

Droit du bail

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

N° 22/2010



Séminaire sur le droit du bail

Avenue du 1er-Mars 26 • CH-2000 Neuchâtel • Téléphone: +41 32 718 1260 • Fax: +41 32 718 1261
www.unine.ch/bail • courriel: seminaire.bail@unine.ch

Schulthess
ÉDITIONS ROMANDES



IMPRESSUM

Droit du bail

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

Edition et administration

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

Parution

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

Abonnement

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

Manière de citer

DB (ex. DB 2002, p. 7, n° 2)

Reproduction

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

Comité de rédaction

Président: Pierre WESSNER (P.W.), professeur, Neuchâtel
Membres: François BOHNET (F.B.), professeur, avocat,
Neuchâtel
Philippe CONOD (P.C.), avocat et chargé
de cours, Lausanne et Neuchâtel
Marino MONTINI (M.M.), avocat, Neuchâtel

Ont collaboré à ce numéro :

Carole AUBERT (C.A.), avocate, Neuchâtel
Christine CHAPPUIS (C.C.), professeure, Genève
Philippe CONOD (P.C.), avocat et chargé de cours,
Lausanne et Neuchâtel
Patricia DIETSCHY (P.D.), Dr en droit, Neuchâtel
Michel DUCROT (M.D.), avocat et notaire, Martigny
François KNOEPFLER (F.K.), professeur honoraire, avocat,
Neuchâtel
David LACHAT (D.L.), avocat, Genève
Sylvain MARCHAND (S.M.), professeur, Genève
et Neuchâtel
Ariane MORIN (A.M.), professeure, Lausanne
Gianmaria MOSCA (G.M.), avocat et notaire, Lugano
Pascal PICHONNAZ (P.P.), professeur, Fribourg
Thomas PROBST (T.P.), professeur, Fribourg

ISSN

1661-5409

Abréviations	2
Chapeaux d'arrêts en français, allemand, italien	3
Bibliographie	10
Jurisprudence	12
1. Dispositions générales	12
2. Protection contre les loyers abusifs	36
3. Protection contre les congés	44
4. Autorités et procédure	51
5. Bail à ferme	54
Actualité jurisprudentielle	56

AMSL	Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 30 juin 1972	MP	Mietrechtspraxis
AmtsB.	Amtsbericht (divers cantons)	MRA	MietRecht Aktuell
ATF	Arrêts du Tribunal fédéral (recueil officiel)	n.	note(s)
BJM	Basler Juristische Mitteilungen	n°	numéro(s)
BISchK	Blätter für Schuldbetreibung und Konkurs	not.	notamment
BO	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale	n. p.	non publié(s)
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907	O	Ordonnance
CdB	Cahiers du bail	OAOF	Ordonnance du Tribunal fédéral sur l'administration des offices de faillite du 13 juillet 1911
CCR	Contrat-cadre romand	OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990
CE	Conseil des États	OLCAP	Ordonnance relative à la LF encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 30 novembre 1981
CEDH	Convention européenne des droits de l'homme	OFL	Office fédéral du logement
CF	Conseil fédéral	OG	Obergericht
ch.	chiffre	OJ	LF d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943
CN	Conseil national	op. cit.	opus citatum (œuvre citée)
CO	Code des obligations du 30 mars 1911	ORFI	Ordonnance du TF sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920
Comm.	Communications de l'Office fédéral du logement concernant le droit du loyer	OSL	Ordonnance du CF concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 10 juillet 1972
cons.	considérant	p.	page(s)
CP	Code pénal suisse du 21 décembre 1937	PJA	Pratique juridique actuelle
CPC	Code de procédure civile	Pra.	Die Praxis des schweizerischen Bundesgerichts
Cst. féd.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999	RDAF	Revue de droit administratif et fiscal
DB	Droit du bail	RDS	Revue de droit suisse
DC	Droit de la construction	réf. cit.	référence(s) citée(s)
DPS	Traité de droit privé suisse	Rep.	Repertorio di Giurisprudenza Patria
éd.	édition	rés.	résumé
FF	Feuille fédérale	RF	Registre foncier
FJS	Fiches juridiques suisses	RFJ	Revue fribourgeoise de jurisprudence
GVP	Gerichts- und Verwaltungspraxis (divers cantons)	RJB	Revue de la société des juristes bernois
IPC	Indice suisse des prix à la consommation	RJJ	Revue jurassienne de jurisprudence
JT	Journal des Tribunaux	RJN	Recueil de jurisprudence neuchâteloise
LBFA	LF sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985	RNRF	Revue suisse du notariat et du registre foncier
LC	Loi cantonale	ROLF	Recueil officiel des lois fédérales
LCAP	LF encourageant la construction et -l'accession à la propriété de logements du 4 octobre 1974	RS	Recueil systématique du droit fédéral
LCDB	LF du 23 juin 1955 sur les contrats-cadres de baux à loyer	RSJ	Revue suisse de jurisprudence
LDIP	LF sur le droit international privé du 18 décembre 1987	RSPC	Revue suisse de procédure civile
LFAIE	LF sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983	RULV	Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud (contrat-cadre vaudois)
LFors	LF du 24 mars 2000 sur les fors en matière civile	RVJ	Revue valaisanne de jurisprudence
LGVE	Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide	s.	suivant, suivante
lit.	littera (lettre)	SJ	Semaine judiciaire
loc. cit.	loco citato	ss	suivants, suivantes
LOG	LF encourageant le logement à loyer ou à prix modérés du 21 mars 2003	TC	Tribunal cantonal
LP	LF sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889	TF	Tribunal fédéral
LTF	LF sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005	TFA	Tribunal fédéral des assurances
		ZMP	Zürcher Mietrechtspraxis
		ZR	Blätter für Zürcherische Rechtsprechung

1. Dispositions générales

Allgemeine Bestimmungen

Disposizioni generali

1

12

Bail portant sur le logement de la famille conclu par les deux époux. Adresse de notification de formule officielle de résiliation du bail ou de l'avis comminatoire de défaut du paiement du loyer au conjoint qui a quitté le domicile conjugal. Obligation de ce conjoint de verser au bailleur une indemnité pour occupation illicite des locaux lorsque l'autre conjoint ne les a pas libérés à la fin du bail, sous réserve d'une remise de dette.

Art. 169 CC; 70, 101, 115, 144, 146, 257d, 266m, 266n, 266o, 267 CO

Mietvertrag über eine Familienwohnung, welcher durch beide Eheleute abgeschlossen wurde. Zustellung des offiziellen Kündigungsformulars oder der Kündigungsandrohung infolge Zahlungsverzugs an die Adresse desjenigen Ehepartners, welcher die gemeinsame Wohnung verlassen hat. Pflicht dieses Ehepartners, den Vermieter infolge rechtswidriger Benutzung der Räumlichkeiten zu entschädigen, nachdem der andere Ehepartner die Räumlichkeiten nach Ablauf der Mietdauer nicht geräumt hat, unter Vorbehalt eines Schulderlasses.

Art. 169 CC; 70, 101, 115, 144, 146, 257d, 266m, 266n, 266o, 267 OR

Contratto di locazione concernente l'abitazione familiare stipulato dai due coniugi. Indirizzo di comunica del formulario ufficiale di disdetta del contratto di locazione o della comminatoria del mancato pagamento della pigione al coniuge che ha abbandonato il domicilio coniugale. Obbligo di questo coniuge di versare al locatore un'indennità per occupazione illecita dei locali nel caso in cui l'altro coniuge non li ha liberati al termine del contratto di locazione, sotto riserva di un condono di debito.

Art. 169 CC; 70, 101, 115, 144, 146, 257d, 266m, 266n, 266o, 267 CO

2

13

Qualification d'un contrat portant sur l'usage de locaux dans un hôtel. Contrat de bail ou contrat d'hôtellerie. Conclusion par actes concluants.

Art. 253, 253a, 274a CO

Qualifikation eines Vertrages über die Benutzung von Räumlichkeiten in einem Hotel. Mietvertrag oder Hotelvertrag. Abschluss durch konkludentes Verhalten.

Art. 253, 253a, 274a OR

Qualificazione di un contratto concernente l'utilizzo di locali in un hotel. Contratto di locazione o contratto innominato di albergo. Stipulazione risultante da atti concludenti.

Art. 253, 253a, 274a CO

3

15

Bail à loyer portant sur un appartement subventionné. Convention portant sur les frais accessoires. Renvoi au catalogue des frais accessoires contenu aux art. 38 LCAP et 25 OLCAP.

Art. 253b, 257a al. 2 CO; 38 LCAP; 25 OLCAP

Mietvertrag über ein subventioniertes Appartement. Vereinbarung über die Nebenkosten. Verweis auf die Auflistung der Nebenkosten in Art. 38 WEG und Art. 25 VWEG.

Art. 253b, 257a Abs. 2 OR; 38 WEG; 25 VWEG

Contratto di locazione riguardante un appartamento sovvenzionato. Convenzione concernente le spese accessorie. Rinvio al catalogo delle spese accessorie contenuto agli art. 38 LCAP e 25 OLCAP.

Art. 253b, 257a cpv. 2 CO; 38 LCAP; 25 OLCAP

4

16

Bail à loyer d'habitation. Bonus en cas de rénovation. Mesures d'encouragement des pouvoirs publics remplissant les conditions cumulatives utiles à l'application de l'art. 253b al. 3 CO.

Art. 253b al. 3 CO

Wohnungsmietvertrag. Bonus im Renovationsfall. Förderungsmassnahmen der öffentlichen Hand, welche die Voraussetzungen für die Anwendung von Art. 253b Abs. 3 OR kumulativ erfüllen.

Art. 253b Abs. 3 OR

Contratto di locazione di locali d'abitazione. Bonus in caso di lavori di miglioria. Misure d'incoraggiamento da parte dei poteri pubblici ottemperanti le condizioni cumulative utili all'applicazione dell'art. 253b cpv. 3 CO.

Art. 253b cpv. 3 CO

5

18

Bail portant sur une habitation vétuste. Augmentation des nuisances sonores provenant de l'utilisation croissante d'une ligne de chemin de fer avoisinante. Rejet d'une demande du locataire de la pose d'un double-vitrage des fenêtres, compte tenu du coût de la mesure et du projet de démolition de l'immeuble. Réduction du loyer de 5%.

Art. 256 al. 1, 259a al. 1 lit. a et b CO

Mietverhältnis über eine überalterte Wohnung. Zunahme der Lärmbelästigung, welche durch die erhöhte Benutzung einer benachbarten Bahnlinie hervorgerufen wird. Abweisung des Gesuchs des Mieters auf Anbringung von doppelt verglasten Fenstern in Anbetracht der Kosten der Massnahme und des geplanten Abbruchs des Gebäudes. Mietzinsreduktion um 5%.

Art. 256 Abs. 1, 259a Abs. 1 lit. a et b OR

Contratto di locazione concernente un'abitazione vetusta. Aumento delle immissioni sonore provenienti dall'utilizzo crescente di una linea ferroviaria vicina. Reiezione di una domanda del conduttore concernente la posa di doppi vetri alle finestre, tenuto conto del costo del provvedimento e del progetto di demolizione dell'immobile. Riduzione della pigione del 5%.

Art. 256 cpv. 1, 259a cpv. 1 lit. a et b CO

6

19

Notion de défaut de la chose louée. Perte d'intimité en raison de la création de fenêtres et de balcons en face de l'une des chambres louées. Pas de droit à l'immuabilité des circonstances environnantes, en l'absence de promesse spéciale dans le contrat de bail.

Art. 256 al. 1, 259a al. 1 lit. b, 259d CO

Mängelrüge bezüglich der gemieteten Sache. Intimitätsverlust infolge Baus von Fenstern und Balkonen gegenüber einem der gemieteten Zimmer. Kein Anspruch auf Unveränderlichkeit der Umgebung bei Fehlen einer entsprechenden Zusicherung im Mietvertrag.

Art. 256 Abs. 1, 259a Abs. 1 lit. b, 259d OR

Nozione di difetto della cosa locata. Perdita d'intimità a causa della creazione di finestre e di balconi di fronte a una delle camere locate. Nessun diritto all'immutabilità delle circostanze, in assenza di una promessa speciale contenuta nel contratto di locazione.

Art. 256 cpv. 1, 259a cpv. 1 lit. b, 259d CO

7

21

Bail portant sur des locaux commerciaux. Notion de défaut de la chose louée. Réduction de loyer de 15% entre octobre et avril pour un défaut chauffage et de 15% à l'année pour des sanitaires à l'extérieur de l'immeuble qui gèlent en hiver.

Art. 256 al. 1, 259d et 259e CO

Mietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten. Mängelrüge. Mietzinsreduktion um 15% zwischen Oktober und April infolge mangelhafter Heizung und 15% aufs Jahr für sanitäre Anlagen ausserhalb des Gebäudes, welche im Winter einfrieren.

Art. 256 Abs. 1, 259d et 259e OR

Contratto di locazione di locali commerciali. Nozione di difetto della cosa locata. Riduzione della pigione del 15% tra ottobre e aprile per un difetto di riscaldamento e del 15% all'anno per dei servizi igienici all'esterno dell'immobile che gelano in inverno.

Art. 256 cpv. 1, 259d et 259e CO

8

22

Travaux de rénovation d'importance projetés et entrepris dans l'immeuble loué plusieurs années plus tard. Clause de renonciation de la locataire à demander une réduction du loyer en raison des désagréments des travaux. Clause jugée nulle, en raison du fait que la locataire n'a pas renoncé à son droit en toute connaissance de cause. Caractère impératif des normes applicables.

Art. 256 al. 2 lit. b, 260 al. 2 CO

Bedeutsame Renovationsarbeiten, welche am Mietobjekt mehrere Jahre später geplant und durchgeführt wurden. Verzichtsklausel, die den Anspruch der Mieterin ausschliesst, eine Mietzinsreduktion infolge Unannehmlichkeiten wegen Renovationsarbeiten geltend zu machen. Nichtigkeit der Klausel, da die Mieterin auf ihren Anspruch in Unkenntnis der Sachlage verzichtet hat. Zwingender Charakter der anwendbaren Normen.

Art. 256 Abs. 2 lit. b, 260 Abs. 2 OR

Importanti lavori di ristrutturazione progettati e intrapresi nell'immobile locato diversi anni più tardi. Clausola di rinuncia della conduttrice a domandare una riduzione della pigione per i disturbi dei lavori. Clausola ritenuta nulla, poiché la conduttrice non ha rinunciato al suo diritto con piena cognizione di causa. Carattere imperativo delle norme applicabili.

Art. 256 cpv. 2 lit. b, 260 cpv. 2 CO

9

23

Demeure du locataire dans le paiement du loyer. Résiliation anticipée du contrat par le bailleur. Dommage-intérêts dus à ce dernier du fait de l'inoccupation des locaux. Nature des dommages-intérêts.
Art. 44 al. 1, 97 al. 1, 257d CO

Zahlungsrückstand des Mieters. Vorzeitige Vertragsauflösung durch den Vermieter. Schadenersatzanspruch des Vermieters infolge Leerstehen der Räumlichkeiten. Art der Schadenersatzansprüche.

Art. 44 Abs. 1, 97 Abs. 1, 257d OR

Mora del conduttore nel pagamento delle pigioni. Disdetta anticipata del contratto da parte del locatore. Risarcimento del danno dovuto a quest'ultimo a causa dell'inoccupazione dei locali. Natura del risarcimento del danno.

Art. 44 cpv. 1, 97 cpv. 1, 257d CO

10

24

Demeure d'un locataire. Paiement en partie en mains de l'office et en partie après le délai comminatoire. Résiliation. Contestation du congé.
Art. 257d, 271 al. 1 CO

Verzug eines Mieters. Teilzahlung an die Behörde und Teilzahlung nach der Mahnfrist. Kündigung. Anfechtung der Kündigung.

Art. 257d, 271 Abs. 1 OR

Mora del conduttore. Pagamento in parte in mani dell'ufficio ed in parte dopo il termine comminatorio. Disdetta. Contestazione della disdetta.

Art. 257d, 271 cpv. 1 CO

11

25

Bail portant sur une habitation. Clause d'usage portant sur l'habitation exclusive. Interprétation. Sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même les locaux. Il peut les prêter à des proches sans violer son devoir de diligence. Le cas échéant, il n'est pas question de sous-location.
Art. 2 al. 1 CC; 18 al. 1, 256 al. 1, 257f al. 1, 262 CO

Wohnungsmietvertrag. Klausel über die ausschliessliche Verwendung als Wohnung. Auslegung. Ohne gegenteilige Vereinbarung ist der Mieter nicht verpflichtet, die Räumlichkeiten selber zu nutzen. Er darf sie nahen Angehörigen

überlassen, ohne seine Sorgfaltspflicht zu verletzen. In diesem Fall liegt keine Untermiete vor.

Art. 2 Abs. 1 CC; 18 Abs. 1, 256 Abs. 1, 257f Abs. 1, 262 OR

Contratto di locazione di un'abitazione. Clausola d'uso riguardante l'abitazione esclusiva. Interpretazione. Salvo stipulazione contraria, il conduttore non è tenuto a occupare lui stesso i locali. Egli può prestarli a delle persone vicine senza violare l'obbligo di diligenza. Se è il caso, non vi è sublocazione.

Art. 2 cpv. 1 CC; 18 cpv. 1, 256 cpv. 1, 257f cpv. 1, 262 CO

12

27

Bail à loyer conclu entre une société coopérative d'habitation et deux de ses membres. Résiliation par la société du contrat en raison de la violation du devoir de diligence par les coopérateurs-locataires. Rapport entre les rapports sociétaux et contractuels.
Art. 257f al. 3, 846 al. 2 CO, 866 CO

Mietvertrag zwischen einer Wohnbaugenossenschaft und zwei ihrer Mitglieder. Vertragsauflösung durch die Gesellschaft infolge Verletzung der Sorgfaltspflicht durch die Mietgenossenschaft. Verhältnis zwischen gesellschaftlichen und vertraglichen Beziehungen.

Art. 257f Abs. 3, 846 Abs. 2 OR, 866 OR

Contratto di locazione concluso tra una società cooperativa d'abitazione e due dei suoi membri. Disdetta da parte della società del contratto a causa della violazione dell'obbligo di diligenza dei soci-conduttori. Relazione tra i rapporti sociali e contrattuali.

Art. 257f cpv. 3, 846 cpv. 2 CO, 866 CO

13

29

Résiliation du bail suite à un changement de propriétaire. Prolongation du contrat. Besoin urgent du propriétaire.
Art. 261 al. 2 lit. a, 271 a al. 3 lit. a CO

Auflösung des Mietvertrages nach einem Eigentümerwechsel. Vertragsverlängerung. Dringender Eigenbedarf.

Art. 261 Abs. 2 lit. a, 271 a Abs. 3 lit. a OR

Disdetta del contratto di locazione in seguito al cambiamento di proprietario. Protrazione del contratto. Fabbisogno personale urgente del proprietario.

Art. 261 cpv. 2 lit. a, 271 a cpv. 3 lit. a CO

14

30

Bail à loyer portant sur un terrain. Résiliation pour demeure du locataire. Aménagement et équipement de la parcelle aux frais du locataire. Droit du locataire à une indemnité de plus-value en raison de travaux réalisés.

Art. 257, 261a al. 3 CO

Mietvertrag über ein Grundstück. Auflösung des Mietverhältnisses infolge Zahlungsverzugs des Mieters. Einrichtung und Ausstattung der Parzelle gehen zu Lasten des Mieters. Anspruch des Mieters auf Entschädigung des Mehrwertes aufgrund der bereits realisierten Arbeiten.

Art. 257, 261a Abs. 3 OR

Contratto di locazione riguardante un terreno. Disdetta per mora del conduttore. Pianificazione e urbanizzazione della parcella a spese del conduttore. Diritto del conduttore a un'indennità per maggior valore in ragione dei lavori realizzati.

Art. 257, 261a cpv. 3 CO

15

31

Une sous-location est valable même si les locataires n'ont pas l'intention de reprendre possession de la chose louée, qui est dans l'intervalle mise à disposition des membres de la famille, à titre gratuit, sans l'autorisation préalable du bailleur.

Art. 262 CO

Eine Untermiete ist gleichfalls gültig, wenn die Mieter keine Absicht haben, den Besitz des gemieteten Objektes, das zwischenzeitlich an Familienangehörige ohne vorherige Zustimmung des Vermieters und ohne Gegenleistung übergeben wurde, wieder zu erwerben.

Art. 262 OR

Una sublocazione è valida anche se gli inquilini non intendono riprendere possesso del bene locato, conferito nel frattempo a titolo gratuito a membri della famiglia senza l'autorizzazione preventiva del locatore.

Art. 262 CO

16

32

Sous-location d'un appartement, avec volonté des locataires d'y réemménager. Demande de consentement adressée aux bailleurs peu après. Refus de ces derniers et congé ordinaire signifié aux locataires, pour le motif de l'absence de demande préalable de consentement à la sous-location, considérée comme

un transfert de bail déguisé. Annulation du congé, compte tenu que les conditions de la sous-location étaient réunies. Portée du contrat-cadre romand en matière de sous-location.

Art. 262 al. 1, 262 al. 2 lit. a et c, 271a al. 1 lit. a CO; 8 CCR

Untervermietung eines Appartements mit Absicht der Mieter, wieder in diesem zu wohnen. Kurze Zeit später an den Vermieter gerichtetes Gesuch um Zustimmungserklärung. Verweigerung durch diesen und Zustellung der ordentlichen Kündigung an die Mieter infolge Nichteinholen der Zustimmung zur Untervermietung, welche als verkappte Mietübertragung erachtet wurde. Anfechtung der Kündigung unter Berücksichtigung, dass die Voraussetzungen für eine Untervermietung erfüllt waren. Tragweite des Westschweizer Rahmenmietvertrages im Bereich der Untervermietung.

Art. 262 Abs. 1, 262 Abs. 2 lit. a et c, 271a Abs. 1 lit. a OR; 8 CCR

Sublocazione di un appartamento, con volontà dei conduttori di ritornarci. Domanda di consenso indirizzata ai locatori poco dopo. Rifiuto di questi ultimi e disdetta ordinaria notificata ai conduttori, per il motivo di assenza di domanda precedente del consenso alla sublocazione, considerata come un trasferimento di un contratto di locazione dissimulato. Annullamento della disdetta, tenuto conto del fatto che le condizioni della sublocazione erano riempite. Portata del contratto-quadro romando in materia di sublocazione.

Art. 262 cpv. 1, 262 cpv. 2 lit. a et c, 271a cpv. 1 lit. a CO; 8 CCR

17

34

Sous-location d'un appartement non-autorisée par le bailleur. Portée normative des Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud, déclarés de force obligatoire. Interdiction faite au locataire de sous-louer l'entier de la chose louée pour une durée indéterminée, sans le consentement du bailleur. Résiliation du contrat principal par ce dernier jugée valable.

Art. 262, 271 al. 1 CO; 22 RULV (Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud)

Untervermietung eines Appartements, welche vom Vermieter nicht genehmigt wurde. Normativer Charakter des Rahmenmietvertrages des Kantons Waadt, welcher allgemeinverbindlich erklärt wurde. Dem Mieter auferlegtes Verbot, die gemietete Sache als Ganzes für unbestimmte Dauer ohne Zustimmung des Vermieters unterzuvermieten. Auflösung des Hauptvertrages durch den Vermieter für zulässig befunden.

Art. 262, 271 Abs. 1 OR; 22 RULV (Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud)

Sublocazione di un appartamento non autorizzata dal locatore. Portata normativa delle Regole e Usi Locativi del cantone Vaud, dichiarate obbligatorie. Proibizione fatta al conduttore di sublocare l'intero della cosa locata per una durata indeterminata, senza il consenso del locatore. Disdetta del contratto principale da parte di quest'ultimo giudicata valida.

Art. 262, 271 cpv. 1 CO; 22 RULV (Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud)

2. Protection contre les loyers abusifs

Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

Protezione dalle pigioni abusive

18 **36**

Loyers usuels du quartier. Notion de quartier.
Art. 269a lit. a CO; art. 11 OBLF

Quartiersübliche Mieten. Quartiersbegriff.
Art. 269a lit. a OR; art. 11 VMWG

Pigioni in uso nel quartiere. Nozione di quartiere.
Art. 269a lit. a CO; art. 11 OLAL

19 **38**

Obligation de notifier les majorations de loyer au moyen de la formule officielle.
Art. 269d al. 1 et 2 CO; art. 19 OBLF

Formularpflicht bei Mietzinserhöhungen.
Art. 269d Abs. 1 et 2 OR; art. 19 VMWG

Obbligo di notificare gli aumenti di pigione mediante modulo.
Art. 269d cpv. 1 et 2 CO; art. 19 OLAL

20 **39**

Fixation du loyer initial sur la base de statistiques cantonales. Détermination du nombre de pièces du logement sur la base des observations personnelles du tribunal qui a inspecté les locaux et non des indications figurant dans le contrat et l'état des lieux d'entrée.
Art. 270 CO

Festsetzung des Anfangsmietzinses auf Basis kantonaler Statistiken. Festlegung der Anzahl der Zimmer des Mietobjekts gestützt auf den persönlichen Augenschein des Gerichts vor Ort und nicht gestützt auf die Angaben des Vertrages und des Wohnungsübernahmeprotokolls.

Art. 270 OR

Fissazione della pigione iniziale sulla base delle statistiche cantonali. Determinazione del numero di locali dell'appartamento sulla base delle osservazioni personali del tribunale che ha ispezionato l'appartamento e non sulla base delle indicazioni che figurano nel contratto e nel processo verbale di entrata sullo stato della cosa.

Art. 270 CO

21 **40**

Contestation du loyer initial. Conditions de recevabilité. Examen des conditions liées à la contrainte de conclure, d'une part, et à l'augmentation sensible du loyer, d'autre part.
Art. 270 al. 1 CO

Anfechtung des Anfangsmietzinses. Eintretensvoraussetzungen. Prüfen der Voraussetzungen, welche einerseits an den Zwang des Vertragsabschlusses und andererseits an die beachtliche Erhöhung des Mietzinses anknüpft.
Art. 270 Abs. 1 OR

Contestazione della pigione iniziale. Condizioni di ricevibilità. Esame delle condizioni legate alla costrizione di concludere, da una parte, e all'aumento sensibile della pigione, dall'altra.
Art. 270 cpv. 1 CO

22 **43**

Bail commun. Contestation d'une hausse de loyer. Consorité nécessaire des colocataires.
Art. 270b CO

Gemeinschaftsmiete. Bestreitung einer Mietzinserhöhung. Notwendige Streitgenossenschaft der Mitmieter.
Art. 270b OR

Contratto di locazione comune. Contestazione di un rincaro della pigione. Litisconsorzio necessario dei coinquilini.
Art. 270b CO

3. Protection contre les congés

Kündigungsschutz

Protezione dalle disdette

23

44

Baux commerciaux. Résiliations des contrats en raison d'une rénovation entière annoncée de l'immeuble. Absence d'éléments tangibles et concrets des travaux envisagés. Contestation des congés. Annulation de ceux-ci.

Art. 260; 271 al. 1 CO

Geschäftsraummieten. Auflösungen der Verträge aufgrund einer angekündigten Gesamtrenovation des Gebäudes. Fehlen greifbarer Grundlagen und Konkretheit der geplanten Arbeiten. Anfechtung der Kündigungen. Ungültigerklärung derselben.

Art. 260; 271 Abs. 1 OR

Locazione di locali commerciali. Disdetta dei contratti a causa di un rinnovamento totale annunciato del immobile. Assenza di elementi tangibili e concreti dei lavori previsti. Contestazione delle disdette. Annullamento di quest'ultime.

Art. 260; 271 cpv. 1 CO

24

45

Possibilité pour les parties de prévoir dans le bail de locaux commerciaux quelles activités y seront admises. Faculté pour le bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts. L'art. 271 al. 1 CO n'a pas pour effet d'interdire indéfiniment au bailleur, après l'expiration de la durée initiale convenue dans le bail, de modifier l'affectation prévue contractuellement au seul motif que l'affectation initiale a été acceptée par lui lors de la conclusion du contrat.

Art. 271, 272, 272b CO

Möglichkeit für die Parteien, im Geschäftsraummietvertrag vorzusehen, welche Tätigkeiten in den Geschäftsräumen erlaubt sind. Befugnis des Vermieters, den Vertrag zu kündigen, um die Bewirtschaftung seines Gutes seiner Meinung nach seinen Interessen besser anzupassen. Art. 271 Abs. 1 OR bewirkt nicht, dem Vermieter auf unbestimmte Zeit zu verbieten, nach dem Zeitablauf der im Vertrag vorgesehenen ursprünglichen Dauer den vertraglich vorgesehenen Verwendungszweck zu ändern, nur weil dieser ursprüngliche Verwendungszweck von ihm beim Vertragsabschluss angenommen wurde.

Art. 271, 272, 272b OR

Possibilità per le parti di prevedere nel contratto di locali ad uso commerciale quali attività saranno ammesse. Facoltà per il conduttore di disdire il contratto nello scopo di adattare il modo di sfruttare il suo bene secondo ciò che giudica più conforme ai suoi interessi. L'art. 271 cpv. 1 CO non ha per effetto di vietare indefinitamente al conduttore, dopo la scadenza della durata iniziale convenuta nel contratto, di modificare l'affettazione prevista contrattualmente al solo motivo che l'affettazione iniziale è stata accettata da lui all'epoca della conclusione del contratto.

Art. 271, 272, 272b CO

25

47

Bail commercial. Résiliation du contrat. Contestation du congé. Validité de celui-ci.

Art. 271 al. 1 CO

Geschäftsraummiete. Vertragsauflösung. Anfechtung der Kündigung. Gültigkeit derselben.

Art. 271 Abs. 1 OR

Locazione di locali commerciali. Disdetta del contratto. Contestazione della disdetta. Validità di quest'ultima.

Art. 271 cpv. 1 CO

26

48

Bail commercial. Difficultés financières de la locataire qui conduisent à la résiliation du bail. Contestation du congé. Validité de celui-ci.

Art. 271 al. 1 CO

Geschäftsraummiete. Finanzielle Schwierigkeiten der Mieterin, welche zur Auflösung des Mietverhältnisses führen. Bestreitung der Kündigung. Gültigkeit derselben.

Art. 271 Abs. 1 OR

Locazione di locali commerciali. Difficoltà finanziarie della conduttrice che conducono alla disdetta del contratto di locazione. Contestazione della disdetta. Validità di quest'ultima.

Art. 271 cpv. 1 CO

27

49

Bail commercial portant sur un café-restaurant. Congé donné par le bailleur en raison de prétendues nuisances causées aux locataires. Nuisances considérées comme non excessives et connues du bailleur à la conclusion du contrat. Congé contraire à la bonne foi,

compte tenu qu'il relève d'une attitude contradictoire de son auteur.**Art. 271 al. 1 CO**

Geschäftsraummiete für den Betrieb eines Café-Restaurants. Kündigung durch den Vermieter infolge angeblich durch den Mieter hervorgerufener Belästigungen. Einstufung der Belästigung als nicht übermässig und dem Vermieter im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt. Unter Berücksichtigung des widersprüchlichen Verhaltens des Vermieters verstösst die Kündigung gegen Treu und Glauben.

Art. 271 Abs. 1 OR

Contratto di locazione di locali commerciali riguardante un ristorante (caffè). Disdetta data dal locatore per motivi di pretese immissioni causate ai conduttori. Immissioni considerate come non eccessive e conosciute dal locatore alla conclusione del contratto. Disdetta contraria alla buona fede, tenuto conto che essa deriva da un'attitudine contraddittoria dell'autore.

Art. 271 cpv. 1 CO

4. Autorités et procédure

Behörden und Verfahren

*Autorità e procedura***28****51**

Résiliation en raison du besoin du fils du bailleur. Requête en annulation du congé. Réquisition de preuves du juge visant à examiner la justesse du motif invoqué. Demande de récusation tirée de la violation de la sphère privée du bailleur (rejetée).

Art. 6 ch. 1 CEDH; 30 al. 1 Cst.; 271 et 274d al. 3 CO

Vertragsauflösung infolge Eigenbedarfs des Sohnes des Vermieters. Begehren auf Aufhebung der Kündigung. Durchführung des Beweisverfahrens durch den Richter, welcher den angerufenen Grund auf dessen Angemessenheit hin überprüft. Antrag auf Ablehnung des Richters infolge Verletzung der Privatsphäre des Vermieters (abgewiesen).

Art. 6 ch. 1 CEDH; 30 Abs. 1 Cst.; 271 et 274d Abs. 3 OR

Disdetta tenuto conto dei bisogni del figlio del locatore. Istanza d'annullamento della disdetta. Richiesta di prove del giudice tendente ad esaminare la giustezza del motivo invocato. Domanda di ricusa dedotta dalla violazione della sfera privata del locatore (reietta).

Art. 6 ch. 1 CEDH; 30 cpv. 1 Cst.; 271 et 274d cpv. 3 CO

29**52**

Action du bailleur en contestation d'une opposition à une hausse de loyer et tendant à titre reconventionnel à une baisse de loyer. S'il entend obtenir la confirmation de la majoration de loyer suite à la décision de constatation de la non-conciliation, le bailleur doit ouvrir action devant l'autorité judiciaire dans les 30 jours.

Art. 274f al. 1 CO

Bestreitung der Einsprache gegen eine Mietzinserhöhung und widerklageweise Geltendmachung einer Mietzinsherabsetzung durch den Vermieter. Wenn der Vermieter nach dem Nichteinigungsentscheid vor Schlichtungsbehörde beabsichtigt, die Bestätigung der Mietzinserhöhung zu erlangen, muss er innert 30 Tagen beim Gericht Klage einreichen.

