

N° 26/2014

# Droit du bail

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



Helbing  
Lichtenhahn  
Verlag

## IMPRESSUM

### Droit du bail

Publication annuelle du Séminaire sur le droit du bail  
Université de Neuchâtel  
N° 26/2014

### Edition et administration

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

### Parution

Dernier trimestre de chaque année. 1<sup>re</sup> 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 : François BOHNET (F.B.), professeur, avocat,  
Neuchâtel  
Membres : Blaise CARRON (B.C.), professeur, Neuchâtel  
Philippe CONOD (P.C.), avocat et chargé d'enseignement,  
Lausanne et Neuchâtel  
Marino MONTINI (M.M.), avocat, Neuchâtel  
Pierre WESSNER (P.W.), professeur honoraire,  
Neuchâtel

### Ont collaboré à ce numéro :

Carole AUBERT (C.A.), avocate, Neuchâtel  
Julien BROQUET (J.B.), avocat, Neuchâtel  
Christine CHAPPUIS (C.C.), professeure, Genève  
Patricia DIETSCHY-MARTENET (P.D.-M.), Dr en droit,  
chargée d'enseignement et de cours, Neuchâtel et Fribourg  
Thomas PROBST (T.P.), professeur, Fribourg  
Carole SONNENBERGER (C.S.), avocate, Lausanne

### ISSN

1661-5409

<b>Editorial</b> .....	2
<b>Abréviations</b> .....	3
<b>Chapeaux d'arrêts en français, allemand et italien</b> .....	4
<b>Bibliographie</b> .....	10
<b>Jurisprudence</b> .....	11
1. Dispositions générales .....	11
2. Protection contre les loyers abusifs .....	27
3. Protection contre les congés .....	29
4. Autorités et procédure .....	42
5. Bail à ferme .....	50
6. Divers .....	51
<b>Actualité jurisprudentielle</b> .....	53

Voici 25 ans que le « nouveau » droit du bail a été adopté. Sous réserve de quelques modifications intervenues principalement lors de l'adoption du Code de procédure civile, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, cette législation est restée inchangée, ceci en dépit de diverses tentatives de révision.

Au printemps 2014, le Conseil fédéral a mis à nouveau en consultation un projet de modification de certaines dispositions du droit du bail. Il est notamment envisagé de généraliser l'obligation d'utiliser une formule officielle indiquant le montant du précédent loyer lors de la conclusion de tout nouveau bail, ceci même dans les cantons et zones qui ne sont pas touchés par la pénurie de logements. Ce projet législatif vise par ailleurs à confier, de manière centralisée, l'établissement et/ou l'agrément des diverses formules officielles à l'Office fédéral du logement, cette tâche étant à l'heure actuelle assurée par les diverses autorités cantonales compétentes. Au nombre des modifications avancées, il est aussi prévu que les augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ou sur des améliorations énergétiques ne pourront prendre effet, au plus tôt, qu'une année après l'entrée en vigueur du bail, à moins qu'elles aient été annoncées par écrit avant la conclusion de celui-ci. Le projet en consultation vise enfin à admettre une signature reproduite par un moyen mécanique (fac-similé) pour notifier une hausse de loyer ou une modification du montant des acomptes pour frais accessoires ainsi qu'à n'exiger que la simple forme écrite en cas d'augmentation selon un échelonnement convenu.

Le projet de révision en question a d'ores et déjà suscité de vives réactions, sur certains points en particulier. Il est en l'état difficile de spéculer sur le sort qui sera réservé à ce projet législatif ... dossier à suivre !

Aussi, ce constat de stabilité de la législation en matière de droit du bail met en évidence l'importance de la jurisprudence dans le domaine, jurisprudence qui est toujours aussi abondante (près de 150 arrêts fédéraux par année). Pour tenir compte de l'importance de la jurisprudence et pour calquer à l'actualité, le Séminaire sur le droit du bail publie, depuis 4 ans, outre la présente Revue, une newsletter mensuelle gratuite.

Après plus de 17 années de collaboration précieuses et enrichissantes, le soussigné de droite quittera ses fonctions de collaborateur scientifique du Séminaire sur le droit du bail et de membre du comité de rédaction de la revue Droit du bail. Il poursuivra toutefois sa collaboration en contribuant notamment aux présentes colonnes.

Pour le Comité de rédaction

François Bohnet    Marino Montini

<b>al.</b>	alinéa(s)	<b>N</b>	numéro marginal (numéros marginaux)
<b>art.</b>	article(s)	<b>n.</b>	note(s)
<b>ATF</b>	Arrêts du Tribunal fédéral (recueil officiel)	<b>n°</b>	numéro(s)
<b>BSK</b>	Basler Kommentar	<b>Newsletter</b>	Newsletter du Séminaire sur le droit du bail de l'Université de Neuchâtel, <a href="http://www.bail.ch">www.bail.ch</a>
<b>CC</b>	Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210)	<b>OBLF</b>	Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (RS 221.213.11)
<b>CdB</b>	Cahiers du bail	<b>op. cit.</b>	<i>opus citatum</i> (œuvre citée)
<b>ch.</b>	chiffre(s)	<b>p.</b>	page(s)
<b>CHF</b>	franc(s) suisse(s)	<b>PCEF</b>	Revue suisse de droit de procédure civile et d'exécution forcée
<b>c.</b>	considérant(s)	<b>PJA</b>	Pratique juridique actuelle
<b>CO</b>	Code des obligations du 30 mars 1911 (RS 220)	<b>réf. cit.</b>	référence(s) citée(s)
<b>CPC</b>	Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (RS 272)	<b>RJB</b>	Revue de la Société des juristes bernois
<b>Cst.</b>	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (RS 101)	<b>RS</b>	Recueil systématique du droit fédéral
<b>DB</b>	Droit du bail	<b>RSF</b>	Recueil systématique de la législation fribourgeoise
<b>éd.</b>	édition/éditeur(s)	<b>RSG</b>	Recueil systématique de la législation genevoise
<b>JdT</b>	Journal des Tribunaux	<b>RSJ</b>	Revue suisse de jurisprudence
<b>LDTR</b>	Loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi ; RSG L 5 20)	<b>RSPC</b>	Revue suisse de procédure civile
<b>lit.</b>	<i>littera</i> (lettre)	<b>s.</b>	suivant(e)
<b>LTF</b>	Loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (RS 173.110)	<b>SA</b>	société anonyme
<b>MP</b>	Mietrechtspraxis	<b>Sàrl</b>	société à responsabilité limitée
<b>MRA</b>	MietRecht Aktuell	<b>SJ</b>	Semaine judiciaire
		<b>ss</b>	suivant(e)s
		<b>TC</b>	Tribunal cantonal
		<b>TF</b>	Tribunal fédéral

**1. Dispositions générales**

Allgemeine Bestimmungen

*Disposizioni generali*

**1**

**11**

**Précontrat portant sur une remise de commerce impliquant la conclusion d'un bail. Invalidation par les acheteurs/locataires pour cause d'erreur essentielle due à l'interdiction administrative d'exploiter les locaux. Restitution des acomptes versés.**  
**Art. 22, 24 al. 1 ch. 4, 25 al. 1, 31 al. 1, 62 ss CO**

Vorvertrag betreffend die Übergabe eines Geschäfts, welche den Abschluss eines Mietvertrages beinhaltet. Käuferseitige Anfechtung wegen eines wesentlichen Irrtums infolge eines amtlichen Verbots des geplanten Betriebs. Rückzahlung der geleisteten Akontozahlungen.

Art. 22, 24 Abs. 1 Ziff. 4, 25 Abs. 1, 31 Abs. 1, 62 ff. OR

*Contratto preliminare concernente un trasferimento d'azienda implicante la conclusione di un contratto di locazione. Invalidatione da parte dagli acquirenti/conduttori per errore essenziale dovuto al divieto amministrativo di sfruttare i locali. Restituzione degli acconti versati.*

Art. 22, 24 cpv. 1 n. 4, 25 cpv. 1, 31 cpv. 1, 62 segg. CO

**2**

**12**

**Porte-fort. Interprétation du contrat. Clause du bail prévoyant, en faveur du locataire, une indemnité à verser par le repreneur, pour le matériel et le fonds de commerce, à dire d'experts.**

**Art. 111 CO**

Vertrag zu Lasten Dritter. Auslegung des Vertrages. Mietvertragliche Bestimmung zu Gunsten des Mieters, wonach der Nachfolger eine Entschädigung für das Material und das Geschäft bezahlen soll, deren Höhe von einem Sachverständigen festzulegen ist.

Art. 111 OR

*Promessa di prestazione da parte di un terzo. Interpretazione del contratto. Clausola del contratto di locazione che prevede, a favore del conduttore, un'indennità da versare dall'acquirente, per il materiale e l'impresa commerciale, secondo gli esperti.*

Art. 111 CO

**3**

**13**

**Bail d'habitation conclu avec une personne frappée d'interdiction. Nuisances causées à d'autres locataires de l'immeuble. Violation du devoir de diligence. Validité du congé signifié par le bailleur.**

**Art. 257f al. 3 CO**

Mietvertrag über Wohnräume, welcher mit einer bevormundeten Person abgeschlossen wurde. Beeinträchtigung der übrigen Mieter im Gebäude. Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme. Wirksamkeit der vermierterseitigen Kündigung.

Art. 257f Abs. 3 OR

*Contratto di locazione di locali di abitazione concluso con una persona interdotta. Disturbi arrecati ad altri conduttori dell'immobile. Violazione del dovere di diligenza. Validità della disdetta notificata dal locatore.*

Art. 257f cpv. 3 CO

**4**

**14**

**Sous-location sans intention précise du locataire de réintégrer les locaux d'habitation. Validité du congé extraordinaire donné par le bailleur. Moment déterminant pour l'examen des motifs du congé.**

**Art. 257f al. 3, 262 CO**

Untermiete ohne die konkrete Absicht des Mieters, in die Mietwohnung zurückzukehren. Wirksamkeit der ausserordentlichen vermierterseitigen Kündigung. Zeitpunkt für die Prüfung der Kündigungsgründe.

Art. 257f Abs. 3, 262 OR

*Sublocazione senza intenzione precisa del conduttore di reintegrare i locali di abitazione. Validità della disdetta straordinaria data dal locatore. Momento determinate per l'esame dei motivi della disdetta.*

Art. 257f cpv. 3, 262 CO

**5**

**15**

**Résiliation pour retard dans le paiement du loyer. Vente du bien immobilier. Renonciation de la résiliation par le nouveau propriétaire ? Conclusion d'un bail tacite ?**

**Art. 256 al. 1, 258 al. 3 lit. a CO**

Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Verkauf des Grundstücks. Verzicht auf die Kündigung seitens des neuen Eigentümers ? Stillschweigender Abschluss eines Mietvertrags ?

Art. 256 Abs. 1, 258 Abs. 3 lit. a OR

*Disdetta per ritardo nel pagamento della pigione. Vendita del bene immobile. Rinuncia della disdetta da parte del nuovo proprietario? Conclusione di un contratto tacito?*

Art. 256 cpv. 1, 258 cpv. 3 lit. a CO

6

16

**Odeurs de fumée de cigarettes provenant d'un logement voisin. Existence d'un défaut? Niée en l'espèce.**  
**Art. 256, 259a ss CO**

Geruch von Zigarettenrauch, welcher aus einer Nachbarwohnung stammt. Vorliegen eines Mangels? Vorliegend verneint.

Art. 256, 259a ff. OR

*Odori di fumo di sigarette provenienti da un appartamento vicino. Esistenza di un difetto? Negato nella fattispecie.*

Art. 256, 259a segg. CO

7

17

**Transfert légal de bail consécutif à l'aliénation de l'immeuble. Stipulation pour autrui du nouveau propriétaire en faveur du locataire.**  
**Art. 112, 261 CO**

Übergang des Mietverhältnisses infolge der Veräußerung des Grundstücks. Verpflichtung des neuen Eigentümers zu Gunsten des Mieters (Vertrag zu Gunsten Dritter).

Art. 112, 261 OR

*Trasferimento legale del contratto consecutivo alla vendita dell'immobile. Contratto a favore di terzi del nuovo proprietario in favore del conduttore.*

Art. 112, 261 CO

8

19

**Transfert du bail à loyer à un tiers. Responsabilité solidaire de l'ancien locataire avec le nouveau locataire.**  
**Art. 264 CO**

Übertragung der Miete auf einen Dritten. Solidarhaftung des alten Mieters mit dem neuen.

Art. 264 OR

*Trasferimento del contratto di locazione a un terzo. Responsabilità solidale del vecchio conduttore con il nuovo conduttore.*

Art. 264 CO

9

20

**Résiliation. Restitution de la chose louée. Avis des défauts. Délai.**

**Art. 264, 267, 267a CO**

Kündigung. Rückgabe des Mietobjekts. Mängelrüge. Frist.

Art. 264, 267, 267a OR

*Disdetta. Restituzione dell'ente locato. Notifica dei difetti. Termine.*

Art. 264, 267, 267a CO

10

22

**Procédure. Question juridique de principe (niée en l'espèce). Restitution anticipée de la chose louée. Solvabilité du candidat pour lequel les services sociaux garantissent le paiement du loyer. Indications devant figurer dans la déclaration de cautionnement pour qu'elle soit valable.**

**Art. 264 al. 1, 493 al. 1 et 2 CO**

Verfahren. Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (vorliegend verneint). Vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts. Solvenz des Mietinteressenten, für welchen die sozialen Dienste die Mietzinszahlung garantieren. Angaben, welche in der Bürgschaftserklärung enthalten sein müssen, damit diese gültig ist.

Art. 264 Abs. 1, 493 Abs. 1 und 2 OR

*Procedura. Questione giuridica di principio (negata nella fattispecie). Restituzione anticipata dell'ente locato. Solvibilità del candidato per il quale i servizi sociali garantiscono il pagamento della pigione. Indicazioni che devono figurare nella dichiarazione di fideiussione affinché sia valida.*

Art. 264 cpv. 1, 493 cpv. 1 et 2 CO

11

24

**Validité du congé donné par le bailleur au moyen d'une formule officielle non signée, si la lettre d'accompagnement comporte la signature manuscrite.**

**Art. 11 al. 2, 13 al. 1, 14 al. 1, 266 I CO**

Gültigkeit der vermietetseitigen Kündigung, wenn nicht das amtliche Formular, sondern nur das Begleitschreiben handschriftlich unterzeichnet ist.

Art. 11 Abs. 2, 13 Abs. 1, 14 Abs. 1, 266 I OR

*Validità della disdetta data dal locatore per mezzo di un modulo ufficiale non firmato, se la lettera d'accompagnamento comporta la firma manoscritta.*

Art. 11 cpv. 2, 13 cpv. 1, 14 cpv. 1, 266 I CO

12

25

**Congé adressé au seul colocataire demeurant dans le logement. Abus de droit à se prévaloir du vice formel. Art. 257d, 266n CO ; 2 al. 2 CC**

Kündigung, die nur an den Mitmieter gerichtet ist, welcher in der Wohnung verblieben ist. Rechtsmissbräuchliche Berufung auf einen Formmangel.  
Art. 257d, 266n OR ; 2 Abs. 2 ZGB

*Disdetta indirizzata all'unico coinquilino che risiede nell'appartamento. Abuso di diritto nel prevalersi del vizio formale. Art. 257d, 266n CO ; 2 cpv. 2 CC*

## 2. Protection contre les loyers abusifs

Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen  
*Protezione dalle pigioni abusive*

13

27

**Loyer. Importantes réparations. Hausse de loyer. Notion d'immeuble ancien. Calcul de rendement net. Frais d'entretien. Art. 269, 269a lit. a et b CO ; 14 OBLF**

Miete. Grössere Instandstellungsarbeiten. Mietzinserhöhung. Begriff der Altliegenschaft. Berechnung der Nettorendite. Unterhaltskosten.  
Art. 269, 269a lit. a und b OR ; 14 VMWG

*Pigione. Importanti riparazioni. Aumento della pigione. Nozione di immobile antico. Calcolo del rendimento netto. Spese di manutenzione. Art. 269, 269a lit. a e b CO ; 14 OLAL*

14

29

**Contestation du loyer initial. Utilisation (contestée) des statistiques cantonales. Art. 270 CO ; 11 OBLF**

Anfechtung des Anfangsmietzinses. (Bestrittener) Beizug der kantonalen Statistik.  
Art. 270 OR ; 11 VMWG

*Contestazione della pigione iniziale. Utilizzo (contestato) delle statistiche cantonali. Art. 270 CO ; 11 OLAL*

## 3. Protection contre les congés

Kündigungsschutz

*Protezione dalle disdette*

15

29

**Protection contre les congés. Existence ou non d'un accord entre les parties sur une prolongation unique du bail. Congé contraire aux règles de la bonne foi. Art. 1 al. 1, 5 al. 1, 271 CO**

Kündigungsschutz. Vorliegen einer Partevereinbarung über eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses? Kündigung unter Verletzung von Treu und Glauben.  
Art. 1 Abs. 1, 5 Abs. 1, 271 OR

*Protezione contro le disdette. Esistenza o meno di un accordo tra le parti concernente una prorogazione unica della locazione. Disdetta contraria alle regole della buona fede. Art. 1 cpv. 1, 5 cpv. 1, 271 CO*

16

31

**Résiliation en vue de vastes travaux d'assainissement. Art. 271 CO**

Kündigung im Hinblick auf weitreichende Sanierungsarbeiten.  
Art. 271 OR

*Disdetta in vista di ampi lavori di risanamento. Art. 271 CO*

17

33

**Résiliation. Art. 271 CO**

Kündigung.  
Art. 271 OR

*Disdetta. Art. 271 CO*



18

35

**Congé donné dans les 3 ans qui ont suivi une transaction judiciaire. Besoin urgent du bailleur. Validité du congé ici reconnue. Pouvoir d'appréciation du juge en matière de prolongation.**

**Art. 271a al. 1 lit. e ch. 4 et al. 3 lit. a, 272 CO**

Kündigung während der dreijährigen Sperrfrist infolge eines gerichtlichen Vergleichs. Dringender Eigenbedarf. Gültigkeit der Kündigung vorliegend bejaht. Richterliches Ermessen hinsichtlich der Erstreckung.

Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 und Abs. 3 lit. a, 272 OR

*Disdetta data nei 3 anni che hanno seguito una transazione giudiziaria. Bisogno urgente del locatore. Validità della disdetta nella fattispecie riconosciuta. Potere d'apprezzamento del giudice in materia di protrazione.*

Art. 271a cpv. 1 lit. e n. 4 e cpv. 3 lit. a, 272 CO

19

36

**Dies a quo du délai de 30 jours pour ouvrir l'action en contestation du congé de l'art. 273 al. 1 CO. Application de la théorie de la réception absolue.**

**Art. 273 al. 1 CO**

Fristbeginn für die 30-tägige Frist zur Kündigungsanfechtung gemäss Art. 273 Abs. 1 OR. Anwendung der uneingeschränkten Empfangstheorie.

Art. 273 Abs. 1 OR

*Dies a quo del termine di 30 giorni per depositare l'azione di contestazione della disdetta dell'art. 273 cpv. 1 CO. Applicazione della teoria dell'atto recettizio.*

Art. 273 cpv. 1 CO

20

40

**Protection contre les congés. Dies a quo du délai utile à la contestation du congé, respectivement à la demande de prolongation du bail. Application de la théorie absolue de la réception.**

**Art. 77, 273 al. 2 lit. a CO**

Kündigungsschutz. Fristbeginn für die Kündigungsanfechtung respektive für das Erstreckungsbegehren. Anwendung der uneingeschränkten Empfangstheorie.

Art. 77, 273 Abs. 2 lit. a OR

*Protezione contro le disdette. Dies a quo del termine utile per la contestazione della disdetta, rispettivamente per la domanda di protrazione della locazione. Applicazione della teoria assoluta dell'atto recettizio.*

Art. 77, 273 cpv. 2 lit. a CO

## 4. Autorités et procédure

Behörden und Verfahren

*Autorità e procedura*

21

42

**Procédure. Compétence matérielle des tribunaux de commerce en matière de bail.**

**Art. 6 al. 2 CPC; § 126 GOG ZH**

Verfahren. Sachliche Zuständigkeit der Handelsgerichte in Mietsachen.

Art. 6 Abs. 2 ZPO; § 126 GOG ZH

*Procedura. Competenza materiale dei tribunali commerciali in materia di locazione.*

Art. 6 cpv. 2 CPC; § 126 GOG ZH

22

43

**Compétence matérielle du tribunal de commerce et du tribunal des baux. Litiges concernant la protection contre les congés: champ d'application de la procédure simplifiée.**

**Art. 6 al. 2 lit. a, 198 lit. f, 243 al. 2 lit. c et al. 3 CPC; 257d CO**

Sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts und des Mietgerichts. Streitigkeit betreffend Kündigungsschutz: Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens.

Art. 6 Abs. 2 lit. a, 198 lit. f, 243 Abs. 2 lit. c und Abs. 3 ZPO; 257d OR

*Competenza materiale del tribunale commerciale e del tribunale competente in materia di locazione. Litigi concernenti la protezione contro le disdette: campo di applicazione della procedura semplificata.*

Art. 6 cpv. 2 lit. a, 198 lit. f, 243 cpv. 2 lit. c e cpv. 3 CPC; 257d CO

23

45

**Résiliation. Défait de la partie requérante à l'audience de conciliation. Contestation possible de la décision de refus de restitution.**

**Art. 147 al. 1, 148 al. 1, 149, 206, 308, 319 CPC**

Kündigung. Säumnis der klagenden Partei anlässlich der Schlichtungsverhandlung. Zulässigkeit eines Rechtsmittels gegen den Entscheid zur Verweigerung der Wiederherstellung.

Art. 147 Abs. 1, 148 Abs. 1, 149, 206, 308, 319 ZPO

*Disdetta. Mancata comparsa della parte attrice all'udienza di conciliazione. Contestazione possibile della decisione di rifiuto di restituzione del termine.*

Art. 147 cpv. 1, 148 cpv. 1, 149, 206, 308, 319 CPC

24

47

**Admissibilité d'une procédure en cas clair visant au paiement de loyers et d'indemnités pour occupation illicite.**

**Art. 257 CPC**

Zulässigkeit des Rechtsschutzes in klaren Fällen zur Geltendmachung von Mietzinsen und Entschädigungen für unerlaubte Benutzung.

Art. 257 ZPO

*Ammissibilità di una procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti avente come scopo di ottenere il pagamento di pigioni e di indennità per occupazione illecita.*

Art. 257 CPC

25

48

**Baux à loyer portant sur des pavillons glaciers (amovibles). Le droit fédéral n'impose pas aux cantons de prévoir des tribunaux spéciaux dans le domaine du bail à loyer. La compétence d'un tel tribunal est ainsi définie par le droit cantonal. Tout recours au TF pour mauvaise application du droit cantonal suppose l'arbitraire ou la violation d'autres droits constitutionnels, sous peine d'irrecevabilité (ici retenue).**

**Art. 56M aLOJ/GE; 89 al. 1 lit. a LOJ/GE; 677 CC; 253a, 266d CO**

Mietvertrag für einen Glace-Kiosk (Fahrisbaute). Das Bundesrecht verlangt von den Kantonen nicht die Schaffung spezieller Mietgerichte. Die Zuständigkeit eines solchen Gerichts wird folglich durch das kantonale Recht geregelt. Die Beschwerde an das Bundesgericht wegen Verletzung kantonalen Rechts setzt Willkür oder die Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten voraus; andernfalls wird auf die Beschwerde nicht eingetreten (wie im vorliegenden Fall).

Art. 56M aLOJ/GE; 89 Abs. 1 lit. a LOJ/GE; 677 ZGB; 253a, 266d OR

*Contratto di locazione concernente dei padiglioni di ghiaccio (amovibili). Il diritto federale non impone ai cantoni di prevedere dei tribunali speciali nel campo del contratto di locazione. La competenza di un tale tribunale è definita dal diritto cantonale. Ogni ricorso al TF per cattiva applicazione del diritto cantonale suppongono l'arbitrio o la violazione di altri diritti costituzionali, sotto pena di inammissibilità (qui ritenuta).*

Art. 56M aLOJ/GE; 89 cpv. 1 lit. a LOJ/GE; 677 CC; 253a, 266d CO

## 5. Bail à ferme

Pacht

*Affitto*

26

50

**Application analogique aux baux à ferme portant sur des locaux commerciaux des dispositions sur le bail à loyer, relatives à la protection contre les congés. Pouvoir d'appréciation du juge en matière de prolongation. Notion d'arbitraire.**

**Art. 271 ss, 300 al. 1 CO; 74 al. 1 lit. a LTF**

Analoge Anwendung der mietrechtlichen Bestimmungen zum Kündigungsschutz bei der Pacht von Geschäftsräumen. Richterliches Ermessen hinsichtlich der Erstreckung. Begriff der Willkür.

Art. 271 ff., 300 Abs. 1 OR; 74 Abs. 1 lit. a BGG

*Applicazione analogica ai contratti di affitto concernenti dei locali commerciali delle disposizioni del contratto di locazione, relative alla protezione contro le disdette. Potere di apprezzamento del giudice in materia di protrazione. Nozione di arbitrario.*

Art. 271 segg., 300 cpv. 1 CO; 74 cpv. 1 lit. a LTF

## 6. Divers

Varia

Varie

---

**27****51**

---

**En cas de faillite, qui de la société faillie ou de la masse en faillite peut adresser au bailleur une demande de transfert de bail ?**

**Art. 263, 740 al. 5 CO ; 204 et 207 LP**

Können im Konkurs die Vertreter der konkursiten Gesellschaft oder der Konkursmasse vom Vermieter die Übertragung des Mietvertrages verlangen ?

Art. 263, 740 Abs. 5 OR ; 204 und 207 SchKG

*In caso di fallimento, chi della società fallita o della massa in fallimento può indirizzare al locatore una domanda di trasferimento del contratto di locazione ?*

*Art. 263, 740 cpv. 5 CO ; 204 e 207 LEF*

# Publications récentes

Etat au 31 octobre 2014

- BÄRTSCHI H., Fristberechnung im Mietrecht: Rechtsunsicherheit infolge bundesgerichtlicher Anwendung der absoluten Empfangstheorie auf Erstreckungsbegehren, in: Jusletter, Bern 2014
- BÄRTSCHI H., Verspätete Anfechtung einer Kündigung im Mietrecht, in: Jusletter, Bern 2014
- BAUMANN M., Mietrechtliche Stolpersteine bei der Umnutzung von Liegenschaften, in: Jusletter, Bern 2013
- BÉGUIN A., Grundsatz der Wirtschaftlichkeit von Nebenkosten, MP 2014, p. 179 (22 pages)
- BIBER I., Die Anwendung der mietrechtlichen Schutzbestimmungen auf gemischte Verträge, MP 2014, p. 1 (31 pages)
- BIERI L., La réparation du préjudice subi par le locataire en cas de défaut de la chose louée, in: 18<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 59 (20 pages)
- BOHNET F., La fin du bail et l'expulsion du locataire, in: 18<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 79 (64 pages)
- BURKHALTER P., Energetische Sanierungen und Mietrecht im Kontext energiepolitischer Herausforderungen, in: Jusletter, Bern 2014
- CARRON B./PLATTNER P., Contrat de bail et valorisation immobilière, in: 18<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 1 (58 pages)
- DEFAGO GAUDIN V., Le droit public de la rénovation, in: 18<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 175 (46 pages)
- DOVAT F., La fixation du loyer d'un bail commercial ou d'habitation, in: Questions de droit, Lausanne 2013, p. 7 (4 pages)
- DOVAT F., Les travaux de rénovation du bailleur de locaux commerciaux, in: Questions de droit, Lausanne 2014, p. 7 (4 pages)
- EICHENBERGER CH., Der Flächenbegriff im Mietrecht, MRA 2013, p. 3 (25 pages)
- EPINEY-COLOMBO E., La colocation, Revue tessinoise du droit, Bellinzona 2014, p. 843 (22 pages)
- FABJAN A., A qui les frais de gérance peuvent-ils être facturés?, PJA 23/2014, p. 524 (16 pages)
- FABJAN A., Le contrat d'optimisation énergétique à la lumière du droit du bail, CdB 2014, p. 1 (11 pages)
- GIRÓN S., Die missbräuchliche Kündigung von Wohn- und Geschäftsraummiete: unter besonderer Berücksichtigung von Nutzungsänderungs-, Renovations-, Leerverkaufs- und Ertragsoptimierungskündigungen, in: Jusletter, Bern 2014
- HEDIGER B., Entwicklungen im Mietrecht, RSJ 2014, p. 352 (7 pages)
- JUD D., Airbnb in der Schweiz: Was sagt das Mietrecht?, in: Jusletter, Bern 2014
- KLEY A., Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache: praktische Fragen, MP 2013, p. 257 (21 pages)
- KOLLER T., Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2012: veröffentlicht in Band 138, RJB 2013, p. 876 (39 pages)
- KOLLER P., Vorzeitige Kündigung durch den Verpächter in Anwendung von Art. 22a Abs. 1 i.V.m. 22b lit. c LPG, Urteil des Bundesgerichts 4A\_623/2012 vom 15. April, in: Jusletter, Bern 2013
- KOLLER A., Wenn mir Mon-Repos die Ruhe raubt: Bemerkungen zu methodisch problematischem Judizieren des Bundesgerichts im Mietrecht, in: Jusletter, Bern 2014
- LACHAT D., Le bail des cafés et des restaurants, in: 18<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 221 (57 pages)
- MAAG A., Kündigungsschutz und Ausweisung: ausgewählte zivilprozessuale Aspekte, MRA 2014, p. 1 (16 pages)
- PICHONNAZ P., L'abus de droit en droit du bail, in: 18<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 143 (32 pages)
- REBSAMEN T., Immobilienmiete im revidierten SchKG, RSJ 2014, p. 149 (12 pages)
- ROHRBACH H., Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart, MP 2014, p. 89 (39 pages)
- ROHRER B., Vertragsänderungen und Mietzinsanpassungen im gegenseitigen Einvernehmen ohne Verwendung des amtlichen Formulars, MRA 2013, p. 3 (8 pages)
- RUSCH A., Kleiner Wagen, grosse Fragen: ein Elektromobil zwischen Miet-, Kartell- und Datenschutzrecht, in: Jusletter, Bern 2014
- SAVIAUX N., Aliénation de la chose louée: portée d'une clause de l'acte authentique de vente sur le privilège de résiliation anticipée, CdB 2013, p. 101 (10 pages)
- SPIRIG I., Die wichtigsten Entscheide im Arbeits- und Mietrecht, Plädoyer 3/32, p. 38 (8 pages)
- STASTNY P., Jurisprudence choisie en matière de droit du bail, Plädoyer 2/32, p. 36 (4 pages)

# 1. Dispositions générales

## 1

**Précontrat portant sur une remise de commerce impliquant la conclusion d'un bail. Invalidation par les acheteurs/locataires pour cause d'erreur essentielle due à l'interdiction administrative d'exploiter les locaux. Restitution des acomptes versés.**

Tribunal fédéral

04.09.2013

X. SA c. Y. et Z.

4A\_297/2013

Art. 22, 24 al. 1 ch. 4, 25 al. 1, 31 al. 1, 62 ss CO

1. Les faits sont complexes à résumer en raison de la licence litigieuse d'exploiter l'objet loué (locaux affectés à un cabaret, valant également pour une discothèque) et de la double reprise successive du commerce par des tiers postérieurement à la conclusion du précontrat de vente et de bail à loyer.
2. On retiendra en substance que Y. et Z. se sont intéressés à exploiter une discothèque à Lausanne. A cette fin, ils se sont approchés de la société S. SA, qui était propriétaire d'un cabaret de nuit. En décembre 2008, ils ont conclu une « convention de vente du cabaret » pour un montant de CHF 180 000.–, qui impliquait la conclusion d'un bail commercial dont le loyer était fixé à CHF 7000.– par mois. Un double acompte d'un total équivalant à CHF 20 000.– a été payé à A. SA, dans les jours suivant la conclusion.
3. L'entrée en jouissance des locaux, prévue le 1<sup>er</sup> février 2009, a été rendue impossible en raison de l'interdiction d'exploiter – valant également pour une discothèque – qui a été prononcée par l'autorité administrative, notamment du fait de la non-conformité des locaux aux normes de l'assurance-incendie, de l'isolation phonique et d'exigences sanitaires. Y. et Z. ont alors déclaré dans les jours suivants vouloir « annuler la vente du fonds de commerce ». En septembre 2009, après

des échanges de courriers restés infructueux, ils ont ouvert action contre la société X. SA qui avait finalement repris l'affaire. En principal, ils ont conclu d'une part à la restitution des acomptes versés peu après la conclusion de la convention (par CHF 20 000.–), d'autre part au paiement de dommages-intérêts (par CHF 20 000.–). La Cour civile du TC vaudois a admis la demande pour la première conclusion, tout en la rejetant pour la seconde, faute de preuve d'un préjudice allégué par les demandeurs. Sur pourvoi de la défenderesse, puis recours, tant la Cour d'appel civile du canton de Vaud que le TF confirment la décision des premiers juges.

4. Notre Haute Cour qualifie sans discussion la « convention de vente » portant sur un cabaret de contrat *sui generis* (contrat innommé de nature propre).
5. Puis le TF se fonde sur les faits retenus par les juges vaudois pour constater que les parties se sont mises d'accord sur les éléments essentiels de leur convention (CHF 180 000.– pour le prix de vente du cabaret, CHF 7000.– par mois pour le loyer), « tout en se réservant de stipuler dans le futur contrat principal les modalités de paiement du solde du prix de vente, après déduction des acomptes versés par CHF 20 000.–, ainsi que les dispositions du bail à loyer de dix ans devant porter sur les locaux » (p. 5). De telles circonstances conduisent à admettre l'existence d'un précontrat.
6. Comme tout contrat, le précontrat peut être invalidé pour cause d'erreur essentielle, notamment pour erreur sur la base nécessaire de l'acte. Et notre Cour suprême de répéter sa définition du vice en question, telle que mentionnée dans plusieurs arrêts récents (ATF 136 III 528 c. 3.4.1, SJ 2001 I 267; 135 III 537 c. 2.2; 132 III 737 c. 1.3). Ainsi en est-il « lorsque l'un des cocontractants s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat » (p. 5). C'est dire que, subjectivement, le fait incriminé constituait une condition *sine qua non* de son engagement et que, objectivement pour le cocontractant, ce facteur était reconnaissable, du point de vue de la bonne foi. En l'espèce, la date d'exploitation des locaux sous forme de discothèque, fixée au 1<sup>er</sup> février 2009, constituait à

l'évidence un élément nécessaire de l'accord de conclure (appréciation du prix de vente conforme au marché, recrutement de personnel, commandes de marchandises, évaluation du chiffre d'affaires et de la rentabilité de l'établissement, etc.). Or, à cette date, l'état des lieux n'était de loin pas conforme aux exigences requises, telles que décrites plus haut (point 3). En clair, le courriel adressé par les intimés Y. et Z. au conseil de S. SA le 5 février 2009 a constitué un acte d'invalidation du précontrat pour cause d'erreur essentielle, en application de l'art. 31 al. 1 CO. Quoi qu'en dise la recourante, l'acte en question ne saurait être qualifié de contraire à la bonne foi, au sens de l'art. 25 al. 1 CO, en l'absence de toute volonté spéculative de ses auteurs aux dépens de leurs cocontractants. En conclusion, les demandeurs ont droit à la restitution des acomptes payés (art. 62 ss CO).

■ **Note**

7. Cette sentence n'appelle que peu de commentaires. Certes, on sait que, derrière tout recours, se cachent des raisons non dites. Mais, en l'espèce, pour la question de l'erreur essentielle ayant justifié la mise à néant du contrat, la cause était dite au premier stade de la procédure et qu'au stade du recours au TF, seul un bousculement des principes régissant les vices du consentement eût pu donner quelque espoir à la recourante. Son obstination à « aller jusqu'au bout » lui aura infligé des frais importants au regard de la somme litigieuse (CHF 5000.– de frais judiciaires et CHF 6000.– de dépens pour le seul niveau fédéral), sans compter l'intérêt moratoire à 5 %, un taux de rendement particulièrement haut par les temps qui courent.
8. On peut s'interroger pourquoi les demandeurs n'ont pas agi par la voie de la demeure du débiteur, en général plus lucrative, mais aussi plus laborieuse, puisque l'exigence de mise en conformité des locaux impliquait que l'exécution restait possible, certes au-delà de la date d'entrée en jouissance fixée par les parties. Les faits retenus donnent un élément de réponse: la difficulté, sinon l'impossibilité à prouver un dommage.
9. Enfin sur la question de la qualification de la convention en cause de « précontrat », plutôt que de contrat principal impliquant un accord ultérieur sur les faits secondaires, le TF rappelle qu'elle est dictée par l'appréciation des circonstances de chaque cas particulier (cf. l'arrêt du 21.03.2006, 4C.409/2005 c. 2.3.1, SJ 2006 I 433; cf. aussi TF, 28.02.2012, in: DB 2013, p. 12, n° 1). Quoi qu'il en soit, l'invalidation entraînait la caducité avec effet rétroactif de la convention en cause, et donc la restitution des acomptes versés, sans cause valable (*condictio sine causa*, art. 62 CO). La question est donc ici purement académique.

