droit fédéral lorsqu'il soumet la question à la compétence de l'autorité de conciliation et ne prévoit qu'une voie de recours extraordinaire (en nullité) contre la décision rendue par cette dernière.
2. En l'espèce, la bailleresse a refusé le 6 février 1994 une demande en diminution de loyer datée du 12 décembre 1993 en raison du rendement de la chose louée, jugé insuffisant. Le locataire n'a pas saisi l'autorité de conciliation dans le délai de 30 jours. Le 9 mars 1994, il a déposé une requête devant ladite autorité sans reformuler au préalable sa demande auprès du bailleur. L'autorité, la jugeant tardive, a rendu une décision d'irrecevabilité. Le locataire a renoncé à ouvrir action en diminution du loyer et saisi le tribunal des baux de Zurich d'un recours en nullité (conformément aux voies de droit mentionnées dans la décision de l'autorité de conciliation), puis déposé un recours en nullité au Tribunal fédéral. Il conteste la compétence décisionnelle de l'autorité de conciliation en la matière et invoque une violation du droit fédéral.
3. Considérant que le délai prévu par l'art. 274f al. 1 CO pour agir en diminution du loyer était largement

échu, le TF a refusé d'entrer en matière sur le recours. Il a rappelé toutefois qu'en vertu de l'art. 270a al. 2 CO, le locataire qui entend obtenir une diminution de loyer doit s'adresser en premier lieu au bailleur qui dispose d'un délai de 30 jours pour se prononcer sur la diminution de loyer sollicitée. En cas de refus, lorsque la diminution de loyer accordée paraît insuffisante ou que le bailleur ne répond pas dans le délai légal, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans le délai de 30 jours. Le respect des délais fixés par cette disposition légale est une question qui relève du droit fédéral.

4. Le principe de la force dérogatoire du droit fédéral empêche les cantons de poser des exigences procédurales qui constitueraient un obstacle à l'application du droit fédéral (ATF 118 II 527, JT 1995 I 72; cf. également ATF 120 II 28, résumé in DB 1994, p. 30, n° 28). Ce principe s'applique au droit matériel comme au droit de procédure. En cas d'échec de la tentative de conciliation devant l'autorité de conciliation, l'art. 270a al. 2 CO, en relation avec les art. 274e et 274f CO, prévoit la possibilité pour le locataire de porter sa demande en diminution de loyer devant le tribunal. Le respect du droit fédéral implique que le justiciable – ici le locataire – puisse avoir accès à une instance judiciaire disposant d'un pouvoir de cognition plein et entier. Le droit zurichois ne garantit pas ce droit puisqu'il admet que la décision de l'autorité de conciliation est une décision finale qui ne peut être attaquée que par un moyen de recours extraordinaire – tel le recours en nullité qui limite le pouvoir d'examen du juge à la violation manifeste d'un droit ou à la violation d'un principe essentiel des règles de procédure. Partant, à aucun stade de la procédure le litige n'est examiné par une instance disposant du plein pouvoir de cognition.
5. Le Tribunal fédéral a confirmé sa jurisprudence antérieure dans laquelle il avait déjà jugé que l'autorité de conciliation n'est pas une instance cantonale disposant d'un plein pouvoir de juridiction et que sa décision ne constitue dès lors qu'une « décision prima facie » dont le but est de déterminer les rôles respectifs des parties dans la procédure judiciaire subséquente (ATF 117 II 424, JT 1992 p. 601, résumé in DB 1992, p. 27, n° 2; cf. également MRA 1996, p. 37 s et le commentaire).

I.B.

5. Divers

29 Italie. Impossibilité pour les propriétaires d'appartements d'obtenir l'exécution de décision d'expulsion. Exception préliminaire du non-épuisement des voies de recours internes. Mesures litigieuses constituant non pas une expropriation formelle ou de fait, mais une réglementation de l'usage des biens. Grande latitude du législateur national pour la mise en œuvre des politiques sociales et économiques, notamment dans le domaine du logement. Proportionnalité de l'ingérence: crise du logement. Différence de traitement des propriétaires par rapport aux locataires et aux propriétaires d'immeubles à usage autre que l'habitation.