Art. 274f Abs. 1 OR

Azione del locatore in contestazione di un'opposizione a un aumento della pigione e tendente a titolo riconvenzionale a una diminuzione della pigione. Se intende ottenere la conferma dell'aumento della pigione in seguito alla decisione di constatazione di non-conciliazione, il locatore deve agire davanti all'autorità giudiziaria entro i 30 giorni.

Art. 274f cpv. 1 CO

5. Bail à ferme

Pachtvertrag

*Contratto d'affitto***30****54**

Bail à ferme. Avis comminatoire. Menace nécessaire de résiliation faute de paiement. Insuffisance à cet égard du renvoi à la disposition légale topique ou à une clause contractuelle rappelant celle-ci.

Art. 282 CO; 74 al. 1 lit. a et b LTF

Pachtvertrag. Kündigungsandrohung. Androhung der Vertragsauflösung infolge Nichtzahlung erforderlich. Ein Verweis auf die entsprechende gesetzliche Bestimmung oder auf eine Vertragsklausel, welche auf diese verweist, ist in diesem Fall unzulänglich.

Art. 282 OR; 74 Abs. 1 lit. a et b BGG

Contratto d'affitto. Comminatoria. Minaccia necessaria di disdetta in caso di mancato pagamento. Insufficienza a questo proposito del rinvio alla disposizione legale specifica o a una clausola contrattuale che si riferisce a quest'ultima.

Art. 282 CO; 74 cpv. 1 lit. a et b LTF

Publications récentes

Etat au 15 novembre 2009

- BÄTTIG H., Die Überwälzung der Kosten von umfassenden Überholungen auf den Mietzins, MRA 2009, p. 1 (43 pages)
- BISANG R., Neue Zivilprozessordnung: Neuerungen im Schlichtungsverfahren bzw. Mietprozess unter besonderer Berücksichtigung der Ausweisung, MRA 2010, p. 101 (14 pages)
- BOHNET/MONTINI (éd.), Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, Bâle 2010 (1440 pages)
- BOHNET F., Le droit du bail en procédure civile suisse, in: 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 1 (64 pages)
- BRACONI A., L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail, in: 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 121 (39 pages)
- BRUTSCHIN S., Die Mietzinsgestaltung bei energetischen Verbesserungen gemäss Art. 14 VMWG unter besonderer Berücksichtigung der Förderbeiträge von Bund und Kantonen, MP 2010, p.1 (20 pages)
- CONOD PH., La prise en compte des travaux à plus-value et importants travaux de rénovation selon la méthode absolue (art. 269 CO), CdB 2010, p.10 (5 pages)
- CONOD PH./BROQUET J., La pratique récente en matière de loyers et de frais accessoires, in: 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 221 (28 pages)
- EITEL P., Bricht Kauf, Miete und Leihe bei Fahrnis?, in: Tradition mit Weitsicht: Festschrift für Eugen Bucher zum 80. Geburtstag, Bern 2009, p. 69 (19 pages)
- GABATHULER T./SPIRIG I., Rechtsprechung im Überblick: Arbeits- und Mietrecht, Plädoyer 3/10, p. 39 (9 pages)
- GUTZWILLER R./VETTER M., Voraussetzungen und Rechtsfolgen des ausserordentlichen Beendigung von Dauer-schuldverhältnissen, in: PJA 2010, p. 699 (15 pages)
- HEDIGER B., Entwicklungen im Mietrecht, RSJ 2010, p. 320 (6 pages)
- JEANDIN N., Vente d'un immeuble loué, in: Der Grundstück-kauf, Zurich 2010, p. 449 (19 pages)
- KOLLER A., Ausserordentliche Kündigung der Wohnungs- und Geschäftsmiete wegen vertragswidrigen Verhaltens des Mieters: ungeschriebene Kündigungstatbestände und Rechtsfolgen einer ausserordentlichen Kündigung, PJA 2010, p. 845 (10 pages)
- KOLLER T./MAUERHOFER M. A., Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2007: veröffentlicht im Band 133: sowie ausgewählte nicht amtlich publizierte Entscheide, in: RJB 2009, p. 821 (34 pages)
- KOLLER T./MAUERHOFER M. A., Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2008: veröffentlicht im Band 134, in: RJB 2010, p. 57 (19 pages)
- KRAUSKOPF F., Droit du bail, JT 2010 I 3 (5 pages)
- MEYER C., Zur Sachlegitimation der Parteien im Mietprozess, MRA 2010, p. 47 (12 pages)
- MINDER M., Die Übertragung des Mietvertrages bei Geschäftsräumen (Art. 263 OR), Zurich 2010 (360 pages)
- MOSCA G., La sous-location, in: 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 197 (23 pages)
- PIOTET D., Le règlement de comptes du bailleur usufruitier avec l'ancien locataire, CdB 2010, p. 16 (3 pages)
- RAU O., La sous-location commerciale, in: Questions de droit / Centre patronal, Lausanne 2009, p. 3 (3 pages)
- REETZ P./HAEFELI R., Ansprüche von Mietern und Vermietern bei Störungen durch benachbarte Mieter, MRA 2009, p.153 (28 pages)
- RICHARD PH., Les pièges de la colocation: bail commun, porte-fort, reprise cumulative de dette, cautionnement, CdB 2010, p. 1 (9 pages)
- RONCORONI G., Wohnungsübertragung bei Scheidung oder Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft und als Massnahme zum Schutz der Opfer von Gewalt, MP 2010, p. 75 (37 pages) et MP 2010, p. 167 (15 pages)
- ROSSINELLI M., Les contrats-cadres de baux à loyers: force obligatoire et champ d'application, in: 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 161 (35 pages)
- RUF C., Tücken bei der Vermietung von Lagerräumen, MRA 2009, p. 77 (6 pages)
- SALOMÉ DAÏNA I., Le caractère abusif du loyer initial: qui doit prouver quoi?, CdB 2009, p. 97 (7 pages)
- SAVIAUX N., Baux de courte durée successifs et contestation du loyer initial, PJA 2010, p. 289 (13 pages)
- SCHMID J., Kauf von Grundstücken mit angefangener Baute, in: In der Grundstückkauf, Schmid (éd.), Zurich 2010, p. 267 (44 pages)
- THANEI A., Auswirkungen der neuen schweizerischen Zivilprozessordnung auf die mietrechtlichen Verfahren, insbesondere auf das Schlichtungsverfahren, MP 2009, p.179 (31 pages)

- TRÜMPY J., La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail : le titre, les exceptions, et la nouvelle procédure civile, BISchK 2010, p. 105 (17 pages)
- TSCHUDI M., Einige Gedanken zur Mitwirkungspflicht des Mieters bei der Mängelbehebung durch den Vermieter, MRA 2009, p. 117 (5 pages)
- TSCHUDI M., Wie zwingend sind die Mängelrechte des Mieters?, MRA 2010, p. 1 (13 pages)
- WESSNER P., L'obligation de sécurité du bailleur à l'égard des usagers de l'immeuble, in : 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 65 (55 pages)
- ZUCKER A./EICHENBERGER C., Die Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch: ausgewählte praktische Fragen, PJA 2010, p. 834 (10 pages)

1. Dispositions générales

1

Bail portant sur le logement de la famille conclu par les deux époux. Adresse de notification de formule officielle de résiliation du bail ou de l'avis comminatoire de défaut du paiement du loyer au conjoint qui a quitté le domicile conjugal. Obligation de ce conjoint de verser au bailleur une indemnité pour occupation illicite des locaux lorsque l'autre conjoint ne les a pas libérés à la fin du bail, sous réserve d'une remise de dette.

Tribunal fédéral

02.06.2009

F. X. c. Y.

4A_125/2009

Art. 169 CC: 70, 101, 115, 144, 146, 257d, 266m, 266n, 266o, 267 CO

1. Le 21 janvier 1989, le bailleur Y. a conclu avec F. et son futur époux H.X. deux baux portant l'un sur un appartement de six pièces dans un immeuble sis à Genève et l'autre sur un box de parking au sous-sol du même immeuble. Dans chacun de ces baux, F. et H.X. ont déclaré agir « conjointement et solidairement entre eux ». Ils se sont mariés en été 1989. Informé de cette union, Y. leur fait savoir le 21 septembre 1989 que les baux étaient désormais établis au nom de H.X. et F.X. « agissant conjointement et solidairement entre eux ». En raison d'importantes difficultés conjugales, F.X. a quitté l'appartement précité le 20 novembre 2004 et a depuis lors été domiciliée à Chêne-Bourg. Le 23 novembre 2004, Y. a notifié aux époux X., à l'adresse des locaux loués, des avis comminatoires séparés pour le paiement de loyers et acomptes de charges échus (art. 257d CO). Les montants réclamés n'ayant pas été réglés dans le délai imparti, Y. a signifié le 4 janvier 2005 à H.X. et F.X. la résiliation des baux pour le 28 février 2005, par deux avis officiels qui leur ont à nouveau été notifiés séparément à l'adresse des locaux loués. H.X., qui occupait désormais seul ces locaux, ne les a libérés que le 20 juillet 2006, au terme d'une procédure d'expulsion. Il est décédé

le 28 octobre 2006. Le 21 décembre 2006, Y. a ouvert contre F.X. une action en paiement d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation illicite pour une période courant de septembre 2005 à juillet 2006, ainsi que des frais d'évacuation. Dans un arrêt du 2 février 2009, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du Canton de Genève, statuant en dernière instance cantonale, a partiellement admis les conclusions de Y. F.X. a formé un recours en matière civile au TF contre cet arrêt.

2. Dans son arrêt, le TF se demande à quelle adresse l'avis comminatoire aurait dû être adressé à F.X. le 23 novembre 2004, dans la mesure où elle avait quitté le domicile conjugal trois jours plus tôt.

Le congé ou l'avis comminatoire (art. 257d CO) donné par le bailleur à une pluralité de locataires doit être adressé à l'ensemble d'entre eux (art. 70 CO). Lorsque des époux sont colocataires du logement de la famille, le bailleur ne peut pas se contenter de résilier le bail ou de fixer l'avis comminatoire requis à l'art. 257d CO au moyen d'un seul courrier adressé à chacun d'eux. Il doit notifier la formule officielle de résiliation du bail (art. 169 CC et 266m CO) ou la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO et 266n CO) à chaque conjoint par courrier distinct, sous peine de nullité (art. 266o CO: *Higi, Die Miete, in: Obligationenrecht, 4^e éd., V 2 b, Zurich 1995, n. 36 ad art. 266m–266n CO, voir aussi Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini éd., Bâle 2010, n. 33 ad art. 253 CO*). En cours de bail, le locataire a le devoir d'informer le bailleur ou ses auxiliaires (par exemple le concierge de l'immeuble) des modifications importantes (divorce, séparation, déménagement d'un des époux hors du domicile conjugal, déplacement du domicile familial) qui peuvent avoir une influence sur l'existence du logement de la famille (*Higi, op. cit., n. 26 ad art. 266m–266n CO: Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008 p. 634 ch. 4.7*). Si le bailleur ne connaît ni ne doit connaître la nouvelle adresse de l'époux qui a quitté le domicile familial, il peut, selon les règles de la bonne foi (art. 2 CC) lui notifier la résiliation du bail ou l'avis comminatoire de l'art. 257d CO à l'adresse qui valait jusqu'alors comme domicile de la famille. En l'espèce, le TF constate que F.X. a affirmé que le bailleur avait été informé le 20 novembre 2004 de son départ du

logement familial, mais n'a en revanche jamais prétendu qu'il avait également eu connaissance de sa nouvelle adresse dans le cours laps de temps qui s'était écoulé entre le 20 novembre 2004 et la notification de l'avis comminatoire litigieux le 23 novembre 2004. A cette date, le bailleur pouvait donc légitimement penser que l'adresse mentionnée sur le bail était toujours celle de la famille. Il n'a par conséquent pas violé l'art. 266n CO en envoyant à cette seule adresse les avis comminatoires séparés destinés à chacun des époux X.

3. Le TF se demande également si F.X. doit verser au bailleur une indemnité d'occupation illicite pour la période courant de l'entrée en vigueur des résiliations jusqu'à la libération effective des locaux loués. Le TF renvoie sur ce point à sa jurisprudence récente, dans laquelle il a jugé que lorsque, à la fin du bail conclu par deux colocataires, l'un d'eux demeure dans les locaux loués contre la volonté du bailleur, tandis que l'autre les a quittés, l'art. 146 CO exclut une responsabilité propre de ce dernier pour violation de l'art. 267 al. 1 CO. Le colocataire qui a quitté les locaux loués à la fin du bail assume en revanche une responsabilité du fait d'autrui, dans la mesure où le colocataire demeuré sur place doit être considéré comme son auxiliaire quant à l'obligation de restituer la chose louée. Le bailleur peut par conséquent s'appuyer sur l'art. 101 CO pour lui réclamer une indemnité d'occupation illicite (*TF 03.07.2006, 4C.103/2006 cons. 4.2, DB 2007 N 3: Lachat, op. cit. p. 72 note 13: voir aussi Bohnet/Dietschy, op. cit., n. 29 ad art. 253 CO*).

Il faut toutefois réserver l'hypothèse où le bailleur a consenti une remise de dette (art. 115 CO) à ce colocataire. La remise de dette s'opère par un contrat non formel, par lequel le créancier et le débiteur conviennent d'éteindre une créance ou un rapport juridique (*TF 13.03.2007, 4C.437/2006 cons. 2.3.2 non publié in ATF 133 III 356: ATF 131 III 586 cons. 4.2.3.4*). En l'absence d'une volonté déclarée du créancier, le principe de la confiance ne peut lui être opposé qu'avec la plus grande circonspection pour lui imputer son consentement à une remise de dette. En effet, en général, nul ne renonce sans contreprestation à une prétention. Il n'en va autrement que s'il ressort des circonstances particulières de l'espèce que le créancier s'est comporté de telle façon que le débiteur pouvait raisonnablement en déduire une volonté de sa part de renoncer à tout ou partie de la créance. A cet égard, le temps plus ou moins long que le créancier laisse s'écouler avant de procéder au recouvrement de sa créance n'établit pas à lui seul la remise de dette, mais en constitue tout au plus un indice (*TF 13.03.2007, 4C.437/2006 cons. 2.3.2 non publié in ATF 133 III 356: ATF 110 II 344 cons. 2b: ATF 109 II 327 cons. 2b: ATF 54 II 197 cons. 2*). En l'espèce, le TF constate que les faits qui lui sont soumis ne permettent pas de retenir une volonté déclarée du bailleur de remettre ses créances déduites des baux considérés. F.X. ne peut pas non plus lui opposer le

principe de la confiance au motif qu'il a d'abord intenté des poursuites en paiement des créances découlant de ces baux contre son colocataire H.X. En effet, lorsqu'un bailleur a deux locataires solidaires, il est totalement libre, dans les rapports externes, de rechercher le débiteur de son choix pour tout ou partie de la prétention (art. 144 CO). Aucun indice de remise de dette ne peut enfin raisonnablement se déduire de l'écoulement du temps, puisque le bailleur a déposé une demande en paiement contre F.X. devant l'autorité de conciliation cinq mois seulement après avoir récupéré les locaux loués, puis a saisi le Tribunal des baux et loyers sans tarder après l'échec de la conciliation.

A.M.

2

Qualification d'un contrat portant sur l'usage de locaux dans un hôtel. Contrat de bail ou contrat d'hôtellerie. Conclusion par actes concludants.

Tribunal fédéral

14.02.2009

A. c. X. SA

4A_461/2008

Art. 253, 253a, 274a CO

1. X. SA exploite un hôtel à B. A. possède 33% du capital de cette société. Pendant des années, son père, décédé en mars 1998, était l'administrateur de X. SA et à ce titre occupait quelques chambres de l'hôtel où A. a passé sa jeunesse. En août 1998, l'administrateur de X. SA voulut clarifier les relations existant entre A. et l'hôtel et invita en particulier A. à quitter les lieux à la fin de la saison d'été 1998: de surcroît, il lui était proposé une solution pour l'avenir à laquelle A. ne donna aucune réponse. En avril 1999, A. prit domicile à C. Il fut cependant engagé par X. SA dès le mois de décembre 1999 comme consultant en marketing mais le contrat fut dénoncé par la suite pour le 30 avril 2001. Le 31 mars 2001, A. transféra son domicile à B. et occupa deux chambres à l'hôtel de X. SA. Pendant la durée du contrat de travail, aucune contribution financière ne fut demandée à A. pour l'usage des infrastructures de l'hôtel. Durant la saison d'été 2001, le recourant habita à nouveau l'hôtel et des divergences intervinrent entre parties au sujet du prix de l'usage des chambres et du recours aux services de l'hôtel. Le 11 juillet 2002, le président du conseil d'administration de X. SA écrivit au conseil juridique de A. qu'il apparaissait nécessaire de fixer une réglementation claire de l'usage des chambres par A. La réglementation proposée par X. SA prévoyait en

- particulier que A. paierait pour chaque jour d'utilisation des chambres un certain prix, différent selon les saisons, elles-mêmes définies de façon précise. Un décompte séparé était stipulé pour les différents services. Il était d'autre part convenu qu'en cas de non-paiement par A. du prix des chambres, compensation pourrait être effectuée avec les créances de A. contre la société simple Y., qui serait devenue cessionnaire de X. SA. A. ne répondit pas à cette lettre mais passa à nouveau la saison d'hiver 2002–2003 à l'hôtel et, lors de son départ, le 15 avril 2003, une facture de Fr. 256 853.– dont Fr. 240 260.– pour le logement lui fut présentée. Cette facture ne fut pas payée. Le 18 décembre 2003 le conseil d'administration de X. SA la présenta à nouveau au conseil de A. et, après diverses tentatives pour obtenir le paiement et dans la mesure où A. occupait à nouveau les lieux, X. SA demanda et obtint son expulsion le 20 octobre 2004. Par la suite, X. SA introduisit une demande en paiement que les tribunaux civils des Grisons acceptèrent pour un montant de Fr. 253'929.00.
2. Le TF, devant lequel A. recourt, rappelle tout d'abord qu'en vertu de l'art. 106 al. 1 LTF il n'est pas lié par les arguments juridiques utilisés aussi bien par les parties que par les instances judiciaires inférieures (*ATF 132 II 257, 133 II 136*).
 3. Le recourant s'en prend tout d'abord à une fausse constatation des faits. Il se plaint d'une violation du droit cantonal de procédure. Les arguments du recourant sont rejetés comme étant irrecevables (*ATF 133 III 350*). De surcroît, le TF relève que la critique des faits par le recourant «*stösst ins Leere*»: la durée des séjours de A. à l'hôtel ne serait pas correcte mais de toute manière supérieure à 3 mois par année. Ce faisant l'exception de l'art. 253a al 2 CO relatif aux appartements de vacances serait de toute manière inapplicable.
 4. Tout l'intérêt de l'arrêt réside dans le considérant 4, qui concerne la qualification par l'instance inférieure de la relation juridique entre parties. Celle-ci a été qualifiée de contrat d'hôtellerie (*Gastaufnahmevertrag*). Pour l'instance inférieure, ce qui est déterminant dans un contrat de bail à loyer, c'est de savoir que le locataire paie le loyer indépendamment du fait qu'il utilise l'objet loué ou qu'il le laisse vide. En l'occurrence, les parties n'avaient pas conclu un contrat par lequel X. SA mettait à disposition de A. deux chambres pour une durée déterminée et à un prix fixé. Au contraire, le recourant ne devait payer que les jours pendant lesquels il utilisait effectivement les chambres. Il pouvait recourir, au prix coûtant, aux services de l'hôtel tels que nettoyage des chambres, blanchisserie, wellness, etc. comme n'importe quel client. La lettre de l'hôtel du 11 juillet 2002 a fixé les conditions d'usage de ces chambres. Par son attitude, le recourant a démontré qu'il acceptait ces conditions, même si celles-ci n'ont pas donné lieu à un contrat formel. Pour le TF, c'est avec raison que l'instance inférieure a admis l'existence d'un contrat d'hôtellerie et s'est abstenue de prendre en compte les dispositions sur le bail. La durée prolongée du séjour de A. à l'hôtel ne suffit pas à modifier la qualification de la relation juridique. En conséquence et en considération des circonstances qui ont présidé à l'établissement de la convention, il n'y a pas de violation de l'art. 274a CO, en ce sens que X. SA ne devait pas, en premier lieu, soumettre le cas à une instance de conciliation en matière de bail. Le recours est donc rejeté.

Note

5. Les instances cantonales ont qualifié la relation entre les parties de contrat d'hôtellerie. Il s'agit d'un contrat innommé qui contient des éléments appartenant à d'autres contrats nommés parmi lesquels le contrat de bail. Cela ne signifie cependant pas que l'on doit appliquer au contrat innommé toutes les règles spéciales de chacun des différents contrats nommés auxquels il emprunte certaines caractéristiques. Pour déterminer les règles de droit applicables, ce qui compte avant tout, ce sont les discussions qui ont eu lieu entre parties et l'interprétation de ces circonstances, telle qu'elle peut être donnée de façon objective ou subjective par les tribunaux. En l'occurrence la relation juridique tacitement acceptée par A. ne justifiait pas de mettre l'accent sur les mesures de protection spéciales du bail à loyer d'immeuble.
6. En l'absence d'un contrat formel entre les parties, les tribunaux ont retenu avec raison que la lettre du 11 juillet 2002 de X. SA au conseil juridique de A. avait été ratifiée tacitement par l'attitude de A. On peut même dire que l'attitude de A. était à la limite de l'abus de droit. Ce qu'il voulait, c'était de pouvoir continuer à bénéficier du traitement spécial qui avait été accordé à son père du fait de la fonction d'administrateur de X. SA que ce dernier occupait.
7. La contestation par A. des durées de ses séjours à l'hôtel est incompréhensible. Les instances cantonales avaient admis des séjours variant de quatre à six mois pour chacune des années considérées. Or l'exception de l'art. 253a al. 2 CO, qui permet d'exclure le recours aux dispositions sur les baux à loyer pour les appartements de vacances loués, ne vaut que pour des périodes inférieures à trois mois. Dès lors, tout l'intérêt de la discussion portait bien sur la qualification du contrat de base, car si les tribunaux avaient admis l'existence d'un bail, l'exception de l'art. 253a al. 2 CO aurait évidemment bénéficié à A. et conduit à l'application des dispositions protectrices de la loi.

F.K.

3

Bail à loyer portant sur un appartement subventionné. Convention portant sur les frais accessoires. Renvoi au catalogue des frais accessoires contenu aux art. 38 LCAP et 25 OLCAP.

Tribunal fédéral

10.06.2009

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

4A_134/2009: ATF 135 III 591: CdB 2009, p. 115

Art. 253b, 257a al. 2 CO: 38 LCAP: 25 OLCAP

- Depuis quelques années, nos instances judiciaires sont régulièrement occupées à trancher des litiges en matière de frais accessoires. Une question assez récurrente est évidemment celle de connaître si la désignation des frais accessoires à la charge des locataires est suffisamment spécifique et expresse (*pour des arrêts récents en la matière, le lecteur est renvoyé aux décisions citées par Bieri, in: Droit du bail à loyer – Commentaire pratique (Bohnet/Montini éd.), Bâle 2010, n. 21 ss ad art. 257a–257b CO*). En pratique, la difficulté consiste également dans la détermination des frais, en tant que tel, qui peuvent ou non être mis à la charge du locataire. Il s'agit en particulier de la distinction, parfois délicate, avec les contributions et charges publiques (lesquelles sont supportées par le bailleur, conformément à l'art. 256b CO). Bieri (*op. cit.*, n. 7 ss ad art. 256b CO et n. 59 ss ad art. 257 CO) reprend dans le menu détail ces questions épineuses et dresse un catalogue des postes que le bailleur peut ainsi mettre à la charge du locataire. Suffisamment complexe en soi, la problématique des frais accessoires trouve une dimension de difficultés supplémentaires dans le cadre des logements subventionnés, notamment en raison des législations spécifiques et du régime d'exclusion de l'art. 253b al. 3 CO (complété en cela par l'art. 2 al. 2 OBLF), même si la solution au final est somme toute analogue à celle des logements ordinaires, comme le montre le présent arrêt.
- Les parties, X. (bailleresse) et H.Y. et F.Y. (locataires), sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur un logement subventionné. Faisant état d'un loyer de Fr. 795.–, le contrat contient les rubriques «Acompte frais accessoires» (Fr. 130.– par mois), «Acompte chauffage» (Fr. 70.– par mois) et «Télé réseau – Telenet» (Fr. 12.– par mois). Il comporte également une clause selon laquelle les locataires déclarent avoir reçu, entre autres, un exemplaire des conditions générales édition 93 et une copie des articles de loi sur les frais accessoires (art. 38 LCAP et art. 25 OLCAP). Par leurs signatures, les parties ont déclaré avoir accepté ces documents qui font partie intégrante du bail. Dix ans plus tard, les locataires saisissent la Commission de conciliation en matière de baux à loyer demandant que la bailleresse soit condamnée à leur verser un montant de Fr. 14 633.15 avec intérêt à 5% l'an dès l'échéance moyenne. Ils soutiennent que les frais accessoires autres que les frais de chauffage et de télé réseau ont été indûment payés depuis le début du bail, le contrat ne donnant aucun détail sur ces frais et se limitant à renvoyer aux dispositions légales relatives aux frais accessoires qui peuvent être facturés au locataire d'un logement subventionné. Les locataires saisissent ensuite le Tribunal des baux compétent, concluant à ce que la bailleresse soit en particulier condamnée à leur verser les montants de Fr. 16 745.70 et Fr. 1875.70 plus intérêts. Par jugement, le Tribunal des baux a ainsi condamné la bailleresse à rembourser aux locataires la somme totale de Fr. 17 412.90 plus intérêt. L'appel interjeté par la bailleresse est rejeté si bien que cette dernière interjette un recours en matière civile auprès du TF.
- Le TF commence par examiner si l'art. 257a al. 2 CO est applicable aux baux de logements subventionnés. Dans son arrêt du 2 juillet 1998 (ATF 124 III 463), il n'avait en effet pas tranché cette question. En rappelant la teneur de l'art. 2 al. 2 OBLF, il avait certes relevé que les dispositions matérielles concernant les frais accessoires (art. 257a et 257b CO) s'appliquaient également aux loyers contrôlés par les pouvoirs publics: cependant, la question qui lui était soumise était celle de l'autorité compétente pour juger la contestation d'une hausse des frais accessoires en matière d'habitations subventionnées. Le TF avait ainsi considéré que les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs n'étaient pas applicables en ce qui concerne les locaux d'habitations au bénéfice d'une aide des pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité au sens de l'art. 253b al. 3 CO (ATF 124 III 463 cons. 4a p. 465). Jugeant que cette inapplicabilité s'étendait également aux frais accessoires, notamment au motif que la distinction entre loyer et frais accessoires revêt, dans ce contexte, un certain «caractère artificiel» (ATF 124 III 463 cons. 4b/dd), il avait nié la compétence des tribunaux civils et avait conclu que seule une autorité administrative pouvait également contrôler la hausse des frais accessoires.
- La question présentement litigieuse a trait au contrat conclu entre une bailleresse et des locataires. La convention qui lie les parties est un contrat de bail au sens des art. 253 ss CO, ce qu'elles ne contestent pas. Ces dispositions sont donc en principe applicables et les logements subventionnés n'y échappent pas, à moins qu'une disposition spéciale le prévoie. Seule règle du droit du bail prévoyant une exception pour ces logements, l'art. 253b al. 3 CO, dont le texte est clair, indique – ainsi que cela a été exposé dans l'arrêt du 2 juillet 1998 – que les logements subventionnés ne sont pas soumis aux dispositions

relatives à la contestation des loyers abusifs (Chapitre II du Titre huitième, art. 269 à 270e CO). L'art. 257a al. 2 CO examiné ici ne faisant pas partie de ces dispositions, il n'est pas visé par la règle d'exception. Il est dès lors également applicable aux logements subventionnés. L'art. 2 al. 2 OBLF confirme d'ailleurs cette lecture de l'art. 253b al. 3 CO. L'art. 257a CO est en effet compris dans les normes qui sont expressément déclarées 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 (cf. art. 253b al. 3 CO; voir aussi un arrêt du TC fribourgeois, publié dans la *RFJ* 2003, p. 265: ayant examiné la question sur la base de l'art. 2 al. 2 OBLF, la doctrine a confirmé la portée ainsi donnée à l'art. 257a al. 2 CO: *Lachat et al., Das Mietrecht für die Praxis*, 8^e éd., Zurich 2009, ch. 14/1.7, p. 238; *Lachat, Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 333; *Permann, Kommentar zum Mietrecht*, 2^e éd., Zurich 2007, n. 6 ad art. 257a–257b CO).

5. Au sens de l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement, d'une manière suffisamment précise: l'accord doit du reste détailler les postes effectifs (*ATF* 121 III 460 cons. 2a/aa et les auteurs cités). En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quels sont les postes qui lui seront facturés en plus du loyer (*TF*, 21.03.2007, 4P.323/2006 cons. 2.1: *Lachat, op. cit.*, p. 334). Le renvoi à une annexe standardisée du contrat, comme les «dispositions générales pour baux d'habitation», ne suffit pas pour admettre que les parties ont passé une convention spéciale sur le paiement des frais accessoires. Les frais énumérés dans des conditions générales peuvent toutefois, selon les circonstances, être facturés au locataire, dans la mesure où ils peuvent être considérés comme une concrétisation des frais accessoires déjà attribués au locataire dans le contrat (*TF*, 03.10.2006, 4C.250/2006 cons. 1.1).
6. Dans le cas d'espèce, les parties ont conclu un contrat écrit qui, hormis l'acompte pour le chauffage et les frais de télé réseau (qui ne font pas l'objet du litige), comporte, comme on l'a vu, la rubrique «Acompte frais accessoires», en ne détaillant toutefois aucun des postes visés. Partant, les frais énumérés dans les catalogues des art. 38 LCAP et 25 OLCAP ne se limitent pas à concrétiser une énumération des frais accessoires déjà entreprise dans le bail lui-même. L'exigence de la convention spéciale de l'art. 257a al. 2 CO, telle que définie par la jurisprudence fédérale, n'est donc pas réalisée par le simple renvoi à ces dispositions de la législation spéciale, peu importe que des copies de celles-ci aient été annexées au contrat. Le recours doit ainsi être rejeté.

Note

7. Il s'agit ici d'une utile précision de jurisprudence. Le TF a ainsi clairement fixé le régime applicable aux frais accessoires des locaux d'habitation 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 (art. 253b al. 3 CO): les mêmes principes que ceux des baux d'habitations régissent ce type de logements. Notre haute Cour a par ailleurs souligné que dans le domaine des frais accessoires, si le simple renvoi à des conditions générales d'affaires ne remplit pas les conditions d'une convention spéciale, le simple renvoi à la législation (spécifique) est tout aussi insuffisant.
8. Enfin, on rappellera, tout comme l'a fait le TF (*cons.* 4.3.4), que l'art. 257a al. 2 CO n'exige pas de forme spéciale, si bien que la validité de la convention ne saurait dépendre du respect de la forme écrite (art. 11 al. 1 CO): cette convention peut ainsi en principe être conclue par écrit, oralement ou par actes concludants. Cependant, si le contrat a été conclu par écrit, il faut considérer que les parties ont également déterminé par écrit quels frais accessoires étaient mis à la charge du locataire (*TF*, 24.10.2006, 4C.224/2006 cons. 2.1: *Lachat et Al., op. cit.*, ch. 14/1.7, p. 239 et les réf. cit.).

S.M.

4

Bail à loyer d'habitation. Bonus en cas de rénovation. Mesures d'encouragement des pouvoirs publics remplissant les conditions cumulatives utiles à l'application de l'art. 253b al. 3 CO.

Chambre d'appel, GE

15.06.2009

B. c. L.

Comm. 47, p. 6

Art. 253b al. 3 CO

1. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces. La partie bailleresse (B.) décide, en cours de bail (décembre 2003), de rénover son immeuble ce dont les locataires sont informés. A l'appui de sa demande d'autorisation de construire, elle produit un plan financier et un tableau établi par la régie récapitulant les loyers de l'immeuble au 1^{er} janvier 2004, leur réadaptation en fonction des paramètres de l'art. 269a CO et les loyers futures, consécutifs aux travaux. Elle présente par ailleurs une

demande de subvention laquelle lui est accordée par l'autorité compétente (Fr. 107 000.– au titre de bonus conjoncturel). L'octroi de la subvention est cependant soumis à la condition que les loyers des 20 appartements n'excèdent pas, après travaux, durant trois ans, ceux annoncés dans le tableau intitulé nouveaux loyers.