P.W.

2

**Porte-fort. Interprétation du contrat. Clause du bail prévoyant, en faveur du locataire, une indemnité à verser par le repreneur, pour le matériel et le fonds de commerce, à dire d'experts.**

Tribunal fédéral

06.01.2014

X. c. Commune Z.

4A\_180/2013

Art. 111 CO

1. Un bail de locaux commerciaux destiné à l'exploitation d'un café-restaurant prévoit que « les biens matériels (mobilier et matériel) dont le locataire est propriétaire et se rattachant à l'exploitation normale du commerce [seront repris à son départ de l'établissement] selon les règles fixées à l'art. 3 des dispositions complémentaires pour établissements publics ». Cet art. 3 prévoit à son tour qu'« au départ du locataire, le bailleur s'engage, pour autant que ce ne soit pas contraire à ses intérêts légitimes, à faire reprendre pour le moins par le nouveau locataire, à dire d'experts, le mobilier et le matériel adaptés aux besoins normaux du commerce ».
2. Le locataire met fin au contrat. Un inventaire, établi par un premier expert, chiffre le matériel et le mobilier d'auberge à plus de CHF 100 000.–. Suite à cette résiliation, le bailleur trouve un repreneur.
3. Suite à cela, le locataire exige du bailleur le montant évalué par le premier expert. Le bailleur refuse. Le locataire ouvre action contre le bailleur et une expertise judiciaire est ordonnée. L'expert judiciaire estime la valeur du fonds de commerce et du matériel à un peu plus de CHF 30 000.–. La Cour cantonale se fonde sur l'estimation de l'expert judiciaire.
4. Le TF ne revient pas sur la qualification des parties, qui admettaient que le bailleur s'était porté fort de la prestation (art. 111 CO) en s'engageant à indemniser le locataire pour le cas où le repreneur ne paierait pas la somme prévue dans le porte-fort.
5. Les juges interprètent ensuite le contrat contenant la clause de porte-fort selon le principe de la confiance. Ils retiennent que les parties ont prévu un calcul indirect, effectué par un expert, des biens matériels « se rattachant à l'exploitation normale du commerce ». Cette expression ne signifie donc pas que le repreneur devait reprendre l'ensemble des objets mobiliers, sans aucune distinction. La Cour cantonale était dès lors autorisée à



en déduire qu'il fallait déterminer ce qui, au moment de la reprise, pouvait décemment être utilisé par le repreneur. Elle n'est pas tombée dans l'arbitraire en considérant comme plus objective l'opinion de l'expert judiciaire, ce d'autant plus qu'elle a indiqué des motifs pertinents à l'appui de son choix. Il n'était en outre ni arbitraire ni contraire au droit à la preuve du recourant de rejeter sa requête de seconde expertise.

■ **Note**

6. La promesse de porte-fort est une garantie personnelle prévue par l'art. 111 CO, qui dispose que « celui qui promet à autrui le fait d'un tiers est tenu à des dommages-intérêts pour cause d'inexécution de la part de ce tiers ». Il s'agit d'un contrat – ou d'une clause contractuelle contenue dans un autre contrat – par lequel une personne (le promettant et débiteur) promet à une autre personne (le bénéficiaire et créancier) qu'un tiers effectuera une prestation déterminée, sous peine de réparer le dommage subi par le bénéficiaire du fait que le tiers n'a pas exécuté (correctement) sa dette. A la différence du cautionnement qui est accessoire à la créance principale, le porte-fort est une obligation indépendante qui continue d'exister, même si le tiers n'a plus d'obligation ou si celle-ci n'a jamais existé, était nulle (car impossible) ou a été invalidée.
7. En droit du bail, le bailleur (le promettant) peut notamment se porter fort envers le locataire (le bénéficiaire) d'un certain comportement du repreneur (le tiers). Dans les baux commerciaux, le bailleur peut ainsi garantir au locataire en place qu'à l'expiration du bail le nouveau locataire reprendra les installations relatives à l'activité commerciale (pour un autre exemple, cf. arrêt du TF, 01.07.2011, 4A\_279/2001 c. 4). En cas d'inexécution par le nouveau locataire, le bailleur doit réparer le dommage subi par le locataire sortant.
8. La promesse de porte-fort peut, comme tout contrat ou clause contractuelle, faire l'objet d'une interprétation. Le juge doit d'abord procéder à une interprétation subjective, c'est-à-dire rechercher la volonté réelle des parties. S'il ne peut établir une telle volonté ou si la volonté des parties diverge, il doit faire une interprétation objective selon le principe de la confiance.
9. Dans son arrêt, le TF confirme sa jurisprudence établie en matière de porte-fort. Cet arrêt, qui inscrit le droit du bail dans la théorie générale du droit des obligations, doit être approuvé aussi bien dans son résultat que dans sa motivation.

**B.C.**

**3**

**Bail d'habitation conclu avec une personne frappée d'interdiction. Nuisances causées à d'autres locataires de l'immeuble. Violation du devoir de diligence. Validité du congé signifié par le bailleur.**

Tribunal fédéral

17.03.2014

X. c. Z. SA

4A\_44/2014

Art. 257f al. 3 CO

1. En novembre 2010, un bail d'habitation a été conclu entre la bailleuse Z. SA (intimée) et le locataire X. (recourant), qui était frappé d'une mesure d'interdiction depuis plusieurs années. L'appartement loué était compris dans un grand immeuble locatif.
2. Peu après la conclusion du contrat, à plusieurs reprises, des voisins se sont plaints des nuisances sonores provoquées par le locataire à toute heure du jour et de la nuit (notamment hurlements, bris d'objets, coups contre les murs et la porte d'entrée, disputes avec des invités). Ces nuisances ont occasionné deux interventions policières. Des parents ont argué de l'effroi provoqué à leur progéniture.
3. En décembre 2010 et janvier 2011, la bailleuse a informé le Service des tutelles du canton de Genève de la situation. Une protestation écrite, assortie d'une menace de résiliation du bail, a été adressée au service en question comme au locataire. Suite à de nouvelles plaintes, le congé a été signifié sur la base de l'art. 257f al. 3 CO le 18 février 2011, avec effet au 31 mars 2011, suivi d'une requête d'évacuation.
4. X., représenté par sa tutrice, a contesté la validité du congé. La phase procédurale a révélé qu'il souffrait de troubles anorexiques et de problèmes d'alcool. Le Tribunal des baux et loyers, puis la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève ont rejeté les arguments du locataire. Celui-ci exerce un recours en matière civile auprès du TF.
5. Notre Haute Cour rappelle la teneur de l'art. 257f CO, en se référant à un arrêt publié au recueil officiel en la matière (ATF 136 III 65 c. 2.5, commenté par Pichonnaz in: DB 2010 N. 12), ainsi qu'à une décision mettant en cause le comportement d'un locataire frappé de troubles psychiques qu'il ne pouvait maîtriser (TF, 01.05.2013, 4A\_722/2012 c. 2.2).

6. Le TF souligne que la question de savoir si le comportement nuisible du locataire est propre à rendre insupportable la continuation du contrat est une « question d'appréciation que le TF ne revoit qu'avec retenue » (ATF 136 III 65 c. 2.1 susmentionné, ainsi que ATF 132 III 109 c. 2).
7. Le TF rejette sèchement les deux griefs soulevés par le recourant. Le premier, qui critiquait le manque de clarté des protestations et avertissements de la baille- resse ; les juges rappellent l'existence de la mention des nuisances et de la menace de résiliation dans la formule. Le second, qui remettait en cause la gravité des nuisances ; les juges relèvent qu'elles dépassaient « net- tement ce qui peut être toléré entre habitants d'un même immeuble » (c. 2.3).

■ Note

8. De manière générale, l'arrêt en question n'apporte pra- tiquement rien à la jurisprudence rendue en applica- tion de l'art. 257f CO, à tout le moins pour ce qui tou- che les conditions matérielles. En l'espèce, les moyens invoqués par le locataire étaient voués à l'échec. L'arrêt énonce d'ailleurs qu'ils confinent à la témérité. Tout au plus notre Cour suprême rappelle qu'elle fait preuve de retenue dans l'examen des conditions susmentionnées, jugées en équité. Il est fait référence à un arrêt qui sur ce point était plus explicite (ATF 132 III 109 c. 2, p. 111), où le TF dit n'intervenir que lorsque la décision de la dernière instance cantonale « s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne de- vaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération ; en outre, le TF redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lors- qu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante ».
9. Une autre remarque touche le statut civil du locataire : il était alors frappé d'interdiction. Aujourd'hui sans doute une curatelle de portée générale (art. 398 CC) dans le droit révisé de la protection de l'adulte, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (RO 2011 725). En l'espèce, l'état de fait de la décision commentée ici ré- vèle que le Service des tutelles compétent a été destina- taire des communications significatives de la baille- resse et que la tutrice du locataire en a eu connaissance, puis- qu'elle a dûment représenté ce dernier dans la contesta- tion du congé litigieux. Rien n'indique donc que les dispositions sur la représentation légale du recourant n'aient pas été respectées. A cet égard, le TF ne manque pas de rappeler que, s'agissant de l'application de l'art. 257f CO, il est sans pertinence que les nuisances soient dues « à des troubles psychiques dont souffre le

locataire et qu'il ne peut pas maîtriser » (c. 2.1 avec réf. à TF, 01.05.2013, 4A\_722/2012 c. 2.2). Autrement dit, la faute du locataire ne constitue pas une condition d'application de la norme en question.

P.W.

## 4

### Sous-location sans intention précise du locataire de réintégrer les locaux d'habitation. Validité du congé extraordinaire donné par le bailleur. Mo- ment déterminant pour l'examen des motifs du congé.

Tribunal fédéral

14.02.2014

X. SA c. Y. et Z.

4A\_430/2013

Art. 257f al. 3, 262 CO

1. Y. et Z. sont locataires depuis 2007 d'un appartement de trois pièces à Genève, pour un montant de CHF 1500.– environ (loyer et charges). Par contrat du 29 no- vembre 2010, ils ont remis l'appartement en sous-locati- on à A., pour le même prix. Ils ont informé le lende- main la régie de la baille- resse X. SA que Z. renonçait au bail et que Y., en raison d'un séjour professionnel en Côte d'Ivoire, allait sous-louer le logement à A., pour une durée d'un à deux ans.
2. La régie a voulu en savoir davantage sur le séjour envi- sagé par Y. Par courrier du 20 février 2011, les locataires ont déclaré refuser de réintégrer les lieux, en dépit du fait que Y. avait renoncé à son déplacement en Côte d'Ivoire en raison de troubles politiques. Ce motif a fondé la baille- resse à résilier le bail de façon extraordi- naire (art. 257f al. 3 CO) par avis donné le 16 mars 2011.
3. Il s'ensuit un enchaînement procédural qui conduit la Chambre d'appel des baux et loyers du canton de Ge- nève à annuler le congé litigieux, en jugeant qu'il n'était pas établi que le locataire Y. ne veuille pas à terme revenir habiter dans le logement loué. La baille- resse se pourvoit d'un recours, que le TF déclare bien- fondé.
4. Brièvement résumé, l'arrêt retenu ici constate que le li- tige porte sur la validité du congé signifié le 16 mars 2011, pour le 30 avril 2011. Selon notre Haute Cour, le moment déterminant pour en décider est celui où le congé a été donné. Elle rappelle que des faits posté- rieurs sont insignifiants, sauf ceux qui éclairent les in-



tentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 c. 2.1, DB 2012 N. 9).

5. Selon la jurisprudence (arrêt précité), la sous-location « suppose que le locataire ait l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible ; de vagues intentions dans ce sens ne suffisent pas. Il y a lieu d'être relativement restrictif afin d'éviter que le droit à la sous-location soit dénaturé. A défaut, le bailleur peut opposer son refus » (c. 4.2).
6. La preuve de la validité du congé pèse sur la partie qui dénonce le contrat, en l'espèce, le bailleur. Compte tenu dans le présent litige que l'intention du locataire se discute, ce dernier doit collaborer à la recherche de la preuve, qui porte sur un fait interne à sa personne.
7. Dans le cas en question, il n'a pas été démontré que l'intimé Y. ait eu la volonté de réintégrer les locaux loués, lui qui était au chômage et vivait chez sa compagne, enceinte de ses œuvres. Tout au plus, ses intentions étaient vagues. En conséquence, les conditions de la sous-location, au sens de l'art. 262 CC, n'étaient pas réalisées, ce qui permettait à la bailleuse de mettre fin prématurément au bail selon l'art. 257f al. 3 CO.

P.W.

## 5

### Résiliation pour retard dans le paiement du loyer. Vente du bien immobilier. Renonciation de la résiliation par le nouveau propriétaire ? Conclusion d'un bail tacite ?

Tribunal fédéral

04.02.2014

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

4A\_499/2013

Art. 256 al. 1, 258 al. 3 lit. a CO

1. En substance, les époux H.X. et F.X. ont pris à bail des locaux commerciaux destinés à l'exploitation d'un café-restaurant, pour un loyer mensuel de CHF 5470.-, charges comprises. Ils connaissent des retards dans le paiement du loyer qui conduisent la partie bailleuse à résilier le contrat de bail en application de l'art. 257d CO. La résiliation du bail est contestée par les locataires. Suite à la vente du bien immobilier en question, il est reproché à la nouvelle bailleuse, Z. SA, par l'intermédiaire de son avocate, d'avoir adopté un comportement faisant inférer qu'elle renonçait à dite résiliation, si bien qu'elle commentait un abus de droit en requérant l'expulsion des locataires. Saisie d'un recours, la Cour d'appel civile du TC vaudois a admis la requête d'expulsion et ordonné aux locataires de quitter les locaux. L'instance de recours a en particulier retenu que les parties n'avaient pas conclu un nouveau bail tacite. Les époux H.X. et F.X. interjettent recours au TF.
2. Les locataires plaident que les parties ont convenu de révoquer la résiliation signifiée par les précédents propriétaires, ou qu'à tout le moins, elles ont conclu un nouveau bail par actes concluants.
3. Partant, il y a tout d'abord lieu d'examiner la thèse d'une révocation. A cet égard, la Cour cantonale a retenu que le bail avait été valablement résilié si bien que la bailleuse ne pouvait pas renoncer au congé avec effet rétroactif. En tant qu'exercice d'un droit formateur, la résiliation revêt en effet un caractère univoque, inconditionnel et irrévocable (cf. ATF 135 III 441 c. 3.3; Heinrich, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2e éd., Zurich 2012, n° 2 ad art. 266-266f CO). Après sa réception, le congé ne peut donc pas être révoqué, y compris lorsqu'un changement de propriétaire est intervenu par la suite. En revanche, les parties peuvent convenir d'un nouveau bail (TF, 01.07.2010, 4A\_227/2010 c. 2.2; 28.07.2004, 4C.118/2004 c. 3.2, rés. in: DB 2005, p. 24, n° 8; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 641 et note de bas de page 97).
4. A ce stade, il y a lieu d'examiner si la bailleuse a eu une attitude faisant inférer qu'elle acceptait de poursuivre, sous une forme ou une autre, une relation de bail avec les locataires. Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants d'un nouveau bail consécutif à une résiliation suppose que durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit être admise qu'avec prudence (TF, 19.08.2008, 4A\_247/2008 c. 3.2.1, rés. in: DB 2008, p. 54, n° 27; 27.04.2005, 4C.441/2004 c. 2.1, rés. in: DB 2005, p. 15, n° 2). L'on ne saurait retenir la conclusion d'un contrat tacite lorsque le bailleur ouvre une procédure d'expulsion peu après le moment où le contrat a selon lui valablement pris fin, quand bien même il encaisse des loyers sans faire de réserve expresse et notifie une augmentation de loyer à titre préventif, c'est-à-dire pour le cas où le congé ne serait pas valable (ATF 119 II 147 c. 5).
5. En l'occurrence, la bailleuse (respectivement ses pré-décesseurs) a rapidement agi après la date pour laquelle le congé avait été donné. Elle a tenté d'obtenir une expulsion par la voie « rapide » de la procédure des cas clairs, sans succès. La perte du procès gouverné par la

procédure sommaire ne préjugeait toutefois en rien du sort de la procédure en contestation du congé, procédure qui subsistait, à l'occasion de laquelle Z. SA a clairement pris des conclusions reconventionnelles en expulsion. Pendant une telle procédure, les effets du congé sont en principe suspendus ; le locataire peut en règle générale rester dans les locaux même si l'échéance de la résiliation est dépassée (*Lachat, op. cit., p. 759; Higi, Die Miete, in: Obligationenrecht, 4<sup>e</sup> éd., V 2 b, Zurich 1995, n° 56 ad art. 267 CO; cf. ATF 117 II 71 c. 4a i.f., à propos d'une procédure en prolongation de bail*).

6. A noter encore que dans l'intervalle, la bailleuse avait certes rédigé des courriers dans lesquels elle menaçait les locataires de « résilier le contrat » s'ils persistaient à ne pas payer de « loyers » dans le délai imparti. La tournure employée pourrait-il est vrai faire accroire que les parties étaient toujours liées par un contrat. Toutefois, la bailleuse avait confirmé sa volonté d'expulsion peu avant et n'avait aucun motif de changer d'avis. Notre Haute Cour de conclure que si l'on peut certes déplorer que l'avocate brevetée (conseil de la bailleuse) ne se soit pas exprimée avec les précautions que l'on peut attendre d'un mandataire spécialisé, les locataires ne pouvaient pas de bonne foi partir du principe que Z. SA renonçait en l'espèce à se prévaloir du congé litigieux.

M.M.