Cour européenne des droits de l'homme, Strasbourg

28.09.1994

Spadea et Scalabrina c. Italie (23/1994/470/551)

Volume 315 - B de la série A des publications de la Cour

Art. 1 du Protocole n° 1, art. 14 CEDH

1. En avril 1982, les requérants ont acheté, dans le but d'en faire leur habitation, deux appartements contigus à Milan. L'ancien propriétaire les avait donnés en location. Les locataires payaient un loyer soumis au contrôle des pouvoirs publics. Les nouveaux propriétaires donnent congé aux locataires en les sommant de quitter les lieux à l'échéance des baux et les assignent devant le Juge d'instance de Milan. Ce dernier homologue l'injonction et fixe la date de l'expulsion. L'exécution des mesures d'expulsion est alors suspendue par le Préfet qui est seul en droit, dans certains cas, de faire exécuter ces mesures avec l'assistance de la force publique. C'est seulement en 1989 que les requérants entrent en possession de leurs appartements. Entre-temps, ils avaient acheté un autre logement.
2. Succinctement résumée, la position de la Cour est la suivante. La législation italienne en matière de baux d'habitation peut se résumer ainsi: depuis 1947, cette législation a été marquée par différentes interventions des pouvoirs publics, visant le contrôle des loyers au moyen du blocage de ceux-ci, mitigé par les augmentations légales décrétées de façon ponctuelle par le Gouvernement, ainsi que la prolongation légale de tous les baux en cours et la suspension ou l'échelonnement de l'exécution forcée des expulsions.
3. Au sujet de l'exception du non-épuisement des voies de recours internes, le Gouvernement italien soutient que les requérants auraient négligé de soulever devant le Juge d'instance la question de la légitimité constitutionnelle des dispositions législatives litigieuses et qu'ils auraient omis d'attaquer devant la justice administrative les mesures du Préfet relatives à l'octroi de l'assistance de la force publique dans le cadre de la procédure d'expulsion. A cela, la Cour rappelle que, dans le système juridique italien, un individu ne jouit pas d'un accès direct à la Cour constitutionnelle pour l'inviter à vérifier la constitutionnalité d'une loi. Elle constate également que la suspension de l'exécution forcée des expulsions ne s'applique pas au cas où le propriétaire a un besoin urgent de récupérer son bien pour y loger sa famille, ni dans l'hypothèse de retard dans le paiement du loyer par le locataire. C'est uniquement dans ce cadre que le Préfet compétent pourra accorder l'assistance de la force publique. Or les requérants, ne remplissant pas les conditions requises par ces dispositions, ne pouvaient pas s'adresser au Préfet pour demander l'aide de la police ou, en cas de refus, aux juridictions administratives pour contester sa décision. L'exception doit donc être rejetée.
4. La Cour note avec la Commission qu'il n'y a eu, en l'espèce, ni expropriation de fait ni transfert de propriété. Les requérants gardaient toujours la possibilité d'aliéner leurs biens et percevaient régulièrement les loyers. L'application des mesures litigieuses ayant entraîné le maintien des locataires dans les appartements, elles s'analysent en une réglementation de l'usage des biens.
 - a) Dès lors, le second alinéa de l'article premier du Protocole n° 1 s'applique. Il stipule que «les dispositions précédentes ne portent pas atteintes au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes».
 - b) De telles lois sont particulièrement fréquentes dans le domaine du logement, qui occupe une place centrale dans les politiques sociales et économiques des sociétés modernes. Dans la mise en œuvre de telles politiques, le législateur doit jouir d'une grande latitude pour se prononcer tant sur l'existence d'un problème d'intérêt public appelant une réglementation que sur le choix des modalités d'application.
 - c) Avec la Commission, la Cour observe que les mesures législatives qui ont suspendu les expulsions durant la période 1984-1988 obéissaient à la nécessité de faire face au nombre élevé de baux venus à échéance en 1982 et 1983, ainsi qu'au souci de permettre aux locataires de se reloger dans des conditions adéquates ou d'obtenir des logements sociaux. La législation contestée poursuivait donc un but légitime conforme à l'intérêt général au sens du second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1.
 - d) Comme la Cour l'a souligné dans l'arrêt Mellacher et autres contre Autriche du 19 décembre 1989 (*série A n° 169*), le second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1 doit se lire à la lumière du principe consacré par la première phrase de l'article. Par conséquent, une mesure d'ingérence doit ménager un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde

des droits fondamentaux de l'individu (*voir, entre autres, l'arrêt Sporrang et Lönnroth contre Suède du 23 septembre 1982, série A n° 52, p. 26, § 69 en matière d'interdiction de construire de longue durée et l'arrêt James et autres contre Royaume-Uni du 21 février 1986, série A n° 98 en matière de rachat de logements*). La Cour note que la crise du logement constitue un phénomène quasi général pour les sociétés modernes. Elle conclut qu'en adoptant des mesures d'urgence, le législateur italien pouvait raisonnablement estimer que les moyens choisis convenaient pour atteindre le but légitime poursuivi. Elle considère que la restriction à l'usage de leurs appartements, subie par les requérants, n'était pas contraire aux exigences du second alinéa de l'article premier du Protocole n° 1.