2. En date du 9 décembre 2005, B. a notifié au locataire L. une augmentation mensuelle de loyer de Fr. 17.–, à compter du 1^{er} avril 2006. Cette augmentation de loyer a fait l'objet d'une contestation auprès de la Commission de conciliation, L. demandant en outre une baisse de loyer. Suite à l'échec de la conciliation, B. et L. ont tous deux saisi le Tribunal des baux et loyers. Ce dernier a donné suite à la demande de baisse de loyer. Sa décision a fait l'objet d'un appel de B., qui estime que l'autorité judiciaire n'avait pas à entrer en matière sur la demande de baisse précitée.
3. Aux termes de l'art. 253b al. 3 CO, les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation 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. Cette disposition vise à empêcher un double contrôle des loyers et à éviter des décisions contradictoires (ATF 134 III 159 cons. 5.2.5; 124 III 463 cons. 4b/dd). D'après la jurisprudence, les deux conditions sont cumulatives (SJ 1997, p. 495 cons. 3a; TF, 27.10.1998, 4C.12/1998 cons. 3c; sous l'ancien droit, ATF 116 II 184 cons. 1; cf. également ATF 129 III 272 cons. 2.2, non traduit in SJ 2003 I 369). Cette position est approuvée très largement en jurisprudence comme en doctrine (TF, 01.06.2004, 4C.73/2004 cons. 2.1 et les références : entre autres, Weber, *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht*, in: *Obligationenrecht I*, 3^e éd., Bâle 2003, n. 9 ad art. 253a/253b CO; Wahlen/Montini, in: *Droit du bail à loyer – Commentaire pratique* [Bohnet/Montini éd.], Bâle 2010, n. 25 ad art. 253b CO).
4. Selon le TF, un loyer qui fait l'objet d'un contrôle prévu par la loi genevoise du 25 janvier 1996 sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (ci-après : LDTR) est un loyer soumis à un contrôle étatique au sens de l'art. 253b al. 3 CO (SJ 1997 cité, cons. 3b/aa). La doctrine va dans le même sens (Siegrist, *Les loyers et les frais accessoires des logements subventionnés*, in: 10^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 14). Reste à déterminer si le bonus conjoncturel à la rénovation constitue une mesure d'encouragement de la collectivité, condition cumulative de l'art. 253b al. 3 CO.
5. Selon la jurisprudence, il y a mesure d'encouragement lorsque l'immeuble bénéficie d'une aide de la collectivité (SJ 1997 cité). Il peut s'agir de paiements directs, de cautionnements, d'exonérations fiscales, de prêts sans intérêts ou à taux avantageux, ou d'autres prestations ayant le caractère de subventions, que les logements soient neufs ou rénovés (Conod, *L'art. 253b al. 3 CO et la protection des locataires contre les loyers abusifs dans les logements subventionnés*, CdB 1998, p. 33 ss, not. p. 38 no 4.1, qui cite Barbey, *Pratique en matière d'AMSL*, in: 6^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1988, p. 3; Higi, *Die Miete*, in: *Obligationenrecht*, V2b, 3^e éd., Zurich 1994, n. 84 ad art. 253 et 253b CO). Lachat précise encore qu'il peut s'agir également de mise à disposition de terrains (droit de superficie avantageux), de prêts sans intérêts ou à des taux privilégiés, voire de déclassement de zones (Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 120).
6. A Genève, la LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants (art. 1 al. 1). A cet effet, tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment l'encouragement à des travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés des maisons d'habitation (al. 2 lit. b). En cas de rénovation d'un immeuble, comprise comme la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, qui est assimilée par la loi à une transformation de l'immeuble (art. 3 lit. d LDTR), le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR). Il prend en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées. Pendant la période du contrôle (de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés – art. 12 LDTR), les loyers fixés ne peuvent en principe pas être dépassés.
7. L'Etat encourage parallèlement l'entretien régulier des immeubles d'habitation et les rénovations (art. 15 LDTR), notamment par des subventions à fonds perdus (subventions au propriétaire au sens de l'art. 16 ou subvention personnalisée au locataire pour les immeubles d'habitation mixte selon l'art. 30A de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires ou des bonus à la rénovation (art. 16 à 24 LDTR). Les buts des bonus à la rénovation sont entre autres d'inciter les propriétaires à réaliser les travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés de leurs immeubles et des logements, de maintenir et de développer un parc de logement dont le confort et les loyers répondent aux besoins prépondérants de la population, de contribuer à la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité à Genève (art. 16 lit. a, b et c LDTR). Des subventions sont accordées à ces fins aux propriétaires des immeubles d'habitation (art. 18 LDTR).
8. L'autorité administrative, lorsqu'elle applique la LDTR, fixe ainsi des loyers maximaux en tenant compte, en plus des facteurs relatifs prévus par le code des obligations,

du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, cas échéant après déduction des subventions et de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations. L'éventuel bonus à la rénovation réduit en conséquence d'autant le montant des investissements qui entrent dans le calcul des loyers après travaux, conformément au but légal de mettre à disposition des logements correspondant aux besoins prépondérants de la population (art. 21 LTDR).

9. Un tel bonus constitue ainsi clairement une mesure d'encouragement des pouvoirs publics et, lorsqu'il est accordé, se trouve couplé à un contrôle des loyers. Dans cette mesure, on doit retenir que les conditions cumulatives de l'art. 253b al. 3 CO sont réunies. Cette disposition ferme ainsi la procédure prévue dans le droit des obligations (ATF 124 III 463 *cons. 4b/dd*). Les dispositions du droit du bail relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent donc pas à la hausse/baisse litigieuse, ce qui doit être constaté, avec la conséquence que la juridiction des baux et loyers est incompétente pour statuer sur la demande de baisse de loyer. Le jugement entrepris doit ainsi être annulé.

■ Note

10. Cette décision doit à notre sens être approuvée sur le fond. Elle laisse cependant un peu songeur sur un point. En effet, c'est le lieu de noter que la partie bailleuse n'a pas adopté en l'occurrence, tout au long de la procédure, une position parfaitement cohérente. Dans la phase d'appel, elle a il est vrai clairement remis en question la compétence du Tribunal des baux et loyers de trancher un litige portant sur le loyer, dès lors qu'elle avait pu bénéficier d'un bonus à la rénovation. Sa position était assurément différente lorsqu'elle avait elle-même saisi, auparavant, le dit Tribunal d'une demande en validation de la hausse de loyer, après l'échec de la conciliation devant la Commission ad hoc. Implicitement à tout le moins, la bailleuse reconnaissait, dans un premier temps, la compétence desdites autorités. Cela étant, l'incompétence *ratione materiae* doit être soulevée d'office et en tout temps par l'autorité saisie. Le régime légal restera du reste le même sous l'égide de la nouvelle procédure à compter du 1^{er} janvier 2011 (art. 59 al. 2 lit. b et 60 CPC : mais voir aussi art. 8 CPC qui offre la possibilité de porter l'action directement devant le Tribunal supérieur, en cas d'accord des parties et si la valeur litigieuse est supérieure à Fr. 100 000.-). Dans cette hypothèse, le Tribunal statue en tant qu'instance cantonale unique). Si l'examen d'office des conditions de recevabilité est un principe généralement reconnu dans le droit en vigueur, le juge examinera ainsi toujours la recevabilité d'entrée de cause, et si nécessaire, à tout moment par la suite jusqu'à la décision finale (FF 2006, p. 6890 s).

M.M.

5

Bail portant sur une habitation vétuste. Augmentation des nuisances sonores provenant de l'utilisation croissante d'une ligne de chemin de fer avoisinante. Rejet d'une demande du locataire de la pose d'un double-vitrage des fenêtres, compte tenu du coût de la mesure et du projet de démolition de l'immeuble. Réduction du loyer de 5%.

Tribunal fédéral

07.09.2009

X. c. Y.

4A_244/2009

Art. 256 al. 1, 259a al. 1 lit. a et b CO

1. X. (recourant) a pris à bail en 2003 un appartement situé dans un immeuble vétuste de Versoix, proche de la voie de chemin de fer. Depuis fin 2004, le nombre des trains empruntant le tronçon Coppet-Genève a augmenté de quarante par jour, en raison de la mise en service d'une troisième voie. D'où l'accroissement des nuisances sonores qui fondent le locataire à émettre des prétentions auprès du bailleur visant essentiellement le remplacement des fenêtres puis, faute d'accord, la consignation de la totalité du loyer et des charges (Fr. 1350.- + Fr. 100.- par mois).
2. Sur le défaut allégué – qui seul reste litigieux à l'échelon judiciaire fédéral –, les instances genevoises constatent que l'augmentation du trafic ferroviaire a péjoré le confort et la jouissance du logement en cause, ce qui justifie une réduction du loyer de 5% jusqu'à la fin du bail. Pour le reste, elles refusent d'ordonner le remplacement des fenêtres par la pose d'un double vitrage, pour les motifs que de tels travaux d'isolation sont disproportionnés et que l'immeuble est vouée à la démolition. Ces arguments, dans leur principe, emportent la conviction du TF, qui rejette le recours du locataire.
3. Notre haute cour rappelle la règle fondamentale posée à l'art. 256 al. 1 CO, en particulier la dette d'entretien qui pèse sur le bailleur en cours de contrat. Egalement la disposition-sanction de l'art. 259a al. 1 lit. a et b CO, qui impose à ce dernier d'assumer – sans faute – l'existence d'un défaut subséquent, soit par la remise en état de la chose louée et/ou par la réduction proportionnelle du loyer.
4. Comme le souligne la doctrine (ainsi : Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 249 ss : SVIT-Kommentar *Mietrecht*, 2^e éd., Zurich 2008, n. 9 ad art. 259b CO),

l'obligation de remise en état n'est pas absolue. Elle n'a pas lieu d'être évidemment lorsque le bailleur ne peut l'exécuter (par ex. quand la cause du défaut échappe à sa sphère d'influence), et également « lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné » (*cons. 3.1*). Il ne reste alors au locataire qu'à prétendre à une réduction du loyer, si tant est que le défaut diminue la jouissance de la chose louée.

5. En l'espèce, selon les constatations des premiers juges, l'isolation acoustique de l'habitation était conforme aux normes. Au surplus, le locataire savait, à conclusion du contrat, que les fenêtres n'étaient dotées que d'un simple vitrage et que l'immeuble était vétuste. Compte tenu de ces éléments, auquel s'ajoute le projet de démolition du bâtiment (non concret, il est vrai), il n'est pas arbitraire de juger que le remplacement des fenêtres apparaissait comme une mesure « démesurée » (*cons. 3.2*). Sur ce point, l'arrêt se réfère aux tables de longévité des installations immobilières (*ainsi : Lachat, op. cit., Annexe III, p. 870*).

■ Note

6. La présente affaire rappelle que l'action en remise en état des locaux loués – qui n'est qu'une modalité de l'action en exécution du contrat – peut être refusée, quand bien même la réfection est possible, lorsque la mesure est financièrement disproportionnée. Il va sans dire que les circonstances de la conclusion du contrat comme le standing de l'objet mis en location entrent en ligne de compte dans l'appréciation du juge.
7. S'agissant justement de l'appréciation du juge, elle se révèle déterminante pour fixer le degré de la réduction du loyer en cas de défauts. Dans l'arrêt en question, on note que l'isolation acoustique était « conforme aux normes », sans autres précisions. On fait sans doute allusion aux valeurs limites fixées dans l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (not. art. 1 al. 1 lit. e, 2 al. 5, 8, 9, 10, 15, 36 ss + Annexe 1 concernant l'isolation acoustique des fenêtres et Annexe 4 concernant les valeurs limites d'exposition au bruit des chemins de fer, RS 814.41). A cet égard, si le juge civil n'est pas lié par ce texte de nature administrative, il est opportun qu'il s'y réfère, quand bien même la diminution du confort et de la jouissance de la chose louée se juge de cas en cas (*Aubert, Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini éd., Bâle 2010, n. 17 ad art. 257a CO et les réf. cit.*).
8. Enfin, l'arrêt commenté ici montre encore une fois que, dans certains cas, la réduction de loyer octroyée au locataire en cas de défaut peut être dérisoire (*cf. Aubert, op. cit., n. 68 ad art. 259d CO*). En l'espèce, les cinq pourcents accordés représentent un montant mensuel de Fr. 67.50. On ose espérer que le recourant ait pu bénéficier d'une assurance de protection juridique, lui qui, pour s'en tenir au seul échelon fédéral, s'est vu infliger le paiement de Fr. 6500.– à titre de frais et dépens, sans qu'on sache le montant des honoraires dus à son avocat.

P.W.

6

Notion de défaut de la chose louée. Perte d'intimité en raison de la création de fenêtres et de balcons en face de l'une des chambres louées. Pas de droit à l'immutabilité des circonstances environnantes, en l'absence de promesse spéciale dans le contrat de bail.

Tribunal fédéral

01.04.2009

X. c. H.Y. et F.

4A_43/2009; ATF 135 III 345

Art. 256 al. 1, 259a al. 1 lit. b, 259d CO

1. Par contrat du 14 janvier 1997, la bailleuse X. a cédé aux locataires H.Y. et F.Y. l'usage d'un appartement de 5 pièces et demie dans l'immeuble dont elle est propriétaire. A la fin 2002 et durant les premiers mois de l'année 2003, le bâtiment qui se trouvait à l'est de celui où se situe l'appartement loué a été démoli et remplacé par une nouvelle construction plus volumineuse, rehaussée d'un étage par rapport à l'ancienne. Le nouveau bâtiment voisin a diminué très partiellement la vue à l'extrême gauche du balcon des locataires. Des fenêtres et des balcons étaient dorénavant situés à quelques mètres de la fenêtre d'une chambre de l'appartement loué, alors que l'immeuble détruit ne comportait ni fenêtre ni balcon à cet endroit, ce qui a entraîné une certaine perte d'intimité dans la chambre des locataires. Se plaignant de cette nouvelle construction, les locataires ont demandé une diminution du loyer, que la bailleuse a refusée.
2. Les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en réduction du loyer. Après échec de la conciliation, le Tribunal des baux a considéré que les locataires n'avaient pas établi que le chantier de construction leur aurait causé des nuisances particulières et que la perte de vue résultant du nouveau bâtiment était trop minime pour justifier une réduction du loyer. En revanche, il a admis une certaine perte d'intimité en raison de la proximité des fenêtres et balcons du nouveau bâtiment, ce qui constituait « une petite entrave à l'usage de la chose louée » justifiant une réduction du loyer de 2%. Le TC ayant rejeté le recours

- de la bailleresse, celle-ci a déposé un recours en matière civile au TF, soutenant que le bâtiment voisin ne donnait pas lieu à un défaut de la chose louée.
3. Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Lorsque apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, celui-ci peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 lit. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Faute de définition légale, la notion de défaut – qui relève du droit fédéral – doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée : elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu : il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu.
 4. Le TF rappelle que pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (TF, 28.10.2003, 4C.97/2003, cons. 3.1). Dans le cas d'espèce, il convient de déterminer si l'état actuel de l'appartement contrevient au contrat conclu initialement, celui-ci ne contenant aucune affirmation ou promesse qui protégerait les locataires contre le risque de la nouvelle construction qui a été réalisée. Il faut donc rechercher, par voie d'interprétation, ce que les locataires étaient en droit d'attendre, compte tenu des usages locatifs, de la destination de la chose louée, de son emplacement et du montant du loyer.
 5. Selon le TF, toute diminution du confort survenant en cours de bail ne constitue pas un défaut de la chose louée. La notion fédérale de défaut suppose une contrariété par rapport à ce qui était convenu. En particulier, le bailleur ne garantit pas, sauf promesse spéciale, l'immutabilité des circonstances environnantes. Il s'agit d'évolutions prévisibles et sauf cas extrêmes, celles-ci n'entravent pas l'utilisation normale d'un logement, c'est-à-dire un usage conforme à la destination convenue. Le TF mentionne par exemple que le locataire d'un immeuble locatif doit s'attendre à ce que les autres appartements soient loués et, en l'absence de toute promesse spéciale, il ne saurait exiger qu'un appartement reste vide ou ne soit occupé que par un locataire particulièrement peu bruyant. De la même manière, un locataire ne peut pas exiger, en ce qui concerne la vue qu'il a de ses fenêtres, que les arbres ne grandissent pas, que le trafic routier n'augmente pas ou que les constructions aux alentours ne soient pas densifiées.
 6. Le TF relève la parfaite banalité de la démolition d'un bâtiment locatif pour être remplacé par un autre qui n'est pas absolument identique au précédent (mais érigé conformément aux règles applicables). Il n'y a aucune raison de penser que la bailleresse aurait garanti aux locataires que cela ne se produirait pas ou que les locataires auraient pu se croire en droit de l'exiger. On ne peut pas penser non plus que cet événement ait été en dehors des prévisions des parties. Bien que la construction du nouveau bâtiment ait pour conséquence une certaine perte d'intimité dans la chambre des locataires, le TF juge la situation tout à fait commune à d'innombrables locataires et ne considère pas que l'usage d'un logement est entravé du seul fait que l'on voit des fenêtres et des balcons d'un bâtiment voisin. Les locataires peuvent efficacement protéger leur intimité en utilisant des volets, ou des stores et des rideaux, équipement que les locataires doivent placer à leurs frais, selon les usages, lorsque l'habitation est louée non meublée (*la jurisprudence du TF a en revanche considéré que l'absence de stores pouvait constituer un défaut*, DB 2006, p. 22, n° 10).
 7. Dès lors que l'on ne peut pas discerner un défaut de la chose louée, la réduction de loyer prononcée par l'autorité cantonale en application de l'art. 259d CO viole le droit fédéral et l'arrêt attaqué doit être réformé sur ce point.

■ Note

8. Il convient de préciser ici que le chantier n'avait pas causé de perturbations particulières et que ce point n'était plus contesté au stade du TF, ni la perte de vue, qualifiée de minime, en raison de la nouvelle construction. Seule demeurerait contestée la réduction de loyer permanente en raison de la création de fenêtres et de balcons en face de l'une des chambres louées, là où précédemment il n'y en avait point. (*Voir également sur la question de chantiers voisins en zone urbaine DB 2004, p. 15, n° 7 et DB 2005, p. 26, n° 10, qui démontrent que l'usage convenu joue un rôle déterminant sur l'admission ou non de l'existence d'un défaut et par là, d'une réduction de loyer.*)

C.A.

7

Bail portant sur des locaux commerciaux. Notion de défaut de la chose louée. Réduction de loyer de 15% entre octobre et avril pour un défaut chauffage et de 15% à l'année pour des sanitaires à l'extérieur de l'immeuble qui gèlent en hiver.

Tribunal fédéral

08.07.2009

X. c. Y. SA

4A_174/2009

Art. 256 al. 1, 259d et 259e CO

1. X. loue dans une arcade du rez-de-chaussée des locaux destinés à l'usage d'un bar depuis le 1^{er} janvier 2004. Les locaux sont dotés d'une cheminée comme unique source de chauffage et des sanitaires sis dans les caves de l'immeuble. Depuis le mois de juin 1998, des toilettes provisoires telles que celles utilisées sur les chantiers ont été mises à disposition du locataire dans une cour extérieure en raison de travaux de transformation des caves. A la suite d'une intervention du service d'incendie et de secours suite à un gros feu de cheminée, la cheminée est inutilisable depuis le 27 février 2004.
2. Le locataire a demandé le 22 avril 2004 à Y. SA, baillesse, de remettre en état la cheminée qui constituait l'unique source de chauffage, invoquant le froid dans les locaux et la baisse de chiffre d'affaires. Le 4 février 2005, il a de nouveau réclamé la remise en état de la cheminée, ainsi que celle des sanitaires extérieurs qui étaient inutilisables en raison du gel. Le locataire a consigné le loyer et saisi l'autorité de conciliation en validation de la consignation, en exécution des travaux, en réduction de loyer et octroi de dommages-intérêts.
3. Le tribunal des baux a réduit le loyer de 15% pour chaque exercice annuel du 1^{er} novembre au 30 avril jusqu'à remise en état de la cheminée. Lors d'un transport sur place, il a constaté que l'ancien local des sanitaires avait été transformé en local pour le concierge (bien que les installations sanitaires y soient encore présentes) et un constat d'huissier du 25 janvier 2007 a relevé que les installations sanitaires extérieures fonctionnaient difficilement en raison du gel (outre les traces d'eau gelée). Saisie d'un recours, la Chambre d'appel en matière de baux à loyer de la Cour de justice du canton de Genève a condamné la baillesse à procéder à la réparation de la cheminée et à la restitution au locataire des sanitaires se trouvant dans l'immeuble : elle a également réduit le loyer d'une baisse supplémentaire de 15% dès le 4 février 2005 jusqu'à délivrance des sanitaires dans l'immeuble. Le locataire a saisi le TF en exigeant notamment une réduction globale de 40% dès le 1^{er} octobre 2004, ainsi que des dommages intérêts pour les frais d'électricité supplémentaires provoqués par des chauffages d'appoint.
4. Le TF rappelle en premier lieu qu'il y a défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 cons. 3.2, cf. supra, n° 6). Le défaut de la chose louée est une notion relative : son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (TF, 17.03.2005, DB 2006, p. 22, n° 10 : TF, 09.05.2007, DB 2008, p. 20, n° 6).
5. Le TF relève que l'absence d'une installation de chauffage supplémentaire ne saurait constituer en l'espèce un défaut. En d'autres termes, la remise dans l'état approprié à l'usage convenu suppose certes la réparation de la cheminée, laquelle doit pouvoir assurer sa fonction de chauffage, mais non l'adjonction d'un dispositif qui n'était pas prévu lors de la conclusion du bail.
6. S'agissant de la réduction de loyer (art. 259d CO), elle doit être proportionnelle au défaut : elle se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut, en procédant selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente. Cependant, le calcul proportionnel n'étant pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance, il est admis qu'une appréciation soit faite en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique.
7. Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 259, note 90). Par ailleurs, il ne ressort pas de l'arrêt attaqué que la cheminée était allumée entre mai et septembre pour le simple agrément ou pour cuire des aliments, les locaux loués étant affectés à l'usage d'un bar et non d'un restaurant. La cour cantonale n'a dès lors pas violé le droit fédéral en limitant à la période froide de l'année la réduction de loyer pour absence de cheminée. Des réductions de loyer de 2,5% et 5% ont été prononcées en cas de non-fonctionnement d'une cheminée d'agrément (exemples cités in : Lachat, op. cit., p. 259 : Züst, Kasuistik zur Mietzinsherabsetzung bei Mängeln, in MP 2004, p. 75). Dès lors que la cheminée sert également au chauffage du bar, la diminution de loyer doit nécessairement être plus importante en l'espèce. Des températures insuffisantes dans des locaux d'habitation ont entraîné des réductions de loyer oscillant entre 5%

et 20% (exemples cités in: Lachat, op. cit., p. 259: Weber, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, in Obligationenrecht I, 4^e éd., n° 7 ad art. 259d CO: Züst, op. cit., p. 71 s.: Higi, Die Miete, in Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 17 ad art. 259d CO). La réduction de 15% opérée par la cour cantonale sur le loyer du bar entre dans cet ordre de grandeur. Aucun élément de l'arrêt attaqué ne permet au surplus de considérer ce taux de réduction comme inéquitable.

La réduction de loyer supplémentaire de 15% pendant toute l'année, pour tenir compte du défaut lié à la présence des sanitaires à l'extérieur, inutilisables lorsqu'il gèle, n'est également pas considérée comme inéquitable.

8. Selon l'art. 259e CO, le locataire qui subit un dommage en raison du défaut dispose d'une créance en dommages-intérêts envers le bailleur si celui-ci ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Sur cette base, le recourant réclame à l'intimée un montant de Fr. 150.- par jour du 1^{er} novembre 2004 au 30 mars 2005: ce montant correspondrait aux frais d'électricité supplémentaires provoqués par des chauffages d'appoint. Le TF rejette toutefois cette prétention, car le seul document produit ne permettait pas de démontrer l'accroissement allégué des frais d'électricité, alors que le recourant avait la charge de la preuve de son dommage (art. 8 CC).

C.A.

8

Travaux de rénovation d'importance projetés et entrepris dans l'immeuble loué plusieurs années plus tard. Clause de renonciation de la locataire à demander une réduction du loyer en raison des désagréments des travaux. Clause jugée nulle, en raison du fait que la locataire n'a pas renoncé à son droit en toute connaissance de cause. Caractère impératif des normes applicables.

Tribunal fédéral

19.08.2009

X. SA c. Y. SA

4A_269/2009

Art. 256 al. 2 lit. b, 260 al. 2 CO

1. Y. SA exploite une permanence médicale. En 1999, elle a mandaté un architecte pour qu'il examine si cette activité pouvait s'insérer dans un immeuble dont Y. SA était propriétaire et pour lequel il avait obtenu une autorisation de construire. Cette autorisation concernait en particulier des travaux de rénovation portant sur la façade, le chauffage et la ventilation, ce qui impliquait la pose provisoire d'une paroi intérieure dans les locaux qu'Y. SA projetait de louer.
2. Entre le 4 octobre 1999 et le 1^{er} juillet 2001, les parties ont signé six baux portant sur différents locaux, pour un loyer annuel total de plus de Fr. 420 000.- (sans les charges). S'agissant des baux n° 1 et 2, le contrat prévoyait que la locataire avait été informée des travaux et que ceux-ci n'entraîneraient pas de répercussions sur les loyers: une remise de quatre mensualités était prévue en compensation d'une participation par Y. SA aux investissements entrepris. Quant aux baux n° 3 à 5, les contrats prévoyaient au surplus que, dès l'achèvement des travaux, le propriétaire se réservait le droit d'adapter le loyer, en application des art. 14 al. 3 OBLF et 269a lit. b CO. La locataire s'engageait à renoncer à toute indemnité résultant des nuisances occasionnées par les travaux.
3. L'exécution des travaux de rénovation de l'immeuble a en fait commencé en mars 2004, sans mention de la durée et du planning. Par la suite, des informations souvent orales ont été sur ce point fournies à la locataire. Le 19 janvier 2005, la bailleuse a communiqué à cette dernière la planification jusqu'à fin février 2005. Un retard d'environ trois mois a marqué l'achèvement. De mars 2004 à mars 2005, Y. SA a été certes en mesure de poursuivre son activité, mais au prix de nombreux désagréments (ex.: privation de certains locaux, baisse de température, bruits et poussières incompatibles avec l'hygiène requise dans un établissement médical, etc.).
4. La locataire a saisi les autorités judiciaires genevoises pour requérir une réduction des loyers. Par arrêt du 20 avril 2009, la Chambre d'appel compétente a admis la diminution des loyers de 20% du 1^{er} avril 2004 au 31 mars 2005 et de 10% du 1^{er} janvier au 31 mars 2006. En substance, elle a jugé que les clauses de renonciation à la réduction des loyers ne pouvaient être valables, compte tenu que la locataire y avait consenti sans connaître exactement l'ampleur des rénovations et leur incidence sur l'exploitation de son activité. Le TF confirme cette décision.
5. Notre haute cour commence par rappeler la teneur de l'art. 260 CO, en particulier le droit à la réduction du loyer (art. 259d CO) au profit du locataire qui subit des perturbations de l'usage convenu de la chose, en raison de travaux exécutés par le bailleur (art. 260 al. 2 2^e phrase CO). La doctrine s'accorde à admettre le caractère – relativement impératif – de la norme (*Corboz, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers*, in: *12^e Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2002, p. 8: Higi, *Die Miete*, in: *Obligationenrecht*, 3^e éd., Zurich 1994, n. 7 ad art. 260 CO). En clair, « le bailleur peut s'engager valablement à accorder davantage au locataire, mais

celui-ci ne peut renoncer par avance – respectivement lors de la conclusion du contrat de bail – aux droits que lui confère l'art. 260 al. 2 2^e phrase CO» (*cons. 2.1*). C'est dire que le locataire doit décider en connaissance de l'étendue des travaux et des désagréments, donc de la moins-value dans l'usage des locaux permettant de calculer la réduction temporaire du loyer. Mais, précise l'arrêt, une telle renonciation ne saurait alors porter sur un dépassement des travaux convenus. A défaut d'une pleine connaissance de l'étude des travaux et de leurs effets, la convention éventuelle de renonciation pourrait heurter la règle générale posée à l'art. 256 al. 2 lit. b CO, d'après laquelle les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux.

6. En l'espèce, l'intimée (la locataire et/ou son architecte) connaissait certes l'importance des travaux de rénovation (*cf. supra point 1*), mais elle en ignorait le planning, les modalités et la durée, bref des éléments essentiels pour organiser son activité, eu égard aux exigences d'hygiène et de sécurité d'appareils coûteux qu'elle impliquait (bloc opératoire, salle de radiologie, d'écographie, etc.). En conséquence, en présence d'informations distillées au fur et à mesure des travaux par la baillesse, donc à défaut d'une décision prise en connaissance de cause par la locataire, c'est à juste titre que la cour cantonale a jugé que les clauses de renonciation à une réduction des loyers contenues dans les baux étaient nulles. Et notre haute cour ne trouve rien à redire à la qualité des réductions opérées par l'instance inférieure.

■ Note

7. Cet arrêt trouve notre pleine approbation, compte tenu du caractère impératif des normes applicables (art. 256 al. 2 lit. b et 260 al. 2 CO: *cf. Corboz et Higi, op. cit., sous point 5: Roncoroni, Nochmals zur zwingenden oder dispositiven Natur der Mietrechtsbestimmungen des Obligationenrechts, MP 2006, p. 115*) et de la renonciation « abstraite » (selon le terme du TF) aux droits que confère cette dernière disposition au locataire). Autre serait l'hypothèse – à n'admettre que restrictivement pour ne pas dire exceptionnellement – d'une renonciation « concrète », lorsque le locataire connaît tout du projet de rénovation et de ses conséquences sur l'usage de la chose louée. Tel serait par exemple le cas lorsqu'il y participe par son propre investissement et/ou qu'il est assuré d'en tirer des avantages sans subir une hausse de loyer réservée dans la convention (comme c'était le cas ici pour certains baux: *cf. cons. 2.2 in fine de l'arrêt*).

P.W.

9

Demeure du locataire dans le paiement du loyer. Résiliation anticipée du contrat par le bailleur. Dommage-intérêts dus à ce dernier du fait de l'inoccupation des locaux. Nature des dommages-intérêts.

Tribunal fédéral

17.03.2009

X. Immobilien GmbH c. Y. SA

4A_22/2009

Art. 44 al. 1, 97 al. 1, 257d CO

1. Dans l'hypothèse où le locataire est en demeure et qu'il ne s'est pas acquitté de l'arriéré du loyer dans le délai fixé par le bailleur (art. 257d al. 1 CO), ce dernier peut dénoncer le contrat de façon anticipée. Outre cette conséquence, et sans mentionner le droit d'exécution forcée de la dette en souffrance, le bailleur peut également exiger la réparation du dommage qu'il subit, du fait que les locaux ne sont pas reloués immédiatement après l'extinction prématurée du contrat. Le droit du bail est sur ce point muet. C'est dire que la règle générale posée à l'art. 97 al. 1 CO s'applique, qui suppose une faute du locataire (ce qui est, dans ce contexte, presque toujours le cas).
2. L'affaire se passe à Genève. Sept baux lient les parties. Le 23 mars 2004, la baillesse (X. Immobilien GmbH, recourante) a résilié l'ensemble des contrats pour le 30 avril 2004, en invoquant la faculté que lui confère l'art. 257d CO. Un montant de quelque Fr. 14 000.– était resté impayé après la fixation du délai comminatoire. La locataire (à l'époque Z. SA) a libéré les locaux à début juin 2004.
3. Le litige porte sur le dommage subi par la baillesse du fait qu'elle n'a pas pu relouer les locaux immédiatement après le départ de la locataire. A ce titre, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève juge qu'il n'y a pas lieu d'allouer une somme excédant l'utilisation effective des locaux par la locataire au-delà de la fin du bail, soit l'équivalent de 33 jours de loyers représentant, selon une fixation équitable, un montant de Fr. 8000.–.
4. Le TF déclare bienfondé le recours de la baillesse. Il constate que la locataire a provoqué fautivement la rupture anticipée des contrats. Le cas échéant, l'indemnité qu'elle doit équivaut aux loyers fixés contractuellement qui n'ont pas été perçus en raison du congé extraordi-

naire, cela « pendant la période qui s'est écoulée entre, d'une part, la fin prématurée du bail et, d'autre part, le terme pour lequel la chose pouvait être objectivement relouée, la date de l'échéance contractuelle ordinaire du bail primitivement conclu en constituant la limite maximale » (*cons. 2*).

5. En l'espèce, il ressort des faits que les locaux ont été libérés plus d'un mois après le terme du congé anticipé et que, suite à des annonces de la recourante, certaines surfaces ont été relouées à l'échéance ordinaire de la période contractuelle, et d'autres avant. Il en découle que l'intimée est tenue de s'acquitter des loyers pour les périodes où les différentes surfaces n'ont pas été occupées par des nouveaux locataires. Sans compter les intérêts, c'est une somme cumulée de plus de Fr. 55 000.– qui est due à titre de dommages-intérêts.

■ Note

6. Dans son principe et sa motivation, l'arrêt en question ne constitue pas une surprise. Il se fonde sur l'opinion de la doctrine majoritaire et sur une décision de principe rendue en 2001 (*ATF 127 III 548 cons. 5, DB 2001, p. 9, n° 5*). Sans le dire en ces termes, le TF opte pour la compensation de l'intérêt positif, ce qui revient à placer le bailleur dans la situation patrimoniale qui serait la sienne si le contrat avait été exécuté jusqu'à son terme (sous réserve du devoir de diminuer le dommage, en application de l'art. 44 al. 1 CO, combiné avec l'art. 99 al. 3 CO). Cela signifie que le bailleur peut, au plus, prétendre aux loyers fixés contractuellement qu'il n'a pas perçus du fait de la résiliation anticipée du bail, cela pendant la période qui s'est écoulée depuis le départ du locataire jusqu'à l'échéance ordinaire du contrat primitivement conclu.
7. Cette solution a le mérite d'être claire et pratique. Le TF la justifie par le fait que le congé fondé sur l'art. 257d CO opère des effets *ex nunc* et que le bailleur tient la chose à disposition du locataire pour la durée du contrat. Dans la présente espèce, notre haute cour ne tient pourtant pas compte que la question de la nature du dommage réparable en cas de demeure du locataire est controversée (*cf. notre note à l'ATF 127 III 548: également: Wessner, in: Droit du bail à loyer (Bohnet/Montini éd.), Bâle 2010, n. 49 ss ad art. 257d CO*).
8. Un autre point nous interpelle quelque peu. C'est la question de l'incombance pesant sur le bailleur de minimiser le dommage subi (art. 44 al. 1 et 99 al. 3 CO), sur laquelle notre haute cour passe comme « chat sur braise ». En l'espèce, les locaux ont été libérés le 1^{er} juin 2004 par la locataire, et la bailleresse a fait paraître des annonces en vue de trouver un ou des locataire(s) de remplacement à fin juin. A notre avis, on aurait pu

attendre de la recourante une réaction plus prompte, dans un marché locatif genevois dont il est notoire qu'il est asséché et qui comporte à l'évidence des possibilités de relocation rapide.