## 6

### Odeurs de fumée de cigarettes provenant d'un logement voisin. Existence d'un défaut ? Niée en l'espèce.

Tribunal des Baux (VD)

27.02.2013

C.A. et N.A. c. C. SA

Art. 256, 259a ss CO

1. Les parties sont liées par un contrat de bail portant sur un appartement. En substance, les locataires C.A. et N.A. font valoir des droits en matière de défaut à la chose louée (art. 259a ss CO) ; ils invoquent en particulier que leur logement serait affecté d'un défaut consistant en la présence d'odeurs de fumée de cigarettes provenant d'un logement voisin (depuis l'extérieur), sans toutefois invoquer un quelconque problème de ventilation ou d'isolation du bâtiment lui-même. Ils avancent ainsi qu'ils seraient empêchés d'utiliser normalement leur balcon de même que le salon attenant en raison de ces émanations olfactives ; leur chambre à coucher et la cuisine seraient elles aussi touchées. Par

tant, ils sollicitent de leur bailleuse l'élimination dudit défaut ainsi qu'une réduction de loyer de 20 %.

2. Le Tribunal des Baux relève tout d'abord que 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 (art. 256 al. 1 CO). Constitue à cet égard un défaut à la chose louée tout ce qui s'écarte de cet état qualifié par la loi d'approprié (*Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 216*). La notion de défaut suppose ainsi la comparaison entre l'état réel de la chose louée et l'état convenu. Le défaut, qui se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (qualité attendue), peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers. Il a été retenu à ce propos que peu importe que le défaut échappe ou non à la sphère d'influence du bailleur (*TF, 24.10.2005, 4C.219/2005 c. 2.2*). Il peut être matériel ou immatériel (*Lachat, op. cit., p. 223*). S'agissant des qualités attendues, doctrine et jurisprudence estiment par ailleurs qu'il faut déterminer dans quelle mesure le locataire peut, raisonnablement et d'un point de vue objectif, s'attendre à user de la chose louée, respectivement à ne pas subir de nuisances (*Aubert, in: Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique Droit du bail à loyer, Bâle 2010, art. 259d CO N 30 et la jurisprudence citée*) ; il y a lieu de prendre en considération les attentes raisonnables du locataire moyen (« normal »), étant entendu que la prise en compte d'éléments subjectifs tels une sensibilité particulière du locataire est en principe exclue (sauf dans certains cas particuliers et pour autant que le bailleur en ait été dûment informé au moment de la conclusion du bail) (*Montini/Bouverat, in: Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique Droit du bail à loyer, Bâle 2010, art. 256 CO N 33*).
3. L'autorité judiciaire d'insister ensuite sur le fait que c'est uniquement si les immissions dépassent largement par leur nature, leur intensité et leur durée qu'elles peuvent être constitutives d'un défaut à la chose louée (*Aubert, op. cit., art. 259d CO N. 23 ss et les réf. cit.*).
4. En l'occurrence, le Tribunal des Baux estime que l'existence des odeurs de fumée est, sur le principe, suffisamment établie. Il reste cependant à vérifier si ces immissions peuvent être qualifiées de défaut, soit que des garanties spécifiques avaient été données aux locataires soit que les immissions dépassent par leur intensité et/ou leur fréquence ce à quoi les époux A. pouvaient raisonnablement s'attendre compte tenu des circonstances. Il ne ressort ni du contrat de bail ni d'aucun autre élément qu'il existerait une promesse selon laquelle l'immeuble serait un bâtiment non-fumeurs. Par ailleurs, les locataires d'un immeuble locatif

tel que celui en cause, qui comporte une vingtaine de logements au moins, doivent normalement compter sur la présence parmi leurs voisins de fumeurs consommant, de manière plus ou moins importante, dans leur appartement, à leur fenêtre ou sur le balcon. Ainsi, à défaut de norme légale imposant une interdiction de fumer à l'intérieur ou à l'extérieur de locaux d'habitation, force est de retenir que les locataires A. se devaient, en l'espèce, de supporter les odeurs liées à la consommation de cigarettes de leurs voisins. Au regard de l'ensemble des circonstances, les immissions en examen ne dépassent pas il est vrai, par leur intensité et/ou leur fréquence, ce à quoi les époux A. devaient s'attendre en prenant à bail un appartement dans l'immeuble en question, si bien que ces immissions ne sont pas constitutives d'un défaut.

M.M.

## 7

### Transfert légal de bail consécutif à l'aliénation de l'immeuble. Stipulation pour autrui du nouveau propriétaire en faveur du locataire.

Tribunal fédéral

17.02.2014

X. c. A. et B.

4A\_520/2013

Art. 112, 261 CO

1. Vente d'immeuble imposant à l'acheteur de maintenir un bail commercial jusqu'en 2020 pour permettre l'exploitation d'une imprimerie par les locataires. Le contrat de vente contient une clause selon laquelle les acquéreurs s'obligent à reprendre les baux à loyer existants « en se réservant de les maintenir, les modifier ou les résilier en observant les délais légaux et conventionnels, ainsi que toutes les dispositions relatives à la protection des locataires ». Par ailleurs, le contrat comporte une rubrique « engagements personnels » dont la teneur est la suivante: « L'acheteur fait consigner qu'il entend conserver et mettre en valeur les bâtiments se trouvant actuellement sur l'immeuble vendu. Il s'engage dès lors à l'égard du vendeur : – à ne pas en requérir la démolition totale ; – à maintenir le bail à loyer passé avec [l'Imprimerie I. SA pour l'exploitation de son entreprise]. Ces engagements sont pris pour une durée échéant le 1<sup>er</sup> juillet 2020 ».
2. Nonobstant la clause convenue avec les vendeurs, l'acheteur (nouveau propriétaire) résilie le bail avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2014. Dans une première procédure, les locataires sont déboutés de leur action en annulation

du congé, au motif que la clause exprime une stipulation pour autrui imparfaite qui oblige l'acheteur à l'égard des vendeurs, mais ne peut pas être invoquée dans une procédure entre l'acheteur et les locataires. Aucune prolongation n'est dès lors accordée aux locataires.

3. Ce sont alors les vendeurs qui agissent contre l'acheteur (nouveau propriétaire). Celui-ci est condamné, en première instance, à conclure avec les locataires, aux conditions du précédent contrat, un bail à loyer qui se terminerait le 1<sup>er</sup> juillet 2020. En seconde instance de cette nouvelle procédure, l'acheteur est condamné à offrir la conclusion d'un bail aux locataires, plutôt qu'à en conclure un avec eux. Le TF rejette son recours et les locataires finissent par obtenir gain de cause.

#### ■ Note

4. Cette décision soulève d'intéressantes questions liées au fait que la clause litigieuse bénéficiait aux locataires tout en étant stipulée dans le contrat entre le vendeur et l'acheteur de l'immeuble. La clause se présente ainsi comme une *res inter alios acta*. Mettant en jeu la figure de la stipulation pour autrui (art. 112 CO), elle doit d'abord être qualifiée afin d'en déterminer la nature (parfaite ou imparfaite) ; se pose ensuite la question de son exécution.
5. Sur le premier point, l'on relèvera que la stipulation pour autrui est ici le fait de l'acheteur qui assume le rôle de promettant. L'obligation de celui-ci consiste à reprendre les baux existants et à ne pas y mettre fin de manière anticipée ; cette obligation est assumée envers le vendeur (stipulant), créancier de ladite promesse ; les bénéficiaires de la stipulation sont les locataires liés par bail au vendeur (sur le rôle et la désignation des parties à une stipulation pour autrui : *Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5<sup>e</sup> éd., Genève, etc. 2012, n. 1047 ; Koller, OR AT, Berne 2009, § 73 n. 20 ; Krauskopf, Der Vertrag zugunsten Dritter, Fribourg 2000, n. 23*). En cas de changement de propriétaire en cours de bail, cette construction juridique permet au vendeur, « bailleur précédent » selon l'art. 261 al. 3 CO, d'éviter toute prétention en réparation du dommage que subirait le locataire dans l'hypothèse où le nouveau propriétaire et bailleur résilierait le bail en observant les délais et terme de congé légaux, comme le lui permet l'art. 261 al. 2 lit. a CO en cas de besoin urgent. (*Marchand, in : Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 30 ad art. 261 CO ; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., Genève, etc. 2009, n. 2492 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 693, n. 4.3.1*). Cette hypothèse présente un désavantage pour le locataire si le délai de résiliation contractuel est plus long que le délai légal.

6. Si la stipulation pour autrui est qualifiée de parfaite (*echter Vertrag zu Gunsten eines Dritten*), les locataires (bénéficiaires) peuvent exiger personnellement l'exécution de l'obligation de la part du nouveau propriétaire, c'est-à-dire en l'occurrence le maintien du bail jusqu'en 2020 (art. 112 al. 2 CO); si elle est qualifiée d'imparfaite (*unechter Vertrag zu Gunsten eines Dritten*), seul le précédent propriétaire (stipulant) peut exiger de l'acquéreur (promettant) le respect de son obligation à l'égard des locataires (bénéficiaires) qui, eux-mêmes, ne disposent d'aucune prétention contre le nouveau propriétaire. C'est la seconde figure qui a été retenue par les autorités cantonales et fédérale, à tort comme on va le voir.
7. La stipulation parfaite repose sur l'intention des parties, l'usage ou la loi (*Tevini*, in : *Commentaire romand – CO I, 2<sup>e</sup> éd., Bâle et al. 2012, n. 8 ad art. 112 CO; Weber*, in : *Berner Kommentar, Das Obligationenrecht, Artikel 110-113, Berne 2002, n. 43 ad art. 112 CO*), ainsi que le but et la nature du contrat (*Weber, op. cit., n. 56 ss ad art. 112 CO; Krauskopf, n. 944 ss*). Certes, la stipulation parfaite ne se présume pas puisqu'elle constitue une exception au principe de la relativité des conventions (*CR CO I-Tevini, CO 112 N 9*). Il faut toutefois noter que la doctrine qualifie sans hésitation de stipulation pour autrui parfaite en faveur du locataire une promesse de l'acquéreur de l'immeuble à l'égard du vendeur équivalant à renoncer à invoquer le bénéfice de l'art. 261 al. 2 CO (*Tercier/Favre, n. 2494; Marchand, op. cit., n. 30 ad art. 261 CO; Lachat, N 4.3.1 n. 202; Guinand/Wessner, FJS 1991 N° 360, D; Wessner, MP 1991, p. 123; dans le même sens, TF, DB 1989 N 16*). L'on peut en effet admettre qu'un tel engagement de l'acquéreur au bénéfice du locataire n'a de sens que si le locataire peut s'en prévaloir directement à l'égard de l'acquéreur devenu bailleur par l'effet de la loi.
8. En l'espèce, le contrat de vente prévoit que les acquéreurs s'obligent à reprendre les baux à loyer existants « en se réservant de les maintenir, les modifier ou les résilier en observant les délais légaux et conventionnels », et à les maintenir « pour une durée échéant le 1<sup>er</sup> juillet 2020 ». Cette obligation de reprendre les baux existants est sans portée propre, puisque la loi impose le transfert du bail (art. 261 al. 1 CO). En revanche, celle d'observer le délai conventionnel au 1<sup>er</sup> juillet 2020 permet aux locataires de conserver le bénéfice des contrats initiaux à l'égard de l'acquéreur. C'est donc le but et la nature de l'affaire qui permettent de conclure à une stipulation parfaite. La procédure en deux temps suivie pour parvenir à ce qu'avait initialement accepté le nouveau propriétaire montre que la construction juridique de la stipulation pour autrui imparfaite ne tient pas. En réalité, il aurait fallu admettre, avec la doctrine, une stipulation pour autrui parfaite de l'acheteur au bénéfice des locataires, ce qui aurait permis à ceux-ci de s'opposer victorieusement à la résiliation anticipée (avec effet avant le 1<sup>er</sup> juillet 2020) qui ne pouvait pas être valablement déclarée puisque l'acheteur (nouveau bailleur) y avait renoncé.
9. La seconde question est celle de savoir comment exécuter la stipulation pour autrui (question qui ne se poserait pas si la clause avait été correctement analysée comme une stipulation pour autrui parfaite). Le bail étant passé à l'acquéreur avec la propriété de l'immeuble (art. 261 al. 1 CO; cf. *Marchand, op. cit., n. 4-5 ad art. 261 CO*), l'obligation assumée à l'égard des locataires est une obligation de ne pas faire, celle de ne pas résilier le bail ainsi transféré. Cette obligation a été violée par le nouveau propriétaire ce qui donne au créancier (vendeur), selon l'arrêt sous revue, « le droit d'exiger que ce qui a été fait en contravention de l'engagement soit supprimé » (art. 98 al. 3 CO), outre le droit de réclamer des dommages-intérêts (art. 98 al. 2 CO). Selon la première décision (critiquée en ce qu'elle admet une stipulation pour autrui imparfaite), la résiliation par le nouveau propriétaire déploie son effet extinctif malgré la violation de l'obligation à l'égard du vendeur. Il s'ensuit que la seule manière de remédier à cette violation contractuelle est de contraindre le nouveau propriétaire à conclure un bail avec les locataires. Conformément à l'art. 344 al. 1 CPC, lorsque la condamnation porte sur une déclaration de volonté, la décision tient lieu de déclaration dès qu'elle devient exécutoire. Cependant, l'objet de la contrainte était la conclusion d'un contrat de bail, soit un acte bilatéral qui suppose un échange de deux déclarations de volonté (l'offre et l'acceptation). Or la décision du tribunal ne peut suppléer à la fois la déclaration de volonté de l'acheteur, partie au procès, et celle des locataires, qui ne le sont pas. C'est la raison pour laquelle le TF corrige à juste titre la condamnation prononcée par l'autorité inférieure à conclure un nouveau bail, en une condamnation à offrir la conclusion d'un bail aux conditions du précédent. Les ex-locataires peuvent alors accepter cette offre (émanant du tribunal) – notamment par le silence (art. 6 CO) – de sorte que le contrat soit valablement conclu.
10. Il découle de ce qui précède que le premier tribunal a eu le tort de ne pas admettre l'existence d'une stipulation pour autrui parfaite en faveur des locataires. Ceux-ci n'ayant pas pu se défendre contre la résiliation anticipée, c'est l'ancien propriétaire qui est contraint de saisir la justice pour obtenir qu'un nouveau bail (identique au premier) soit conclu avec les locataires – ou, plus précisément, que le nouveau propriétaire soit condamné à offrir la conclusion d'un tel bail aux locataires.

C.C.

8

**Transfert du bail à loyer à un tiers. Responsabilité solidaire de l'ancien locataire avec le nouveau locataire.**

Tribunal fédéral

19.03.2014

A. c. B. Sàrl

4A\_500/2013 ; ATF 140 III 344

Art. 264 CO

1. a) La fondation de placement A. (bailleresse et intimée) a conclu un contrat de bail les 8 respectivement 12 décembre 2006 avec B. Sàrl (recourante) pour une durée fixe de 20 ans portant sur le bien-fonds U. servant à l'exploitation du parc d'attraction C.
  - b) Par la suite, B. Sàrl, en sa qualité de succursale de D., a transmis le contrat de bail à C. SA, une nouvelle filiale créée par D. Par lettre du 28 mai 2009, la bailleresse a communiqué à B. que la remise de la surface locative, originellement prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2010, aurait lieu le 1<sup>er</sup> février 2010 et que le bail commencerait le 1<sup>er</sup> mars 2010. Suite à cette lettre, C. SA informa la bailleresse que la correspondance du 28 mai 2009 n'aurait pas dû être adressée à B. Sàrl mais à elle et déclara vouloir faire valoir des dommages-intérêts en raison de la remise tardive du parc d'attraction. La remise eut finalement lieu le 26 février 2010 et le parc fut ouvert le 5 mars 2010. Le même jour, la bailleresse, C. SA et l'entrepreneur général F. conclurent un accord sur la formation du personnel de C. SA ainsi que sur la responsabilité de F. concernant le dommage que C. SA avait subi par le retard de la remise du parc.
  - c) Le 30 avril 2010, C. SA informa la bailleresse du risque de son surendettement et de son insolvabilité et lui suggéra de vendre C. SA à un tiers faute de quoi elle devrait déposer son bilan. Le 5 mai 2010, la bailleresse et C. SA conclurent l'accord suivant :
    - C. SA confirme que tous les contrats avec D. sont résiliés et que D. n'a plus aucune prétention envers C. SA.
    - Les affaires avec l'entrepreneur général F. SA (contrat de prêt) sont exclues du présent accord.
    - La liquidité encore disponible sera utilisée pour satisfaire tous les créanciers à l'exception de F. SA et D.
    - La bailleresse est prête à renoncer aux loyers et charges dus, tant que C. SA garantit de ne pas faire une déclaration d'insolvabilité.
    - A. paie les salaires, charges et frais énergétiques. C. SA garantit le paiement des salaires du mois d'avril.
  - d) Par lettres des 15 et 22 juillet 2010, la bailleresse demande à B. Sàrl qu'elle verse, en vertu de l'art. 263 al. 4 CO, les loyers et les charges pour les mois de mars et d'avril 2010 d'un montant approximatif de CHF 1 370 000.–.
  - e) Par jugement du 25 février 2013, le Président du Tribunal de district admet la demande. Le TC et le TF confirment le jugement pour les motifs suivants :
2. Il est incontesté que la recourante a transféré le contrat de bail à C. SA conformément à l'art. 263 CO. En procédure cantonale, la question controversée était de savoir si et, le cas échéant, dans quelle mesure la recourante répondait des loyers et des charges dus pour la période suivant le transfert du bail à C. SA. Le TC avait retenu que la recourante était solidairement responsable en vertu des art. 263 al. 4 CO et 143 ss CO. En outre, le tribunal était d'avis que l'accord passé entre la bailleresse et C. SA n'avait aucune incidence sur les relations juridiques entre la bailleresse et la recourante B. Sàrl. La recourante y voit une violation de l'art. 263 al. 4 CO. Selon elle, cette disposition n'instaure une responsabilité solidaire entre le locataire transférant et le locataire reprenant que lorsque le premier locataire ne s'est pas exécuté. Tel ne serait pas le cas en l'occurrence.
  3. a) L'art. 263 CO fut introduit lors de la révision du droit du bail en 1990. La responsabilité du locataire, qui transfère son bail, constitue la contrepartie de la limitation des moyens (aux « justes motifs ») que le bailleur peut opposer au transfert du bail. Selon la jurisprudence, cette responsabilité n'est pas limitée au paiement du loyer mais s'étend à d'autres prétentions découlant du bail (cf. ATF 121 III 408 c. 4). Alors que l'étendue de la responsa-

bilité du locataire qui transfère le bail a déjà été traitée par le TF, tel n'est pas le cas de la *nature* juridique de cette responsabilité. En particulier, le TF ne s'est pas encore prononcé sur le rapport des responsabilités des deux locataires.