5. La Cour examine également la requête au vu de l'article 14 CEDH qui stipule que: «la jouissance des droits et libertés reconnues dans la présente convention doit être assurée, sans distinction aucune, fondée notamment sur le sexe, la race, la couleur, la langue, la religion, les opinions politiques ou toute autre opinion, l'origine nationale ou sociale, l'appartenance à une minorité nationale, la fortune, la naissance ou toute autre situation.» La Cour rappelle d'abord que, selon sa jurisprudence, l'article 14 interdit de traiter de manière différente sauf justification objective et raisonnable, des personnes placées en la matière dans des situations comparables. Un grief fondé sur cette disposition ne saurait donc être retenu que si la situation de la victime prétendue se révèle comparable à celle de personnes mieux traitées (*arrêt Fredin contre Suède (n° 1) du 18 février 1991, série A n° 192, p. 19, § 60*). La Cour considère que la distinction entre les propriétaires d'un côté et les locataires et les propriétaires d'immeubles à usage autre que l'habitation d'un autre côté est objective et raisonnable. Elle se fonde sur le but de la loi qui est de protéger les locataires dans le cadre d'une crise grave du logement et sur le type d'utilisation des biens (location à des fins d'habitation, d'une part, et usage commercial, de l'autre). Il n'y a donc pas eu, en l'espèce, violation de l'article 14 de la Convention, combiné avec l'article 1 du Protocole n° 1.

Note

6. Le législateur suisse n'a jamais essayé d'atténuer les duretés provenant de la crise du logement par le biais de la suspension des décisions d'expulsion. En se fondant sur l'art. 34 septies al. 1 Cst. féd., le législateur fédéral a pu légiférer «sur la prolongation du bail limitée dans le temps». L'introduction de cette disposition constitutionnelle n'a pas posé de problème car l'institution de la prolongation du bail limité dans le temps a été introduite dans le Code des obligations en 1970 déjà (*Schmid, Mieta, Pacht, Leihe, in Das Obligationenrecht, 3° éd., V 2 b, remarques préliminaires ad art. 253 à 274, n. 97, 104 et ad art. 267a à f anc. CO*). L'institution de la prolongation du bail limitée dans le temps lors d'une résiliation valable sert à éviter aux locataires des duretés disproportionnées. Il est certain que cette institution a fait ses preuves. Il n'en reste pas moins

qu'on peut s'interroger sur la compatibilité, dans chaque cas, des délais maximaux de prolongation de quatre ans pour les baux d'habitation et de six ans pour les baux commerciaux (art. 272b CO) avec la garantie fédérale de la propriété. En principe, le propriétaire doit pouvoir disposer librement de sa propriété dans un délai adéquat. Un octroi systématique et sans examen approfondi des circonstances particulières de chaque cas d'espèce des délais maximaux de prolongation (éventuellement avec une seconde prolongation) pourrait constituer une violation de la garantie constitutionnelle de la propriété. Le Conseil fédéral s'est bien posé la question de la compatibilité avec la Constitution du projet de révision du droit de bail: «si l'on interprète la Constitution selon le principe de l'équivalence des normes différentes et susceptibles d'entrer en concurrence qu'elle contient (protection contre les congés - garantie de la propriété / liberté du commerce et de l'industrie / liberté contractuelle) et que l'on veille à leur coordination selon le principe de la concordance pratique, l'initiative, si elle était acceptée, devrait respecter les limites existantes et ne saurait porter atteinte à la substance des libertés fondamentales précitées des propriétaires» (*FF 1985 I 1369 ss*). Si le Conseil fédéral ne s'est apparemment pas formellement interrogé sur la compatibilité des délais prévus à l'art. 272b CO avec la garantie fédérale de la propriété, il semble bien que les limites que le législateur a fixées dans la loi aux art. 272, 272a, 272b, 274g et 274d al. 3 constituent des garanties suffisantes assurant la prise en compte des circonstances particulières de chaque cas. Le droit fédéral suisse en tant que tel devrait dès lors positivement subir le contrôle que pourrait opérer la Cour européenne des droits de l'homme. En revanche, la présente cause rappelle le cas où, suivant le droit cantonal de procédure, l'autorité peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution des jugements d'évacuation. On relira en particulier avec intérêt l'ATF 117 la 336 (*DB 1992, p. 31, n° 36 et la jurisprudence citée*) où le principe même de l'octroi d'un sursis a été admis mais, in casu, jugé arbitraire en raison de sa longueur excessive.