P.W.

10

Demeure d'un locataire. Paiement en partie en mains de l'office et en partie après le délai comminatoire. Résiliation. Contestation du congé.

Tribunal fédéral

03.03.2010

X. et Y. c. Z.

4A_634/2009

Art. 257d, 271 al. 1 CO

1. Z. (bailleur) loue à X. et Y. (locataires) un local commercial à Lausanne. Z. met les locataires en demeure de s'acquitter d'un montant correspondant à un décompte comprenant des arriérés de loyers, le compte annuel de chauffage, et une prime d'assurance bris de glace. La mise en demeure fixe un délai de paiement de trente jours, menace les locataires de résiliation en cas de non-paiement, et réserve le droit de rétention du bailleur. Les locataires paient environ 2/3 de la somme due en mains de l'Office des poursuites avant l'échéance du délai comminatoire. L'Office des poursuites crédite ce montant sur le compte du bailleur après l'échéance du délai comminatoire. Les locataires paient le tiers restant de la somme due quelques jours après l'échéance du délai de paiement. Le bail est résilié. Les locataires contestent la résiliation en faisant valoir (1) que le courrier comminatoire ne permettait pas d'identifier la créance avec suffisamment de clarté, et (2) que le congé était abusif compte tenu du fait que le loyer avait été en grande partie payé avant l'échéance du délai comminatoire, et le solde payé peu après l'échéance de ce délai.
2. La valeur litigieuse en cas de contestation du congé est égale à la somme des loyers de la période minimale pendant laquelle durera le bail si la résiliation n'est pas valable. Compte tenu de l'art. 271a al. 1 lit. e CO, cette durée minimum ne peut être inférieure à trois ans. En effet, le bailleur ne peut plus résilier le bail durant une période de trois ans qui suit un litige avec le locataire lorsque ce dernier a eu gain de cause. En l'espèce, la valeur litigieuse minimale de Fr. 15 000.– de l'art. 74 al. 1 lit. a LTF est atteinte.

3. L'argument selon lequel la créance en cause n'était pas déterminée avec suffisamment de clarté n'est pas justifié par les faits. La réserve du bailleur quant au droit de rétention du bailleur n'était pas forcément compréhensible pour un locataire non-juriste, mais ce dernier peut facilement se renseigner sur ce point. L'avis comminatoire respectait les exigences de clarté de l'art. 257d CO. Un congé résultant de la demeure du locataire peut néanmoins être abusif au sens de l'art. 271 CO en cas de circonstances extraordinaires. Tel est par exemple le cas lorsque (1) le montant effectivement dû est incertain, (2) le montant impayé est insignifiant, ou (3) l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai fixé. Dans ce dernier cas, le congé n'est cependant abusif que si le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer dans le passé.
4. En l'espèce, le montant dû par les locataires n'était pas incertain. Le montant payé par les locataires directement en mains du bailleur après l'expiration du délai comminatoire correspondait à un tiers de la somme due, et n'était pas insignifiant. Il n'est donc pas utile d'examiner si le montant payé en mains de l'Office des poursuites devait être considéré comme étant intervenu dans le délai comminatoire.
5. Le montant payé hors délai a certes été payé peu de temps après l'échéance du délai comminatoire, mais les locataires ne se sont pas toujours acquittés à temps du loyer dans le passé. Le congé ne peut donc pas être considéré comme abusif au sens de l'art. 271 CO.
8. Il est dommage que l'état de fait ait permis au TF de ne pas examiner la question du paiement effectué en mains de l'Office. Ce paiement avait été fait dans le délai, mais le compte du bailleur n'avait été crédité par l'Office qu'après l'échéance du délai. Dans la mesure où une poursuite avait été intentée, l'art. 12 al. 2 LP implique à notre avis qu'un paiement effectué en mains de l'office dans le délai comminatoire doit exclure la résiliation, même si l'office ne crédite le compte du bailleur qu'après l'échéance du délai. Certes la dette d'argent est portable et le bailleur n'est censé avoir reçu le paiement du loyer que lorsqu'il peut disposer du montant (*Wessner, in: Droit du bail à loyer-Commentaire pratique, Bohnet/Montini [éd.], n. 4 ad art. 257d CO*). Cependant, lorsque le locataire est invité à s'acquitter de la dette selon une modalité décidée par le créancier, la jurisprudence admet que le locataire peut régler sa dette selon cette modalité le dernier jour du délai (*Wessner, op. cit., n. 25 ad art. 257d CO*). Le fait de poursuivre le locataire implique que le bailleur admet le paiement en mains de l'Office comme une modalité de paiement valable, conformément à l'art. 12 LP.

S.M.

11

Bail portant sur une habitation. Clause d'usage portant sur l'habitation exclusive. Interprétation. Sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même les locaux. Il peut les prêter à des proches sans violer son devoir de diligence. Le cas échéant, il n'est pas question de sous-location.

Tribunal fédéral

06.04.2010

X. c. Y.

4A_47/2010: ATF 136 III 186

Art. 2 al. 1 CC: 18 al. 1, 256 al. 1, 257f al. 1, 262 CO

6. Cet arrêt rappelle plusieurs principes bien connus: celui de la détermination de la valeur litigieuse en cas de contestation du congé, celui de l'exigence de clarté de la mise en demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO, et celui selon lequel la demeure du locataire n'exclut pas que la résiliation soit abusive dans des cas exceptionnels.
7. En cas de paiement survenu après le délai comminatoire, la jurisprudence a posé le principe selon lequel le congé ne peut être considéré comme abusif que si le locataire s'était régulièrement acquitté du loyer dans le passé. Ce principe paraît proportionné, dès lors que l'on ne peut suspecter le bailleur de résilier le bail pour d'autres motifs que la demeure, lorsque les retards du locataire sont réguliers. Le fait qu'un seul incident de paiement ait eu lieu dans le passé ne devrait cependant pas à notre avis exclure par principe un examen des motifs du bailleur, notamment lorsque d'autres litiges sont survenus entre le locataire et le bailleur.
1. Depuis 1997, X. est locataire d'un appartement de trois pièces à Versoix, pour un loyer de Fr. 750.- (sans les charges), dont le contrat prévoit qu'il est réservé «à l'habitation exclusivement».
2. En 2003, il a loué un autre appartement dans une commune près de Lausanne où il travaille. Il y a pris officiellement domicile. Par la suite, il a mis les locaux de Versoix à disposition de son frère (A.), alors en instance de divorce et en difficultés financières. Plus tard, un ami du locataire (B.) est également venu s'installer dans

l'appartement. A. libérait celui-ci chaque week-end pour rejoindre sa fille et ses parents en France. En l'absence de son frère, X. occupait les lieux en compagnie de B.

3. Le bailleur Y. a mis en demeure X. de mettre fin à cette situation, arguant d'une sous-location non autorisée. Face à la passivité du locataire, il a résilié le contrat, en invoquant l'art. 257f al. 1 CO. S'ensuit alors une procédure devant les instances genevoises. En fin de compte, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers, tout en niant la sous-location, a donné raison à Y. et a validé le congé extraordinaire. Elle a jugé que le locataire n'avait pas respecté la clause d'usage, en utilisant l'appartement loué, non plus comme logement principal, mais comme pied-à-terre. Autrement dit, la cession à titre gratuit contreviendrait à l'usage soigneux de la chose louée, au sens de l'art. 257f al. 1 CO.
4. Saisi d'un recours du locataire, le TF ne l'entend pas de cette oreille. Il rappelle la règle de principe posée à l'art. 256 al. 1 CO et précise que l'usage pour lequel la chose a été louée « peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement, ainsi que par une utilisation adoptée pendant longtemps sans opposition du bailleur » (p. 187). En premier lieu, c'est la destination des locaux (habitation, dépôt, bureau, atelier, etc.) qui est déterminante. Ensuite il faut examiner le contenu du contrat: celui-ci peut spécifier les modalités d'usage (soit la manière d'utiliser les locaux), en particulier le cercle des utilisateurs. A cet égard, outre le devoir d'usage avec soin prévu par l'art. 257f al. 1 CO, les annexes au contrat sont aussi significatives (usages locatifs, règlement de maison).
5. S'agissant notamment des baux d'habitation, « sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée » (p. 188 et les réf. cit.). Autrement dit, en principe, il est autorisé à héberger les membres de sa famille et ses proches. En l'espèce, la clause d'usage des locaux prévoyait que leur destination était réservée « à l'habitation exclusivement ». Dans la mesure où la volonté réelle des parties n'a pas été établie, il convient d'interpréter le sens de la clause selon le principe de la confiance. En clair, comment cette expression pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances ? En se basant sur la signification ordinaire du mot « habitation », le TF en déduit qu'il s'agit d'un logement, c'est-à-dire d'un lieu de vie, par opposition à un local commercial. Il en découle que « la destination des locaux était de servir de demeure, à l'exclusion de tout autre but » (p. 189).
6. Le contrat ne contient aucune stipulation sur les modalités de l'usage des locaux. En particulier, il ne précise aucunement que le bailleur ait voulu en restreindre l'usage au seul recourant, « nommément désigné » (p. 189). De manière générale, sauf convention contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper personnellement les

locaux loués. En conséquence, l'hébergement gratuit des membres de la famille et des proches ne contrevient nullement au devoir que lui impose l'art. 257f al. 1 CO. Contractuellement parlant, il faut y voir un prêt à usage (art. 305 ss CO). On ne saurait l'interpréter comme une sous-location, même par analogie. D'ailleurs, même si le frère et l'ami du locataire avaient versé à ce dernier un loyer non excessif, le bailleur n'aurait pu refuser son consentement, en arguant d'un transfert de bail, pour le motif que le locataire n'a jamais vraiment perdu l'usage du logement de Versoix.

■ Note

7. Cette décision trouve notre pleine approbation. Il est peu compréhensible que la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève se soit ralliée à la position du bailleur qui, à lire l'arrêt, ne subissait aucun inconvénient de la situation en cause. En faisant de la clause d'usage en question une interprétation si restrictive, elle a méconnu un principe fondamental en droit du bail à loyer, selon lequel le locataire, sauf stipulation contraire, n'est pas tenu d'user de la chose louée; corollairement, il peut donc la prêter, pour autant qu'il en garde, comme en l'espèce, une certaine maîtrise. Par ailleurs, la Chambre d'appel a fondé sa sentence sur une appréciation peu réaliste de l'évolution de la société, en particulier en ne prenant pas suffisamment en compte l'éclatement des familles, la mobilité du travail et, bien sûr, la sécheresse du marché locatif dans l'arc lémanique.
8. Qu'en serait-il d'une clause d'usage d'un bail d'habitation désignant expressément, exclusivement et nommément le locataire ? Une telle clause pourrait trouver une justification dans certains cas, par exemple dans des baux mixtes comprenant l'usage d'un logement de fonction, ou d'un appartement intégré à une structure d'accueil liée à la pratique d'une formation professionnelle, ou d'une assistance sociale ou sanitaire, voire d'une religion. En dehors de ces cas, plutôt « à la marge », le locataire ne saurait renoncer valablement à cohabiter ou à mettre son habitation temporairement à disposition de proches. On pourrait y voir un engagement excessif propre à constituer une atteinte illicite à la liberté personnelle, au sens de l'art. 27 al. 2 CC. En doctrine, on souligne de longue date que, pour un couple, un engagement de ne pas se marier ou de ne pas procréer constitue clairement un engagement immoral, donc nul (*Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, Das schweizerische Zivilgesetzbuch*, 13^e éd., Zurich 2009, p. 102 s.). Il devrait en aller de même pour des proches qui s'obligeraient à ne pas cohabiter. Normalement, si l'on ose dire, l'un ne va pas sans l'autre!
9. Dans ce contexte, on rappellera encore que, selon une jurisprudence instaurée en 1986 (ATF 112 II 220 et 226)

et confirmé à plusieurs reprises (ATF 116 II 519; ATF 117 II 50; ATF 118 II 404), le TF voit dans la perte de la faculté d'entretenir des relations dignes de ce nom avec une personne gravement invalide à la suite d'un accident causé par un tiers, un droit à une indemnité pour tort moral aux proches lésés, considérés comme des victimes par contrecoup (cf. Egli, *De la réparation accordée à la famille du défunt et de l'invalidé en droit de la responsabilité civile*, in: *Problèmes de droit de la famille* [Wessner éd.], Neuchâtel 1987, p. 55 ss et les réf. cit.). Implicitement se dégage derrière ces cas la reconnaissance d'un droit personnel à partager une vie harmonieuse sous un même toit avec ses proches, donc un droit à cohabiter avec eux – évidemment, dans le domaine du bail, dans les limites raisonnables qu'impliquent les locaux loués.

P.W.

12

Bail à loyer conclu entre une société coopérative d'habitation et deux de ses membres. Résiliation par la société du contrat en raison de la violation du devoir de diligence par les coopérateurs-locataires. Rapport entre les rapports sociétaux et contractuels.

Tribunal fédéral

13.01.2010

H.X. et F.X. c. Société Y.

4A_553/2009, ATF 136 III 65

Art. 257f al. 3, 846 al. 2 CO, 866 CO

1. Un couple a acquis à concurrence de Fr. 2200.– des parts sociales d'une coopérative ayant pour but de procurer des logements en priorité à ses membres. Les statuts de celle-ci prévoient que l'exclusion d'un membre est possible lorsque celui-ci agit intentionnellement en contradiction avec les statuts ou les décisions obligatoires des organes compétents de la société ou pour d'autres justes motifs. Le couple de locataires a ensuite conclu deux contrats de bail avec la coopérative, l'un prévu pour un an et tacitement renouvelable d'année en année, portant sur un appartement de trois pièces et deux chambrettes, l'autre relatif à une place de stationnement.
2. Ayant reçu des plaintes des voisins (pour des cris, des éclats de voix et une attitude agressive de leur part), la coopérative en a informé les locataires en 2002 et les a mis en demeure de modifier leur comportement sous peine de voir leur bail résilié pour justes motifs. En 2003, elle les a interpellés au sujet d'objets personnels entrepo-

sés dans le garage à vélos commun. Le 26 février 2004, à la suite d'une pétition signée par plusieurs locataires et comportant des plaintes au sujet du comportement de ce couple et de sa famille à l'égard du concierge, la coopérative les a invités à prendre contact avec son président, leur reprochant également le dépôt d'objets personnels sur le palier et dans les locaux communs du sous-sol, leur vulgarité et agressivité verbale, ainsi que des cris provenant de leur appartement et perturbant la tranquillité des voisins. Les locataires n'ayant pas répondu à cette invitation, un nouveau courrier recommandé leur a été adressé le 16 avril 2004, dans lequel on les avertissait d'une résiliation de leur bail s'ils ne modifiaient pas leur comportement: les reproches concernaient à nouveau leur attitude vis-à-vis des voisins et en particulier du concierge, le bruit provenant de leur logement, et leur sans-gêne dans l'utilisation de la buanderie. Au début de l'année 2006, les plaintes des voisins ont été réitérées.

3. Le 15 février 2006, le conseil d'administration a décidé de charger le gérant de résilier le bail pour justes motifs pour la prochaine échéance légale: il n'a par contre pas décidé d'exclure le couple de la coopérative. Le 7 mars 2006, des avis de résiliation de bail ont été adressés à chacun des époux: les résiliations étaient fondées sur les motifs indiqués dans les avertissements de 2004.
4. Les locataires ont requis l'annulation du congé, tandis que la coopérative a demandé leur évacuation. Le Tribunal des baux à loyers du canton de Genève a déclaré le congé valable et ordonné l'évacuation, jugement confirmé par la Chambre d'appel en matière de baux à loyers. Le TF a confirmé cette décision.

Note

5. Cet arrêt porte principalement sur l'incidence sur la résiliation du bail du lien entre la société coopérative et son sociétaire. L'instance inférieure a retenu que le fait que le couple soit à la fois sociétaire et locataire n'impliquait pas nécessairement un contrat mixte (unique). Selon elle, il y avait bel et bien deux rapports juridiques indépendants mais liés économiquement, l'un découlant de la qualité de sociétaire, l'autre du contrat de bail. Comme les motifs de résiliation du bail pouvaient également permettre l'exclusion de la société, la cour cantonale a considéré que la résiliation du bail était valable et respectait le lien entre les deux relations juridiques. Les recourants soutiennent en revanche que l'exclusion de la société coopérative est un préalable nécessaire à la résiliation du bail.
6. Après avoir notamment rappelé les principes relatifs au calcul de la valeur litigieuse en matière de bail à loyer (*cons. 1.1*), le TF examine la validité de la résiliation du bail (*cons. 2*). Il doit analyser trois questions: 1) celle de

- la nature des relations entre la coopérative d'habitation et le coopérateur-locataire, 2) celle de la relation entre l'exclusion de la société et la résiliation du bail et, finalement, 3) celle du motif justifiant la résiliation.
7. (1) La relation coopérative/coopérateur-locataire. A cet égard, le TF considère qu'il y a bien deux rapports de droit entre le coopérateur-locataire et la coopérative d'habitation : celui qui se crée entre la société coopérative et son membre lors de l'acquisition de la qualité d'associé, qui est un rapport corporatif, de caractère social : et celui qui résulte de la conclusion d'un bail à loyer, qui est un rapport d'obligation, de caractère individuel. Ces deux rapports interfèrent toutefois l'un sur l'autre en raison de la convergence de leur finalité (l'obtention de l'usage d'un logement, pour le coopérateur, respectivement le locataire, la cession de l'usage d'un logement, pour la coopérative, respectivement la bailleuse). Dans cette construction, le locataire est membre de la société propriétaire de l'immeuble : de manière générale, il partage donc les intérêts du propriétaire, mais aussi ses charges et ses risques. Dans le même temps toutefois, si son bail à loyer est résilié par la coopérative, le coopérateur perd l'essentiel de son intérêt à être membre de la coopérative, puisque celui-ci consiste essentiellement dans celui d'avoir l'usage d'un logement à des conditions particulières.
 8. Dans sa jurisprudence antérieure (ATF 118 II 168 cons. 3b/aa : cf. également ATF 134 III 159 cons. 5.2.3), le TF avait tenu compte de cette interférence entre rapport social et rapport obligationnel en restreignant le droit de résiliation du contrat de bail, exigeant que le motif de résiliation puisse aussi entraîner l'exclusion de la coopérative. Cette jurisprudence avait toutefois été rendue dans un cas dans lequel l'exclusion de la société avait été prononcée simultanément à la résiliation du bail (ATF 118 II 168). La question de savoir si la résiliation et l'exclusion peuvent consister en deux actes juridiques séparés n'avait donc pas été tranchée. Le TF se réfère à *Truog (Zur Kündigung genossenschaftlicher Mietverhältnisse am Beispiel des Urteils des Genfer Appellationsgerichtes vom 3. Juni 1991, MP 1992, p. 40)*, qui n'exclut pas que ces deux décisions puissent être prises séparément, mais juge la simultanéité souhaitable et à d'autres auteurs (*Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 91, n. 3.6 et p. 635 s., n. 5.2; Thanei, Ausgewählte Entscheide zum Kündigungsschutz, Fachreihe Mietrecht n° 4, 1996, p. 5; Engler, Zur Kündigung genossenschaftlicher Mietverträge, MP 2000, p. 57*), qui estiment que l'exclusion de la coopérative doit être décidée avant la question du bail. Le TF relève toutefois à juste titre que trancher définitivement la question du lien social avant de pouvoir commencer une procédure en résiliation de bail peut parfois être préjudiciable aux intérêts des coopérateurs (p. ex. en cas de suspension de paiements, de dégâts ou de manques d'égards graves et répétés envers les voisins).
 9. (2) La relation entre l'exclusion de la société et la résiliation du bail. Comme l'indique le TF, il est possible de convenir de faire dépendre l'existence d'un rapport juridique d'un autre et réciproquement : on parle alors de contrats couplés, interdépendants, liés ou connexes. Dans un tel cas, une seule manifestation de volonté permet de mettre fin aux deux contrats, dans une seule procédure. Le lien de dépendance repose sur la volonté des parties. Dans le cas d'espèce, le TF retient que les parties n'avaient pas la volonté d'établir un tel lien de dépendance : Les statuts prescrivent que les appartements doivent être loués « en priorité » aux membres, mais non en exclusivité à ceux-ci, de sorte que la qualité de locataire et de membre peut être dissociée. Dès lors, dans le cas d'espèce, il s'agit de rapports juridiques qui peuvent prendre fin indépendamment l'un de l'autre : une personne peut être exclue de la société et rester locataire ou elle peut rester coopérateur alors même que son bail a pris fin (art. 19 CO). En conclusion, le TF retient que la résiliation du bail peut être effective même sans que le coopérateur-locataire soit exclu de la société : dans un tel cas toutefois, le motif de résiliation doit être un motif qui permettrait aussi l'exclusion de la coopérative. Sinon, la résiliation du bail n'est pas possible.
 10. (3) L'examen des motifs de résiliation. Dans le cas d'espèce, le manque persistant d'égards envers les voisins permet aussi bien la résiliation extraordinaire du bail (art. 257f al. 3 CO) que l'exclusion de la société pour violation du devoir de fidélité (art. 866 CO). Il faut certes que la gravité des faits soit suffisante de sorte que la continuation du rapport juridique ne puisse plus être exigée, décision d'équité qui n'est revue qu'avec retenue par le TF. En l'espèce, le TF considère que ces éléments sont donnés et que, partant, la cour cantonale n'a ni violé le droit fédéral, ni abusé de son pouvoir d'appréciation.
 11. A notre avis, le TF aurait pu donner plus de poids au lien économique qui existe entre le contrat de bail et le rapport social. En effet, l'intérêt principal d'un sociétaire d'une coopérative d'habitation est de bénéficier de l'usage d'un logement dont cette coopérative est propriétaire. Expulsé de son logement, le sociétaire perd en principe son intérêt à la continuation de ses relations avec la société coopérative même, mais surtout la coopérative entend en principe elle aussi mettre un terme à sa relation juridique avec ce dernier. Il n'en va autrement à nos yeux que si le sociétaire retire d'autres bénéfices de son statut de sociétaire. Le TF n'explique toutefois pas en quoi le fait que les statuts permettent la location à des non-sociétaires présente un intérêt (financier) pour le sociétaire-locataire. Tout porte ainsi à considérer que le lien économique entre deux rapports juridiques indépendants est plus important que ce que le TF semble admettre. A notre avis, en raison des aspects économiques évoqués, il doit y avoir dans ce type de re-

lation une présomption de volonté des parties de lier les deux contrats (contrat composé) qui devrait permettre la résiliation simultanée des deux rapports par un seul acte.

12. Cela pose toutefois la question de la forme et des conditions à respecter pour un tel acte. Dans le cas d'espèce, la scission retenue par le TF revient à imposer le respect de la forme et des conditions de fond des deux rapports juridiques. En exigeant que les motifs justifiant la résiliation constituent dans le même temps des motifs d'exclusion (même si celle-ci n'est pas encore décidée), le TF dissocie l'acte de résiliation/exclusion en la forme, tout en le liant sur le fond. Cela revient en fait à admettre une dépendance économique entre les deux rapports juridiques. La solution de la « scission » formelle des actes, mais de leur identité matérielle répond à un souci de garantir les formes des deux institutions, tout en retenant – mais sans le dire – un contrat complexe dans le cas d'espèce.
13. En fait, la mise en œuvre de cette solution n'est pas aisée, puisque même dissociée en la forme, la validité de la résiliation extraordinaire du contrat de bail dépend de l'existence des motifs d'exclusion de la société coopérative: or, l'existence de tels motifs peut parfois dépendre d'une appréciation subjective de l'assemblée des coopérateurs. En permettant de résilier le contrat de bail avant toute exclusion de la société coopérative, le TF n'ouvre pas totalement la porte, puisque la coopérative ne devrait suivre cette procédure que dans des cas clairs, au risque de voir par la suite sa décision contestée avec succès en raison de la constatation de l'absence d'un motif d'exclusion de la coopérative.

P.P.

13

Résiliation du bail suite à un changement de propriétaire. Prolongation du contrat. Besoin urgent du propriétaire.

Tribunal fédéral

24.03.2009

X. c. Y.

4A_23/2009

Art. 261 al. 2 lit. a, 271 a al. 3 lit. a CO

1. La locataire d'un bar discothèque se voit résilier son bail de locaux commerciaux par le nouveau propriétaire. Celui-ci, juge de paix, explique la résiliation par le fait qu'il est devenu propriétaire du bien-fonds où se trouvent le bar discothèque ainsi qu'un motel, deux locaux dans lesquels des prostituées proposent leurs services. Obligé de quitter ses fonctions officielles, le nouveau propriétaire a l'intention d'exploiter lui-même les locaux afin de subvenir à ses besoins, ainsi qu'à ceux de sa compagne et de ses cinq enfants, tous aux études ou en formation. Agée de 59 ans, la locataire fait valoir qu'elle occupe les locaux depuis plus de dix ans, qu'elle se trouve proche de l'âge de la retraite et qu'elle pourra difficilement retrouver une autre activité. Elle conteste dès lors la validité de la résiliation et, subsidiairement, demande une prolongation du bail pour six ans. Le TF confirme le jugement de dernière instance cantonale constatant la validité de la résiliation et accordant une prolongation d'une durée de deux ans.
2. La (double) question est celle de savoir si le nouveau propriétaire est admis à faire valoir son besoin urgent d'une part pour mettre fin au bail (art. 261 al. 2 lit. a CO), d'autre part pour s'opposer à la prolongation de celui-ci (art. 271a al. 3 lit. a CO). Le TF commence par rappeler sa jurisprudence relative à la notion de besoin urgent au cons. 3.1: « La notion du besoin urgent est la même aux art. 261 al. 2 lit. a, 271a al. 3 lit. a et 272 al. 2 lit. d CO (ATF 118 II 50 cons. 3a). Selon la jurisprudence, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité: il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel: il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 118 II 50 cons. 3c et d). Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier. S'agissant d'une décision faisant appel au pouvoir d'appréciation du juge, le TF ne substituera qu'avec retenue sa propre appréciation à celle de la juridiction cantonale. Il n'interviendra que si la décision s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, si elle repose sur des faits qui, en l'occurrence, ne jouaient aucun rôle ou encore si elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération (ATF 118 II 50 cons. 4). Le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (TF, 12.06.2008, 4A_85/2008, cons. 3.1 et l'arrêt cité). Au demeurant, la relativité de la notion d'urgence a aussi pour corollaire que, même si le besoin du bailleur justifie la résiliation anticipée du bail, il n'exclut pas toute prolongation de celui-ci (cf. TF, 27.03.2006, 4A_17/2006, cons. 3.1).
3. Sur la validité de la résiliation (cons. 3.2), l'autorité cantonale avait retenu que le besoin allégué par le nouveau propriétaire était concret, parce que ce dernier avait établi sa volonté d'exploiter personnellement le motel et le bar discothèque, et urgent, du fait de l'incompatibilité

des fonctions de juge de paix avec l'exploitation de locaux fréquentés par des prostituées et de la nécessité de remplacer le salaire mensuel lié à la fonction de juge de paix. Devant le TF, la locataire cherche à contester que le nouveau propriétaire ait bien eu la volonté que lui prêtait l'autorité cantonale, mais s'attaque par là à des circonstances relevant du for intérieur et ressortissant aux faits qui ne sont pas susceptibles d'être revus.

4. Quant à la prolongation du bail, le TF rappelle au cons. 4.1 que « le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre posé par la loi. Il doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que s'il sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation » (ATF 125 III 226 cons. 4b). Dans leur pesée des intérêts, les juges cantonaux avaient relevé à juste titre qu'il serait contradictoire de commencer par admettre l'urgence du besoin du bailleur permettant à celui-ci de mettre fin au contrat, puis d'accorder une prolongation de longue durée au locataire. Le TF a ainsi jugé conforme au droit fédéral la prolongation unique de deux ans accordée à la locataire.

■ Note

5. La définition du besoin urgent reproduite ci-dessus (point 2) est désormais classique et se lit, outre dans l'arrêt sous revue, dans les arrêts non publiés mentionnés à la fin du passage cité, auxquels on peut ajouter l'arrêt 4A_225/2007 du 24 octobre 2007 (cons. 5.2.2). Elle trouve sa source dans l'ATF 118 III 50 (JT 1993 I 290, DB 1993, p. 27, n° 24) dont les principes sont ici condensés et exprimés en français. L'application de ces principes, qui conduit à une prolongation unique de deux ans dans le cas sous revue, ne surprend pas au vu des délais accordés (*quatre ans et demi*: ATF 135 III 121, DB 2009, p. 51, n° 30, *deux ans*: TF, 04.03.2002, 4C.400/2001, DB 2004, p. 42, n° 23, *quinze mois*: RJN 1992, p. 80, DB 1993, p. 27, n° 23) ou refusés faute de besoin urgent (ATF 135 III 441, DB 2009, p. 31, n° 15: GVP SG 1990, n° 46, RSJ 1992, p. 170, DB 1992, p. 24, n° 25) dans d'autres affaires.

C.C.

14

Bail à loyer portant sur un terrain. Résiliation pour demeure du locataire. Aménagement et équipement de la parcelle aux frais du locataire. Droit du locataire à une indemnité de plus-value en raison de travaux réalisés.

Chambre d'appel, GE

15.06.2009

L. c. B.

Comm. 47, p. 23

Art. 257, 261a al. 3 CO

1. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur un terrain. Le locataire s'emploie, avant même de signer le bail, à des démarches en vue de l'aménagement et de l'équipement de la parcelle. Selon une expertise privée, il effectue ainsi des travaux pour un montant de plus de Fr. 870 000.-. Le bail est finalement résilié faute de paiement du loyer et le locataire tente en vain de compenser les loyers en souffrance avec les investissements consentis. Devant le Tribunal des baux et loyers, il se voit même débouté de ses conclusions tendant au paiement d'une indemnité de plus-value pour les travaux précités. L'autorité judiciaire de première instance estime en effet qu'il ne faut pas perdre de vue que le bail a pris fin prématurément en raison d'un défaut de paiement du locataire, de sorte que ce dernier est seul responsable du fait de ne pas avoir pu suffisamment amortir les travaux qu'il avait réalisés. Le locataire conteste cette décision par voie d'appel.
2. Dans une jurisprudence relativement récente (TF, 18.08.2005, 4C.97/2005, CdB 2006, p. 8: *qui n'emporte pas la conviction d'une partie de la doctrine*, Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 833, note 55), le TF a retenu que lorsque le bail a pris fin en raison du non-paiement du loyer par le locataire, le juge peut exclure toute indemnité. Notre haute Cour a fondé ses conclusions, à cette occasion, sur les principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit découlant de l'art. 2 al. 1 et 2 CC. Cette jurisprudence laisse cependant indécise la question de l'effet d'une résiliation fondée sur l'art. 257d CO sur le droit du locataire d'obtenir une indemnité au sens de l'art. 260a al. 3 CO: en particulier, elle ne tranche pas la question de la distinction entre la perte de ce droit et la seule réduction de l'indemnité.
3. En l'occurrence, rien ne permet de penser que l'octroi d'une indemnité fondée sur l'art. 260a al. 3 CO heurterait les principes de la bonne foi et de l'interdiction de

l'abus de droit. En effet, conformément à ce que prévoit la jurisprudence précitée, le juge dispose d'une liberté d'appréciation, en fonction du cas d'espèce. Les juges d'appel retiendront ainsi qu'il ne se justifie pas ici de refuser toute indemnité au locataire, pour le seul motif qu'il aurait provoqué lui-même la fin du bail. Cette indemnité tiendra toutefois compte de l'amortissement intervenu jusqu'à la restitution de la chose louée et ne pourra être déterminée qu'à dires d'expert, si bien que la cause doit être renvoyée à l'instance inférieure pour complément d'instruction.

4. A noter encore que le TF a eu l'occasion de préciser, relativement au montant de l'indemnité due au locataire sur la base de l'art. 261a CO, qu'elle ne se mesure pas nécessairement à l'aune de la plus-value qui subsiste, mais peut être modulée en fonction des particularités du cas d'espèce (*arrêt du TF précité, cons. 2.4 et les réf. cit.*). Le TF retient ainsi que la quotité de la somme peut varier en fonction des critères suivants: le loyer réduit dont a bénéficié le locataire en contrepartie des travaux ou l'augmentation de loyer (économisée) qu'il aurait été amené à déboursier si l'ouvrage avait été réalisé par le bailleur: les avantages particuliers qu'entraîne la rénovation ou la modification pour le preneur: inversement, le profit réduit qu'en tire le bailleur: les circonstances qui ont motivé la fin des rapports contractuels (*TF, 29.03.2006, 4C.18/2006 cons. 3.1*).

M.M.

15

Une sous-location est valable même si les locataires n'ont pas l'intention de reprendre possession de la chose louée, qui est dans l'intervalle mise à disposition des membres de la famille, à titre gratuit, sans l'autorisation préalable du bailleur.

Tribunal fédéral

05.08.2009

X. c. H.Z et F.Z

4A_265/2009

Art. 262 CO

1. Par contrat du 29 mars 1982, les époux Z. ont pris à bail un appartement de X., pour une durée initiale de trois ans. Les parties ont également passé un contrat portant sur la mise à disposition d'une place de parc dans le parking souterrain. Après quelque dix ans de location, dame A., mère de la locataire Z. est arrivée en Suisse et a été accueillie dans l'appartement précité. De leur côté,

les locataires Z. ont déménagé, pratiquement au même moment, dans un appartement de leur propriété. Ils ont cependant continué de payer les loyers à la bailleresse X. Ils ont d'ailleurs communiqué à cette dernière qu'ils entendaient continuer le rapport de bail à loyer portant sur l'appartement et sur la place de parc et n'avoir aucune intention de conclure une sous-location. Par la suite, Monsieur A., époux de dame A, est également arrivé en Suisse: il a également été accueilli dans l'appartement litigieux. On notera à ce stade que les époux A. ont obtenu un permis de séjour en Suisse sur la base de leur domicile dans l'appartement en question.