- b) La littérature en matière de droit du bail admet la plupart du temps qu'il s'agit d'une responsabilité solidaire au sens des art. 143 ss CO. En effet, l'art. 263 al. 4 CO énonce qu'en cas de transfert du bail à un tiers, le locataire « répond (...) solidairement avec le tiers », utilisant ainsi la même terminologie que l'art. 143 al. 1 CO. Aucun indice n'existe que ces termes sont utilisés dans un sens différent. A cela s'ajoute qu'il existe des dispositions analogues, notamment l'art. 181 al. 2 CO pour lequel le TF a retenu une responsabilité solidaire (ATF 126 III 375 c. 2c). Etant donné que le Message du CF relatif à l'art. 263 CO se réfère expressément à l'art. 181 CO, une interprétation analogue est de mise. L'interprétation grammaticale et systématique mène ainsi à la conclusion que l'art. 263 al. 4 CO statue une responsabilité solidaire au sens des art. 143 à 149 CO. Aussi, l'art. 263 al. 4 CO instaure-t-il, pour une période limitée, une responsabilité solidaire entre le locataire transférant et le locataire reprenant le bail. La bailleuse pouvait donc s'en tenir directement à la recourante sans, au préalable, faire valoir ses prétentions contre le locataire reprenant.
4. a) La recourante reproche au TC d'avoir méconnu la portée de l'accord du 5 mai 2010 conclu entre la bailleuse et C. SA vu que cet accord aurait eu un effet libératoire en sa faveur.
- b) Le TC a analysé le contenu et l'effet de l'accord et est arrivé à la conclusion que la bailleuse avait *renoncé* à sa créance contre C. SA. Etant donné que la bailleuse peut faire valoir sa créance contre n'importe quel débiteur, la créance envers la recourante ne s'est pas éteinte automatiquement de ce fait. Tant que la dette solidaire n'a pas été payée selon l'art. 147 al. 1 CO, il ne peut y avoir un effet libératoire au sens de l'art. 147 al. 2 CO en faveur de la recourante. Il incombait donc à la recourante de prouver que C. SA avait effectué des prestations aboutissant à l'extinction de la créance de la bailleuse. Cette preuve n'a pas été fournie.

■ **Note**

5. L'arrêt du TF résumé ci-dessus peut être approuvé. Il nous semble assez évident que l'art. 263 al. 4 CO instaure une responsabilité solidaire à l'instar de l'art. 181 CO. La thèse de la recourante qu'il s'agirait d'une « garantie particulière » ne trouve pas de fondement concret ni dans la loi ni dans les faits. En ce qui concerne l'effet de l'accord du 5 mai 2010 sur la créance de la bailleuse, il est difficile de juger, sans connaissance spécifique du dossier, si les conditions d'une application de l'art. 147 al. 2 CO étaient réunies ou non en l'occurrence.

T.P.

9

**Résiliation. Restitution de la chose louée. Avis des défauts. Délai.**

Tribunal fédéral

07.01.2014

X. c. Z. SA

4A\_388/2013 ; Newsletter mars 2014

Art. 264, 267, 267a CO

1. Les parties ont conclu un contrat de bail à loyer commercial en 2006, qui pouvait être résilié pour le 31 mars 2009 en respectant un préavis de six mois, puis tous les deux ans, soit pour le 31 mars 2011, 31 mars 2013 et ainsi de suite. En février 2010, la locataire a présenté au bailleur une société disposée à reprendre le contrat avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2010. Le bailleur s'y est opposé, au motif que la candidate n'offrait pas des conditions de solvabilité suffisantes. Le 23 avril 2010, la locataire a réaffirmé son intention de résilier le bail de manière anticipée et déclaré qu'elle se considèrerait libérée de ses obligations dès le 1<sup>er</sup> juin 2010. Elle a suggéré qu'un état des lieux soit effectué au plus tard le 31 mai 2010. Le 19 mai, elle a demandé la fixation d'une date pour l'état des lieux en précisant qu'à défaut de réaction, elle restituerait les clés le 31 mai. A la date annoncée, soit le 31 mai 2010, la locataire a libéré les locaux et remis les clés à la régie chargée de gérer l'immeuble. Le 9 août 2010, une réunion s'est tenue dans les locaux, en présence notamment du bailleur et de deux représentants de la locataire. Cette séance avait pour but d'établir un état des lieux de sortie. Le procès-verbal établi sur place mentionnait des travaux à la charge de la locataire. Il ne comportait aucune signature pour le compte de celle-ci. Le 11 août 2010, le bailleur a adressé ce document à la locataire, qui a confirmé son refus de signer au motif que l'état des lieux avait été fait tardivement, et que les dégradations constatées provenaient de l'usure normale des locaux. Le bailleur a mandaté un huissier qui a établi un nouvel état des lieux le 13 août 2010. Après que le bailleur eut procédé à des travaux, les locaux ont été reloués dès le 1<sup>er</sup> octobre 2010.
2. Par jugement du 2 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a constaté que la locataire était libérée de ses obligations à compter du 30 septembre 2010. Il l'a condamnée à payer au bailleur les loyers et charges pour les mois de juin à septembre 2010 ainsi que CHF 1000.– pour les frais de recherche d'un nouveau locataire. Il a rejeté les conclusions re-conventionnelles du bailleur tendant au paiement des loyers jusqu'au 15 novembre 2010, des frais de constat



par huissier, de CHF 45 366.30 pour les travaux de remise en état des locaux et de CHF 5616.70 pour les frais de recherche d'un nouveau locataire. S'agissant des frais de remise en état, le tribunal a jugé que l'avis de défauts était tardif. Le bailleur avait récupéré la jouissance exclusive des locaux le 31 mai 2010, date à laquelle toutes les clés avaient été restituées à la régie. Les locaux avaient été vidés de tout meuble, objet ou accessoire, à l'exception d'un carton et de quelques câbles électriques laissés dans le local informatique. En procédant à un état des lieux le 9 août 2010, alors qu'il pouvait disposer des locaux depuis plus de deux mois, le bailleur n'avait pas respecté l'incombance découlant de l'art. 267a CO. En conséquence, il était déchu du droit de réclamer le remboursement des travaux. Quant aux frais d'huissier, ils avaient été engagés en vain. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a rejeté l'appel et confirmé la décision attaquée par arrêt du 7 août 2013. Le bailleur saisit le TF d'un recours en matière civile, dans lequel il conclut principalement à l'annulation de l'arrêt et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour qu'elle rende une nouvelle décision ; à titre subsidiaire, il reprend les conclusions formulées en appel. Le TF a rejeté le recours pour les motifs suivants.

3. Les parties se placent sur le plan de l'art. 264 CO, qui suppose que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer la chose au bailleur de façon anticipée. Le locataire doit ainsi procéder effectivement à la restitution complète et définitive. Il ne peut se contenter de laisser les locaux vides et inoccupés, mais doit en remettre les clés au bailleur. La restitution se fait donc par la remise de la chose même ou des moyens qui la font passer dans la puissance du bailleur. Ainsi, lorsque le bail porte sur des locaux, le locataire doit remettre tous les jeux de clés servant à y accéder, y compris les éventuels doubles qu'il a fait faire. En vertu de l'art. 267 al. 1 CO, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. La loi ne définit pas l'acte de restitution en soi, mais précise partiellement quelle qualité doit revêtir la chose louée lorsqu'elle est restituée.
4. Le locataire qui enfreint ses devoirs en matière de restitution découlant de l'art. 267 al. 1 CO doit des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Le bailleur peut notamment obtenir le remboursement des frais qu'il a dû assumer si le locataire a omis de vider et/ou de nettoyer les locaux ; en effet, l'on attend en principe du locataire qu'il vide entièrement les locaux et les nettoie. En l'occurrence, la locataire a signifié clairement au bailleur son intention de quitter les locaux de façon anticipée : l'intention de la locataire de restituer les locaux a été clairement exprimée et suivie d'actes concrets, car elle a restitué l'intégralité des clés à la régie pour la date annoncée pour laquelle elle s'estimait libérée. Elle a en outre vidé les lieux. Selon la Cour can-

tonale, il n'a pas pu être démontré à qui appartenait les quelques objets trouvés dans un local, et ces derniers ne sauraient en aucun cas faire douter de la volonté de la locataire de quitter les lieux. Dans ce contexte, le bailleur qui avait recouvré la maîtrise exclusive de la chose louée devait procéder à la vérification de son état pour dénoncer d'éventuels manquements de la locataire. La présence des objets pouvait tout au plus engager la responsabilité contractuelle de la locataire pour d'éventuels frais d'enlèvement, que le recourant n'a pas fait valoir.

5. L'art. 267a CO dispose que lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles. Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire. Le TF examine les différents avis de la doctrine quant à la notion de vérification et d'avis immédiat. En l'occurrence, le TF admet que la locataire a effectivement restitué la chose louée en remettant à la régie la totalité des clés le 31 mai 2010. Le simple fait que la locataire ait accepté deux mois plus tard de fixer une réunion « a[yan]t pour but d'établir un état des lieux de sortie », puis ait participé quelques jours plus tard à une telle séance, ne permettait pas d'inférer qu'elle renonçait ainsi à invoquer la tardiveté de la vérification et de l'avis des défauts. En effet, il s'était ainsi écoulé un peu plus de deux mois entre la remise des clés et l'état des lieux, respectivement l'avis des défauts. En bref, la Cour de justice n'a pas enfreint le droit fédéral en considérant que la vérification de la chose louée, et partant l'avis des défauts étaient intervenus tardivement. Un tel cas de figure prive le bailleur du droit de rechercher le locataire en responsabilité pour d'éventuels défauts.

■ **Note**

6. En l'espèce, cet arrêt met clairement en lumière la dichotomie entre la restitution des locaux loués et la fin du bail, deux notions distinctes avec leurs conséquences juridiques propres. On souligne que la restitution des locaux commerciaux s'opérait ici dans le cadre de l'art. 264 CO, et non d'un transfert de bail au sens de l'art. 263 CO. Cette différence est importante, à mesure que l'art. 264 CO impose que le locataire restitue les locaux loués contrairement à l'art. 263 CO où le locataire transfère le bail existant en raison souvent de la vente parallèle du fonds de commerce.
7. La restitution des locaux par le locataire exige de ce dernier d'une part qu'il manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer la chose au bail-

leur de façon anticipée (TF, DB 2000 N 13; TF, 07.08.2008, 4A\_220/2008) et que d'autre part il procède effectivement à la restitution complète et définitive par la remise des clés. Le TF a déjà eu l'occasion de trancher qu'il fallait la restitution de toutes les clés (TF, 26.03.2007, 4C.446/2006, DB 2008 N 13), en particulier s'il existait un désaccord sur la libération du locataire. Cet arrêt nous enseigne que la restitution des locaux (et son corollaire la vérification de la chose louée au sens des art. 267a CO) est indépendante de la fin effective du bail : en l'espèce, les parties étaient en litige sur le fait de savoir si le candidat présenté remplissait les exigences de l'art. 264 CO et devait être considéré comme acceptable ou non. En effet, en instance inférieure, le locataire a été condamné à payer les loyers jusqu'à la date de relocation effective des locaux, soit fin septembre 2010. Même si cette question n'était plus litigieuse au stade du TF, elle a joué un rôle dans le cas d'espèce. En effet, par précaution, le locataire avait procédé à une restitution effective et complète des locaux loués en remettant la totalité des clés à la régie à la date pour laquelle il estimait être libéré. S'il avait conservé les moyens de possession des locaux, la première des deux conditions préalables de l'art. 264 CO n'aurait en effet pas été remplie et il n'aurait pu être libéré.

8. Toutefois, même si les conditions « de fond » de la libération anticipée ne sont pas remplies (candidat qui se désiste ou qui ne remplit pas les conditions légales), il n'en demeure pas moins que la restitution effective et complète des locaux loués oblige le bailleur à respecter ses incombances en matière de vérification et d'avis des défauts. Le TF retient dès lors que dès que la restitution des locaux a eu lieu, le bailleur a alors l'obligation de procéder à la vérification de la chose et aviser immédiatement le locataire des éventuels défauts dont il répond et donc ceci indépendamment de la fin effective du bail. Celui-ci rappelle dans son arrêt que le délai dans lequel la vérification et l'avis des défauts doivent intervenir dépend des circonstances du cas d'espèce mais relève toutefois que fixer une séance qualifiée « d'état des lieux » deux mois après la restitution des lieux (mais avant la fin effective du bail qui a eu lieu le 30 septembre 2010 !) est tardive, la participation volontaire du locataire à cette séance n'impliquant pas une renonciation tacite de ce dernier à invoquer la péremption des droits du bailleur à exiger la remise en état.

C.A.

## 10

**Procédure. Question juridique de principe (niée en l'espèce). Restitution anticipée de la chose louée. Solvabilité du candidat pour lequel les services sociaux garantissent le paiement du loyer. Indications devant figurer dans la déclaration de cautionnement pour qu'elle soit valable.**

Tribunal fédéral

13.01.2014

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

4A\_411/2013

Art. 264 al. 1, 493 al. 1 et 2 CO

1. Les parties sont liées par un bail portant sur un appartement de quatre pièces sis à Neuchâtel. De durée indéterminée, le contrat est résiliable moyennant un préavis de trois mois, pour les 31 mars, 30 juin ou 30 septembre de chaque année, la première fois pour le 30 juin 2011. Le 29 août 2011, les locataires X. ont communiqué à la bailleuse Z. qu'ils résiliaient le contrat avec effet au 30 septembre suivant ; ils ont simultanément annoncé deux personnes qui se disaient prêtes à reprendre ensemble la location aux mêmes conditions. Ces personnes n'ont cependant pas confirmé leur candidature. Les époux X. ont alors déterminé une troisième personne, A., à présenter sa candidature. Dame A. bénéficiait de l'aide sociale ; il existait par ailleurs des poursuites en cours et des actes de défaut de biens contre elle. Par lettre datée du 30 août 2011 et adressée à la gérance, le service social en charge du dossier a fait savoir que le paiement du loyer et des charges, au montant mensuel total de CHF 1560.-, serait garanti dès la signature du contrat « tant et aussi longtemps » que dame A. dépendrait de ce service. Celui-ci prendrait en charge le premier mois ; l'Office de l'aide sociale de Neuchâtel « assurerait le suivi » dès le deuxième mois. Parmi diverses modalités de la garantie ainsi annoncée, le « service payeur » devrait être averti en cas de retard dans le versement du loyer ; le cas échéant, les arriérés ne seraient « en aucun cas » couverts pour une période excédant trois mois.
2. Fin octobre 2011, la bailleuse a informé les locataires qu'elle n'acceptait pas la candidature de dame A. Les locataires ont restitué l'appartement le 31 janvier 2012 ; un nouveau bail, conclu entre la bailleuse et un tiers, a débuté dès le lendemain. Afin de recouvrer les loyers et frais accessoires des mois d'octobre 2011 à janvier 2012, la bailleuse a fait notifier un commandement de payer à chacun des deux époux X. Ceux-ci ont agi en justice pour faire constater qu'ils étaient libérés



de leur obligation de payer le loyer dès le 1<sup>er</sup> octobre 2011, ou, subsidiairement, dès le 15 du même mois. La bailleuse a pris pour sa part des conclusions reconventionnelles en paiement des loyers en souffrance par CHF 6470.– et en mainlevée définitive des oppositions formées dans les deux poursuites ouvertes. Le tribunal a rejeté l'action principale et a accueilli l'action reconventionnelle à concurrence de CHF 6240.–, tout en prononçant la mainlevée définitive des oppositions. Ce jugement a été confirmé par l'instance cantonale de recours si bien que les locataires agissent devant le TF par la voie du recours en matière civile et subsidiairement par celle du recours constitutionnel.

3. Le TF rappelle tout d'abord que dans les affaires péuniaires civiles en matière de droit du bail à loyer, le recours ordinaire n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève à CHF 15 000.– au moins (art. 74 al. 1 lit. a LTF), valeur litigieuse qui n'est pas atteinte dans le cas d'espèce. Il note ensuite que le recours est cependant recevable sans égard à la valeur litigieuse lorsque la contestation soulève une question juridique de principe (art. 74 al. 2 lit. a LTF), à savoir lorsque dans l'intérêt général, en particulier dans l'intérêt de la sécurité juridique, une question controversée doit être résolue par la juridiction suprême afin de parvenir à une interprétation et à une application uniforme du droit fédéral (*ATF 137 III 580 c. 1.1; 135 III 1 c. 1.3; 135 III 397 c. 1.2*). *In casu*, la solution du litige nécessite, selon notre Haute Cour toujours, d'apprécier, au regard de l'art. 264 al. 1 CO, la portée de la lettre de garantie adressée à Z. par le service social compétent. Contrairement à l'opinion développée par les époux X., ce débat n'atteint cependant pas un degré d'importance suffisant pour justifier, du point de vue de l'intérêt général, une dérogation au régime ordinaire de la valeur litigieuse minimum si bien que le recours en matière civile est en l'occurrence irrecevable. Notre Haute Cour entre en revanche en matière sur le recours constitutionnel subsidiaire.
4. Les demandeurs invoquent à cet égard la protection contre l'arbitraire conférée par l'art. 9 Cst. Une décision est arbitraire, donc contraire à cette disposition constitutionnelle, lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le TF ne s'écarter de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si sa décision apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; il faut encore que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Il ne suffit d'ailleurs pas non plus qu'une solution différente de celle retenue par l'autorité cantonale puisse être tenue pour également concevable ou apparaisse même préférable (*ATF 139 III 334 c. 3.2.5; 138 I 305 c. 4.3; 137 I 1 c. 2.4*).