Le même jour, la Cour européenne des droits de l'homme a rendu un arrêt allant dans le même sens dans une affaire analogue:

Cour européenne des droits de l'homme, Strasbourg, 28.09.1994, affaire Scillo c. Italie (24/1994/471/552) – Volume 315 - C de la série A des publications imprimées de la Cour – Art. 1 du Protocole n° 1, art. 6 § 1 et art. 50 CEDH

F.K.

30 Bail conclu pour une durée de dix ans, incorporant des conditions générales dont une clause donne au locataire la faculté de résilier de manière anticipée. Interprétation du contrat.

Tribunal fédéral

28.02.1995

Epoux C. c. M.

SJ 1995, p. 436

Art. 1, 18 al. 1 CO

1. Lorsqu'un contrat est conclu, les différentes normes applicables sont entre elles en relation hiérarchique. Les dispositions légales impératives priment les conventions particulières, qui elles-mêmes ont le pas sur les conditions générales valablement intégrées, lesquelles supplantent les règles légales dispositives. La question discutée dans le présent arrêt est celle de savoir si et dans quelle mesure un accord particulier, qui stipule que le bail est conclu pour dix ans, écarte les clauses de conditions générales prévoyant une durée initiale d'une année et donnant au locataire la faculté de résilier de manière anticipée. Pour répondre à cette question, le TF procède à l'interprétation du contrat.
2. Dans la présente affaire, le bailleur avait cédé l'usage de locaux d'habitation à des époux pour une durée fixée à dix ans, moyennant un loyer échelonné. Les parties avaient intégré à leur contrat les « conditions générales et règles et usages locatifs » appliqués dans le canton de Genève (édition 1986). A l'appui d'une clause de ces conditions générales (art. 3 lit. a), les locataires ont résilié le bail dans la deuxième année. Le bailleur conteste l'applicabilité de cette clause, mais à tort selon le TF.
3. Faute de pouvoir établir la réelle et commune intention des parties, au sens de l'art. 18 al. 1 CO, le juge doit interpréter les déclarations de celles-ci selon le principe de la confiance, c'est-à-dire dans le sens que le destinataire de bonne foi pouvait et devait leur donner d'après le texte du contrat et les circonstances qui ont entouré sa conclusion. Il en va de même de l'interprétation de conditions générales préformulées, mais, le cas échéant, le juge doit partir de l'idée que les parties n'ont pas voulu une « solution inadaptée »; il doit aussi garder à l'esprit que « comme le droit dispositif garantit en règle générale de manière équilibrée les intérêts des parties, celle qui veut y déroger est tenue de l'exprimer avec la clarté suffisante » (p. 429).
4. En l'espèce, les parties ont conclu un bail à loyer pour une durée de dix ans. Ce faisant, elles ont dérogé à la clause des « Conditions générales genevoises » sur la durée du contrat, selon laquelle « le bail est conclu pour une durée initiale d'une année » (art. 1). Mais, quoi qu'en dise le bailleur, elles n'ont pas voulu écarter une autre clause (art. 3 lit. a), qui permet au locataire, dès la deuxième

année de location, de résilier le bail moyennant un préavis écrit de trois mois pour une échéance trimestrielle. Ces deux normes (durée contractuelle de dix ans d'une part, droit pour le locataire de donner un congé anticipé d'autre part) ne sont pas incompatibles et n'entraînent pas une solution inadaptée. Et le TF de conclure à juste titre que si les parties avaient voulu priver le locataire de la faculté de mettre fin au contrat de manière prématurée, telle que le prévoit la clause litigieuse qui reprend en grande partie la règle dispositive de l'art. 266c CO, elles auraient dû le déclarer expressément et clairement.

P.W.

31 Invalidation partielle de la convention protocolée dans un procès-verbal de conciliation pour cause d'erreur essentielle de la bailleresse, qui avait omis d'y inclure deux mensualités dues par le locataire.

Cour de justice, Genève

12.09.1994

Société G. c. Z.