2. A une date imprécise, mais probablement en 2005–2006, la bailleresse X. a constaté la situation réelle de la chose louée et a interpellé, par avis du 16 janvier 2006, les locataires Z., en exigeant de leur part qu'ils restaurent la situation locative antérieure, dans un délai de 30 jours. A défaut, la bailleresse a menacé les époux A. de leur notifier une résiliation extraordinaire de leur bail. Les locataires ont répondu en soulignant que la situation du bien loué correspondait à l'habitation familiale, relevant en particulier que Monsieur A. dépendait, sur un plan économique, du soutien de sa fille Z. La bailleresse X. a cependant rejeté cette argumentation et a ainsi résilié de manière extraordinaire le bail portant sur l'appartement et sur la place de parc pour le 31 mars 2006. Faute de conciliation devant la commission, le Tribunal des baux et loyers, tout d'abord, et la Chambre d'appel genevoise, ensuite, ont considéré que la résiliation extraordinaire de la société X. était inefficace, ce qui a conduit cette dernière à saisir le TF en vue d'obtenir la validité de cette résiliation. De leur côté, les époux A. ont conclu, devant l'instance fédérale, à la confirmation des décisions cantonales.

3. Le TF a tout d'abord constaté que la valeur litigieuse utile au recours en matière civile était atteinte, se référant en particulier à ce propos à l'importance des loyers en cas d'une éventuelle période de trois ans de protection contre les résiliations. Il a ensuite examiné la situation litigieuse, en faisant référence en particulier aux art. 262 et 257f CO. Notre haute cour a souligné que l'absence d'une autorisation préalable à la sous-location, au sens de l'art. 262 CO, ne permettait pas automatiquement de résilier le bail de manière extraordinaire, après une protestation écrite au sens de l'art. 257f al. 3 CO. La partie bailleresse doit plutôt inviter tout d'abord le locataire à demander correctement l'autorisation ou à mettre fin au contrat de sous-location. Si l'autorisation n'a pas été accordée ou si le rapport de sous-location n'a pas été interrompu, le locataire a du reste toujours le droit de démontrer que l'autorisation n'aurait pas pu être refusée en l'absence d'inconvénients majeurs conformément à l'art. 262 al. 2 lit. c CO. D'une manière concrète, l'application de l'art. 257f CO est strictement liée aux exigences de l'art. 262 CO et n'a ainsi aucune portée autonome (*voir ATF 134 III 300 cons. 2.2 et 3.1*).

4. Dans son examen du cas d'espèce, le TF a relevé que la bailleuse avait effectivement constaté, après de nombreuses années, la présence d'occupants dans l'appartement loué, autres que les locataires (initiaux). La bailleuse n'a cependant pas demandé, à cette occasion, des locataires Z. qu'ils sollicitent l'autorisation ad hoc : ce n'est qu'en l'absence de réponses, dans une telle hypothèse, ou de conditions de sous-location abusive que la société X. aurait pu notifier la résiliation extraordinaire. Partant, les conditions de l'art. 262 al. 2 lit. a et b CO ne sont pas remplies, ce qui ne permet pas de résilier le bail principal. Par ailleurs, il ne ressort du dossier aucun élément qui puisse permettre de conclure que les locataires Z. avaient l'intention de renoncer définitivement au bail à loyer principal, dès lors que les intéressés ont continué à payer les loyers et que la mise à disposition de l'usage de l'appartement à des parents proches est intervenu à titre gratuit. Prenant précisément en compte le lien étroit de parenté existant avec les époux A., le TF a ainsi retenu que les locataires Z. n'avaient pas renoncé à la location de l'appartement litigieux, ajoutant par ailleurs que la situation ne correspondait pas non plus à un transfert sournois du bail. La bailleuse n'a par ailleurs fait valoir aucun inconvénient majeur pour se prévaloir de l'application de l'art. 262 CO et de permettre ainsi de mettre fin, de manière extraordinaire, au bail, en application de l'art. 257f CO. Aussi, le recours a été rejeté et le caractère inefficace de la résiliation extraordinaire donnée par la société X. en conséquence confirmé.

■ Note

5. L'arrêt du TF, ici présenté, met en exergue la cohérence de la jurisprudence en matière de sous-location au sens de l'art. 262 CO, avec référence à l'art. 257f CO, lorsque celui-ci est violé. En particulier, le TF demande au bailleur de prouver de manière précise les inconvénients majeurs qui l'empêchent d'accepter une sous-location où, comme dans le cas d'espèce, il existe des liens de parenté plutôt étroits avec les sous-locataires, qui étaient du reste aussi entretenus par les locataires principaux et ne payaient ainsi aucun sous-loyer aux époux Z. Il apparaît évident que les locataires, devenus dans l'intervalle copropriétaires d'un nouvel appartement qu'ils habitent de manière durable, n'ont plus l'intention de réintégrer la chose louée et que seul le lien étroit précité de famille permet de parvenir aux conclusions du TF, ceci en l'absence aussi d'un quelconque intérêt économique à la sous-location. En conséquence, la détermination de la personne du locataire effectif ou du bénéficiaire effectif de la chose louée assume une importance secondaire, en l'absence d'une quelconque référence « *intuitu personae* » (art. 68 CO) : la présente cause en est une illustration toute particulière.

G.M.

16

Sous-location d'un appartement, avec volonté des locataires d'y ré-emménager. Demande de consentement adressée aux bailleurs peu après. Refus de ces derniers et congé ordinaire signifié aux locataires, pour le motif de l'absence de demande préalable de consentement à la sous-location, considérée comme un transfert de bail déguisé. Annulation du congé, compte tenu que les conditions de la sous-location étaient réunies. Portée du contrat-cadre romand en matière de sous-location.

Tribunal fédéral

19.05.2009

A. et consorts c. H.X. et F.X.

4A_570/2008 : SJ 2010 I 20

Art. 262 al. 1, 262 al. 2 lit. a et c, 271a al. 1 lit. a CO : 8 CCR

1. Un appartement de cinq pièces a été remis à bail en 1997, au quai V. à Genève, pour un loyer mensuel de Fr. 2498.- (auquel s'ajoutait un acompte de charges de Fr. 135.-) dès le 1^{er} mars 2005. La dernière échéance du contrat était fixée au 28 février 2007. Trois cobailleurs (A., B. et C.) étaient parties au contrat en question.
2. Le 15 mai 2005, les époux H.X. et F.X., locataires, ont loué un appartement plus vaste situé dans un autre immeuble, en faisant valoir la nécessité de chambres plus grandes destinées à leurs deux enfants. Le bail était conclu du 1^{er} juin 2005 au 31 mai 2010.
3. En juin 2005, les locataires ont sous-loué l'appartement du quai V. jusqu'au 28 février 2007, avec clause de renouvellement annuel. Le loyer était identique à celui du bail principal. Demande a été faite aux bailleurs, par lettre du 10 juin 2005, de donner leur « accord de principe » à la sous-location. A cette demande étaient joints le contrat de sous-location, la formule officielle de fixation de loyer, ainsi que des copies des dernières fiches de salaire des sous-locataires et des attestations de l'office des poursuites les concernant. Par retour de courrier, les bailleurs ont requis d'autres renseignements qui touchaient notamment les motifs et la période de sous-location envisagée. Les locataires ont répondu en invoquant des « impératifs familiaux temporaires » pour la première question, et qu'ils comptaient à nouveau emménager à terme dans l'appartement du quai V., la sous-location étant projetée jusqu'à l'échéance du bail principal (28.02.2007), avec une éventuelle reconduc-

tion pour une année supplémentaire. S'ensuit alors des échanges de lettres entre les parties, l'une et l'autre invoquant que certains envois postaux allégués n'avaient pas été reçus. On retiendra surtout la position des bailleurs, qui déclarent d'une part qu'à leurs yeux les « impératifs temporaires » ne constituent pas une motivation satisfaisante, d'autre part qu'ils avaient été mis devant le fait accompli, en arguant que la sous-location conduisait en réalité à un transfert déguisé du bail. Cette situation les poussait à dénoncer le contrat pour son échéance ordinaire, soit au 28 février 2007.

4. Après que les deux premières instances cantonales ont admis la validité du congé signifié par les bailleurs et ont refusé au surplus la prolongation du contrat requise par les locataires, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a jugé que les conditions de la sous-location étaient réunies et que les locataires (les époux X.) n'avaient pas agi de manière contraire à la bonne foi, de sorte qu'ils étaient légitimés à se prévaloir du moyen énoncé à l'art. 271 al. 1 lit. a CO.
5. Saisi d'un recours des propriétaires de l'immeuble litigieux, le TF commence par rappeler que la règle mentionnée ci-dessus « prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Le droit de sous-louer aux conditions de l'art. 262 CO compte parmi les prétentions de l'art. 271a al. 1 lit. a. » Mais, précise notre haute cour, « pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation » (cons. 2).
6. Le TF constate ensuite que les recourants ne prétendent pas que les conditions de la sous-location étaient abusives. Mais l'argument qu'ils invoquent, celui d'un transfert de bail déguisé, ne résiste pas à l'examen, dans la mesure où les intimés avaient la volonté de réoccuper l'appartement litigieux, une fois que leurs enfants seraient scolarisés en Allemagne. Au surplus, aucune preuve d'un quelconque inconvénient à la sous-location n'est avancée. Et le tribunal de conclure qu'en définitive, « il n'y a donc pas non plus de motif de refus du consentement au sens de l'art. 262 al. 2 lit. c CO » (cons. 3.2).
7. Le TF se penche également sur le moyen soulevé par les recourants, qui justifie selon eux le congé ordinaire signifié aux locataires, moyen selon lequel ces derniers n'ont pas respecté l'art. 262 al. 2 lit. a CO (sur le consentement préalable à la sous-location), ni l'art. 8 al. 1 CCR (sur l'exigence la forme écrite du consentement en question). Il rappelle le fondement du CCR, la compétence du CF de déroger à certaines conditions aux dispositions impératives du droit du bail et la déclaration de force obligatoire générale y relative décidée par l'Arrêté du CF du 5 septembre 2001 (FF 2001 4704) et renouvelée par

l'Arrêté du CF du 25 juin 2008 jusqu'au 30 juin 2014 (FF 2008 5289). Or, notre haute cour souligne que si l'art. 8 CCR fait effectivement partie des dispositions déclarées de force obligatoire, il n'est pas compris dans celles pour lesquelles il est possible de déroger aux règles impératives du CO (art. 1 des deux Arrêtés susmentionnés), dont l'art. 262 CO (ATF 134 III 300, DB 2008, p. 22, n° 8). En conséquence, l'art. 8 CCR ne touche pas les conditions de validité de la sous-location. En revanche, il ajoute une exigence de forme, censée clarifier les rapports entre les diverses parties, dans leurs intérêts respectifs. Ainsi, poursuit le TF, « l'omission de demander préalablement le consentement écrit du bailleur n'a pas d'incidence sur la validité de la sous-location : elle n'empêche pas que le locataire désireux de sous-louer obtienne ultérieurement le consentement du bailleur, lequel ne peut être refusé que pour les motifs découlant de l'art. 262 CO » (cons. 3.3.3).

8. Dans la présente espèce, les locataires n'ont certes pas requis le consentement préalable des bailleurs, mais ils l'ont fait – et spontanément – quelques jours après la conclusion de la sous-location. Par ailleurs, dans leur lettre du 10 juin 2005, ils ont adressé aux recourants une documentation substantielle touchant la sous-location (cf. *supra* point 3). Plus tard, dans un courrier du 30 juin 2005, ils ont précisé que le but de la sous-location tendait à « répondre à des impératifs familiaux temporaires » et qu'une première période de sous-location avait été fixée à l'échéance du bail, soit au 28 février 2007, avec une faculté de reconduction d'un an, afin que les sous-locataires puissent construire une habitation sur l'immeuble qu'ils entendaient acheter. Pour les juges de Mon-Repos, « ces éléments étaient suffisants pour permettre aux bailleurs de se déterminer conformément à l'art. 262 CO » (cons. 3.3.5), de sorte que leur refus n'est objectivement pas fondé. En clair, comme la cour cantonale l'a décidé, l'absence de consentement préalable écrit ne permettait pas de juger que les locataires ont agi de mauvaise foi, au sens de l'art. 271a al. 1 lit. a CO. En application de cette disposition, le congé motivé par l'absence de demande préalable de consentement à la sous-location est donc annulable.

Note

9. L'arrêt suscite notre approbation dans la mesure où, en dépit d'un manquement à l'exigence de consentement écrit préalable du bailleur, prescrite par l'art. 262 al. 1 CO et par l'art. 8 CCR, les locataires ont en l'espèce « joué le jeu » lors de l'opération de sous-location : en clair, ils en ont rempli les conditions matérielles et ne sauraient se faire imputer, dans ce contrat qui se voulait temporaire et justifié par des raisons familiales valables, un comportement contraire à la bonne foi. C'est donc à juste titre que le TF confirme l'arrêt genevois attaqué,

en admettant que le congé signifié par les bailleurs, en raison d'un prétendu non-respect des règles sur la sous-location, entraine dans l'hypothèse inscrite à l'art. 271a al. 1 lit. a CO. En conséquence, un tel congé s'avérerait annulable.

10. La présente affaire a eu lieu à Genève. Cela donne l'occasion à notre cour suprême (cons. 3.3.4) de préciser que la réglementation en matière de sous-location diffère de celle du canton de Vaud. Ce canton a en effet adopté des Règles et Usages Locatifs (RULV), déclarés de force obligatoire par le CF, qui a autorisé qu'il soit dérogé à la disposition impérative que constitue l'art. 262 CO. En clair, l'art. 22 RULV prévaut sur l'art. 262 CO auquel il déroge, en prévoyant des conditions plus strictes à la sous-location, et cela vaut tant pour la règle du CO (art. 262) que pour celle du CCR (art. 8). A cet égard, on se réfère à l'arrêt rendu le 10 mars 2009, résumé et commenté ici-même (cf. *infra* n° 17: cf. aussi la récente contribution à cette problématique de Rossinelli, *Les contrats-cadres de baux à loyers: force obligatoire et champ d'application*, in: 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 190 ss).

11. La présente décision est également importante pour la nature, la portée et le fonctionnement de l'art. 8 CCR. Comme d'autres dispositions du contrat-cadre en question, l'art. 8 régissant la sous-location est déclaré de force obligatoire générale pour l'ensemble des cantons romands (mais non pas pour les districts germanophones du canton du Valais, ni pour les districts francophones du canton de Berne). En revanche, comme le note le TF (cons. 3.3.3), l'autorisation de déroger à la norme impérative qu'est l'art. 262 CO n'a pas été accordée pour l'art. 8 CCR (elle l'a été pour les règles relatives aux sûretés et à la restitution de la chose, art. 2 al. 6 et 9 al. 2 CCR, ainsi que l'art. 1 de l'Arrêté susmentionné du CF du 25 juin 2008 le prévoit: cf. *supra* point 7). En conséquence, l'art. 8 CCR se limite à poser une exigence de forme écrite concernant le consentement du bailleur et à fixer à ce dernier un délai de 30 jours pour se déterminer. Pour le reste, les conditions de validité matérielle de la sous-location restent celles énoncées à l'art. 262 CO. En elle-même, «l'omission de demander préalablement le consentement écrit du bailleur n'a pas d'incidence sur la validité de la sous-location proprement dite» (Ansermet, note d'arrêt, CdB 2009, p. 72). Et si le bailleur ne répond pas, ou ne répond pas à temps au locataire, ce dernier devra alors exercer son droit à la sous-location par voie judiciaire (Roncoroni, *Zu den zwei ersten allgemeinverbindlich erklärten Rahmenmietverträgen der Schweiz*, MP 2004, p. 9 et 22: Sulliger/Ansermet, *Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud*, CdB 2002, p. 107).

P.W.

17

Sous-location d'un appartement non-autorisée par le bailleur. Portée normative des Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud, déclarés de force obligatoire. Interdiction faite au locataire de sous-louer l'entier de la chose louée pour une durée indéterminée, sans le consentement du bailleur. Résiliation du contrat principal par ce dernier jugée valable.

Tribunal fédéral

10.03.2009

X. SA c. Y.

4A_487/2008

Art. 262, 271 al. 1 CO: 22 RULV (Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud)

1. X. SA est propriétaire d'un appartement de deux pièces dans le canton de Vaud. Y. en est locataire depuis le 1^{er} octobre 1997. Le contrat prévoit une reconduction de six mois en six mois, sauf avis de résiliation signifié au moins trois mois avant l'échéance.
2. Le 1^{er} septembre 2006, Y. a sous-loué l'appartement à A., sans en référer à la bailleuse. Par sa régie, celle-ci a demandé au locataire la production d'un contrat de sous-location. Ce dernier a répondu que le contrat en question avait été conclu oralement et sans limite. Au début 2007, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 septembre 2007, soit pour une échéance contractuelle, pour le motif que son consentement écrit à la sous-location n'avait pas été requis. Le Tribunal des baux lui donne raison. En revanche, la Chambre des recours du TC vaudois annule le premier jugement, aux motifs – en résumé – que la bailleuse s'était adressée au sous-locataire pour s'enquérir des conditions de la sous-location et que les Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud (ci-après RULV) ne permettaient pas à elles seules de justifier la résiliation, que le locataire jugeait par ailleurs abusive. Le TF admet le recours de la bailleuse en jugeant que le contrat a été valablement dénoncé.
3. Notre haute cour examine tout d'abord la portée normative de l'art. 22 RULV (cons. 2.1 à 2.3). Cette règle traite de la sous-location. Elle enjoint le locataire à demander préalablement le consentement écrit du bailleur, en indiquant les conditions du sous-contrat et les renseignements requis par le bailleur, conformément à l'art. 262 CO. Le locataire ne saurait sous-louer l'entier de la chose pour une durée indéterminée, sauf dérogation écrite accordée par le bailleur.

4. Dans ce contexte, le TF se penche sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire (LCDB, RS 221.213.15: cf. aussi FF 2001, p. 5509). L'art. 3 al. 1 lit. b permet au CF d'autoriser qu'il soit dérogé à certaines dispositions impératives du droit du bail, « à condition notamment que le contrat-cadre offre aux locataires une protection pour le moins équivalente à celle du droit ordinaire contre les loyers abusifs, d'autres prétentions abusives et contre les résiliations » (p. 5): ainsi va-t-il de la sous-location (*Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 101*). Le cas échéant, les dispositions dérogatoires sont de droit impératif. Autrement dit, les clauses contractuelles contraires à un contrat-cadre ayant force obligatoire sont nulles et remplacées par les dispositions du contrat en question (art. 5 LCDB).
5. Dans le canton de Vaud, le Conseil d'Etat, autorité compétente en la matière, a déclaré par Arrêté du 8 octobre 2001 de force obligatoire les RULV adoptées en 1998. Le CF a approuvé cette déclaration (FF 2001, p. 5508), en précisant que l'art. 22 ne pouvait limiter la portée du contrat-cadre de bail à loyer pour la Suisse romande, déclaré de force obligatoire générale. Pour le CF, selon les termes du TF, « l'art. 22 RULV ne contrevenait pas à l'essence même de la notion de sous-location, mais permettait au contraire une clarté et une visibilité accrue dans ce domaine sensible où les sous-locations de longue durée ou en cascade peuvent être dommageables tant pour les bailleurs que pour les locataires successifs » (p. 6). A noter que la nouvelle version des RULV reprend à l'art. 22 sans modification la règle applicable antérieurement en la matière (FF 2008, p. 5297). En résumé (cons. 2.4), l'art. 22 RULV a le pas sur l'art. 262 CO comme sur l'art. 8 du CCR (Dispositions paritaires romandes pour habitation relative aux sous-locations, du 18 décembre 2000: FF 2001, p. 5509).
6. L'art. 22 RULV interdit au locataire de sous-louer l'entier de la chose pour une durée indéterminée, sauf avec l'accord écrit du bailleur. Le but de la norme, rappelle le TF, est d'éviter des cas de transfert de bail entre locataire et sous-locataire, dans l'intérêt du fonctionnement du marché locatif. Et de juger qu'en l'espèce, la règle a été doublement violée par le locataire. D'une part, la sous-location de l'appartement portait sur une durée indéterminée (cons. 2.5). D'autre part, le locataire n'a pas satisfait à l'exigence – impérative – de l'obtention d'un consentement du bailleur, en la forme écrite (une exigence non énoncée dans le Code). En conséquence, la sous-location en question était illicite. Et le locataire ne saurait ici se prévaloir d'un congé – ordinaire – contrevenant aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), dans la mesure où la violation du contrat ne constitue manifestement pas un « cas-bagatelle » propre à faire entrer la dénonciation du contrat dans les catégories connues de congés abusifs.
7. En résumé, par l'effet d'une autorisation dérogatoire fédérale (CF) et d'une déclaration de force obligatoire (Conseil d'Etat vaudois), l'art. 22 RULV prévaut sur l'art. 262 CO, auquel il déroge (*Roncoroni, Zu den zwei ersten allgemeinen verbindlich erklärten Rahmenmietverträgen der Schweiz, MP 2004, p. 12, n. 59; Sulliger/Ansermet, Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, CdB 2002, p. 111, n. 2.13 et 2.14, ainsi que p. 114, n. 2.25 à 2.27*). En d'autres termes, l'arrêt est intéressant en ce sens qu'il précise la portée normative d'une disposition cantonale régissant la sous-location, déclarée de force obligatoire. Il illustre un cas de hiérarchie de normes impératives: l'art. 22 RULV – impératif – l'emporte sur l'art. 262 CO – lui aussi impératif. L'art. 22 RULV est en conséquence partie intégrante de tous les contrats de bail concernés qui portent sur des locaux d'habitations et commerciaux situés sur tout le territoire vaudois (*Sulliger/Ansermet, op. cit., p. 110, n. 2.6*). L'art. 22 RULV l'emporte également sur l'art. 8 CCR (cf. ch. 8.3 des Dispositions générales du contrat-cadre pour la Suisse romande: cf. aussi *Roncoroni, op. cit., p. 17*). Précision: la règle posée à l'art. 8 RULV n'a pas valeur de droit cantonal: elle reste de droit fédéral (cons. 2.4 et les réf. cit.).
8. Comme l'art. 8 CCR, l'art. 22 RULV prévoit, en dérogation de l'art. 262 CO, que la sous-location, y compris les conditions qu'elle implique, requiert le consentement écrit du bailleur, et que ce dernier doit se prononcer dans les 30 jours, dès réception de la demande du locataire. D'une part, l'art. 262 CO n'impose aucun formalisme pour le consentement du bailleur: d'autre part, il ne fixe aucun délai à ce dernier pour répondre à la demande du locataire. Par ailleurs, et sauf accord de son partenaire contractuel, le locataire ne saurait sous-louer l'entier de la chose pour une durée indéterminée. Au surplus, il est garant envers le bailleur principal que, sauf autorisation de ce dernier, le sous-locataire ne sous-louera pas à son tour les locaux loués. Toutes ces prescriptions, impératives, rappelons-le, restreignent la liberté du locataire vaudois de sous-louer et celle de fixer la durée – indéterminée – du contrat de sous-location, à tous le moins lorsque celui-ci porte sur l'entier de la chose louée (*Tille, Vaud plus strict que le droit suisse, DAL, septembre 2009, n° 191, p. 11*). En ce sens, l'arrêt en question s'avère de grande importance pour les acteurs du marché locatif du canton de Vaud. Il constitue semble-t-il une « première » (*Ansermet, Note sur l'arrêt, CdB 2009, p. 71*). Reste la question de savoir si, de ce fait, la protection du locataire vaudois ne s'en trouve pas péjorée. En tout cas, le TF ne semble pas désapprouver le CF, pour lequel l'art. 22 RULV ne modifie pas l'essence même de la sous-location: au contraire, il en améliore le fonctionnement et la transparence (cons. 2.3). Un tel

■ Note

argument, d'une approche quasi macro-économique du marché locatif, n'est évidemment pas insensé. Mais il laisse un sentiment d'inachevé, au regard de la sécheresse du marché en question dans les milieux urbains et de la pratique de plus en plus répandue de la sous-location, notamment par des personnes financièrement défavorisées, comme celles qui sont en rupture de mariage ou de vie commune ou d'autres

appelées à suivre des études et formations réclamant de la « mobilité ». Or, et le TF l'admet expressément dans un arrêt rendu à peine plus de deux mois après la présente espèce (TF, 19.05.2009, *supra*, p. 32, n° 16), force est de constater que l'art. 22 RULV prévoit, pour la sous-location, des conditions manifestement plus strictes que celles du CO (art. 262) et du CCR (art. 8).

P.W.

2. Protection contre les loyers abusifs

18

Loyers usuels du quartier. Notion de quartier.

Tribunal fédéral

15.12.2009

X. SA c. Epoux Y.

ATF 136 III 74; MP 2010, p. 125 ss; CdB 2010, p. 60 ss

Art. 269a lit. a CO; 11 OBLF

1. Examinant un congé dit économique (donné en vue de majorer le loyer par le biais d'un changement de locataire: ATF 120 II 105 cons. 3b/bb; TF, 11.05.2008, 4A_472/2007 cons. 2.1 et 2.2) le TF précise et rappelle la notion des loyers usuels du quartier des art. 269 a lit. a CO et 11 OBLF.
2. Il convient de déterminer ce que la loi entend par quartier, notion qui relève du droit. La référence au quartier mentionné à l'art. 269a lit. a CO a été reprise de l'art. 15 al. 1 lit. a AMSL (RO 1972 II 1531). Le terme de quartier figure également dans la version allemande de l'art. 269a lit. a CO (« quartierüblichen Mietzinse »). Aucune définition ne ressort des textes légaux ni des travaux législatifs. Le TF n'a guère eu à se pencher sur cette notion. Il a précisé toutefois que des immeubles pouvaient faire partie du même quartier bien qu'ils soient situés dans des secteurs de la ville ayant des codes postaux différents (ATF 123 III 317 cons. 4b/ee).
3. Le terme quartier, désignant la quatrième partie d'un tout, a été transposé sur les villes romaines planifiées,

qui étaient partagées en quatre parties par deux routes perpendiculaires se croisant en leur milieu (Viertel en allemand). Dans son acception actuelle, le quartier désigne la division administrative d'une ville ou la partie d'une ville, qui a sa physionomie propre et une certaine unité (cf. *Le Grand Robert de la langue française*). S'il forme un ensemble sur les plans historique, géographique, sociologique ou administratif, un quartier suppose également une certaine étendue et ne peut guère se limiter à quelques immeubles ou pâtés de maisons.

4. Aucun motif ne justifie de retenir à l'art. 269a lit. a CO une notion plus restreinte du quartier. En particulier, celui-ci ne se réduit pas à un complexe architectural homogène. A cet égard, l'art. 11 al. 1 OBLF, qui précise comment calculer les loyers usuels du quartier, prescrit de prendre en compte notamment l'emplacement et l'année de construction des objets présentés à la comparaison: cela atteste que, pour faire partie d'un même quartier au sens de droit du bail, les immeubles n'ont pas nécessairement à bénéficier d'une situation semblable, ni à dater de la même période de construction. L'idée est bien plutôt que le quartier couvre une certaine surface et qu'il peut-être hétérogène (*dans ce sens: Higi, Die Miete, in: Obligationenrecht, 4^e éd., V2b, Zurich 1998, n. 34 ad art. 269a CO*). Il est à relever par ailleurs que l'art. 269a lit. a CO met sur le même plan « localité » et « quartier ». Or, par localité, on entend un village ou une petite ville, soit précisément une entité pouvant avoir une certaine étendue et comporter différents types de bâtiments.
5. Le découpage administratif de la ville ou la division en quartier historiques sera souvent déterminant. Mais des exceptions à cette règle sont envisageables, par exemple lorsque l'objet dont le loyer doit être examiné est situé à la limite de deux quartiers (cf. *SVIT-Kommentar Miet-*

recht, 3^e éd., Zurich 2008, n. 11 ad art. 269a CO: *Higi, op. cit.*, n. 33 et 35 ad art. 269a CO). Il n'est ainsi guère possible de poser une règle générale à ce sujet: par rapport à un objet donné, la délimitation de la portion de territoire à prendre en compte à titre de quartier dépendra essentiellement de la situation de fait et de l'histoire des lieux.

6. Pour ces motifs, l'autorité cantonale est, de par sa connaissance des circonstances locales, la mieux à même de cerner le quartier dans un cas particulier. Le TF n'interviendra qu'avec retenue, lorsqu'il ressort de la décision cantonale que l'autorité précédente a méconnu la notion de quartier ou n'en a pas tenu compte, qu'elle s'est fondée sur des faits qui ne devaient jouer aucun rôle ou, au contraire, qu'elle n'a pas pris en considération des faits pertinents, ou encore qu'elle a abouti à un résultat manifestement erroné (cf. ATF 132 III 758 cons. 33 *in fine*).
7. Constatant que la cour cantonale a écarté des exemples comparatifs situés dans le quartier, au sens de la définition ci-dessus, le TF admet le recours et renvoie la cause à la juridiction cantonale. Cette dernière est invitée à un nouvel examen des exemples comparatifs situés dans le quartier, mais non retenus par la juridiction cantonale. Notre Haute Cour rappelle pour le surplus quelques règles applicables aux loyers de quartier, résumées ci-dessous.
8. Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour la constatation des loyers usuels, dans la localité ou le quartier, sont ceux des logements comparables à la chose louée, quant à leur emplacement, dimension, équipement, état et année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers résultant de ce qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes. L'autorité cantonale de dernière instance indiquera exactement les critères sur lesquels elle s'est fondée. Sur cette base, le TF contrôle librement si les loyers usuels sont établis conformément au droit fédéral (ATF 123 III 317 cons. 4a: TF, 16.01.2001, 4C.265/2000 cons. 4 *in SJ* 2001 I 412 ss). Les loyers de référence doivent eux-mêmes ne pas être abusifs: il est donc nécessaire, en principe, de les adapter aux baisses du taux hypothécaire survenues depuis le moment où ils ont été fixés (ATF 127 III 411 cons. 5a).
9. Aux termes de l'art. 274d al. 3 CO, le juge établit d'office les faits et les parties sont tenues de lui soumettre toutes les pièces nécessaires. Selon la jurisprudence relative à cette disposition, le juge n'a pas à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des

preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, il doit inviter cette partie à compléter ses moyens (ATF 125 III 231 cons. 4a).

10. Les neuf éléments de comparaison pris en compte par la cour cantonale devront être examinés à l'aune de ces principes.
11. La Chambre d'appel a écarté six objets parce qu'ils ne répondaient pas au critère de l'année de construction. Cinq appartements sont situés dans des immeubles construits en 1921 et le bâtiment abritant le sixième logement date de 1931: l'immeuble où logent les intimés ayant été construit en 1893, l'écart avec les exemples présentés est de vingt-huit, respectivement trente-huit ans.
12. Selon la jurisprudence, des immeubles datant des deux premières décennies du vingtième siècle sont comparables sous l'angle de l'année de construction (ATF 123 III 317 cons. 4b/aa). Par la suite, le TF a précisé qu'une différence de plus de vingt ans ne permettait en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (TF, 15.06.2001, 4C.40/2001 cons. 5c/bb). Un assouplissement de la règle des vingt ans ne se justifie pas. En effet, un certain schématisme s'impose dans ce domaine, afin d'assurer la prévisibilité du droit et l'égalité de traitement. C'est dès lors à bon droit que la cour cantonale a éliminé de la comparaison les six exemples précités.
13. Si le nombre de pièces est déterminant pour comparer des appartements plutôt petits, il l'est beaucoup moins lorsque la comparaison porte sur des appartements de grande dimension.
14. Ainsi, le TF a jugé que des appartements de 160 m² et de 171 m², voire de 142 m² étaient comparables selon le critère de la dimension, même si les uns comportaient sept pièces et les autres comprenaient six pièces ou six pièces et demie (ATF 123 III 317 cons. 4b/cc). En l'espèce, l'objet n. 11, d'une surface de 180 m², ne saurait être exclu de la comparaison avec l'appartement de 174 m² loué par les intimés parce qu'il comprend une pièce de plus.
15. La cour cantonale a écarté l'appartement de six pièces situé à la même adresse que l'objet n. 21 notamment parce que sa surface (136 m²) était environ 20% inférieure à celle de l'appartement occupé par les intimés (174 m²). Cette conclusion est conforme à la jurisprudence, qui a déjà exclu la comparaison entre un appartement de 171 m² et un appartement de 130 m² (ATF 123 III 317 cons. 4b/cc).

D.L.

19

Obligation de notifier les majorations de loyer au moyen de la formule officielle.

Tribunal fédéral

10.02.2009

A. et B. c. société X.

ATF 135 III 220

Art. 269d al. 1 et 2 CO; 19 OBLF

1. A la même rue en ville de Bâle, A. et B. (recourants 1) occupent un appartement de 4½ et C. (recourante 2) un appartement de 2½ pièces. En raison de travaux d'assainissement effectués durant l'année 2002, la société X. (bailleresse), représentée par sa filiale X. SA, a notifié une majoration de loyer aux locataires précités. Suite à l'échec de la procédure de conciliation, le président du tribunal de première instance, de même que par la suite la cour d'appel, ont confirmé la majoration de loyer notifiée. Les locataires ont recouru au TF en argumentant que la majoration de loyer était abusive, respectivement nulle parce qu'elle n'avait pas été notifiée au moyen de la formule officielle agréée par le canton. Les instances cantonales se seraient attribuées une compétence qui ne leur revenait pas en admettant que la majoration de loyer avait été notifiée correctement, bien que les autorités compétentes eussent confirmé que le formulaire utilisé par la bailleresse n'avait pas été agréé par le canton.