5. A teneur de l'art. 264 al. 1 et 2 CO, lorsque le locataire restitue la chose louée sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse pas raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2). Le TF de relever qu'il est constant que dame A. n'est pas solvable, aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, à raison de sa propre situation patrimoniale. Dans leur acte de recours, les époux X. la tiennent pourtant pour solvable à raison de la lettre de garantie du service social précité si bien qu'ils s'estiment libérés des obligations découlant du bail dès le 1<sup>er</sup> octobre 2011. En effet, selon l'argumentation développée par les locataires, la lettre de garantie serait une déclaration de cautionnement valable au regard des art. 493 al. 1 CO et 24 de la Loi neuchâteloise sur l'action sociale, du 25 juin 1996.
6. D'après l'art. 493 al. 1 CO, une déclaration de cautionnement doit notamment contenir l'indication numérique du montant total à concurrence duquel la caution est tenue. Au regard de l'art. 492 al. 2 CO, un cautionnement peut valablement porter sur des loyers ou autres prestations périodiques qui ne deviendront exigibles que dans le futur, mais dans ce cas également, la déclaration écrite doit indiquer numériquement l'engagement total que la caution est prête à assumer. Cette indication manque en l'espèce; la lettre de garantie n'indique numériquement que le montant mensuel des arrérages. La lettre ne permet d'ailleurs pas non plus d'identifier la personne morale – canton, commune, autre collectivité ou établissement public ou privé – censément obligée à titre de caution. Partant, les autorités précédentes n'ont pas violé l'art. 9 Cst. en refusant de reconnaître à la lettre de garantie l'effet réclamé par les époux X. Avant de rejeter le recours, le TF décide enfin qu'il n'est pas nécessaire de discuter la motivation de la décision attaquée, ni d'examiner de quelle manière la candidature d'une personne certes insolvable, mais pourvue du cautionnement valable d'un tiers solvable, devrait être appréciée au regard de l'art. 264 al. 1 CO.

■ **Note**

7. Notre Haute Cour nous laisse évidemment un peu sur notre faim, en refusant d'examiner de quelle manière la candidature d'une personne certes insolvable, mais au bénéfice d'un cautionnement valable d'un tiers solvable, peut au final être considérée comme valable à teneur de l'art. 264 al. 1 CO. S'il est certes admis que la solvabilité du candidat de remplacement doit être appréciée en fonction des circonstances du cas d'espèce

(Bise/Planas, in Bohnet/Montini [éd.], *Commentaire pratique Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, art. 264 CO N 43), la jurisprudence a retenu qu'un bailleur pouvait refuser un candidat dont la situation financière n'était en rien comparable à celle du locataire sortant (Bise/Planas, *op. cit.*, art. 264 CO N 57 et *réf. cit.*). Aussi, pour que les conditions de solvabilité soient remplies au sens de l'art. 264 CO, l'on peut imaginer que les garanties, à fournir par les services sociaux ou tout autre tiers solvable, doivent être relativement larges. Dans cette optique, lesdits services ou tout autre garant devraient sans ambages privilégier l'engagement de verser directement le loyer au bailleur, et non pas faire transiter, par l'assisté, l'aide destinée à la couverture du loyer. Cela étant, il paraît assez évident qu'en l'occurrence, la lettre de garantie produite ne remplissait pas l'effet juridique dont se prévalaient les locataires: en effet, au sens de l'art. 493 al. 1 CO, le contrat de cautionnement doit contenir l'indication numérique, dans l'acte même, du montant total à concurrence duquel la caution est tenue. La simple déterminabilité n'est à cet égard pas suffisante, le législateur ayant voulu rendre la caution attentive à l'importance de son engagement (Müller, *Contrats de droit suisse*, Berne 2012, p. 548, N 2616, qui considère du reste que le montant du cautionnement ne peut résulter d'un simple renvoi à une reconnaissance de dette ou à un contrat de prêt; à notre sens, les mêmes principes peuvent sans autre être retenus *mutatis mutandis* si le renvoi est fait à un contrat de bail.).

8. Enfin et en toutes hypothèses, la position des locataires apparaissait en l'occurrence faible dès lors que ceux-ci n'ont restitué l'appartement, à en croire l'état de fait repris dans l'arrêt ici examiné, que le 31 janvier 2012: pour cette raison déjà, force est d'admettre qu'ils restaient redevables des loyers jusqu'à dite date. Aussi, les prétentions de la bailleuse, qui couvraient la période d'octobre 2011 à janvier 2012, étaient clairement justifiées.

M.M.

## 11

### Validité du congé donné par le bailleur au moyen d'une formule officielle non signée, si la lettre d'accompagnement comporte la signature manuscrite

Tribunal fédéral

07.11.2013

Banque X. & cie c. Z.

4A\_285/2013; ATF 140 III 54; Newsletter décembre 2013

Art. 11 al. 2, 13 al. 1, 14 al. 1, 266 I CO

1. Les parties (Banque X. & cie, bailleuse; Z., locataire) sont liées par un contrat de bail portant sur un appartement de 3 pièces. Durant 3 ans, la locataire a vécu dans ce logement avec A. et leur fils, avant qu'elle ne parte vivre ailleurs. Depuis lors, A. est le seul occupant de l'appartement et il s'acquitte du loyer au moyen de bulletins de versement envoyés par la bailleuse à la locataire à l'adresse des locaux loués. Après plusieurs années, la bailleuse a écrit une lettre recommandée à la locataire, à sa nouvelle adresse, lui rappelant qu'elle désirait savoir si elle comptait réintégrer son logement de 3 pièces précité et, dans la négative, la pria de résilier son bail. La locataire a répondu qu'elle ne désirait pas résilier le bail de cet appartement. La bailleuse a réitéré sa requête par différents courriers. Par avis officiel de résiliation du 30 septembre 2009, notifié à l'adresse du bail, la bailleuse a communiqué à la locataire son congé pour l'échéance contractuelle du 31 décembre 2010. Ce pli recommandé n'a pas été reçu par l'intéressée et est revenu à son expéditeur avec la mention « a déménagé, délai de réexpédition expiré ». La bailleuse a dès lors retourné à la locataire, par pli simple du 9 novembre 2009, toujours à l'adresse des locaux loués, une copie noir et blanc de l'avis de résiliation du bail, ainsi que des directives de la régie relative à l'état des lieux de sortie. Le courrier d'accompagnement, signé, l'informait de la tenue d'un état des lieux de sortie le 3 janvier 2011.
2. La locataire admet avoir reçu ce pli simple et le congé du 30 septembre 2009 n'a pas été contesté dans le délai légal. Elle a cependant refusé de libérer l'appartement. La locataire fait ainsi notamment valoir que le congé n'a pas été valablement notifié, l'avis officiel (original) du 30 septembre 2009 ne lui ayant pas été notifié et le pli simple du 9 novembre 2009 ne contenant qu'une photocopie de l'avis officiel. Suite à diverses actions judiciaires menées par la Banque X. & Cie (visant à l'expulsion), les instances cantonales sont appelées tour à tour à se prononcer sur la validité du congé, avant que l'affaire soit portée devant le TF par la bailleuse.

3. Le TF relève à titre liminaire avoir déjà rejeté la thèse selon laquelle le congé notifié par le bailleur serait nul parce que seule la lettre d'accompagnement, et non la formule officielle, contiendrait une signature manuscrite. Il a ainsi considéré qu'il fallait tenir comme suffisante une signature manuscrite apposée sur la lettre d'accompagnement. Notre Haute Cour rappelle ensuite que lorsque le congé émane du bailleur, il doit être donné au moyen d'une formule officielle agréée par le canton : il s'agit là de l'exigence d'une forme (écrite) qualifiée. Elle note cependant que l'apposition de la signature autographe, dans les déclarations où une forme est prescrite, répond au besoin de pouvoir attribuer une déclaration à une personne clairement identifiable. C'est donc pour satisfaire à l'exigence de la forme écrite requise par l'art. 2661 CO, en lien avec les art. 11 al. 2, 13 al. 1 et 14 al. 1 CO, qu'une signature manuscrite doit être apposée par le bailleur sur la formule officielle (en l'absence de lettre d'accompagnement), et non parce qu'une telle signature serait spécialement exigée pour la formule officielle par l'art. 2661 al. 2 CO ou l'art. 9 OBLF. Ni l'art. 2661 CO, ni l'art. 14 CO ne disposent que la signature manuscrite d'une formule officielle devrait être apposée au pied de l'acte lui-même. Le TF retient enfin qu'en l'espèce, le courrier d'accompagnement et la formule officielle forment un tout, de telle sorte que l'on est en présence d'une déclaration signée qui est valable.

■ Note

4. L'arrêt examiné mérite d'être approuvé. Il confirme en effet une jurisprudence de notre Haute Cour qui a été unanimement suivie par la doctrine : le congé donné par le bailleur au moyen d'une formule officielle non signée reste valable dès lors que la lettre qui l'accompagne comporte une signature manuscrite de son expéditeur. Pour parvenir à cette conclusion, notre Haute Cour a rappelé à juste titre que l'apposition de la signature autographe, dans les déclarations où une forme est prescrite, répond au besoin de pouvoir identifier la personne du déclarant (*voir aussi Montini, in : Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique Droit du bail à loyer, Bâle 2010, art. 2661 CO N18*). Partant, c'est bien pour satisfaire à l'exigence de la forme écrite requise par l'art. 2661 CO, en lien avec les art. 11 al. 2, 13 al. 1 et 14 al. 1 CO, qu'une signature manuscrite doit être apposée par le bailleur sur la formule officielle (en l'absence de lettre d'accompagnement), et non parce qu'une telle signature serait spécialement exigée pour la formule officielle par l'art. 2661 al. 2 CO ou l'art. 9 OBLF. La validité du congé, qui a été reçu, dans un deuxième temps, par la locataire Z., ne faisait dès lors aucun doute.
5. La situation apparaît différente s'agissant du premier envoi comportant l'avis de résiliation original. Adressé

par pli recommandé, celui-ci n'a en effet jamais été délivré à la locataire. Pour rappel, il a été envoyé à l'adresse du bail, alors que la bailleuse connaissait parfaitement la nouvelle adresse de la locataire pour lui avoir déjà écrit à celle-ci, notamment lorsqu'elle lui demandait à répétition reprises si elle entendait ou non réintégrer le logement loué. Certes, il est usuellement admis que les correspondances en relation avec le bail, destinées au locataire, se fassent à l'adresse des locaux loués (*Montini, op. cit., art. 2660 CO N32*). A notre sens, la bailleuse ne pouvait cependant pas sans autre, en l'occurrence, envoyer l'avis de résiliation à l'adresse du bail ; connaissant le départ de la locataire, depuis plusieurs années, elle devait selon nous, au regard des règles sur la bonne foi, lui notifier le congé à son adresse actuelle. Cette question n'avait toutefois pas à être abordée dans l'arrêt examiné. En effet, si la résiliation du bail, qui est une manifestation de volonté sujette à réception, doit parvenir dans la sphère de puissance de son destinataire pour être valable, le congé mal adressé qui parvient néanmoins à son destinataire originel déploie pleinement ses effets (*Montini, op. cit., art. 2660 CO N30 et 32*). En l'espèce, comme on l'a vu, la locataire Z. a admis avoir reçu le second envoi (comportant une copie de la formule officielle et sa lettre d'accompagnement signée par la bailleuse) : la réception du congé est ainsi venue à chef.

M.M.

## 12

### Congé adressé au seul colocataire demeurant dans le logement. Abus de droit à se prévaloir du vice formel.

Tribunal fédéral

28.08.2014

A.A. c. B.B. et C.B.

4A\_240/2014

Art. 257d, 266n CO ; 2 al. 2 CC

1. Depuis 1992, A.A. est locataire avec son épouse D.A. d'un logement dans le canton de St-Gall. Les bailleurs et propriétaires de l'immeuble sont les parents de D.A. En décembre 2011, ils résilient le contrat pour le mois de juin suivant. Après avoir été contesté par A.A., le congé est déclaré inefficace par décision du Tribunal de district de Wil en septembre 2012.

Parallèlement à cette procédure, les bailleurs adressent en juillet 2012 une mise en demeure à A.A. de payer la seconde moitié du loyer de juillet. Faute de paiement dans le délai, les bailleurs résilient le bail, par formule

officielle unique adressée au seul locataire A.A., pour le 30 septembre suivant, en application de l'art. 257d CO. A.A. conteste le congé, qui est toutefois déclaré valable par les instances st-galloises, ce que confirme le TF.

2. Le bail ayant été conclu conjointement par les époux A.A. et D.A., se posait en premier lieu la question de l'applicabilité des règles sur le logement de famille (art. 266m-o CO), plus particulièrement de l'art. 266n CO qui impose une notification séparée du congé à chacun des conjoints. Le TF confirme le raisonnement du TC st-gallois selon lequel le logement avait perdu son caractère familial suite au départ définitif de l'épouse en février 2012.
3. Cela étant, le bail n'en demeurait pas moins un bail commun, si bien que se posait en second lieu la question de la validité du congé envoyé à l'attention du seul A.A. Le TF rappelle que le bail commun est un rapport juridique uniforme (ATF 136 III 431 c. 3.1). La résiliation, en tant que droit formateur, doit donc émaner de ou être dirigée contre tous les cocontractants, sous peine de nullité (TF, 13.07.2009, 4A\_189/2009 c. 2.1; 20.06.1994, 4C.331/1993 c. 5b). Selon la doctrine, le congé peut être donné au moyen d'un formulaire officiel unique pour autant qu'il s'adresse à tous les colocataires. Sans trancher précisément ce point, le TF est d'avis que le colocataire à qui la résiliation a été adressée ne peut invoquer un vice de forme dans la notification du congé sans se comporter de manière contraire à la bonne foi (art. 2 al. 2 CC). En agissant de la sorte, il fait en réalité valoir l'intérêt du locataire non destinataire de la résiliation, c'est-à-dire d'un tiers qui se désintéresse totalement de la cause. Une jurisprudence identique – à laquelle se réfère le TF – avait déjà été rendue en matière de logement de famille (ATF 139 III 7).
4. Pour terminer, le TF laisse ouverte – une fois de plus, cf. TF, 30.01.2004, 4C.236/2003; 30.05.2001, 4C.37/2001 – la question de savoir si le locataire pouvait agir seul en contestation du congé ou s'il devait assigner son colocataire au procès, comme le proposent certains auteurs (Bohnet/Dietschy, in Bohnet/Montini [éd.], *Commentaire pratique Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, art. 253 CO N26 et BSK OR-Weber, art. 273 CO N2a).

■ **Note**

5. La jurisprudence du TF est claire : le locataire ne peut se prévaloir d'un vice formel dont il ne pâtit pas lui-même. Cela signifie *a contrario* que le colocataire à qui la résiliation n'a pas été adressée doit pouvoir soulever le vice et obtenir la nullité de l'acte.

Le TF aurait eu l'occasion de préciser si une notification séparée est nécessaire en cas de colocation ou si, comme le retient la doctrine majoritaire, l'envoi d'un pli unique adressé à l'ensemble des locataires suffit (Bohnet/Dietschy, *op. cit.*, art. 253 CO N33; Dietschy-Martenet, *Le bail d'habitation des concubins*, Bâle 2014, p. 116; Lachat, *Bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 638; ZK OR-Higi, *Vorbem. art. 253-274g CO N120*; plus nuancée: Jacquemoud-Rossari, *Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun*, CdB 1999, p. 104; d'un avis différent: Micheli, *Les colocataires dans le bail commun*, 8<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 13). Aucune disposition spéciale, à l'instar de l'art. 266n CO en matière de logement de famille, n'imposant une notification séparée, un seul formulaire est à notre sens suffisant, pour autant qu'il comporte le nom de tous les colocataires.

6. Une autre question aurait mérité réponse, celle de savoir si un colocataire a qualité pour agir seul en contestation du congé. Si la question est intéressante d'un point de vue théorique, elle a également un grand intérêt pratique. A notre avis, les colocataires forment des Consorts actifs nécessaires, puisque le contrat commun forme un tout. La résiliation ne peut être valable vis-à-vis de l'un des locataires et annulée vis-à-vis de l'autre. Le jugement doit donc nécessairement avoir force à l'égard de tous les cocontractants. Avec plusieurs auteurs (BSK OR-Weber, art. 273a CO N3; CPra Actions-Bohnet, § 75 N15 p. 929; CPra Bail-Bohnet/Dietschy, art. 253 CO N6; Dietschy-Martenet, *op. cit.*, p. 122 s.; Jacquemoud-Rossari, *op. cit.*, p. 105), il faut néanmoins admettre qu'un locataire puisse agir seul s'il assigne son colocataire dans le procès. Les dispositions spéciales de protection contre les congés justifient cette solution. Il serait contraire à ce but d'empêcher un locataire de pouvoir contester son congé et, le cas échéant, d'obtenir l'annulation de celui-ci ou la prolongation du bail, au seul motif que son colocataire n'entend pas procéder (pour plus de détails sur cette question, voir Dietschy-Martenet, *op. cit.*, p. 119 ss).

P.D.-M.

## 2. Protection contre les loyers abusifs

---

### 13

---

**Loyer. Importantes réparations. Hausse de loyer. Notion d'immeuble ancien. Calcul de rendement net. Frais d'entretien.**

Tribunal fédéral

08.07.2014

A. AG c. B., C1 et C2, D., E1 et E2, F., G1 et G2, H., I1 et I2, J1 et J2, K1 et K2, L1 et L2, M., N1 et N2, O1, O2 et O3, P. et Q.