Comm. 26, p. 1, n° 1

Art. 24 al. 1 ch. 4 CO

1. Le bail d'habitation ayant été résilié pour non-paiement du loyer, le locataire était resté indûment dans les locaux. Le 3 mars 1993, il passa devant la Commission de conciliation une convention avec la bailleresse, par laquelle il s'engageait à quitter les lieux au plus tard le 31 mars 1993, et à payer une somme de Fr. 10 114.20 à titre de loyers et d'indemnités pour occupation illicite des locaux. La convention fut protocolée au procès-verbal de conciliation et signée par les parties.
2. Par suite d'une négligence du mandataire de la bailleresse, le montant de deux mensualités, représentant au total Fr. 2048.-, n'a pas été inclus à la convention passée le 3 mars 1993. Saisie d'un recours de la bailleresse qui avait été déboutée en 1^{re} instance, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de la Cour de justice de Genève lui donne raison.
3. Le tribunal constate en fait que les mensualités litigieuses étaient sans aucun doute dues. Il dit en droit qu'un procès-verbal de conciliation est assimilable à une transaction judiciaire et que, comme tout contrat, il peut être invalidé en raison d'un vice du consentement. En l'espèce, il juge que la bailleresse est habilitée à se prévaloir d'une erreur qualifiée sur les motifs, au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, dans la mesure où elle a fait une appréciation erronée de l'arriéré des dettes du locataire. En

conséquence, le tribunal prononce l'invalidité partielle de la convention litigieuse, en portant le montant total des différentes dettes dues par le locataire de Fr. 10 114.20 à Fr. 12 162.20.

Note

4. La présente décision doit être approuvée en tout point. C'est à juste titre que la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève
 - a vu dans la convention passée devant l'autorité de conciliation et protocolée au procès-verbal d'audience une transaction judiciaire, soit – parallèlement à une institution de droit de procédure – un contrat de droit civil qui peut être invalidé s'il est entaché d'un vice du consentement (ATF 105 II 277, JT 1980 I 361 s; ATF 110 II 46, JT 1985 I 156; Engel, *Contrats de droit suisse*, Berne 1992, p. 804; Schüpbach, *Les vices de la volonté en procédure civile*, in *Hommage à Raymond Jeanprêtre*, Neuchâtel 1982, p. 85 ss);
 - a considéré que l'appréciation erronée des dettes du locataire avait affecté la formation de la volonté de la bailleuse sur un fait déterminé et juridiquement significatif, soit sur un fait qui formait subjectivement (pour elle) et objectivement (au regard des règles de la loyauté en affaires, donc reconnaissable pour le cocontractant) un élément nécessaire de la transaction conclue;
 - a appliqué – sans le dire expressément – l'art. 20 al. 2 CO par analogie, dans le but d'éviter l'invalidation totale de la convention litigieuse et de permettre ainsi d'en corriger la clause pécuniaire qui seule faisait l'objet de l'erreur.

P.W.

si l'un d'eux a formulé une objection, que l'existence et le rang de la créance garantie par gage aient été préalablement fixés au moyen d'un état de collocation (al. 2).

2. Selon l'autorité cantonale de surveillance, cette norme signifie que, si un seul créancier gagiste poursuivant a prouvé que sa créance a été reconnue par le débiteur ou constatée par prononcé définitif, l'accord des autres ou l'établissement d'un état de collocation n'est pas nécessaire pour le paiement d'un acompte à ce créancier. Le TF ne partage pas ce point de vue. S'il est vrai que seuls les créanciers poursuivants qui ont prouvé que leur créance a été reconnue par le débiteur ou constatées par prononcé définitif peuvent prétendre au paiement d'acomptes, un tel paiement suppose l'accord de tous les créanciers gagistes poursuivants, que leur créance ait ou non été reconnue ou définitivement constatée.

M.C.J.

32 Interprétation de l'art. 95 ORI. Nécessité de l'accord de tous les créanciers gagistes poursuivants pour le versement d'acomptes sur les loyers et fermages perçus par l'office.

Tribunal fédéral

16.04.1996

Banque X. et Banque Z. c. V.

ATF 122 III 88

Art. 95 ORI

1. En vertu de l'art. 95 ORI, des acomptes sur les loyers et fermages perçus par l'office peuvent être versés au créancier gagiste poursuivant qui prouve que sa créance a été reconnue par le débiteur ou constatée par prononcé définitif (al. 1); si plusieurs créanciers gagistes ont intenté des poursuites par rapport au même immeuble et se trouvent dans ce cas, des acomptes peuvent leur être payés pourvu qu'ils soient tous d'accord quant à la répartition, ou,