En fait, la cour d'appel avait constaté que la filiale représentant la bailleresse avait changé de raison sociale après avoir reçu l'autorisation du canton pour un formulaire de majoration de loyer sous son ancienne raison sociale. La cour d'appel estimait que la filiale n'était pas obligée de demander une nouvelle autorisation après la modification de sa raison sociale car il s'agissait de la même entité juridique, dont la formule avait déjà été approuvée par le canton. Le TF rejette le recours des locataires pour les motifs suivants:

2. En vertu de l'art. 269d al. 1 CO, l'avis de majoration de loyer doit être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton, avec indication des motifs. Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (art. 269d al. 2 lit. a CO). Selon l'art. 19 OBLF, la formule utilisée pour l'avis de majoration de loyer doit contenir le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges, la date d'entrée en vigueur et les motifs précis de la hausse. Si la hausse de loyer repose sur plusieurs motifs, les montants

correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler. Il ne suffit pas qu'une formule satisfasse aux exigences de l'art. 19 OBLF car, pour des motifs de clarté, de pratique uniforme et de sécurité du droit, une telle formule doit être agréée par l'autorité cantonale compétente (ATF 121 III 214 cons. 3b).

Selon le TF, l'instance précédente n'a pas elle-même agréé la formule utilisée par la bailleresse mais a constaté que l'avis de majoration de loyer constituait une formule agréée par le canton. En constatant ce fait, l'instance cantonale ne peut pas avoir violé une règle de compétence. De plus, le recours en matière civile ne pouvant critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte, c'est-à-dire de manière arbitraire (cf. art. 97 al. 1 LTF), les recourants n'ont pas fait cette démonstration.

3. Selon les recourants, non seulement la présentation graphique de l'avis de majoration ne correspondait pas à la formule agréée, mais également la raison sociale avait été modifiée. Par ailleurs, la mention « formulaire agréé par l'autorité compétente » avait été ajoutée. Selon le TF, le fait que les deux formules n'étaient pas identiques n'avait pas échappé à l'instance précédente vu qu'elle mentionnait de manière expresse la modification de la raison sociale. Plutôt, elle avait estimé que la modification de la configuration de la formule ne changeait rien au fait qu'il s'agissait d'une formule officielle. Cette question de droit est examinée d'office par le TF (art. 106 LTF). Ainsi, la question de savoir si une modification implique que la formule modifiée n'est plus agréée doit être examinée au regard des changements effectués et de la finalité de l'obligation de faire usage de la formule officielle. Par exemple, si la formule utilisée diffère de la formule agréée parce que l'adresse changée de l'autorité de conciliation a été actualisée sur la formule utilisée, il va de soi que l'indication de l'adresse correcte est voulue par la loi et que la modification de celle-ci ne nécessite pas que la formule soit à nouveau agréée par le canton.

En l'espèce, les diverses modifications de la formule ne doivent pas être examinées de manière plus détaillée, car la bailleresse renvoie, dans le dossier, à deux autres formules agréées et utilisées par d'autres gestionnaires de bien-fonds et identiques à la formule utilisée par la bailleresse, à l'exception de la raison sociale et du logo. Certes, les recourants invoquent une jurisprudence lucernoise (LGVE 1993 I n. 9 p. 10 ss), selon laquelle l'autorisation portant sur une formule créée de manière privée doit être donnée à titre personnel afin que l'autorité compétente puisse procéder à un contrôle efficace pour savoir si une formule a été agréée ou non mais en attribuant un numéro d'identification à chaque formule ce contrôle est plus efficace.

4. L'art. 19 OBLF fixe de manière exhaustive le contenu des mentions qui doivent figurer dans le formulaire officiel (*Higi, Die Miete, in: Obligationenrecht, 4^e éd., V 2 b, Zurich 1998, n. 190 ad art. 269d CO et les réf. cit.*). Il découle de l'art. 19 al. 4 OBLF que le bailleur doit pouvoir se procurer des formules agréées, ce qui implique que des formules impersonnelles doivent être mises à disposition. Si le formulaire utilisé pour l'avis de majoration de loyer ne diffère d'une formule agréée que quant à la raison sociale et aux éléments identificateurs de l'entreprise signataire, la différence concerne la partie individuelle du formulaire et non la partie générale, c'est-à-dire formelle. Par la description de la bailleresse ou de la société qui la représente, le locataire comprend clairement qui utilise le formulaire. Tant qu'il n'est pas procédé à des modifications supplémentaires du contenu ou de la présentation de la formule, il est garanti que le locataire reçoit les informations nécessaires dans la formule agréée par le canton. Dans cette optique, la finalité de l'art. 269d CO, qui consiste à indiquer les voies de droit au locataire et à lui garantir une appréciation aisée de ses chances de succès de contester une majoration de loyer, est respectée et le contrôle préalable voulu par la loi est garanti (*ATF 121 III 214 cons. 3b et les réf. cit.*). Il ressort du dossier que la formule utilisée par la bailleresse correspond à celle agréée par l'autorité compétente. La question de savoir à qui et pour quel logo l'autorisation a été donnée n'est pas pertinente.

■ Note

5. L'avis de majoration notifié au moyen d'une formule créée par le bailleur (formule « privée ») est nul, même s'il satisfait aux exigences de l'art. 19 OBLF, lorsque la formule n'a pas été agréée au préalable par l'autorité cantonale compétente (*ATF 121 III 214 cons. 2 à 4: MP 1995, p. 27*). Par contre, ce serait faire preuve de formalisme excessif que de refuser au bailleur le droit de faire usage de la formule officielle d'un autre canton que celui du lieu de situation de l'immeuble, si le formulaire utilisé remplit toutes les conditions pour être agréé par le canton du lieu de situation de l'immeuble (*Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 399 et note 118: SVIT-Kommentar Mietrecht, 3^e éd., Zurich 2008, n. 21 ad art. 269d CO. Voir ég. ATF 121 III 214 cons. 3b: MP 1995, p. 27*). Dans le présent arrêt, le TF précise que, dans certains cas, le bailleur peut procéder à des modifications d'une formule « privée » agréée par l'autorité cantonale compétente, sans qu'une autorisation doive être à nouveau requise auprès de cette autorité. Par exemple, dans l'hypothèse où l'adresse de l'autorité de conciliation doit être actualisée: ou encore, en cas de modification de la raison sociale et/ou du logo du bailleur dont la formule « privée » a été agréée. L'admissibilité de telles modifications devra être examinée au regard des changements effectués et de la finalité de l'obligation de faire usage de la formule

officielle (cf. art. 269d al. 1 CO, en relation avec l'art. 19 OBLF). L'adage « *singularia non sunt extendenda* » n'est pas apte à fournir une réponse concluante: (sur l'interprétation restrictive d'une exception prévue par la loi, voir p. ex. *Riemer, Die Einleitungsartikel des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Art. 1–10 ZGB], 2^e éd., Berne 2003, § 4, n. 71*), d'un côté, et *Deschenaux, Le Titre préliminaire du Code civil, TDP II/1, Fribourg 1969, p. 87, de l'autre*).

T.P.

20

Fixation du loyer initial sur la base de statistiques cantonales. Détermination du nombre de pièces du logement sur la base des observations personnelles du tribunal qui a inspecté les locaux et non des indications figurant dans le contrat et l'état des lieux d'entrée.

Tribunal fédéral

19.07.2010

Fondation A. c. H.B. et F.B.

4A_171/2010

Art. 270 CO

1. Les époux B. concluent en janvier 2008 un contrat de bail avec la Fondation A. portant d'après la convention sur un logement de six pièces sis à Genève, pour un loyer annuel net de Fr. 47 400.–. L'avis officiel de fixation du loyer initial indique que le loyer payé précédemment se monte à Fr. 45 000.–. Le motif de hausse invoqué par la bailleresse a trait aux loyers usuels du quartier. Les locataires entament une procédure de contestation du loyer initial tendant à faire réduire celui-ci à Fr. 24 000.–. En première instance, la bailleresse refuse de fournir les documents requis – dont la production avait été ordonnée par le tribunal – pour effectuer un calcul de rendement et déclare s'en remettre aux statistiques cantonales. Dans le cadre de l'instruction, le Tribunal des baux et loyers effectue une visite de l'appartement. Constatant que la bailleresse a échoué dans la preuve des loyers de logements comparables, il fixe le loyer initial à Fr. 36 000.– en se fondant sur les statistiques genevoises relatives à un logement de cinq pièces. Le jugement est confirmé par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers. La bailleresse forme un recours en matière civile auprès du TF et conclut à la réforme de l'arrêt en ce sens que le loyer annuel net soit fixé à Fr. 45 678.–.
2. Devant le TF, la bailleresse se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et la constatation des faits

(art. 9 Cst.): elle invoque une constatation inexacte du nombre de pièces de l'appartement, partant un choix erroné de la catégorie des statistiques à prendre en compte. Notre haute cour écarte le motif lié à l'arbitraire au motif que les juges genevois ont apprécié le nombre de pièces du logement en cause sur la base de leurs propres observations, s'étant rendus personnellement sur place. Au titre de «pièces», ils ont retenu les trois chambres à coucher, la cuisine et le salon, mais non la salle à manger, qui ne dispose d'aucune fenêtre donnant sur l'extérieur du bâtiment: ils se sont référés à cet égard aux diverses dispositions contenues dans la législation cantonale sur les constructions. Selon le TF, le fait que le contrat de bail et l'état des lieux d'entrée indiquent tous deux que le logement contient six pièces ne suffit pas à démontrer une erreur flagrante dans l'appréciation effectuée par la cour genevoise. En outre, d'après lui toujours, une interprétation du contrat selon le principe de la confiance (*ATF 135 III 410 cons. 3.2; 133 III 675 cons. 3.3*) ne permet pas non plus de retenir que les parties ont fixé le nombre de pièces en vue d'une éventuelle application de la statistique cantonale des loyers.

Note

3. Bailleurs et locataires retiendront de cet arrêt que les seuls contrat de bail et état des lieux d'entrée ne suffisent pas à apporter la preuve des éléments figurant dans ces actes lorsque le tribunal procède lui-même à une visite des locaux et peut forger sa conviction d'après ses observations personnelles. En d'autres termes, l'inspection (pour reprendre la terminologie utilisée par le Code de procédure civile suisse, voir art. 181–182 CPC) dispose en pareil cas d'une plus grande valeur probante que ces deux documents.
4. La question de la fixation du loyer initial sur la base de statistiques cantonales mérite également d'être évoquée. En l'espèce, et comme le relève le TF lui-même (*cons. 2*), la baillesse n'a pas contesté le fait que le Tribunal des baux et loyers se soit fondé sur la statistique du canton pour fixer le loyer initial, si bien que la question n'a pas été abordée. Il aurait cependant été intéressant que la baillesse soulève ce point, dès lors que le TF a à plusieurs reprises retenu que les statistiques genevoises ne constituaient pas des statistiques officielles au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF et étaient trop imprécises pour être utilisées à des fins de fixation du loyer (*ATF 123 III 317 cons. 4c/cc; TF, 19.02.2009, 4A_576/2008 cons. 2.5; TF, 11.03.2008, 4A_472/2007 cons. 2.4*). Dans l'arrêt du 19 février 2009 (*4A_576/2008*), le TF a d'ailleurs confirmé la décision des instances inférieures de refuser de se référer à de telles statistiques, pour se fonder dès lors sur le loyer payé précédemment uniquement. Or en l'espèce, le loyer annuel du locataire précédent se montait

à Fr. 45 000.– alors que le loyer initial a finalement été fixé à Fr. 36 000.–. Il aurait par conséquent été préférable pour la baillesse que le Tribunal des baux et loyers applique la jurisprudence précitée, ce d'autant plus que la catégorie de la statistique à prendre en compte était contestée. Les bailleurs retiendront encore de cet arrêt qu'il peut parfois être risqué de refuser de produire les pièces nécessaires à un calcul de rendement et de se prévaloir des statistiques cantonales. En l'espèce en effet, il est vraisemblable que les résultats d'un tel calcul auraient déterminé un loyer admissible supérieur à celui qui a finalement été retenu.

P.D.

21

Contestation du loyer initial. Conditions de recevabilité. Examen des conditions liées à la contrainte de conclure, d'une part, et à l'augmentation sensible du loyer, d'autre part.

Tribunal fédéral

03.11.2009

X. c. Y.

4A_353/2009; ATF 136 3 82; CdB 2010, p. 28 ss; MP 2010, p. 46 ss

Art. 270 al. 1 CO

1. Pour que le locataire soit fondé à contester le loyer initial selon l'art. 270 al. 1 CO, il doit: soit avoir été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (lit. a, première hypothèse), soit avoir été contraint de le conclure en raison de la situation du marché local (lit. a, seconde hypothèse), soit encore avoir subi une augmentation sensible du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire pour la même chose (lit. b). Ces conditions étant alternatives, il suffit que l'une d'entre elles soit remplie pour que le juge doive entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial.
2. D'après la jurisprudence constante du TF, la notion de contrainte figurant à l'art. 270 al. 1 lit. a CO suppose que le locataire ait de bonnes raisons de changer de logement et que l'on ne puisse attendre de lui qu'il renonce à une occasion qui se présente, et ceci parce que les motifs de nécessité personnelle ou familiale ou la situation sur le marché local du logement sont tels qu'une renonciation serait déraisonnable (*ATF 114 II 74 cons. 3c; TF, 12.03.2002, 4C.367/2001, cons. 3a; TF, 16.10.2002, 4C.169/2002 cons. 2.1; cf. également Weber, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, in: Obliga-*

tionenrecht I, 4^e éd., Bâle 2007, n. 2 et 4 ad art. 270 CO; Higi, *Die Miete*, in: *Obligationenrecht*, 4^e éd., V 2 b, Zurich 1998, n. 36 ad art. 270 CO).

3. S'agissant de la situation sur le marché local à prendre en considération pour apprécier le caractère déraisonnable d'une renonciation, le TF a jugé qu'une telle situation pouvait être qualifiée de difficile dans les cantons où la pénurie est constatée, sur la base d'une étude statistique sérieuse, par le gouvernement cantonal. Pour arriver à cette conclusion, le TF a pris appui sur l'articulation entre l'art. 270 al. 1 lit. a *in fine* CO et l'art. 270 al. 2 CO et sur le but de protection des locataires poursuivi par ces dispositions (TF, 12.03.2002, 4C.367/2001 cons. 3). Dans ce dernier arrêt, concernant une affaire genevoise, le TF a admis que la situation difficile sur le marché local du logement était établie, compte tenu des arrêts du Conseil d'Etat constatant la pénurie, qui indiquent pour tout le canton les catégories de logements par nombre de pièces et qui limitent leur validité à une année pour tenir compte de l'évolution de la situation économique et des changements pouvant intervenir dans la constatation de la pénurie.
4. Dans le cas d'espèce, le logement litigieux est situé dans le canton de Fribourg, plus précisément dans son chef-lieu, Fribourg. Par ordonnance concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer adoptée le 26 novembre 2002 (RS/FR 222.3.12), le Conseil d'Etat du canton de Fribourg a rendu obligatoire l'usage de la formule officielle dans tout le canton. Il a considéré que le taux des logements vacants dans le canton, qui s'élevait, au 1^{er} janvier 2002, à 1,28% du parc immobilier, était inférieur au taux mentionné dans le règlement d'exécution de la loi d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole. Ce règlement précise, en effet, en son art. 2, qu'il y a pénurie, au sens de la loi, lorsque le taux des logements vacants, dans le canton, est inférieur à 1,8% du parc immobilier. Pour l'année litigieuse (2007), l'annuaire statistique « construction et logement » de l'Etat de Fribourg fait état d'un taux de logements vacants de 1,12% dans le canton de Fribourg: ce document se base sur les données de l'Office fédéral de la statistique « Source: Office fédéral de la statistique ».

Dans le canton de Fribourg, contrairement à ce qui prévaut à Genève, l'ordonnance du Conseil d'Etat n'est pas actuelle, en ce sens qu'elle date de 2002 déjà et qu'elle n'est pas renouvelée d'année en année. Par ailleurs, la situation de pénurie de logements qui y est constatée, pour fonder l'usage obligatoire de la formule officielle au sens de l'art. 270 al. 2 CO, est basée sur une statistique, qui, il convient de l'admettre, n'établit pas le taux de vacance des logements en fonction des catégories de logements: la seule indication du nombre de logements vacants de une à six pièces et demie sur la totalité des

logements vacants est à cet égard insuffisante. En outre, cette étude se limite à une appréciation globale de la situation cantonale. Or, dans un canton présentant une superficie étendue, comme celui de Fribourg, il paraît nécessaire de faire une distinction entre les diverses régions cantonales, qui peuvent présenter, s'agissant du taux de vacance des logements, des disparités importantes, notamment entre les milieux urbains et les régions périphériques ou rurales. Sur ce point, la situation du canton de Fribourg diffère de celle de Genève, où la différenciation locale est moindre. Il en découle que l'appréciation globale de la situation de pénurie cantonale, sur laquelle l'exécutif cantonal fribourgeois a pris appui pour fonder sa décision, n'apparaît pas suffisante au regard de la jurisprudence du TF.

A cela s'ajoute que la cour cantonale a expressément retenu que le taux de vacance dans la ville de Fribourg, qu'elle a fixé à 2,29% en 2007, est supérieur à celui publié pour l'ensemble du canton pour la même année. Même si l'on ignore d'où provient cette donnée, à défaut de toute précision apportée sur ce point par l'autorité cantonale, il s'agit-là d'une question de fait que la recourante ne remet pas en cause et qui ne saurait être présentement discutée (art. 105 al. 1 LTF).

Cela étant, l'existence d'une situation de contrainte de la locataire en raison de la pénurie de logements n'est pas réalisée. En conclusion, l'autorité cantonale n'a pas violé le droit fédéral en rejetant l'existence d'une situation de pénurie concrète au sens de l'art. 270 al. 1 lit. a CO.

5. La locataire recourante prétend que le loyer initial a été sensiblement augmenté pour la même chose par rapport au précédent loyer et que, par conséquent, la condition (alternative) posée par l'art. 270 al. 1 lit. b CO est réalisée. Se référant à l'avis de l'auteur, Fetter (*cf. infra*, cons. 7), elle fonde son raisonnement sur l'évolution des bases de calcul du précédent loyer, fixé au 1^{er} décembre 1997, et de celui contesté, fixé au 11 janvier 2007, et prétend que, compte tenu de la progression du taux hypothécaire (-15,25%), de l'IPC (+3,22%) et des charges (du 1.12.1997 au 31.12.2005: +4%), qui justifierait une réduction de loyer de 8%, le loyer a subi une augmentation de 14,9% et non pas de 6,9%.
6. Dans un arrêt non publié (TF, 17.11.2006, 4C.281/2006 cons. 2.2), le TF a admis que le loyer initial n'avait pas été sensiblement augmenté au sens de l'art. 270 al. 1 lit. b CO, dans la mesure où le loyer annuel avait passé de Fr. 20 640.- à Fr. 21 480.-, soit une majoration de 3,9%. Dans un autre arrêt (TF, 16.10.2002, 4C.169/2002 cons. 3.1), le TF a jugé que l'augmentation de 89,65% du précédent loyer net constituait une augmentation sensible au sens de la disposition précitée. Ces deux arrêts, qui ne traitent certes pas directement de la question des critères à prendre en compte dans la détermination de l'augmen-

tation du loyer initial, ne font aucunement mention des bases de calcul des loyers qui ont été comparés.

7. La doctrine majoritaire est d'avis qu'il ne faut pas prendre en considération les critères de fixation de l'ancien et du nouveau loyer (*Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, Zurich 2009, n. 17/2.2.4, p. 287; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 2.2.4, p. 391; Weber, op. cit., n. 5 ad art. 270 CO: SVIT-Kommentar Mietrecht, Zurich 2008, n. 20 ad art. 270 CO; Higi, op. cit., n. 53 ad art. 270 CO; Schwaab, La fixation et la contestation du loyer initial, in: 15^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 23, n° 96*).

Fetter se distancie de ces précédents auteurs. Il préconise en effet de calculer la hausse de loyer en méthode relative, soit de prendre en considération l'évolution du taux hypothécaire et de l'IPC depuis la dernière fixation du précédent loyer, ces faits étant notoires (*Fetter, La contestation du loyer initial, thèse, Berne 2005, p. 195 s., n. 420 ss*).

8. Sous l'angle de l'interprétation littérale, le texte de l'art. 270 al. 1 lit. b CO mentionne uniquement le critère de l'augmentation sensible du loyer initial par rapport au précédent loyer. Aucune référence n'est faite aux bases de calcul des loyers à comparer.

On peut également observer que le législateur a parallèlement adopté l'art. 256a al. 2 CO, qui donne la faculté au locataire de connaître le montant convenu dans le bail à loyer précédent, mais non les bases de calcul sur lesquelles il repose, ce qui traduit bien la volonté du législateur de ne pas se référer à ces dernières pour ouvrir le cas échéant la voie à une contestation du loyer initial. Il est également significatif de relever que la jurisprudence relative aux mentions imposées par la formule officielle au sens de l'art. 270 al. 2 CO, afin que le locataire puisse décider, en toute connaissance de cause, de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder, fait état de « l'ancien loyer », sans référence aux bases de calcul du précédent loyer (*ATF 120 III 341 cons. 5b; ATF 121 III 56 cons. 2c*): dans un arrêt non publié, le TF a même fait expressément référence, dans son analyse de la communication régie par l'art. 270 al. 2 CO, au « montant du loyer antérieurement perçu » ou encore au « loyer versé par l'ancien locataire » (*TF, 12.11.2007, 4A_214/2007, cons. 3*).

Il ne faut par ailleurs pas perdre de vue que l'art. 270 CO ne règle que les conditions préliminaires dont dépend le bien-fondé d'une action en contestation du loyer initial. Les conditions matérielles liées à la notion du loyer abusif ressortent des art. 269 et 269a CO (*ATF 120 III 240 cons. 2*). Sous cet angle, un examen de l'évolution des loyers sur la base de données relatives, qui anticiperait déjà – indépendamment de la méthode qui sera appliquée pour fixer le loyer initial – une analyse sur le

fond, ne se justifie guère. Le même résultat s'impose si l'on s'attache au but poursuivi par la législation relative à la protection contre les loyers abusifs. Le but de la contestation du loyer initial n'est pas de vérifier si une éventuelle augmentation par rapport au précédent loyer est abusive, mais d'examiner si le loyer en tant que tel excède la norme (*Fetter, op. cit., p. 232, n. 507; cf. BO CN 1989, p. 525, intervention Seiler*). La condition posée à l'art. 270 al. 1 lit. b CO, qui est indépendante de toute situation de contrainte pesant sur le locataire au sens de l'art. 270 al. 1 lit. a CO – ces conditions étant des conditions alternatives –, tend à limiter les pratiques rencontrées chez de nombreux bailleurs de profiter d'un changement de preneur pour procéder à une augmentation massive du loyer (*TF, 16.10.2002, 4C.169/2002 cons. 3.2; Barbey, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984, p. 24 s. et les références*). Elle n'a pas pour finalité de réguler le marché du logement. Dès lors, il ne se justifie pas d'analyser, dans le cadre de l'examen de cette condition de recevabilité de la contestation, si le loyer est ou non adapté à la variation des facteurs relatifs.

A l'issue de cette analyse, il faut retenir que l'art. 270 al. 1 lit. b CO doit être interprété selon son sens littéral. Ainsi, comme jugé dans les arrêts non publiés précédemment cités, la condition de l'augmentation sensible du loyer s'examine au regard du loyer contesté et de celui antérieurement perçu par le bailleur.

9. En l'occurrence, l'augmentation du loyer initial par rapport au précédent loyer est de Fr. 100.–, ce qui représente un taux de 6,9%. Ce pourcentage est inférieur au taux limite de 10% – que la recourante ne remet pas en cause – mentionné comme étant la limite au-delà de laquelle une augmentation peut être considérée comme sensible au sens de l'art. 270 al. 1 lit. b CO (*cf. TF, 16.10.2002, 4C.168/2002 cons. 3.1*).

Il s'ensuit que l'autorité cantonale n'a pas violé le droit fédéral en jugeant que la condition de l'augmentation sensible du loyer de l'art. 270 al. 1 lit. b CO n'est pas réalisée.

■ Note

10. L'arrêt est commenté par Joller in CdB 2010, p. 33–38. Tout en approuvant, comme nous, cette décision, l'auteur regrette que le TF n'ait pas aussi examiné si le locataire se trouvait dans une situation de contrainte lorsqu'il a conclu le bail. Cet auteur se trompe à nos yeux, car les travaux préparatoires démontrent clairement que l'art. 270 al. 1 lit. a CO comporte, comme le dit le TF, deux conditions alternatives: le locataire doit avoir été contraint de conclure le bail (hypothèse n° 1) par nécessité personnelle ou familiale, ou (hypothèse n° 2)

en raison de la situation du marché local du logement ou des locaux commerciaux.

Dans cette seconde hypothèse, le locataire n'a pas à démontrer que, dans son cas particulier, le marché immobilier a rendu impossible ou difficile la recherche d'une solution de relogement. Il lui suffit de démontrer la pénurie locale du logement ou de locaux commerciaux dans le secteur concerné. L'existence de cette pénurie présume la difficulté ou l'impossibilité de se reloger, et partant la contrainte qui en résulte pour le locataire. Mais, il est vrai que sur cette question les avis sont partagés (*de notre avis: Weber, op. cit. n. 4 ad art. 270 CO; Fetter, op. cit., p. 169–170; contra; Higi, op. cit., n. 41 ss ad art. 270 CO; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 13–14 ad art. 270 CO; Rohrer, MRA 2002, p. 141*).

D.L.

22

Bail commun. Contestation d'une hausse de loyer. Consortit nécessaire des colocataires.

Tribunal fédéral

08.06.2010

Époux A.X. et B.X. c. Société Y.

4A_104/2010: ATF 136 III 431

Art. 270b CO

1. Les époux A.X. et B.X. sont locataires depuis le 1^{er} octobre 2000 d'un appartement de quatre pièces et demie. Suite à d'importants travaux de rénovation, une hausse de loyer leur est notifiée en décembre 2006, avec effet au 1^{er} avril suivant. A.X. saisit la Commission de conciliation afin notamment de contester la hausse. Cette conclusion est ensuite portée devant le Tribunal des baux, mais cette fois par A.X. et B.X. conjointement. Le Tribunal des baux puis la Chambre des recours rejettent la prétention. Selon eux, la hausse est entrée en force, le délai de 30 jours pour la contester devant l'autorité de conciliation (art. 270b al. 1 CO) étant arrivé à échéance, la requête devant cette

autorité n'ayant émané que de l'un des époux. L'affaire est alors portée devant le TF, qui rejette à son tour le recours formé par les colocataires.

2. D'après notre haute cour, les colocataires, qu'ils soient époux, partenaires enregistrés ou simples colocataires, forment une consorité nécessaire et doivent agir ensemble pour contester le loyer. En effet, le loyer est nécessairement identique pour tous les colocataires, qui ne peuvent être débiteurs solidaires de montants différents. Le TF refuse ainsi d'appliquer par analogie la règle selon laquelle le conjoint non locataire peut contester seul la résiliation du bail qui porte sur le logement de la famille. En effet, le but visé par la norme est de protéger le conjoint contre le risque de perdre le logement familial. Or un tel risque n'existe pas en matière de contestation du loyer.

Note

3. Cet arrêt, destiné à la publication, tranche de manière définitive la question controversée en doctrine de savoir s'il existe une consorité nécessaire des colocataires en cas de contestation du loyer. Le TF y répond, comme la majorité des auteurs (*voir notamment: Bohnet/Dietschy, in Bohnet/Montini (éd.), Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, Bâle 2010, N 35 ad art. 253 CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 72; SVIT-Kommentar, 3^e éd., Zurich/Bâle/Genève 2008, N 7 ad art. 270b CO; Higi, Zürcher Kommentar, 3^e éd., Zurich 1994, N 124 ad Vorbem. Zu Art. 253–274g CO*), par l'affirmative. A raison. Il convient en effet d'appliquer la théorie des droits formateurs, selon laquelle la situation juridique ne peut être modifiée qu'une seule fois et pour chaque contractant. La théorie concerne ainsi les modifications du loyer mais aussi la résiliation du bail, sauf lorsque celui-ci porte sur le logement de la famille, l'un des époux/partenaires enregistrés pouvant contester seul le congé (art. 273a CO lorsque l'époux/le partenaire enregistré n'est pas lui-même locataire: ATF 118 II 168 cons. 2b lorsque les époux/partenaires enregistrés sont colocataires). Les concubins ne sont en revanche pas visés par cette exception et doivent agir ensemble, en tant que consorts nécessaires, afin de contester la résiliation du bail.

P.D.

3. Protection contre les congés

23

Baux commerciaux. Résiliations des contrats en raison d'une rénovation entière annoncée de l'immeuble. Absence d'éléments tangibles et concrets des travaux envisagés. Contestation des congés. Annulation de ceux-ci.

Tribunal fédéral

11.11.2009

X. SA c. Y. SA et Z.

4A_425/2009

Art. 260; 271 al. 1 CO

1. Z. et Y. SA sont locataires de locaux commerciaux dans l'immeuble appartenant à X. SA. Par formules officielles datées du 29 novembre 2007, la bailleuse X. SA résilie les baux, en raison « d'une rénovation entière de toute la maison ». Saisies à leur tour, toutes les instances cantonales ont annulé les congés. La bailleuse exerce alors un recours en matière civile au TF. Elle dénonce une violation du droit fédéral, en particulier une violation des art. 260 et 271 CO.
2. L'autorité cantonale de recours a confirmé le jugement de première instance et admis le caractère abusif du congé signifié aux locataires intimés. Elle a fondé son raisonnement sur le fait que le projet de rénovation et d'assainissement de l'immeuble n'est pas arrivé à maturité et ne présente pas de réalité tangible. A défaut d'un dossier de soumission et d'une demande de permis de construire, les magistrats ont retenu qu'il est impossible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent, pour être accomplis efficacement et avantageusement par la bailleuse, que le bâtiment soit vidé de ses locataires. L'art. 260 CO, dénoncé par X. SA, ne règle pas l'admissibilité d'un congé donné en vue de travaux de transformation, respectivement de rénovation à venir (ATF 135 III 112 cons. 3.3.5). C'est donc à bon droit que l'autorité cantonale n'a pas tranché la question

de la validité des congés litigieux au regard de l'art. 260 CO et qu'elle a fait application de l'art. 271 CO.

3. Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte (ATF 135 III 112 cons. 4.1; 120 II 31 cons. 4a). L'intérêt du bailleur doit au demeurant être effectif (TF, 23.03.2009, 4A_583/2008 cons. 4.1). Le motif d'un congé relève de la constatation des faits (ATF 115 II 484 cons. 2b; TF, 27.05.2005, 4C.61/2005 cons. 4.1, SJ 2006 I 34). Selon la jurisprudence du TF, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque. Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (ATF 135 III 112 cons. 4.1 et les réf. cit.).
4. Comme on l'a vu, la bailleuse a résilié les contrats de bail à loyer litigieux au motif « d'une rénovation entière de toute la maison ». Le congé donné parce que le bailleur envisage d'entreprendre de vastes travaux d'assainissement qui vont limiter considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi (ATF 135 III 112 cons. 4.2). Par contre, le bailleur ne saurait exercer son droit en l'absence d'un intérêt digne de protection et effectif. En l'occurrence, il a été constaté en fait (art. 105 al. 1 LTF) que le projet de la bailleuse d'entreprendre des travaux de rénovation importants n'est pas arrivé à maturité et, surtout, qu'il ne présente pas de réalité tangible. Les juges cantonaux ont par ailleurs relevé, sur la base des éléments de preuve à disposition, qu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent que le bâtiment soit vidé de ses locataires. Au vu de ce qui précède, l'existence d'un intérêt effectif digne de protection sur lequel reposerait la résiliation fait défaut. L'annulation du congé en application de l'art. 271 CO est par conséquent justifiée, ce qui conduit au rejet du recours.

M.M.

24

Possibilité pour les parties de prévoir dans le bail de locaux commerciaux quelles activités y seront admises. Faculté pour le bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts. L'art. 271 al. 1 CO n'a pas pour effet d'interdire indéfiniment au bailleur, après l'expiration de la durée initiale convenue dans le bail, de modifier l'affectation prévue contractuellement au seul motif que l'affectation initiale a été acceptée par lui lors de la conclusion du contrat.