4A\_565/2013

Art. 269, 269a lit. a et b CO ; 14 OBLF

1. Construits en 1982 et 1983, les immeubles loués par la bailleuse ont fait l'objet d'importantes réparations au sens de l'art. 14 OBLF, pour un montant total de CHF 5 425 682.-. Par avis officiel du 15 juin 2010, la bailleuse a augmenté les loyers avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2010, motifs pris de l'augmentation de l'IPC, de l'augmentation générale des coûts et des importants travaux de rénovation. Suite à l'appel de la bailleuse et à l'appel joint des locataires contre le jugement de première instance, la Cour suprême du canton de Berne a fixé le montant des loyers admissibles, après avoir constaté que les immeubles concernés ne pouvaient pas être considérés comme anciens. La Cour cantonale a considéré comme admissibles et non abusifs les loyers augmentés de CHF 2.45 par mois et par m<sup>2</sup>. Saisi d'un recours en matière civile par la bailleuse, le TF a rejeté le recours et confirmé l'arrêt attaqué.
2. Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO). En revanche, ne sont en principe pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a lit. a CO) ou qui sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a lit. b CO). Le loyer peut s'apprécier selon des critères absolus, soit sans tenir compte des accords antérieurs des parties, ou selon des critères relatifs, en tenant compte par exemple de la hausse des coûts, de la compensation du renchérissement ou encore des prestations supplémentaires du bailleur. Les critères relatifs de fixation de loyer peuvent être cumulés, respectivement compensés entre eux. Tel n'est pas le cas des critères absolus, qui sont antinomiques. La jurisprudence a néanmoins dégagé une hiérarchie des critères absolus. Ainsi, le rendement de la chose louée, qu'il soit net ou brut, l'emporte sur le loyer usuel. En présence d'un immeuble ancien en revanche, le TF a renversé la hiérarchie précitée. Le locataire ne peut ainsi exiger de procéder à un calcul de rendement si le bailleur établit que le loyer majoré se situe dans les limites du loyer usuel.
3. Pour être considéré comme ancien, un immeuble doit avoir été construit ou acquis pour la dernière fois il y a « quelques décennies » (ATF 124 II 310 c. 2b, DB 2005 N 17, concernant un immeuble construit il y a 33 ans). Tel est également le cas d'un immeuble vieux de 27-28 ans (TF, SJ 2002 I 434; ATF 112 II 149 c. 3d). En l'espèce, les immeubles de la recourante ont été construits en 1982 et 1983, soit il y a 26 et 27 ans. Compte tenu du fait que l'on pouvait raisonnablement attendre du bailleur qu'il soit encore en possession des pièces justificatives relatives à la valeur des immeubles, le TF a confirmé l'arrêt cantonal qui ne les a pas considéré comme « anciens ». Dès lors, les loyers admissibles ont été déterminés sur la base d'un calcul de rendement net. Le caractère excessif ou non du rendement s'examine au regard des seuls fonds propres investis, à l'exclusion des fonds étrangers (ATF 123 III 171 c. 6a, DB 1997 N 12). Le TF admet un rendement des fonds propres investis n'excédant pas d'un demi pour cent le taux d'intérêt hypothécaire de référence. L'addition du rendement net des fonds propres investis aux charges de l'immeuble (charges d'exploitation et intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés) déterminera le loyer admissible de l'objet loué (Bohnet, in Bohnet/Montini [éd.], *Commentaire pratique Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, art. 269 CO N 9). Les charges immobilières comprennent les charges financières, les frais d'exploitation ainsi que les frais d'entretien.
4. Doivent être comptabilisées comme frais d'entretien les dépenses du bailleur destinées à maintenir l'objet loué dans un état approprié à l'usage convenu. De telles dépenses peuvent être prises en compte dès que les travaux ont été exécutés et payés (ATF 117 II 77 c. 3c/aa, DB 1992 N 6). Pour lisser des dépenses d'entretien de l'objet loué, on prend en considération la moyenne des frais d'entretien sur 5 ans, voire éventuellement sur 3 ans au minimum. En présence de frais d'entretien extraordinairement élevés, il convient en outre de les répartir sur la durée de vie des installations concernées. Les montants correspondants à l'amortissement complet de ces travaux peuvent être inclus chaque an-

née dans les comptes, majorés d'un intérêt à 5 % sur le solde des travaux non amortis (TF, 21.07.1995, 4C.107/1995 c. 4; 21.01.2001, 4C.293/2000 c. 1b, DB 2002 N 13). En l'espèce, l'instance cantonale a considéré toutefois qu'un intérêt de 1,75 %, correspondant à la moitié du taux hypothécaire de référence applicable à l'époque (3 %) majoré de 0,5 % (3,5 %) était justifié, à l'exclusion d'un taux de 5 %. En détaillant sa jurisprudence antérieure ainsi que l'état de la doctrine actuelle, le TF a rejeté le recours et confirmé l'arrêt attaqué.

■ **Note**

5. L'arrêt du TF, destiné à la publication, est intéressant à plus d'un titre.

6. A. Notion d'immeuble ancien

Tout d'abord, le TF a eu l'occasion de préciser la notion d'« immeuble ancien » développée par la jurisprudence. D'une certaine manière, il a tempéré le critère du temps écoulé depuis la construction ou l'acquisition de l'immeuble, en rappelant le principe de base en la matière. La notion d'immeuble ancien, qui autorise l'inversion de la hiérarchie des critères absolus afin de ne pas péjorer son propriétaire, trouve son fondement dans la difficulté pour le propriétaire d'un tel immeuble de réunir les pièces justificatives nécessaires pour déterminer son rendement admissible. La notion d'immeuble ancien ne saurait ainsi être réduite au seul critère arithmétique de l'âge de sa construction ou de son acquisition. En effet, selon le TF, on peut raisonnablement admettre que les documents d'immeubles gérés par des professionnels de l'immobilier depuis sa construction en 1982 et 1983, soit il y a 26 et 27 ans comme en l'espèce, n'aient pas disparu. Pour le TF également, il importe peu que le délai légal de dix ans relatif à l'obligation du mandataire de conserver les pièces soit largement dépassé comme en l'espèce. A notre sens, l'on ne saurait admettre sans réserve pareille interprétation restrictive de la notion d'immeuble ancien sans perdre de vue que, dans le cas d'espèce, c'est une importante société d'assurances qui est propriétaire des immeubles en question depuis leur construction. En présence d'un logement géré par un particulier ou de gérants différents qui se succèdent au fil des ans, l'exigence de conservation de toutes les pièces justificatives envers le bailleur devrait s'en trouver moindre.

7. B. Calcul de rendement et frais d'entretien

En l'absence d'un immeuble dit ancien, les loyers admissibles ont ensuite été examinés sous l'angle de l'art. 269 CO, soit en opérant un calcul de rendement net. S'agissant de la prise en compte des frais d'entretien et de la rémunération du capital investi, le TF, à l'instar de la Cour cantonale, a constaté que si la méthode avait fait l'objet de deux arrêts non publiés (TF, 26.07.1995, 4C.107/1995, MP 1996 140, et TF, 24.01.2001, 4C.293/2000, DB 2002 N 13) largement repris par la suite, il ne s'était pas spécifiquement exprimé au sujet du taux de 5 % mentionné dans son premier arrêt, celui-ci n'étant pas litigieux. Or ce taux a été largement repris par la doctrine, sans autre nuance, comme étant déterminant pour rémunérer la part des travaux non encore amortis. Dès lors, en l'absence de jurisprudence retenant un taux fixe de 5 %, la conception développée par Lachat/Brutschin, (*Mietrecht für die Praxis*, 8<sup>e</sup> éd., Zurich 2009, p. 375) et retenue par la Cour cantonale, à savoir l'application du taux hypothécaire de référence majoré de 0,5 %, a été jugée conforme au droit fédéral et confirmée par le TF.

8. Il convient d'approuver l'opinion du TF. L'on ne saurait reconnaître au taux de 5 % une portée générale tant son fondement est précaire, sinon arbitraire. Au même titre qu'un taux de 2,5 % correspondant à la moitié de 5 %, un taux fixe ne saurait tenir compte de l'évolution du marché des capitaux et prêterait tantôt les intérêts du locataire, tantôt les intérêts du bailleur. Si la reprise du taux applicable au rendement des fonds propres investis apparaît conforme au droit fédéral, il en est *a fortiori* de même du taux hypothécaire effectif assumé par le propriétaire. Il appartiendra alors à ce dernier de démontrer, pièces à l'appui, qu'il assume une charge hypothécaire supérieure au taux hypothécaire de référence. En tout état de cause, on ne saurait suivre la position des intimés, pour qui aucun rendement ne devait être comptabilisé sur le solde des travaux non encore amortis.
9. Une fois le taux déterminé, on peut ensuite appliquer le taux plein sur la moitié des investissements à plus-value ou prendre en considération la totalité du capital à rémunérer, mais alors à la moitié seulement du taux (ATF 121 II 415 c. 3c aa). La méthode a l'avantage de la simplicité. Calculer la part non encore amortie chaque année comme l'invoque la recourante ne saurait être applicable en pratique. Ici également, il convient d'approuver le TF qui confirme une jurisprudence bien établie sur ce point.

J.B.

14

**Contestation du loyer initial. Utilisation (contestée) des statistiques cantonales.**

Tribunal fédéral

23.09.2013

X. c. Z.

4A\_674/2012

Art. 270 CO; 11 OBLF

1. Z. est locataire depuis février 2005 d'un chalet de deux pièces à Vernier. Le loyer a été fixé à CHF 990.– par mois plus charges. Aucune formule officielle n'a été remise à Z. En août 2010, celui-ci conteste son loyer initial devant les autorités compétentes genevoises. Le Tribunal des baux et loyers fixe le loyer mensuel à CHF 538.–. Ce jugement est confirmé par la Cour de justice. Le bailleur porte l'affaire au TF, qui admet partiellement le recours, annule la décision et renvoie la cause à l'instance précédente.
2. Les juridictions genevoises ont fixé le loyer initial sur la base de deux statistiques officielles cantonales. Notre Haute Cour rappelle une fois encore que de telles statistiques ne permettent pas de mettre en évidence les loyers non abusifs du quartier en cause faute de présenter des données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes (ATF 123 III 317 c. 4c/cc). Ces statistiques

peuvent tout au plus être prises en compte lorsque le juge ne dispose ni de bases de comparaisons pertinentes dans le quartier ni des éléments propres à procéder à un calcul de rendement (TF, 28.02.2012, 4A\_250/2012 c. 2.4; 28.02.2011, 4A\_3/2011 c. 5). Or en l'espèce, le bailleur a produit non seulement les documents nécessaires pour un calcul de rendement mais encore ceux permettant de comparer les loyers du quartier. Dès lors que la Cour de justice ne discute pas ces différents éléments et n'explique pas les raisons qui justifient la prise en compte des statistiques cantonales, sa décision doit être annulée et la cause lui être renvoyée.

■ Note

3. Cet arrêt s'inscrit dans la droite ligne de la jurisprudence du TF selon laquelle les statistiques genevoises, trop imprécises, ne correspondent pas aux statistiques officielles envisagées à l'art. 11 al. 4 OBLF, puisqu'elles ne tiennent pas compte de l'emplacement, de la dimension, de l'agencement, de l'état et de la période de construction, mais contiennent uniquement le loyer moyen selon le nombre de pièces (ATF 123 III 317 c. 4c/cc; TF, 28.02.2011, 4A\_3/2011 c. 5.1; 11.02.2008, 4A\_472/2007 c. 2.2; 13.01.2004, 4C.176/2003 c. 3.2). Ces statistiques peuvent en revanche être utilisées pour fixer le loyer initial lorsqu'aucun autre moyen de preuve sérieux n'est apporté (TF, 11.04.2014, 4A\_623/2013 c. 2.2.3; 28.02.2012, 4A\_250/2012 c. 2.4; 28.02.2011, 4A\_3/2011 c. 5). A défaut, le juge peut s'en tenir au loyer payé par le locataire précédent (ATF 139 III 13 c. 3.5.2).

P.D.-M.

### 3. Protection contre les congés

15

**Protection contre les congés. Existence ou non d'un accord entre les parties sur une prolongation unique du bail. Congé contraire aux règles de la bonne foi.**

Tribunal fédéral

10.01.2014

X. SA c. Z.

4A\_431/2013

Art. 1 al. 1, 5 al. 1, 271 CO

1. Depuis 1978, Z. est locataire d'un appartement de 5 pièces. Suite à la vente de l'immeuble à X. SA, la locataire se voit résilier son bail pour la fin 2009. Elle saisit alors la Commission de conciliation d'une requête en annulation du congé. Dans l'attente de l'audience de conciliation, la société bailleuse lui fait savoir, par avocats interposés, que le congé est motivé par la volonté de mettre l'appartement à la disposition d'un proche. Le même jour, X. SA précise en outre, « sous les réserves d'usage », qu'elle serait disposée à entrer en matière sur une prolongation de bail. De son côté, l'avocat de la locataire répond le 2 octobre 2009, toujours « sous les réserves d'usage », que sa cliente est âgée et de conditions modestes si bien qu'elle serait heureuse que la bailleuse « l'aide à tenter de trouver une solution de relogement ».

- ment, si possible dans le quartier ... où elle a sa famille » ; ses recherches portent en particulier sur un appartement de 4 pièces dont le loyer ne peut excéder CHF 1500.-. Le conseil de Z. indique encore dans cette missive que « ceci précisé, ma mandante accepterait de passer un procès-verbal devant la Commission de conciliation en matière de baux valant unique prolongation de bail jusqu'au 31 janvier 2014. Le procès-verbal devrait prévoir que ma mandante est autorisée à quitter les lieux en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour la fin d'un mois. Je vous remercie de m'indiquer le sort que votre mandante réserve à cette proposition transactionnelle ». En substance, le mandataire de la partie bailleuse a répondu le 21 octobre 2009 que l'échéance du 31 janvier 2014 apparaissait trop lointaine, mais que X. SA se mettait immédiatement à la recherche d'un appartement de 4 pièces au loyer maximum de CHF 1500.- par mois. Début juin 2010, l'audience de conciliation s'est tenue. Le même jour, l'avocat de la bailleuse a écrit à son confrère, comme suit : « Je fais suite à notre entretien téléphonique de ce matin et vous confirme que ma mandante accepte l'offre transactionnelle formulée dans votre lettre du 2 octobre 2009, à savoir une unique prolongation de bail jusqu'au 31 janvier 2014. Vu l'accord intervenu, la présente n'est pas couverte par les réserves d'usage ». Le conseil de la locataire a répondu à son tour : « Je fais suite à l'audience de conciliation du 1<sup>er</sup> juin 2010, ainsi qu'à vos lignes qui ont suivi celle-ci. Vous m'aviez indiqué, par courrier du 21 octobre 2009, que l'échéance du 31 janvier 2014 apparaissait trop lointaine à votre cliente. Ce refus de notre proposition transactionnelle du 2 octobre 2009 a rendu celle-ci caduque. Dès lors, aucun accord n'est encore intervenu. Je ne manquerai cependant pas de revenir très prochainement à vous, afin de tenter de trouver une solution amiable dans ce dossier ». La commission de conciliation a retenu l'absence d'accord entre les parties et a annulé le congé au motif qu'il contrevenait aux règles de la bonne foi. Le Tribunal des baux et loyers et les instances de recours en ont fait de même.
2. Le TF commence par rappeler que le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Généralement, le contrat se forme par l'offre et l'acceptation. L'une des parties présente à l'autre une offre, c'est-à-dire la proposition ferme de conclure un contrat. Le destinataire peut alors accepter l'offre, la refuser ou formuler une contre-proposition. Le contrat est non avenu si l'acceptation n'est pas conforme à l'offre, notamment si elle en rejette certains éléments ou les modifie (cf. entre autres *Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2<sup>e</sup> éd., Berne 1997, p. 192 et 201*). Lorsque l'offre a été faite sans fixation de délai à une personne non présente, l'auteur de l'offre reste lié jusqu'au moment où il peut s'attendre à l'arrivée d'une réponse expédiée à temps et régulièrement (art. 5 al. 1 CO).
  3. Notre Haute Cour note ensuite qu'il n'était pas arbitraire, ni contraire au principe de la confiance de constater que la réponse du 21 octobre 2009 ne concordait pas avec la proposition du 2 octobre 2009, en ce sens que la bailleuse n'acceptait pas la date d'échéance du 31 janvier 2014 proposée par la locataire. En effet et contrairement à ce qui a été soutenu par X. SA, l'on ne saurait discerner dans cette réponse la manifestation d'une volonté de se donner un temps de réflexion afin de rechercher et proposer des logements. Du reste, même si la bailleuse avait clairement exprimé une telle volonté, il faudrait considérer qu'après l'écoulement de sept mois, la locataire n'était plus liée par son offre. Ces considérations suffisent à constater l'inexistence d'un accord quant à une unique prolongation de bail au 31 janvier 2014, sans qu'il soit nécessaire de déterminer si la proposition du 2 octobre 2009 peut être qualifiée d'offre.
  4. Le TF se penche ensuite sur le second moyen soulevé par la partie bailleuse, à savoir la violation de l'art. 271 al. 1 CO. Il observe à cet égard que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés aux alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC (*ATF 136 III 190 c. 2 p. 192*). Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé, étant précisé que l'attitude de l'auteur du congé ne doit pas nécessairement procéder d'un abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (*ATF 120 II 105 c. 3a*). Ainsi, le congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il est fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, qu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il procède d'un pur esprit de chicane ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (*ATF 138 II 59 c. 2.1 ; 136 III 190 c. 2*).
  5. La résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est en principe pas contraire aux règles de la bonne foi (*TF, 09.02.2007, 4C.411/2006 c. 2.1, MRA 2007, p. 45*). Dans un litige portant sur la prolongation d'un bail, qui implique de procéder à une pesée des intérêts en présence, le TF a souligné en *obiter dictum* que l'intérêt d'une bailleuse, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, se concentre dans la réalisation de son but social ; si elle invoque le désir de son actionnaire de loger lui-même dans les locaux, elle se heurte à l'objection que l'actionnaire est juridiquement une personne distincte de la société (*TF, 10.07.2000, 4C.139/2000 c. 2b, cité dans l'ATF 132 III 737 c. 3.4.3 i.f.*).
  6. En l'occurrence, la bailleuse n'a dans un premier temps fourni aucun motif, puis a justifié le congé par la volonté de mettre l'appartement à disposition d'un « proche ». En audience, l'administrateur de la bailleuse a précisé qu'il était question d'installer dans



l'immeuble des proches de l'actionnaire unique, celle-ci étant une holding dénommée A. SA. Il a concédé que le proche appelé à reprendre l'appartement de la locataire était encore indéterminé en l'état. Il apparaît ainsi que la bailleuse ne peut désigner aucune personne souhaitant reprendre l'appartement de la locataire. Elle a encore évoqué en cours de procédure un projet d'importants travaux de rénovation nécessitant le départ des locataires, pour lequel une demande d'autorisation aurait été déposée en 2009 déjà. La Cour cantonale relève toutefois que la bailleuse est restée évasive quant à l'objet et l'ampleur des travaux. En outre, il n'apparaît pas que ses dires ont été étayés par des éléments concrets. Ce motif n'a au demeurant pas été invoqué dans la lettre de résiliation le 31 juillet 2009, ni dans les explications données le 18 septembre 2009. Au vu de ces éléments, l'instance cantonale n'a pas enfreint le droit fédéral en considérant que le motif invoqué à l'appui du congé n'était qu'un prétexte, ou qu'à tout le moins le congé ne répondait à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

■ **Note**

7. A l'issue de sa décision, notre Haute Cour laisse toujours indéterminée la question de la validité d'une résiliation qui serait réellement destinée à permettre l'installation d'une personne présentant par exemple des liens économiques ou d'affaires avec la société détenant l'entier du capital-actions de la bailleuse. Le praticien devra dès lors s'armer de patience pour connaître enfin la réponse à cette question.
8. Dans le cas d'espèce, l'on peut s'étonner par ailleurs que le conseil de la bailleuse ait dévoilé le contenu de l'échange confidentiel intervenu entre mandataires. Comme on l'a vu, cela n'a certes pas eu d'incidence sur la résolution du litige. On rappellera toutefois à ce propos que les courriers confidentiels sont ceux que les avocats s'engagent précisément à ne pas dévoiler ou déposer en justice; de tels courriers encouragent il est vrai le règlement des litiges, en permettant aux parties d'émettre des propositions sans craindre que celles-ci soient ensuite invoquées à leur préjudice. Dans un arrêt du 3 mai 2005 (TF, 2A.658/2004, dont des extraits sont traduits in: *Bohnet, Les grands arrêts de la profession d'avocat*, p. 132 ss), le TF a d'ailleurs précisé que le respect de la confidentialité des discussions à des fins transactionnelles et l'inadmissibilité de leur utilisation en procédure doivent être rattachés au devoir de diligence de l'avocat, figurant à l'art. 12 lit. a LLCA. L'interdiction faite à l'avocat d'invoquer en procédure d'éventuelles discussions couvertes par la confidentialité est une règle qui était d'ailleurs largement reconnue par les différents ordres cantonaux avant l'entrée en vigueur de la législation fédérale. Elle est en outre reprise dans les règles directrices de la Fédération suisse des avocats. Il ne s'agit pas là d'une

simple règle de collégialité, mais bel et bien d'un principe qui trouve son fondement dans l'intérêt public: permettre notamment aux parties de chercher à résoudre à l'amiable leurs différends de sorte à éviter des procès inutiles, ceci aussi dans l'intérêt de l'administration de la justice. Partant, une violation de cette obligation peut même conduire à une sanction disciplinaire, en application de l'art. 17 LLCA.