Tribunal fédéral

23.03.2010

X. SA c. Y. SA.

4A_557/2009; ATF 136 III 190; CdB 2010, p. 87

Art. 271, 272, 272b CO

1. Un restaurant est exploité depuis 1912 au rez-de-chaussée d'un bâtiment sis entre la rue du Rhône et le quai Général-Guisan à Genève. Depuis 1982, les locaux d'exploitation sont pris à bail par la société Y. SA. Le contrat le plus récent a été conclu le 28 novembre 1991 pour dix ans, soit du 1^{er} mai 1992 au 30 avril 2002 et, sauf résiliation valable, il se renouvelle tacitement de cinq ans en cinq ans. Le 4 mai 2006, usant d'une formule officielle, la bailleuse X. SA a résilié ce contrat avec effet au 30 avril 2007. La locataire a immédiatement demandé la motivation du congé. La bailleuse a répondu le 3 juillet 2006 seulement, en indiquant qu'elle souhaitait ne plus affecter ses locaux à un restaurant. Par jugement du Tribunal des baux du 28 janvier 2009, le congé a été déclaré valide et le bail prolongé pour une durée de 6 ans, soit au 30 avril 2013. Sur rappel, la Chambre d'appel a donné gain de cause à la locataire et a réformé la décision au sens que le congé signifié en mai 2006 était annulé. La bailleuse a saisi le TF d'un recours en réforme qui a été admis pour les motifs suivants.
2. Le TF rappelle qu'en règle générale, le congé donné pour motif d'ordre économique est conciliable avec les règles de la bonne foi. Le locataire n'est pas autorisé à réclamer l'annulation du congé que le bailleur lui signifie parce que ce dernier espère obtenir, d'un nouveau locataire, un loyer plus élevé mais néanmoins compatible avec l'art. 269 CO qui réprime les loyers abusifs (ATF 120 II 105 cons. 3b/bb). Elucider le motif d'un congé relève de la constatation des faits (ATF 115 II 484 cons. 2b; TF, 27.05.2005, 4C.61/2005 cons. 4.1, SJ 2006 I 34), de sorte qu'en principe, ce point échappe au contrôle du TF. Pour la Chambre d'appel, le bailleur adopte une attitude contradictoire, incompatible avec les règles de la bonne foi, lorsqu'il résilie le bail en raison de faits qui lui étaient connus lors de la conclusion de ce contrat ou qu'il a toléré durant une longue période (TF, 23.03.2009, 4A_583/2008 cons. 5.1). La Chambre constate qu'en l'espèce, l'affectation des locaux à un restaurant avec les nuisances et inconvénients qui peuvent éventuellement en résulter pour le voisinage, était bien connue de la défenderesse lorsque celle-ci a conclu les baux de 1982 et de 1991. En conséquence, la demanderesse est fondée à réclamer l'annulation du congé que l'autre partie lui a donné en vue de faire cesser cette affectation.
3. Pour le TF, il est en principe loisible au bailleur d'insérer, dans le bail de locaux commerciaux et avec l'acceptation du locataire, des clauses destinées à déterminer les activités qui seront admises dans ces locaux : les clauses de ce genre peuvent avoir pour but, notamment, de définir l'ambiance ou le caractère de l'immeuble, ou de prévenir des conflits de voisinage (ATF 132 III 109 cons. 5). En l'espèce, les locaux ont été conventionnellement destinés à l'exploitation d'un restaurant. A supposer que le bailleur promette d'abord de maintenir l'affectation convenue sans limite de durée, il pourrait se délier en faisant valoir que le droit civil fédéral ne reconnaît pas les contrats conclus « pour l'éternité » (ATF 93 II 290 cons. 7; ATF 127 II 69 cons. 5b; ATF 131 I 321 cons. 5.5). L'art. 271 al. 1 CO ne saurait donc, non plus, avoir pour effet d'interdire indéfiniment au bailleur, après l'expiration de la durée convenue pour le contrat et aussi longtemps que le locataire ne consent pas à accepter un congé, de modifier l'affectation qu'il avait auparavant choisie ou agréée pour les locaux, cela au seul motif que l'affectation initiale a été acceptée par lui lors de la conclusion du contrat. Il est vrai que le bailleur montre une attitude objectivement contradictoire s'il déclare ne plus vouloir ce que, pourtant, il voulait ou acceptait au moment de la conclusion du contrat, mais ce changement d'intention ne contrevient pas *ipso facto* aux règles de la bonne foi.
4. Le TF retient qu'il faut prendre en considération que les activités exercées dans le centre de Genève ont profondément évolué depuis 1912, et que le secteur où se trouve l'immeuble concerné, particulièrement apprécié, a acquis un indiscutable prestige. Il se peut que les nuisances d'un restaurant, quoique normales et prévisibles, y soient moins aisément tolérées aujourd'hui qu'autrefois. La bailleuse a allégué des inconvénients dont d'autres locataires se sont parfois plaints, tels que des odeurs de cuisine. Il se peut aussi qu'une modification de l'affectation du rez-de-chaussée, selon la tendance observée dans le secteur, accroisse encore le potentiel des autres locaux existant dans le bâtiment. Dans ces conditions, il n'apparaît pas que l'intention de réaliser cette mo-

- dification, manifestée par la bailleuse près de quinze ans après la conclusion du bail à loyer le plus récent, soit incompatible avec les règles de la bonne foi. Le TF relève encore qu'il s'agit d'un cas totalement différent de la jurisprudence sur laquelle s'était fondée la Chambre d'appel. Il s'agissait du cas où le bailleur, après avoir remis en location un rez-de-chaussée pour l'exploitation d'un restaurant, avait installé son fils au premier étage et prétendait résilier le contrat en raison des nuisances dont ce dernier faisait état (*TF, 23.03.2009, 4A_583/2008 cons. 5.1, infra, N 27*). En réalité, il faut admettre que l'art. 271 al. 1 CO laisse subsister, en principe, le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (*Barbey, Commentaire du droit du bail, Chap. III Protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux, 1 Introduction et art. 271–271a CO, Genève 1991, p. 120 n° 36*). On a d'ailleurs vu que le bailleur peut légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé. Cette disposition légale ne permet pas non plus d'opposer au bailleur les aspects éventuellement regrettables que peut présenter, du point de vue de l'intérêt général, l'évolution des activités et des commerces pratiqués dans le centre de la ville.
5. Le TF relève encore qu'il ressort de l'instruction qu'un changement d'affectation n'était pas exclu. En revanche, si un changement d'affectation avait été exclu, le congé aurait probablement été jugé pour ce motif inconciliable avec les règles de la bonne foi (*cf. TF, 24.03.2005, 4P.274/2004 cons. 3.3*). En définitive, il n'apparaît pas pour le TF qu'une violation des règles de la bonne foi soit par ailleurs imputable à la bailleuse. En particulier, bien que la résiliation du contrat soit de nature à entraîner des conséquences pénibles pour la locataire, parce que celle-ci ne trouvera peut-être pas de locaux de remplacement adéquats dans le centre de Genève, on ne constate pas de disproportion grossière dans les intérêts en présence. On observe à ce sujet que le bailleur est très fréquemment aussi le propriétaire de la chose louée, et qu'il a à ce titre un lien *a priori* perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire. C'est pourquoi l'intérêt du bailleur à exploiter la chose de la manière la plus favorable pour lui est, en principe, prépondérant. Au regard de l'art. 271 al. 1 CO, seules des circonstances particulières, qui n'apparaissent pas dans la présente affaire, peuvent justifier que cet intérêt doive céder le pas à celui du locataire. La défenderesse a indiqué n'avoir aucun projet précis pour l'affectation future des locaux, mais son intérêt à la modifier ne s'en révèle pas pour autant futile: elle ignore d'ailleurs à quelle date les locaux lui seront effectivement restitués et elle n'est donc guère en mesure, dans cette situation, d'élaborer un projet plus concret. Il s'ensuit que l'autre partie n'est pas fondée à réclamer l'annulation
 - de la résiliation communiquée le 4 mai 2006: constatant ainsi la validité du congé, le TF admet le recours et, tout comme le Tribunal des baux, prolonge le bail pour une durée de six ans.

■ Note

6. Cet arrêt est intéressant dans la mesure où le TF relève que l'intérêt du bailleur à exploiter ses locaux de la manière la plus favorable pour lui prime, en principe, sur les conséquences pénibles engendrées par le congé pour le locataire. Ainsi, ce n'est pas parce qu'une affectation initiale a été acceptée par les parties et *a fortiori* par le bailleur que celui-ci ne pourrait par la suite modifier l'affectation des locaux qu'il avait auparavant choisie. Objectivement contradictoire, ce changement d'intention ne contrevient pas *ipso facto* aux règles de la bonne foi. Dans le cas d'espèce, même si le bailleur n'avait pas de projet précis, le TF a relevé que l'intérêt du bailleur n'était pas pour autant futile. De plus, le bailleur ne pouvait savoir à quelle date les locaux lui seraient restitués et ne pouvait dès lors élaborer un projet plus concret. Dans ce sens, le fait que le restaurant était exploité depuis 1912 dans le bâtiment et que la locataire bénéficiait d'un bail dans le bâtiment depuis 1982, soit depuis de nombreuses années, a également joué un rôle d'importance. La Chambre d'appel s'était basée sur une jurisprudence rendue en 2009. Le TF précise expressément que cette jurisprudence n'est pas remise en cause, bien au contraire. Dans ce dernier cas, le comportement du bailleur paraissait totalement incompatible avec les règles de la bonne foi puisque le bailleur, après avoir remis en location le restaurant, avait par la suite installé son fils au 1^{er} étage du bâtiment. Ce dernier s'était alors plaint de nuisances et le bailleur avait prétexté ces nuisances pour résilier le contrat (*TF, 23.03.2009, 4A_583/2008 cons. 5.1 cité plus haut*).

P.C.

25

Bail commercial. Résiliation du contrat. Contestation du congé. Validité de celui-ci.

Tribunal fédéral

26.01.2009

A. SA, c. B. SA

4A_143/2008 et 4A_189/2008

Art. 271 al. 1 CO

1. A compter du 1^{er} janvier 2005, B. SA a donné à bail à A. SA un motel et un restaurant. De durée indéterminée, le bail prévoyait un préavis de résiliation de 6 mois pour le 31 décembre de chaque année, la première fois le 1^{er} décembre 2005. Le loyer convenu s'élevait à Fr. 360 000.— par année, à payer par mensualités de Fr. 30 000.—. Le litige qui oppose les parties est consécutif à la résiliation du contrat notifié par la bailleresse le 19 décembre 2005 pour le 31 décembre 2006. Les instances cantonales saisies ont toutes confirmé la validité du congé, en accordant une prolongation du bail variant de 1 à 2 ans. Les parties ont toutes deux saisies le TF de cette affaire : la locataire conclut principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à une prolongation de bail plus conséquente tandis que la bailleresse vise à obtenir une prolongation de bail réduite.
2. En substance, A. SA reproche à la décision entreprise d'avoir violer l'art. 271 CO, en niant le caractère abusif de la résiliation. Au sens de la jurisprudence, la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi si elle n'est pas fondée sur un intérêt digne de protection et résulte d'une pure manœuvre vexatoire, si elle est fondée sur de simples prétextes ou consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence (ATF 132 III 737 cons 3.4.2). La loi n'exige pas que la résiliation, pour être valable, soit motivée : la motivation peut toutefois être requise et la partie qui a donné le congé est tenue d'en fournir les motifs (art. 271 al. 2 CO), de telle sorte de permettre au destinataire du congé d'évaluer en toute connaissance de cause la situation. Lorsque plusieurs motifs sont allégués, la résiliation est en principe valable si l'un d'eux n'est pas abusif (TF, 16.01.2007, 4C.365/2006 cons 3.2). Le locataire reste cependant à même de démontrer que le motif non-abusif est seulement secondaire et vise uniquement à cacher les motifs réels à l'origine de la résiliation, ces derniers motifs étant en revanche abusifs (ATF 132 III 737 cons 3.4.3, DB 2007, p. 36, n° 19; 120 II 31 cons. 4a, DB 1996, p. 34, n° 27; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, note de bas de page 51, page 733). Elucider le motif

d'un congé relève de la constatation des faits (ATF 130 III 699 cons 4.1).

3. En substance, la cour cantonale a écarté l'affirmation de la locataire selon laquelle l'absence de versement du dépôt de garantie, invoquée par la bailleresse à l'appui de sa résiliation, n'était pas suffisamment prouvée. L'autorité cantonale a également relevé que la notification d'un congé dans le but de reprendre la gestion et l'administration d'un bien loué n'était pas en soi annulable. Qu'une telle démarche ait visé à profiter des améliorations apportées par la locataire à la clientèle qu'elle a acquise dans le cadre de son exploitation n'est pas ici prouvée. On ne peut pas retenir non plus en l'occurrence, selon l'autorité cantonale toujours, que le congé ait été signifié par simple mauvaise humeur de l'administrateur unique de la bailleresse. Lors de l'instruction, il est apparu en effet que ce dernier ne parvenait plus à comprendre qui était la personne qui prenait les décisions au sein de la locataire et le fait de ne plus connaître qui se cache derrière elle en qualité d'actionnaire, soit de ne plus savoir avec qui il traitait, est objectivement susceptible d'engendrer des problèmes dans les rapports contractuels. L'instance cantonale est ainsi parvenue à la conclusion que dans de telles circonstances, l'on ne pouvait pas retenir que les motifs légitimes à la base de la résiliation seraient moins pertinents que ceux éventuellement abusifs.
4. Le TF a confirmé la validité de la résiliation. Il a noté cependant que le dernier motif de résiliation, tenant au fait que la bailleresse ne pouvait plus saisir qui se cachait derrière la société locataire, pouvait laisser songeur dans la mesure où il n'a été avancé que lors de l'instruction (singulièrement pendant l'interrogatoire formel de l'administrateur de la bailleresse). Notre haute cour estime cependant que cette question peut rester indécise. En effet, même si la locataire devait obtenir gain de cause sur ce point, la décision cantonale devrait être, en toutes hypothèses, confirmée dès lors que le congé est déjà fondé, en l'occurrence, sur deux motifs qui ne sauraient en aucun cas être considérés comme abusifs.

Note

5. La conjonction de motifs (valables et/ou abusifs), dans le cadre de la résiliation du bail, reste toujours une problématique délicate. Comme l'a rappelé le TF, lorsque plusieurs motifs sont allégués, la résiliation est en principe valable si l'un d'eux n'est pas abusif. Certes, le locataire peut encore faire la démonstration que le motif non abusif est seulement secondaire et vise uniquement à cacher les motifs réels et abusifs à l'origine du congé. C'est alors ici un critère d'importance des motifs qui doit à notre sens être retenu. Conod note à raison que le bailleur peut invoquer plusieurs motifs à l'appui de la résiliation, pour autant que ses motivations multiples

soient compatibles les une avec les autres. En présence de motifs d'importance différente, le congé est validé si le motif principal est établi. Conod estime même que faute de pouvoir établir ledit motif principal, le congé doit néanmoins être validé si des motifs secondaires sont établis et justifient à eux seuls une résiliation (*Conod, in: Droit du bail à loyer – Commentaire pratique [Bohnet/Montini éd.], Bâle 2010, note 29 s ad art. 271 CO*).

M.M.

26

Bail commercial. Difficultés financières de la locataire qui conduisent à la résiliation du bail. Contestation du congé. Validité de celui-ci.

Tribunal fédéral

18.02.2009

X. SA c. Y.

4A_568/2008

Art. 271 al. 1 CO

1. Active dans le domaine de la boulangerie, X. SA exploite plusieurs magasins d'alimentation. A compter de l'été 1998, elle prend à bail des locaux à usage de laboratoire et de magasin dont le loyer mensuel s'élève à plus de Fr. 4500.-. En proie à de graves difficultés financières, elle se trouve en état de surendettement à la fin septembre 2006, ce qui conduit un actionnaire à faire un nouvel apport de fonds et à accepter la postposition de sa créance. Une importante réorganisation intervient au printemps de 2007 et la société cesse toute production dans le laboratoire précité. Informée des difficultés de sa locataire, Y. conclut un bail avec une société concurrente, portant sur les mêmes locaux, le 30 octobre 2006. Il est prévu que ce contrat prenne effet le 1^{er} juillet 2008 et la nouvelle locataire s'acquitte d'un loyer mensuel de Fr. 7200.-. Ensuite, le 10 novembre 2006, Y. résilie le bail de X. SA avec effet au 30 juin 2008. Cette dernière conteste ce congé. Les instances cantonales reconnaissent cependant la validité de la résiliation, ce que fait également le TF.
2. Le TF relève tout d'abord qu'il est constant que les parties se sont liées par un contrat de bail à loyer de durée indéterminée, portant sur l'usage de locaux commerciaux, et que chacune d'elles a le droit de résilier ce contrat conformément à l'art. 266a al. 1 CO.
3. Il rappelle ensuite qu'au sens de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles

de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte (*ATF 120 II 31 cons. 4a*). En règle générale, le congé donné pour un motif d'ordre économique est conciliable avec les règles de la bonne foi, et le locataire n'est pas autorisé à réclamer l'annulation du congé que lui signifie le bailleur en vue d'obtenir, d'un nouveau locataire qui lui succédera dans les locaux, un loyer plus élevé mais néanmoins compatible avec l'art. 269 CO réprimant les loyers abusifs (*ATF 120 II 105 cons. 3b/bb*). Elucider le motif d'un congé relève de la constatation des faits (*ATF 115 II 484 cons. 2b; TF, 27.05.2005, 4C.61/2005 cons. 4.1, SJ 2006 I 34*), de sorte que, en principe, ce point échappe au contrôle du TF.

4. Comme on l'a vu, la Chambre des recours du TC vaudois a constaté en l'occurrence les difficultés financières de la demanderesse à la fin du mois de septembre 2006: cette société se trouvait en état de surendettement et elle ne parvenait plus à payer ses fournisseurs; c'est l'intervention d'un actionnaire qui lui a évité la faillite. Elle constate aussi que la défenderesse, informée de la situation défavorable de sa cocontractante, redoutait de ne plus recevoir le loyer alors que cette ressource constituait son principal revenu: que la défenderesse a, pour ce motif, décidé de mettre fin au rapport de location, et que, avant de résilier le bail, elle a cherché un nouveau locataire afin d'éviter une vacance des locaux. La Chambre des recours considère que le motif ainsi invoqué par la défenderesse, soit la crainte de ne plus recevoir le loyer, n'était pas un simple prétexte et qu'il est au contraire plausible, alors même que le changement de locataire s'accompagnait d'une hausse considérable du loyer. Elle procède ainsi à une constatation de fait, portant sur le mobile de la défenderesse, qui lie le TF. Au surplus, vouloir parer au risque de pertes ou de retards dans l'encaissement du loyer est un motif digne de protection. Il importe peu que la défenderesse eût peut-être aussi eu la possibilité de prendre des mesures différentes, telles que réclamer l'accroissement des sûretés déjà constituées par la demanderesse, au lieu de chercher d'emblée un autre locataire jouissant d'une situation plus favorable. Il importe tout aussi peu que la situation de la demanderesse se soit peut-être améliorée après la résiliation du bail. Enfin, si le motif du congé ne consistait pas dans le dessein de percevoir un loyer plus élevé, la Chambre des recours était dispensée de vérifier, au regard du rendement de l'immeuble et des prix du marché, si le loyer pouvait légalement être augmenté (*cf. ATF 120 II 105 cons. 3b/bb*). La locataire se plaint ainsi à tort d'un jugement contraire à l'art. 271 al. 1 CO et son recours doit être rejeté.

M.M.

27

Bail commercial portant sur un café-restaurant. Congé donné par le bailleur en raison de prétendues nuisances causées aux locataires. Nuisances considérées comme non excessives et connues du bailleur à la conclusion du contrat. Congé contraire à la bonne foi, compte tenu qu'il relève d'une attitude contradictoire de son auteur.

Tribunal fédéral

23.03.2009

X. c. Y. SA

4A_583/2008; CdB 2009, p. 76

Art. 271 al. 1 CO

1. A. est propriétaire de plusieurs immeubles dans une ville vaudoise. En octobre 1996, il a loué à Y. SA un café-restaurant (pizzeria), puis en 1999 un autre local commercial dans un autre immeuble situé à proximité. A l'époque de la conclusion du premier bail, la société locataire exploitait déjà une terrasse contiguë au restaurant loué, ouverte au public d'avril à octobre.
2. En mars 2002, X., fils de A., s'est installé dans un appartement situé juste au-dessus du café-restaurant. Le 5 juillet 2002, le bailleur a résilié les baux le liant à Y. SA, en invoquant les nuisances qu'engendraient le café-restaurant et la terrasse. Il invoquait également le besoin de récupérer l'usage des locaux loués pour les mettre à disposition de son fils.
3. Il s'ensuit alors une saga de requêtes administratives et judiciaires de la part des protagonistes (sollicitation de la police et du service vaudois de l'environnement et de l'énergie par le bailleur, contentieux en matière de bail jusqu'au TF, qui retourne l'affaire à l'instance cantonale aux fins de déterminer les faits pertinents). Entretemps, X. a acquis les immeubles de son père par donation, en reprenant les baux litigieux, avec substitution de la qualité de bailleur (art. 261 al. 1 CO).
4. Le 17 septembre 2008, la Chambre des recours du TC vaudois juge que les nuisances invoquées par le bailleur pour résilier les baux litigieux n'étaient qu'un prétexte, de sorte que les congés étaient contraires à la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Elle a en outre considéré que le prétendu besoin personnel des locaux dont se prévalait le défendeur n'était pas établi. Ce dernier exerce un recours en matière civile auprès du TF, qui est rejeté (dans la mesure où il était recevable).
5. A côté de moyens touchant les faits allégués et les preuves administrées, ainsi que la négation du besoin propre du recourant, qui échappe à la critique, la haute cour se penche essentiellement sur les congés signifiés par le bailleur. Elle rappelle que, outre la liste spéciale des congés susceptibles d'être annulés (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que la résiliation donnée par l'une ou l'autre partie est également annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon une jurisprudence posée de longue date, le concept de protection inscrit à cette disposition «procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière» (p. 9, avec références aux ATF 120 II 31, cons. 4a, DB 1995, p. 28, n° 27 et ATF 120 II 105, cons. 3a, DB 1994, p. 22, n° 20, décision qui considère que, pour l'application de l'art. 271 al. 1 CO, l'abus de droit n'a pas à être manifeste, contrairement à ce que précise l'art. 2 al. 2 CC).
6. L'occasion est donnée au TF de rappeler également les cas typiques de résiliations abusives, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, soit 1) l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, 2) l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, 3) la disproportion grossière des intérêts en présence, 4) l'exercice d'un droit sans ménagement, 5) l'attitude contradictoire. En l'espèce, les congés signifiés par le bailleur entrent dans cette dernière catégorie de cas, en ce sens qu'ils ne répondent à aucun intérêt objectif et sérieux et qu'ils apparaissent comme un «prétexte» pour évincer la locataire des locaux (cons. 4.1 et 5.1).
7. En l'occurrence, l'attitude contradictoire imputée à la recourante repose sur plusieurs arguments. Tout d'abord, à l'époque même de la conclusion du bail portant sur le café-restaurant, l'intimée exploitait déjà une terrasse ouverte d'avril à octobre (y compris le soir) au public. Le bailleur connaissait donc les nuisances que peut générer ce genre d'activité, en particulier pour les usagers du logement situé juste en dessus des locaux loués (un logement occupé par son fils quelque cinq ans après la conclusion du contrat en question). Par ailleurs, lors d'une décision incidente prise en 2001 dans le cadre d'une procédure concernant les heures d'ouverture de la terrasse, le Tribunal administratif du canton de Vaud a constaté que l'exploitation de celle-ci n'avait jusque-là donné lieu à aucune plainte du voisinage. En avril 2002, l'autorité compétente a délivré à l'intimée l'autorisation de maintenir sa terrasse ouverte à l'année. Enfin, durant les trois premiers mois où il a habité le logement surplombant l'établissement public loué, le recourant n'a adressé aucune plainte à la locataire au sujet de nuisances engendrées par l'exploitation du café-restaurant. En conséquence, force est de constater, après l'instance

cantonale, que les congés signifiés le 5 juillet 2002, étaient abusifs au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

■ Note

8. Dans la présente affaire, les baux litigieux ont été dénoncés pour une échéance contractuelle ordinaire. Cela explique que ne soit pas examinée par les différentes instances la validité du congé extraordinaire prévu à l'art. 257f al. 3 CO, qui peut sanctionner la violation du devoir de diligence par le locataire, en particulier lorsque celui-ci n'a pas, à l'égard des habitants et voisins de l'immeuble, les égards qui leur sont dus. Cela explique également que les résiliations en cause soient analysées sous l'angle de la règle générale en matière de congés abusifs, c'est-à-dire sous l'angle de l'art. 271 al. 1 CO.
9. L'arrêt commenté ici n'est pas véritablement novateur. Son intérêt réside dans le rappel de la casuistique des congés abusifs établie depuis une quinzaine d'années et dans l'application d'un cas typique de congé contrevenant aux règles de la bonne foi, soit le congé qui relève chez son auteur une « attitude contradictoire ». Tel est le cas, comme dans la présente espèce, du « congé qui est signifié pour des motifs connus du bailleur à la conclusion du bail ou tolérés par lui pendant une longue période » (p. 10). Une telle attitude, que le TF qualifie de « déloyale », ne répond pas à un intérêt digne de protection. Elle prend l'allure d'un « prétexte » et constitue une « illustration parfaite » du principe résumé par l'adage latin *venire contra factum proprium*. En ce sens, la décision s'appuie sur des auteurs qui font autorité (*Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 735; SVIT-Kommentar Mietrecht, 3^e éd., Zurich 2008, n. 37 ad art. 271 CO; Weber, Obligationenrecht I, 4^e éd., Bâle 2007, n. 5 ad art. 271 CO*).
10. L'arrêt résumé plus haut met en exergue un point qui n'était pas litigieux : celui du transfert de bail par transfert (donation) de l'immeuble et substitution de la qualité de partie bailleresse à l'acquéreur, qui se fait imputer le comportement de l'ancien propriétaire, en l'occurrence une attitude contradictoire.
11. La présente sentence rappelle également que la location d'établissement public est souvent source de litiges, en raison des incommodités olfactives et sonores que génère forcément ce genre d'activités. En l'espèce, faut-il le rappeler, les nuisances alléguées n'ont pas été qualifiées d'excessives, au point de permettre au bailleur, aux autres locataires de l'immeuble et aux voisins incommodés d'invoquer toute une panoplie de moyens juridiques relevant du droit public comme du droit privé (*cf. sur ce point Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in: 12^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002*).
12. Enfin, l'affaire discutée ici révèle une saga contentieuse qui, si l'on excepte l'intervention de la police, le dépôt d'expertises et les décisions d'autorités administratives d'exécution et judiciaires, a duré plus de six ans et, sur le plan purement civil, a sollicité à deux reprises trois instances vaudoises (Commission de conciliation, Tribunal des baux et Chambre des recours du TC) et le TF. Pour le seul arrêt dont il est question, le bailleur s'est fait infliger par notre haute cour le paiement de frais judiciaires d'un montant de Fr. 5000.– et celui d'une indemnité de dépens ascendant à Fr. 6000.–. Force est de constater qu'à une époque où la crise économique diminue la marche des affaires et provoque le chômage des hommes, l'activité judiciaire paraît loin de marquer le pas. Le phénomène est connu. Il n'est pas réjouissant.

P.W.

4. Autorités et procédure

28

Résiliation en raison du besoin du fils du bailleur. Requête en annulation du congé. Réquisition de preuves du juge visant à examiner la justesse du motif invoqué. Demande de récusation tirée de la violation de la sphère privée du bailleur (rejetée).

Tribunal fédéral

03.08.2010

X. contre F.Z. et H.Z.

4A_323/2010

Art. 6 ch. 1 CEDH; 30 al. 1 Cst.; 271 et 274d al. 3 CO

1. La garantie d'un tribunal indépendant et impartial résultant de l'art. 30 al. 1 Cst. – qui de ce point de vue a la même portée que l'art. 6 ch. 1 CEDH (ATF 131 I 24 cons. 1.1) – permet de demander la récusation d'un juge dont la situation ou le comportement est de nature à susciter des doutes quant à son impartialité. Elle vise à éviter que des circonstances extérieures à l'affaire puissent influencer le jugement en faveur ou au détriment d'une partie (ATF 135 I 14 cons. 2). Elle n'impose pas la récusation seulement lorsqu'une prévention effective est établie, car une disposition interne de la part du juge ne peut guère être prouvée: il suffit que les circonstances donnent l'apparence d'une prévention et fassent redouter une activité partielle du magistrat: seules des circonstances objectivement constatées doivent être prises en compte, et non pas les impressions subjectives d'une partie (ATF 134 I 20 cons. 4.2, 238 cons. 2.1; 133 I 1 cons. 5.2 et les arrêts cités). En particulier, même lorsqu'elles sont établies, des erreurs de procédure ou d'appréciation commises par un juge ne suffisent pas à fonder objectivement un soupçon de partialité: seules des erreurs particulièrement lourdes ou répétées, qui doivent être considérées comme des violations graves des devoirs du magistrat, peuvent avoir cette conséquence: les erreurs éventuellement commises doivent être constatées et redressées dans le cadre des procédures de recours prévues par la loi: il n'appartient

pas au juge de la récusation d'examiner la conduite du procès à la façon d'un organe de surveillance (ATF 116 Ia 135 cons. 3a; 114 Ia 153 cons. 3b/bb).

2. En l'espèce, la recourante reproche au juge d'avoir ordonné l'apport de pièces concernant ses autres biens immobiliers ou en tout cas les autres baux qu'elle aurait conclus. Il n'est pas douteux que le juge doit en principe respecter la sphère privée des justiciables. Il n'empêche qu'il peut être amené, par son devoir de fonction, à examiner des faits relevant de la vie privée, lorsque ceux-ci sont pertinents pour statuer sur les droits invoqués par autrui. Il faut tout d'abord rappeler à ce sujet que le juge, dans le domaine des baux d'habitations ou de locaux commerciaux, doit établir d'office les faits et apprécier librement les preuves (art. 274d al. 3 CO). Dès lors que les locataires invoquaient que le motif de résiliation (le besoin du fils) n'était qu'un faux prétexte, le juge devait leur donner l'occasion d'apporter cette preuve. Savoir quels sont les motifs réels d'une résiliation est en effet une question de fait (ATF 131 III 535 cons. 4.3; 130 III 699 cons. 4.1). La question est pertinente, puisque la doctrine et la jurisprudence admettent que si le bailleur a fourni un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux et en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 cons. 4b; Higi, *Die Miete*, in: *Obligationenrecht*, 4^e éd., Zurich 1996, n. 115 ad art. 271 CO; Weber, *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht*, in: *Obligationenrecht I*, 4^e éd., Bâle 2007, n. 33 ad art. 271/271a CO; Lachat, in: *Commentaire romand, CO I, Bâle/Genève/Munich 2003*, n. 11 ad art. 271 CO; le même, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 732; Corboz, *Les congés affectés d'un vice*, in: 9^e *Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 1996, p. 22; Roncoroni, *Le nouveau droit du bail à loyer*, in: 6^e *Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 1990, p. 9 s.). Demander des renseignements sur d'autres logements à disposition de la recourante est pertinent en vue d'établir, le cas échéant, que le motif de résiliation invoqué n'est en réalité qu'un faux prétexte et que la recourante suit systématiquement une politique de relocation à des prix nettement supérieurs. Encore récemment, le TF a connu d'un cas d'annulation de la résiliation parce qu'il avait été établi en fait que le motif

invoqué (le besoin d'un proche) n'était qu'un prétexte, sur la base d'une administration des preuves qui avait montré que le bailleur avait eu d'autres occasions de reloger son proche et qu'il avait utilisé le même prétexte à l'appui de plusieurs résiliations (TF, 29.04.2010, 4A_64/2010 cons. 2.2 et 2.3). Tout en rappelant que le juge de la récusation n'est pas une autorité de recours contre les ordonnances probatoires contestées, il faut observer en l'espèce qu'il n'apparaît nullement – contrairement aux affirmations de la recourante – que les ordonnances critiquées constituent des violations graves et répétées des devoirs du juge.

3. L'argumentation présentée par la recourante revient à critiquer les ordonnances de preuve rendues par le juge. La voie de la récusation ne doit pas se substituer aux voies de recours prévues par la loi. A supposer qu'un recours immédiat n'ait pas été possible – ce qui n'est pas certain: art. 93 al. 1 lit. a LTF –, la recourante garde la possibilité de ne pas produire les pièces demandées, ce dont le juge pourra tirer des conséquences au stade de l'appréciation des preuves: s'il le fait, la recourante pourra recourir contre la décision finale en soutenant que le juge n'avait pas à lui demander ces pièces. La question sera alors examinée. La récusation, qui ne doit pas se substituer aux voies de recours, ne saurait permettre d'écarter un juge du seul fait qu'il a rendu une décision incidente avec laquelle l'une des parties n'est pas d'accord.
4. Il faut encore observer que les pièces demandées ne concernent pas la sphère intime, mais seulement les relations contractuelles entre la recourante et des tiers. Par ailleurs la recourante garde la possibilité en l'état, si elle s'y croit fondée, de refuser de produire ses pièces. Les décisions querellées ne constituent donc pas des atteintes extrêmement graves aux droits fondamentaux de la recourante, comme celle-ci se plaît à les dépeindre.
5. En demandant l'apport de ces pièces, le juge a manifestement voulu rechercher si les motifs réels du congé correspondaient aux motifs invoqués, ceci afin de répondre aux allégués des locataires. Ce n'est pas le lieu de dire, dans une procédure de récusation, s'il a porté ses investigations trop loin. Il faut cependant retenir que ce souci d'établir la vérité ne permet en rien de conclure objectivement à une apparence de partialité.
6. C'est donc à juste titre que la demande de récusation a été rejetée.

■ Note

7. On ne compte plus les requêtes de récusation déferées sur recours au TF. Il est en revanche rare d'invoquer la violation de sa sphère privée (art. 13 Cst: art. 28 CC) à l'appui d'une telle requête. Le recourant prétendait en

effet qu'en ayant ordonné le dépôt de documents visant à déterminer la réalité du motif de résiliation qu'il faisait valoir, le juge avait commis une erreur de procédure parce qu'il violait ce faisant sa sphère privée. Le TF retient avec raison que l'argument tombe à faux, pour une double raison. Premièrement, seules des violations graves et répétées des devoirs du juge constituent un motif objectif de douter de l'impartialité du magistrat. Or, en l'occurrence, le fait de requérir du bailleur des documents concernant certains de ses immeubles était pertinent en vue de déterminer si le motif de résiliation invoqué n'était en réalité qu'un faux prétexte, si bien que l'on ne peut retenir la moindre violation des devoirs du juge. Deuxièmement, alors même que l'ordonnance eût été critiquable, une requête de récusation n'était *pas le moyen adéquat* pour la critiquer. Un recours aurait été envisageable contre l'ordonnance querellée – au niveau fédéral en cas de dommage irréparable, art. 93 al. 1 lit. a LTF – et le cas échéant la partie pouvait refuser de s'exécuter et se plaindre ultérieurement si le juge en tenait compte dans son appréciation des preuves.

8. Autrement dit: le bailleur a pris la mauvaise flèche et l'a dirigée contre la mauvaise cible.

F.B.

29

Action du bailleur en contestation d'une opposition à une hausse de loyer et tendant à titre reconventionnel à une baisse de loyer. S'il entend obtenir la confirmation de la majoration de loyer suite à la décision de constatation de la non-conciliation, le bailleur doit ouvrir action devant l'autorité judiciaire dans les 30 jours.

Tribunal fédéral

13.01.2010

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

4A_538/2009

Art. 274f al. 1 CO

1. Le bailleur a notifié un avis de majoration de loyer. Le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève d'une requête en opposition à la hausse et d'une demande reconventionnelle de baisse de loyer. Le 2 octobre 2008, la commission a constaté la non-conciliation. Le 10 octobre 2008, le locataire a introduit une demande de baisse de loyer devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Celui-ci a fixé au bailleur un délai au 6 janvier

2009 pour répondre. Par courrier du 4 décembre 2008, le locataire a déclaré retirer sa demande de baisse de loyer. Par acte déposé au greffe du tribunal le 5 décembre 2008, le bailleur a répondu à la demande du locataire, concluant à son rejet et à la confirmation de l'augmentation selon avis de majoration de loyer. Le 15 décembre 2008, le tribunal a ordonné la réinscription de la cause au rôle et fixé une audience de plaidoiries au 27 janvier 2009.

2. Par jugement du 26 février 2009, le tribunal a rejeté la demande du bailleur et pris acte du retrait de celle du locataire. Pour ce qui concerne la demande du bailleur, il a constaté que celui-ci n'avait pas introduit de demande de validation de la hausse dans les trente jours suivant celui où l'échec de la conciliation avait été constaté. La Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a confirmé le jugement. Saisi d'un recours en matière civile formé par le bailleur, le TF l'a rejeté dans la mesure où il était recevable.
3. Le TF rappelle tout d'abord qu'en matière de hausse de loyer l'autorité de conciliation est certes saisie par le locataire (art. 270b al. 1 CO) mais que la prétention litigieuse émane matériellement du bailleur. Il appartient donc à celui-ci d'agir dans les trente jours suivant la décision de l'autorité constatant la non-conciliation s'il persiste dans sa prétention à l'augmentation du loyer (art. 274f al. 1 CO). A défaut, il est réputé y avoir renoncé. Toutefois, il garde la possibilité de notifier une nouvelle hausse pour l'échéance contractuelle suivante et de se prévaloir des mêmes motifs (*ATF 124 III 245 ss*).
4. Le TF retient que le bailleur aurait dû, s'il entendait persister à réclamer la hausse, saisir le tribunal des baux dans les trente jours suivant la décision du 2 octobre 2008 constatant la non-conciliation et qu'il ne peut pas articuler cette prétention dans une demande reconventionnelle si à ce moment-là le délai de l'art. 274f al. 1 CO était échu pour la prétention en question.
5. Le TF considère que le grief du recourant concernant la possibilité de s'opposer au retrait de la demande du locataire afin d'être en mesure de former une demande reconventionnelle est sans pertinence, car de toute façon cette conclusion était irrecevable pour cause de tardiveté (*cf. point 4 ci-dessus*). La haute cour relève toutefois que, selon la Chambre d'appel, le droit cantonal de procédure permettait au locataire de retirer sa demande le 4 décembre 2008, de sorte que le bailleur défendeur ne pouvait plus conclure reconventionnellement le 5 décembre 2008 à une hausse de loyer. Selon le TF, le recourant n'a pas démontré dans son recours en matière civile le caractère arbitraire de cette interprétation du droit cantonal de procédure.

■ Note

6. Cet arrêt traite de la question du respect du délai de l'art. 274f al. 1 CO lorsque le bailleur et le locataire ont fait valoir des prétentions devant l'autorité de conciliation, mais qu'une seule partie saisit l'autorité judiciaire dans les trente jours, l'autre partie renouvelant sa prétention seulement dans une demande reconventionnelle. On peut sur ce point consulter le commentaire d'un arrêt fribourgeois et de l'ATF 135 III 253 publié sous la plume de François Bohnet dans la présente revue (*DB 2009, p. 53, n° 31 et 32*) et on peut aussi renvoyer le lecteur à un arrêt du TF publié dans la RSPC 2006, 271 ss. En l'espèce, le TF considère que le bailleur – qui matériellement faisait valoir une prétention à une hausse de loyer devant l'autorité de conciliation – doit, si la conciliation n'aboutit pas, agir dans le délai de 30 jours de l'art. 274f al. 1 CO. Il ne peut pas, dans une demande reconventionnelle formée après l'écoulement de ce délai, articuler des conclusions tendant à la validation de la hausse. Dans cet arrêt, le TF apporte une précision par rapport à la solution retenue dans l'ATF 135 III 253 qui admet qu'une partie peut faire valoir sa prétention dans la demande reconventionnelle sans avoir antérieurement saisi le tribunal dans le délai de l'art. 274f al. 1 CO. Cette jurisprudence s'applique uniquement lorsque l'autorité de conciliation est habilitée à rendre une décision. En revanche, si comme dans le cas d'espèce, l'autorité ne dispose que de la compétence de conciliation, la partie qui n'entend pas renoncer à sa prétention doit introduire action dans le délai prévu à l'art. 274f al. 1 CO.
7. Qu'en est-il sous l'empire du Code de procédure civile suisse ? L'art. 274f CO sera abrogé et remplacé par l'art. 209 CPC qui traite de l'autorisation de procéder lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas. Le délai sera de 30 jours pour les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme, d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricole (al. 4). S'il est vrai qu'à l'instar des codes cantonaux le CPC exclut la procédure de conciliation en cas de demande reconventionnelle (art. 198 lit. f), il ne traite pas du cas particulier où les deux parties ont fait valoir des prétentions en saisissant l'autorité de conciliation alors qu'une seule donne suite à l'autorisation de procéder devant l'autorité de jugement. A notre avis, les principes retenus dans l'ATF 135 III 253 et dans l'arrêt commenté ci-dessus resteront applicables.

M.D.

5. Bail à ferme

30

Bail à ferme. Avis comminatoire. Menace nécessaire de résiliation faute de paiement. Insuffisance à cet égard du renvoi à la disposition légale topique ou à une clause contractuelle rappelant celle-ci.

Tribunal fédéral

10.02.2010

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

4A_551/2009; ATF 136 III 196

Art. 282 CO; 74 al. 1 lit. a et b LTF

1. Depuis le printemps 2006, les parties sont liées par un bail à ferme non agricole portant sur un établissement public remis en gérance à Y. L'art. 3 du contrat qui les lie prévoit que Y. verse, par mois et d'avance, aux bailleurs H.X. et F.X. une indemnité mensuelle de Fr. 4175.- (montant comprenant le loyer avec charges, la gérance et le garage). En outre, l'art. 4 dudit contrat dispose que « (...) pour l'obtention de l'exploitation du fonds de commerce un montant de Fr. 101 000.- est versé par le gérant au cédant, à la remise des clés. La différence pour avoir accès au bail est de Fr. 129 999.-. Le gérant pourra en tout temps verser des acomptes » (al. 1). « Le paiement du loyer-gérance se fera au plus tard le 5 du mois en cours. En cas de retard dans le paiement d'une quelconque indemnité mensuelle, le cédant pourra fixer au gérant un délai de 60 jours et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il sera en droit de résilier la présente convention et le montant susmentionné de Fr. 101 000.- et les éventuels acomptes resteront en mains du cédant pour dédommagement » (al. 2). En mars 2007, la gérante cesse le paiement de l'indemnité mensuelle prévue par le contrat. Par pli recommandé du 4 mai 2007, le conseil des bailleurs la met ainsi en demeure de verser à ses clients, avant le 15 juillet 2007, la somme de Fr. 16 700.-, à titre d'indemnités des mois de juin et de mars à mai 2007. Le courrier précise: « Si vous ne vous conformez pas à cette injonction, Monsieur H.X. et Madame F.X. feront application de l'alinéa 2 de l'article 4

du contrat de bail ». Par avis officiel du 16 juillet 2007, les bailleurs résilient le contrat les liant à la gérante pour le 31 août 2007, en raison du non-paiement de l'indemnité mensuelle. La gérante conteste le congé tandis que H.X. et F.X. requièrent l'évacuation de Y. En dernière instance cantonale, l'inefficacité de la résiliation est retenue dès lors que si la sommation a été valablement expédiée, elle ne contient cependant aucune menace de résiliation de bail et ne respecte ainsi pas l'exigence de l'art. 282 CO. H.X. et F.X. exercent alors un recours en matière civile devant le TF.

2. La seule question litigieuse est de savoir si la mise en demeure, qui ne contient aucune menace de résiliation mais se borne à renvoyer à l'art. 4 al. 2 de la convention des parties, permettait à H.X. et F.X. de résilier valablement le contrat de bail à ferme. Au sens de l'art. 282 CO, lorsque, après la réception de la chose, le fermier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de 60 jours au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat: les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Selon la jurisprudence et la doctrine s'exprimant sur l'art. 257d CO, le courrier contenant l'avis comminatoire doit expressément indiquer qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail sera résilié (ATF 119 II 147 cons. 3 p. 150; 117 II 415 cons. 3; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4^e éd., Genève 2009, n. 2393, p. 347; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 667; Wessner, *L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires*, in: 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 19; Weber, *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht*, in: *Obligationenrecht I*, 4^e éd., Bâle 2007, n. 4 ad art. 257d CO; Zihlmann, *Das Mietrecht*, 2^e éd., Zurich 1995, p. 59). Il se justifie de retenir la même exigence pour l'art. 282 CO qui est, excepté pour la seule question de la durée du délai comminatoire de paiement, identique à l'art. 257d CO (cf. Higi, *Die Miete*, in: *Obligationenrecht*, 4^e éd., V 2 b, Zurich 1996, n. 9 ad art. 282 CO). A la lecture du courrier contenant l'avis comminatoire, le locataire (cf. art. 257d

CO) – ou le fermier (cf. art. 282 CO) – doit clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail, si le montant n'est pas payé à temps (cf. *Lachat, op. cit.*, p. 667; *Tercier/Favre/Bugnon, op. cit.*, n. 2393, p. 347). Il ne suffit pas pour le bailleur de renvoyer, dans son courrier, à l'art. 257d CO (ou à l'art. 282 CO) (cf. *Wessner, op. cit.*, p. 17 et les réf. cit.). A défaut d'une telle menace de congé, le bailleur ne pourra valablement résilier le contrat (*Lachat, op. cit.*, p. 667 et les réf. cit.; *Higi, Die Miete, in: Obligationenrecht, 3e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 34 ad art. 257d CO; Permann, Kommentar zum Mietrecht, Zurich 1999, n. 9 ad art. 257d CO*).

3. En l'espèce, il est clair que le courrier du 4 mai 2007 ne contient aucune menace expresse de résiliation. Dans la même mesure où un renvoi à l'art. 282 CO n'est pas suffisant, le renvoi à l'art. 4 al. 2 du contrat – qui rappelle simplement, en substance, les conditions de la résiliation prévue à l'art. 282 CO, et qui ne contient d'ailleurs en soi aucune formulation pouvant s'apparenter à une menace concrète de résiliation – ne permet pas non plus de retenir que le courrier contenant l'avis comminatoire réalise l'exigence stricte de l'art. 282 CO. Sur la base du courrier du 4 mai 2007, la gérante n'était donc pas à même de comprendre qu'à défaut de paiement de sa part, H.X. et F.X. se réservaient la faculté de mettre un terme au contrat de bail à ferme. Ceux-ci ne pouvaient dès lors valablement résilier ce contrat le 16 juillet 2007 si bien que leur recours doit être rejeté.

■ Note

4. Enfin, et d'un point de vue procédural, l'on ne manquera pas de signaler que visant le contrat de bail à loyer (art. 253 CO), la règle de l'art. 74 al. 1 lit. a LTF ne s'applique pas dans le cas d'un bail à ferme (*Corboz, in: Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 25 ad art. 74 LTF; Rudin, Bundesgerichtsgesetz, Bâle 2008, n. 12 ad art. 74 LTF et la réf. cit.*). Ainsi, dans l'examen de la recevabilité du recours, le TF s'est en l'espèce assuré que la valeur litigieuse s'élevait au moins à Fr. 30 000.– (art. 74 al. 1 lit. b LTF). L'occasion a ainsi été offerte à notre haute cour de rappeler les principes en la matière: en cas de bail de durée déterminée, la valeur litigieuse équivaut au loyer pendant la durée convenue (*Higi, op. cit.*, n. 28 ad art. 273 CO; *Lachat, op. cit.*, n. 6.7, note de bas de page 235, p. 759). Pour un bail de durée indéterminée, elle est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 lit. e CO (auquel renvoie l'art. 300 al. 1 CO) consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF, 08.10.2002, 4C.167/2002 cons. 1.1; TF, 16.04.1997, 4C.310/1996, publié in: SJ 1997, p. 493 cons. 2 et les réf. cit.).

M.M.

Liste des arrêts rendus par le TF entre le 1^{er} octobre 2009 et le 30 septembre 2010

Référence	Date	Mots-clés	Commenté in DB 2010
1. Dispositions générales			
4A_418/2009	27.10.09	Défaut de légitimation passive du défendeur.	
4A_413/2009	11.11.09	Utilisation non-conforme au contrat d'un bail à loyer d'habitation pour but commercial; la résiliation selon art. 257f al. 3 CO n'est pas valable, si le bailleur a toléré la situation non respectée durant un certain temps.	
4A_437/2009	11.11.09	Question de l'interprétation d'un avenant au contrat de bail à loyer selon les principes régissant l'interprétation d'un contrat, en l'occurrence par le biais de l'interprétation objective.	
4A_376/2009	17.11.09	Frais accessoires; recours irrecevable; la dernière instance cantonale doit avoir au moins le même pouvoir de cognition que le TF; à défaut, l'acte de recours doit être dirigé également contre la décision de l'instance cantonale inférieure, sous peine d'irrecevabilité.	
4A_313/2009	09.12.09	Expulsion; mises en demeure successives relatives à des échéances différentes; absence de prorogation du délai de paiement; droit d'être entendu; défauts de comparution répétés du défendeur.	
4A_632/2009	05.01.10	Inexistence d'un contrat de bail; requête de mesures provisoires pour rentrer en possession d'une chose indument retenue (art. 327 al. 1 ch. 2 CPC/JU).	
4A_504/200	06.01.10	Restitution anticipée par le locataire (art. 264 CO); conditions d'une libération en raison d'un successeur.	
4A_553/2009	13.01.10	Bail à loyer conclu entre une société coopérative d'habitation et deux de ses membres; résiliation par la société du contrat en raison de la violation du devoir de diligence par les coopérateurs-locataires; rapport entre les rapports sociétaux et contractuels.	n° 12
4A_565/2009	21.01.10	Contrariété entre les considérants et le dispositif par omission de la cour cantonale; la différence entre le contenu du dispositif et les considérants ne viole pas les art. 259a et 259b CO.	
4A_268/2009	04.02.10	Frais accessoires; acomptes insuffisants ne couvrant pas la moitié des frais effectifs; dol et nullité partielle du contrat niés.	
4A_12/2010	25.02.10	Violation de la maxime inquisitoire sociale, non retenue en l'espèce; validité du congé donné par un représentant autorisé.	
4A_19/2010	15.03.10	Défaut de la chose louée en début de bail; étendue des coûts de réparation effectuée par le locataire à la charge du bailleur.	

4A_38/2010	01.04.10	Exclusion de la conversion d'une résiliation extraordinaire inefficace en un congé ordinaire valable; l'exécution de travaux de traduction dans une partie de l'appartement dans lequel les locataires vivent ne constitue pas une affectation contraire aux fins d'habitation selon l'art 257f al. 3 CO.	
4A_47/2010	06.04.10	Notion d'usage convenu des locaux d'habitation; admissibilité d'y loger des proches; absence de sous-location lorsque l'usage est cédé à titre gratuit.	n° 11
4A_55/2010	15.04.10	Constitution d'un prêt à usage viager; recherche de la réelle et commune intention des parties (art. 18 CO) par application du principe de la confiance.	
4A_46/2010	27.04.10	Droit applicable au bail lorsque les parties ne sont pas domiciliées dans le même pays; à défaut d'élection de droit (art. 119 al. 2 LDIP), les contrats relatifs aux immeubles ou à leur usage sont régis par le droit du lieu de leur situation (art. 119 al. 1 LDIP); absence de délai de protection selon l'art. 271a al. 2 CO lorsqu'il n'y a pas eu de litige, l'une des parties ayant donné suite à la requête de l'autre.	
4D_45/2010	31.05.10	Contestation du forfait relatif aux frais d'eau chaude; le bailleur a le fardeau de la preuve des dépenses figurant dans le décompte de chauffage.	
4A_9/2010	25.06.10	Question de la définition du local commercial niée en tant que question juridique de principe; pas d'arbitraire à ne pas qualifier l'objet loué de local commercial.	
4A_379/2010	04.08.10	Demeure du locataire; envoi recommandé du congé prétendument vide; nécessité d'aviser l'expéditeur pour s'en prévaloir de bonne foi; validité du congé adressé à l'avocat de la locataire qui la représente depuis de nombreuses années de manière extrajudiciaire et en procédure.	
4A_128/2010	23.08.10	Demeure du locataire; paiement reconnu du loyer sur la base d'indices (preuves par documents et témoignages); absence de violation de l'art. 8 CC qui ne régit pas l'appréciation des preuves mais la répartition du fardeau de la preuve.	
4A_364/2010	30.09.10	Abus de droit de la bailleresse, rompue aux affaires car représentée par une gérance immobilière, qui se prévaut de l'illicéité d'une convention conclue avec le locataire prévoyant un préavis inférieur au préavis minimum légal de l'art. 266d CO.	
4A_269/2009	19.08.2009	Travaux de rénovation; conditions de validité de la renonciation à demander une réduction de loyer en cas de travaux.	
4A_244/2009	07.09.2009	Défaut lié aux nuisances sonores; obligation de poser un double vitrage niée; réduction de loyer accordée.	

2. Protection contre les loyers abusifs

4A_341/2009	06.10.09	Contestation du loyer initial; loyers comparatifs.	
4A_384/2009	27.10.09	Contestation du loyer initial; communication tardive de l'avis de fixation du loyer initial; abus de droit du locataire.	
4A_353/2009	03.11.09	Contestation du loyer initial; conditions de recevabilité; examen des conditions liées à la contrainte de conclure, d'une part, et à l'augmentation sensible du loyer, d'autre part.	n° 21
4A_412/2009	15.12.09	Loyers usuels du quartier; notion de quartier et rappels de certains principes.	n° 18

4A_410/2009	15.12.09	Détermination de la notion de quartier selon les art. 269a lit. a CO et 11 OBLF.	
4A_408/2009	15.12.09	Détermination de la notion de quartier selon les art. 269a lit. a CO et 11 OBLF.	
4A_538/2009	13.01.10	Action du bailleur en contestation d'une opposition à une hausse de loyer et tendant à titre reconventionnel à une baisse de loyer ; s'il entend obtenir la confirmation de la majoration de loyer suite à la décision de constatation de la non-conciliation, le bailleur doit ouvrir action devant l'autorité judiciaire dans les 30 jours.	n° 29
4A_470/2009	18.02.10	Notions des prestations supplémentaires au sens des art. 269 a lit. b CO et 15 OBLF.	
4A_104/2010	08.06.10	Bail commun ; contestation d'une hausse de loyer ; consorité nécessaire des colocataires.	n° 22
4A_177/2010	14.06.10	Les majorations de loyer et les autres modifications du contrat défavorables au locataire sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle agréée par le canton (art. 269d al. 1 lit. a, 269d al. 2 CO).	
4A_204/2010	29.06.10	Question de la prise en compte d'une expertise judiciaire concernant le rendement insuffisant de la chose louée, plus précisément le rendement admissible au sens de l'art. 269a CO.	
4A_171/2010	19.07.10	Appréciation de la statistique cantonale des loyers ; arbitraire nié.	n° 20
4A_295/2010	26.07.10	Calcul de la valeur litigieuse en cas de différend portant sur la résiliation du bail ; portée de la maxime inquisitoire sociale ; appréciation des éléments comparatifs proposés en matière de loyers du quartier.	

3. Protection contre les congés

4A_403/2009	23.10.09	Congé contraire à la bonne foi ; le motif pour lequel un congé est donné ressortit aux constatations de fait.	
4A_425/2009	11.11.09	Baux commerciaux ; résiliations des contrats en raison d'une rénovation entière annoncée de l'immeuble ; absence d'éléments tangibles et concrets des travaux envisagés ; contestation des congés ; annulation de ceux-ci.	n° 23
4A_503/2009	17.11.09	Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait ; dans le cas présent, il s'agit de constater que les sous-locataires des recourants n'ont pas eu pour les autres habitants de l'immeuble les égards qui leur étaient dus.	
4A_467/2009	19.11.09	Admissibilité de la renonciation par le locataire à réclamer la prolongation de son bail.	
4A_414/2009	09.12.09	La résiliation pour réaliser des réparations importantes est abusive, si l'appartement concerne une résidence secondaire et que le locataire renonce à l'usage de celui-ci durant les travaux ; la même résiliation n'est pas abusive, si l'appartement après les réparations importantes est prévu pour être loué à une famille avec des enfants.	
4A_522/2009	13.01.10	Admissibilité et durée d'une prolongation d'un bail commercial portant sur l'exploitation d'un restaurant.	
4A_155/2009	27.01.10	Résiliation du bail ; modification des motifs de congé en cours de procédure ; annulabilité du congé niée ; prolongation.	

4A_448/2009	01.02.10	Annulabilité du congé donné par le bailleur afin d'obtenir un loyer supérieur; fardeau de la preuve; détermination du caractère abusif du loyer supérieur invoqué.	
4A_552/2009	01.02.10	Prolongation d'un bail de durée déterminée accordée avec retenue, vu la volonté claire du bailleur à la conclusion du contrat de limiter la durée de la location et le fait que celle-ci n'a duré qu'une année; procédure de recours portant sur la prolongation du bail non suspendue en cas de procédure de divorce pendante.	
4A_536/2009	02.02.10	Conditions posées au congé extraordinaire fondé sur de justes motifs; congé ordinaire notifié subsidiairement; annulation de celui-ci fondée sur l'invocation par le locataire de prétentions découlant du bail.	
4A_621/2009	25.02.10	Durée de la prolongation à accorder à un bail commercial portant sur l'exploitation d'un restaurant, en particulier au vu de la durée (de quatre ans) qui a séparé la notification du congé de ses effets.	
4A_634/2009	03.03.10	Annulabilité d'un congé donné pour retard dans le paiement du loyer; niée en l'espèce.	n° 10
4A_577/2009	04.03.10	Extension de la durée de la prolongation refusée vu l'offre de logements suffisante sur le marché local; peu importe le nom de famille à consonance étrangère du locataire ou existence de poursuites à son encontre.	
4A_525/2009	15.03.10	Invocation de divers moyens de procédure, tous rejetés; application de la théorie absolue de la réception aux congés; point de départ du délai de 3 ans de l'art. 271a al. 1 lit. e CO; notion d'arrangement extrajudiciaire au sens de l'art. 271a al. 2 CO; durée de la prolongation du bail.	
4A_557/2009	23.03.10	Résiliation d'un bail commercial destiné à l'exploitation d'un restaurant; volonté du bailleur de changer d'affectation; absence de mauvaise foi retenue et annulabilité du congé niée; prolongation de 6 ans accordée au locataire.	n° 24
4A_38/2010	01.04.10	Exclusion de la conversion d'une résiliation extraordinaire inefficace en un congé ordinaire valable; l'exécution de travaux de traduction dans une partie de l'appartement dans lequel les locataires vivent ne constitue pas une affectation contraire aux fins d'habitation selon l'art 257f al. 3 CO.	
4A_62/2010	13.04.10	Conditions pour respectivement une prolongation unique ou deuxième prolongation.	
4A_52/2010	15.04.10	Le congé donné pendant la procédure de conciliation, ou pendant le délai de protection ultérieure de trois ans, est annulable même s'il n'est pas par ailleurs abusif.	
4A_46/2010	27.04.10	Droit applicable au bail lorsque les parties ne sont pas domiciliées dans le même pays; à défaut d'élection de droit (art. 119 al. 2 LDIP), les contrats relatifs aux immeubles ou à leur usage sont régis par le droit du lieu de leur situation (art. 119 al. 1 LDIP); absence de délai de protection selon l'art. 271a al. 2 CO lorsqu'il n'y a pas eu de litige, l'une des parties ayant donné suite à la requête de l'autre.	
4A_64/2010	29.04.10	Notion du congé abusif pour cause de faux motif invoqué et impossibilité d'établir le motif réel.	
4A_420/2009	11.06.10	Prolongation en cas de bail de durée déterminée.	

4A_227/2010	01.07.10	Validité du congé notifié en vue de travaux de rénovation important (notamment installation d'un ascenseur); durée de prolongation d'un bail de local commercial réduite, en raison de l'absence de pénurie de ce type de biens dans le canton de Genève.	
4A_114/2010	12.07.10	Congé donné en raison du comportement inadéquat des locataires vis-à-vis des autres locataires de l'immeuble; annulabilité du congé niée.	
4A_323/2010	03.08.10	Résiliation en raison du besoin du fils du bailleur; requête en annulation du congé; réquisition de preuves du juge visant à examiner la justesse du motif invoqué; demande de récusation tirée de la violation de la sphère privée du bailleur (rejetée).	n° 28
4A_241/2010	10.08.10	Validité du congé et prolongation de bail; les motifs réels d'une résiliation sont une question de fait; annulation des congés qui contreviennent aux règles de la bonne foi.	
4A_300/2010	02.09.10	Congé donné par le bailleur en vue de revendre l'appartement libre de tout occupant; confirmation du caractère contraire à la bonne foi du congé au vu de l'âge et des problèmes de santé des locataires comparé à la situation du bailleur qui dispose de plusieurs autres appartements en ville de Genève.	

4. Autorités et procédure

4A_405/2009	01.10.09	Expulsion du locataire; recevabilité des conclusions du mémoire de recours en matière civile; absence de désignation d'un avocat d'office.	
4D_81/2009	02.10.09	Expulsion du locataire; droit d'être entendu.	
4A_390/2009	20.10.09	Travaux à plus-value; conditions de recevabilité contre une décision incidente (à savoir l'arrêt cantonal qui renvoie la cause à l'autorité inférieure pour complément d'instruction et nouvelle décision).	
4A_379/2009	21.10.09	Résiliation pour motifs économiques; loyers comparatifs; maxime inquisitoriale sociale.	
4A_418/2009	27.10.09	Défaut de légitimation passive du défendeur.	
4A_415/2009	03.11.09	Il n'est pas contraire au droit fédéral de prévoir une procédure cantonale spéciale d'exécution forcée de jugements d'évacuation rendus à la suite d'une résiliation fondée sur l'art. 257d CO (demeure du locataire); le juge de l'exécution forcée n'est alors pas habilité à examiner le bien-fondé du jugement d'évacuation à exécuter.	
4A_376/2009	17.11.09	Frais accessoires; recours irrecevable; la dernière instance cantonale doit avoir au moins le même pouvoir de cognition que le TF; à défaut, l'acte de recours doit être dirigé également contre la décision de l'instance cantonale inférieure, sous peine d'irrecevabilité.	
4A_313/2009	09.12.09	Expulsion; mises en demeure successives relatives à des échéances différentes; absence de prorogation du délai de paiement; droit d'être entendu; défauts de comparution répétés du défendeur.	
4A_589/2009	04.01.10	Le mémoire de recours doit indiquer, notamment, les conclusions et les motifs; ces derniers doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit; à ce défaut, le TF n'entre pas en matière.	
4A_545/2009	04.01.10	Le mémoire de recours doit indiquer, notamment, les conclusions et les motifs; ces derniers doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit; à ce défaut, le TF n'entre pas en matière.	

4A_507/2009	05.01.10	Le TF ne peut examiner l'application du droit cantonal que sous l'angle d'une violation d'un droit constitutionnel, en particulier d'une violation de l'interdiction de l'arbitraire (cf. ATF 135 I 106 cons. 2.6; 133 III 462 cons. 2.3), et cela à la condition qu'un tel grief soit expressément soulevé et motivé (art. 106 al. 2 LTF); ce n'est pas le cas en l'espèce.	
4A_538/2009	13.01.10	Action du bailleur en contestation d'une opposition à une hausse de loyer et tendant à titre reconventionnel à une baisse de loyer; s'il entend obtenir la confirmation de la majoration de loyer suite à la décision de constatation de la non-conciliation, le bailleur doit ouvrir action devant l'autorité judiciaire dans les 30 jours.	n° 29
4A_565/2009	21.01.10	Contrariété entre les considérants et le dispositif par omission de la cour cantonale; la différence entre le contenu du dispositif et les considérants ne viole pas les art. 259a et 259b CO.	
4A_552/2009	01.02.10	Prolongation d'un bail de durée déterminée accordée avec retenue, vu la volonté claire du bailleur à la conclusion du contrat de limiter la durée de la location et le fait que celle-ci n'a duré qu'une année; procédure de recours portant sur la prolongation du bail non suspendue en cas de procédure de divorce pendante.	
4A_51/2010	26.02.10	Rejet du recours manifestement mal fondé aux termes de l'art. 109 al. 2 lit. a LTF.	
4D_6/2010	26.02.10	La motivation du recours est manifestement insuffisante, de sorte que le recours a été déclaré irrecevable.	
4A_615/2009	04.03.10	Arbitraire dans l'appréciation des preuves; niée en l'espèce.	
4A_139/2010	15.03.10	Admissibilité du recours au sens de l'art. 93 al. 1 lit. b LTF, niée en l'espèce, faute de motivation du recourant.	
4A_525/2009	15.03.10	Invocation de divers moyens de procédure, tous rejetés; application de la théorie absolue de la réception aux congés; point de départ du délai de 3 ans de l'art. 271a al. 1 lit. e CO; notion d'arrangement extrajudiciaire au sens de l'art. 271a al. 2 CO; durée de la prolongation du bail.	
4A_617/2009	16.03.10	Fardeau de la preuve de l'envoi d'un avenant au bail.	
4A_121/2010	18.03.10	Irrecevabilité du recours pour défaut de motivation suffisante.	
4D_30/2010	25.03.10	Refus d'octroyer l'effet suspensif à une décision qui rejette une demande en annulation et en prolongation du bail; recevabilité du recours au TF: en l'espèce arbitraire à refuser d'accorder un tel effet.	
4D_9/2010	01.04.10	Tardiveté de la saisie de l'Autorité judiciaire; déclaration écrite d'un témoin relative à la date de l'envoi postal, à temps, produite seulement à l'appui du recours.	
4A_148/2010	22.04.10	Le mémoire de recours doit indiquer, notamment, les conclusions et les motifs; ces derniers doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit; à ce défaut, le TF n'entre pas en matière.	
4D_53/2010	10.06.10	Recours déclaré irrecevable, l'avance de frais n'a pas été versée dans le second délai.	
4A_264/2010	10.06.10	Le mémoire de recours doit indiquer, notamment, les conclusions et les motifs; ces derniers doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit; à ce défaut, le TF n'entre pas en matière.	
4A_295/2010	26.07.10	Calcul de la valeur litigieuse en cas de différend portant sur la résiliation du bail; portée de la maxime inquisitoire sociale; appréciation des éléments comparatifs proposés en matière de loyers du quartier.	

4D_95/2010	08.09.10	Irrecevabilité du recours faute de conclusion formelle prise et d'indication de dispositions constitutionnelles invoquées.	
4A_441/2010	08.09.10	Irrecevabilité du recours faute de conclusions sur le fond.	
4A_312/2010	08.09.10	Motivation insuffisante; non entrée en matière.	
4A_365/2010	13.09.10	Production de nouveaux moyens de preuve en instance d'appel.	
4A_308/2010	13.09.10	Recours déclaré irrecevable faute d'avance de frais.	

5. Bail à ferme

4A_632/2009	05.01.10	Inexistence d'un contrat de bail; requête de mesures provisoires pour rentrer en possession d'une chose indûment retenue (art. 327 al. 1 ch. 2 CPC/JU).	
4A_551/2009	10.02.10	Exigence d'une menace expresse de résilier dans la mise en demeure; un simple renvoi à l'art. 282 ou à la clause topique du contrat de bail ne suffit pas; inefficacité de la résiliation intervenue.	n° 30
4A_173/2010	22.06.10	Le terme « habitation » utilisé par l'art. 127 LCI doit être compris dans le sens étroit de chambre à coucher installée de manière permanente; ne tombe donc pas sous le coup de la prohibition découlant de cette norme la remise à bail de pièces en sous-sol qui peuvent être utilisées comme salles de bains ou ateliers, voire même de temps à autre pour y faire dormir un occupant.	
4A_368/2010	30.09.10	Il s'agit d'un contrat de bail à ferme non agricole au sens des art. 275 ss CO et non des dispositions relatives à la société simple concernant un contrat intitulé « contrat de gérance libre ».	