M.M.

**16**

**Résiliation en vue de vastes travaux d'assainissement.**

Tribunal fédéral

27.08.2014

H.A., F.A., B. et C. c. D. et E.

4A\_31/2014

Art. 271 CO

1. En 2009, D. et E. sont devenus par succession propriétaires chacun d'un immeuble à Lausanne; les deux immeubles sont contigus et comptent quinze, respectivement dix appartements de grandeurs différentes. Par formules officielles du 19 mai 2010, les bailleurs ont résilié les baux des locataires H.A., F.A., B. et C. ainsi que les baux des locataires des 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010; le motif indiqué était: « rénovation, transformation, restructuration ». H.A., F.A., B. et C. ont saisi la Commission de conciliation qui a annulé les congés par décisions des 21 et 22 décembre 2010.
2. Par jugement du 14 novembre 2011, le Tribunal des baux a annulé les congés.
3. Par arrêt du 6 septembre 2013, la Cour d'appel civile du TC vaudois a admis l'appel, constaté la validité des trois congés et accordé aux locataires une prolongation unique de leur bail jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2014. Elle a retenu la volonté réelle des bailleurs de rénover et de transformer leurs immeubles, ceux-ci ayant obtenu, avec une réserve en 2013, un préavis favorable du Service cantonal de l'Ecologie, du Logement et du Tourisme (SELT), le remplacement des ascenseurs, installations électriques, canalisations, installations sanitaires et système de chauffage étant au surplus justifié au vu de l'état des bâtiments. Les locataires recourent au TF.
4. Le TF commence par rappeler sa jurisprudence et notamment l'arrêt de principe rendu en 2008 (ATF 135 III 112). Ainsi, une résiliation d'un bail en vue de vastes

travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. Le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est également abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent.

5. Le TF écarte le grief des recourants portant sur la pratique large, voire « laxiste » selon eux de l'administration cantonale dans l'application correcte de la LDTR/VD. En effet, selon le TF, les autorités administratives cantonales disposent d'un large pouvoir d'appréciation et les locataires ne sont pas parvenus à démontrer que le projet de rénovation en cause était de toute évidence incompatible avec les règles de droit public applicables. Pour ceux-ci, les résiliations étaient également abusives dans la mesure où, au moment où les congés avaient été signifiés, les travaux projetés n'étaient pas encore arrivés à maturité et ne présentaient pas de réalité tangible. Ce second argument fait, lui, mouche.
6. Pour le TF, la validité du congé suppose qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. Le locataire doit pouvoir être renseigné sur l'importance des travaux envisagés et se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que sa présence entraînerait pour l'exécution des travaux afin de décider en toute connaissance de cause, dans les 30 jours suivant la réception de la résiliation, s'il entend contester le congé. Dans le cas d'espèce, le TF retient qu'au moment où les congés ont été donnés, il n'est pas établi que les bailleurs disposaient d'un projet un tant soit peu élaboré. Au surplus, rien ne permettait même de retenir qu'il existait une simple ébauche des travaux futurs. Il ressort en effet de l'état de fait que le gérant avait visité les immeubles en février 2010; ce n'était qu'en juin 2010 que des plans indiquant les murs à démolir avaient été établis et en août 2010, ledit gérant avait rédigé un rapport sommaire établissant le diagnostic sur l'état de l'immeuble et une estimation des coûts, l'architecte mandaté n'ayant établi qu'en avril 2011 un rapport sur les travaux à exécuter, la mise à l'enquête ayant débuté le 3 août 2011.
7. Ainsi, comme le relève le TF, à l'exception de la visite des immeubles par le gérant en février 2010, toutes les opérations effectuées par le bailleur, respectivement son représentant, étaient postérieures à la résiliation des baux. Dans le cas d'espèce, la seule ferme intention générale de transformer et de rénover les immeubles ne pouvait être considérée comme déterminante et, au moment où les congés ont été donnés, le bailleur ne disposait pas d'un projet, voire d'une simple ébauche. Le recours des locataires est dès lors admis et les congés annulés.

■ Note

8. Dans cet arrêt, le TF confirme la jurisprudence d'ores et déjà bien rôdée de l'ATF 135 III 112. La résiliation d'un bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, du moment que ces travaux limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et que le bailleur se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux. Le TF a eu l'occasion dans bon nombre d'arrêts subséquents de préciser sa jurisprudence. Ainsi, le congé pourrait être abusif si le bailleur a résilié le contrat alors qu'il avait la garantie que le locataire irait se loger ailleurs pendant les travaux. L'engagement du locataire, qui doit être sérieux, doit avoir été pris avant la résiliation (TF, 05.03.2014, 4A\_503/2013). La validité du congé ne présuppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (TF, 30.04.2013, 4A\_726/2012).
9. La preuve de l'impossibilité objective du projet incombe au locataire. Dans le cas d'espèce, le TF apporte une précision bienvenue. Il ne suffit pas au bailleur de prétendre vouloir rénover l'immeuble pour justifier la résiliation, quand bien même, par la suite, il démontrerait notamment par le dépôt d'un dossier de mise à l'enquête que telle était bien sa volonté. S'il est tout à fait admis de prendre en compte des faits postérieurs pour reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où le congé a été donné, la ferme intention générale de transformer et de rénover des immeubles du bailleur au moment où il donne le congé ne peut être considérée à elle seule comme suffisante et complétée ultérieurement notamment par le dépôt d'un projet de mise à l'enquête. Comme le relève le TF, le bailleur, à part une simple visite du gérant, n'avait entrepris aucune démarche avant les résiliations



et que ce n'est qu'à l'été, soit plusieurs mois après que ce gérant a établi de simples plans indiquant les murs à démolir avec un diagnostic sommaire sur l'état de l'immeuble, les travaux à effectuer et leur coût.

10. D'aucuns ont voulu voir dans cet arrêt un revirement de la jurisprudence du TF limitant les congés rénovations. En réalité, ce n'est que l'application correcte des principes déjà développés dans l'ATF 135 III 112. Si le bailleur n'a entrepris aucune démarche, ni ne dispose de document attestant d'un projet de rénovation, il ne peut plus guérir le vice en cours de procédure en dressant bien après un dossier. Dans un arrêt particulièrement bien motivé, le Tribunal des baux avait annulé ces résiliations car contraires à la bonne foi. Il faut dire, et cela ressort de l'arrêt rendu par la Cour d'appel, que certains des appartements avaient été entièrement rénovés et les colonnes de chute remplacées environ huit ans auparavant. Les bailleurs justifiaient les travaux sans les locataires du simple fait d'une inversion de la distribution des locaux. Ajoutons à cela le fait que les bailleurs avaient résilié les baux des appartements par étapes, tout en maintenant les baux des locaux commerciaux.

Dans ces conditions, de telles résiliations ne pouvaient être qu'annulées.

11. Le TF est moins convaincant lorsqu'il relève que le locataire doit être en mesure de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur à la réception de la résiliation. En effet, le TF l'a d'ailleurs relevé à maintes reprises, l'auteur de la résiliation n'est pas obligé de la motiver lorsqu'elle est donnée. La motivation peut ainsi intervenir ultérieurement, même en procédure. Ainsi, le locataire d'un immeuble ancien qui n'a pas subi de travaux de transformation depuis de très nombreuses années, voire même depuis sa construction, est à même de percevoir le genre de travaux à effectuer et leur intensité. En revanche, dans le cas d'espèce, il était difficile pour le locataire qui avait vu son appartement entièrement rénové huit ans auparavant de comprendre la réelle motivation du bailleur.

**P.C.**

## 17

### Résiliation.

Tribunal fédéral

05.03.2014

X. c. Z. SA

4A\_503/2013

Art. 271 CO

1. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1988, X. loue un appartement de trois pièces et salle de bains, à Genève. Ensuite d'un jugement rendu par le Tribunal des baux, le 7 octobre 2008, la majoration de 80 % de loyer notifiée par la bailleuse, après avoir effectué des travaux dans l'immeuble, a été limitée à 7%. L'immeuble a été racheté le 28 janvier 2010, par la société anonyme Z., laquelle a résilié le contrat de bail par avis du 18 janvier 2012 pour le 30 avril 2012. Le 28 janvier 2012, le locataire a demandé le motif du congé et, en date du 2 février 2012, a saisi l'autorité de conciliation d'une requête en annulation du congé.
2. Le 5 avril 2012, le mandataire de la bailleuse a indiqué que le congé était dû au fait que l'appartement devait être entièrement rénové, précisant qu'une demande d'autorisation de construire était en voie d'être déposée, ce qui a été fait le 10 avril 2012. La bailleuse n'a pas joint au dossier copie de la lettre d'information aux locataires prévue à l'art. 43 de la Loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR/GE). Or, selon cette disposition, le propriétaire qui a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la LDTR est tenu d'en informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail. En cas de non-respect de cette règle, le Département peut refuser la délivrance des autorisations requises (alinéa 3). Le mandataire du locataire est intervenu auprès de la bailleuse en précisant que l'intéressé était prêt à libérer son logement pendant toute la durée des travaux, respectivement qu'il était prêt à accepter une majoration de loyer tout en réservant ses droits en cas d'augmentation abusive.
3. La conciliation n'a pas abouti. Le Tribunal des baux a validé le congé, en reportant son effet au terme contractuel pertinent, soit le 31 décembre 2012. Il a également accordé au locataire une unique prolongation de bail de seize mois. Par arrêt du 30 août 2013, la Chambre des baux à loyer de la Cour de justice a confirmé la décision tout en allongeant de seize à vingt-quatre mois la prolongation de bail octroyée. Recours du locataire au TF qui rejette le recours.

4. Le recourant reprochait à la Cour de justice de n'avoir pas tenu compte du fait qu'il avait proposé de quitter l'appartement, sans condition, pendant la durée des travaux. Le TF relève qu'un congé peut être abusif si le bailleur a résilié le contrat lorsqu'il avait la garantie que le locataire irait se loger ailleurs pendant les travaux. Toutefois, selon le TF, le locataire doit avoir pris un tel engagement avant la résiliation, un engagement ultérieur ne saurait *a posteriori* transformer un congé licite en un congé abusif. Enfin, pour le TF, l'engagement doit être sérieux et on ne saurait exiger du bailleur qu'il renonce à mettre fin au contrat de bail sur la base de vagues promesses du locataire. En l'espèce, le locataire a effectivement proposé de se reloger ailleurs, mais cette proposition est intervenue ensuite de la procédure. Au surplus, le locataire exigeait d'être relogé aux frais du bailleur et liait son consentement de libérer les lieux à cette condition.
5. Le TF rappelle que la résiliation de bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, du moment que ces travaux limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et que le bailleur se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux.

Dans le cas d'espèce, la Cour de justice avait retenu que le motif invoqué, soit la volonté de rénover entièrement l'appartement, était véridique. Le recourant ne contestait pas le fait que la rénovation projetée nécessitait son départ pendant une partie au moins des travaux, ni n'avait établi que la demande de permis de construire était vouée, de façon certaine, à l'échec. Le recourant invoquait en outre une violation du droit public cantonal (art. 43 LDTR/GE). Le bailleur ne l'ayant pas informé des travaux projetés, le recourant y voyait là un indice de ce que le motif invoqué n'était qu'un prétexte. Le TF rappelle que la consultation préalable du locataire ne peut pas être une condition de validité du congé motivé par des travaux de rénovation, puisque cette question est régie par le seul droit civil fédéral (art. 271 CO). Les règles de la bonne foi ne commandent pas d'annoncer à l'avance un congé au locataire, ni ensuite d'attendre qu'il ait pu trouver une solution pour se reloger.

## ■ Note

6. Avant d'examiner plus précisément la solution donnée par le TF, rappelons quelques principes de base en matière de résiliation :
  - conformément à l'art. 271 al. 1 CO, est considéré comme contraire aux règles de la bonne foi un congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte ;

- le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat ;
- il n'est pas interdit de prendre en compte des faits postérieurs, par exemple un prêt hypothécaire accordé par un établissement bancaire, en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où le congé a été donné ;
- il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi ;
- la partie qui résilie a seulement 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 invoqué ;
- celui qui donne le congé doit au moins rendre vraisemblables les motifs du congé.

7. Dans cet arrêt, le TF confirme sa jurisprudence d'ores et déjà bien rodée de l'ATF 135 III 121. Ainsi, la résiliation d'un bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, du moment que ces travaux limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et que le bailleur se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux. Si le maintien du locataire pendant les travaux est en soi possible, mais que sa présence entraîne des retards ou des complications, le bailleur reste en droit de résilier le contrat. En effet, la décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire. Le propriétaire n'est pas tenu d'attendre que les travaux de rénovation deviennent indispensables et urgents pour agir. La volonté déclarée d'entreprendre des travaux qui ne sont objectivement pas nécessaires peut éventuellement être un indice que le motif invoqué ne serait pas le vrai motif, mais c'est alors au locataire de l'alléguer et de le démontrer, cas échéant avec la collaboration du bailleur.
8. Le TF confirme au surplus que le congé serait abusif si le projet de construction ou de transformation était objectivement impossible, notamment s'il était certain qu'il se heurterait à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, étant précisé que c'est au locataire de le prouver. Le TF précise encore que le congé pourrait être abusif si le bailleur avait résilié le contrat alors qu'il avait la garantie que le locataire irait se loger ailleurs pendant les travaux. De vagues engagements ne suffisent pas et doivent en tout état de cause avoir été pris avant la résiliation. En effet, un engagement ultérieur, même sérieux, ne saurait *a posteriori* transformer un congé licite en un congé abusif (voir également arrêt du TF, 03.08.2012, 4A\_126/2012). L'art. 43 de la Loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR/GE) prévoit expressément que le bailleur qui a l'intention d'exécuter des travaux doit en informer, au préalable et par écrit, le locataire et le consulter en dehors de toute résiliation de bail. Le TF relève que la consultation pré-

alable du locataire n'est pas une condition de validité du congé motivé par les travaux de rénovation, puisque cette question ne peut être régie que par le seul droit civil fédéral. En définitive, cet arrêt est un condensé des principes régissant le congé rénovation préventif, soit le congé donné par le bailleur qui entend rénover son immeuble, libre de tout locataire.

P.C.

## 18

### **Congé donné dans les 3 ans qui ont suivi une transaction judiciaire. Besoin urgent du bailleur. Validité du congé ici reconnue. Pouvoir d'appréciation du juge en matière de prolongation.**

Tribunal fédéral

24.03.2014

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

4A\_569/2013

Art. 271a al. 1 lit. e ch. 4 et al. 3 lit. a, 272 CO

1. Un différend s'est élevé entre le locataire X. et les bailleurs H.Z. et F.Z.. Devant la Commission de conciliation, les parties sont alors parvenues à une transaction, disposant notamment que les bailleurs acceptaient l'installation d'un store dont ils assumeraient la moitié du coût, avec une légère réduction du loyer mensuel de l'appartement. Près de deux ans plus tard (été 2011), usant d'une formule officielle, la gérance représentant les époux Z. a résilié les contrats afférents à l'appartement et à la place de stationnement loués. Elle a indiqué le motif ci-après : « reprise du logement par le propriétaire ». X. a contesté le congé, en sollicitant subsidiairement la prolongation des contrats pour une durée de quatre ans. En dernière instance cantonale, la validité des congés a été retenue et une prolongation unique de deux ans a été accordée au locataire. Celui-ci recourt au TF.
2. Selon l'art. 271a al. 1 lit. e ch. 4 CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle intervient dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire ou de conciliation relative au bail, si le bailleur a alors conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. Dans la présente affaire, il est constant que le demandeur, en raison de la transaction intervenue devant la Commission de conciliation, peut en principe revendiquer la protection de cette disposition à l'encontre du congé signifié. Par l'effet de l'art. 253a al. 1 CO, cette protection s'étend également au bail de la place de stationnement (ATF 125 III 231 c. 2a).
3. A teneur de l'art. 271a al. 3 lit. a CO, le congé signifié durant la période de protection de trois ans est néanmoins valable s'il est motivé par le besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux loués. Selon la jurisprudence, ce besoin ne suppose pas une situation de contrainte ni un état de nécessité ; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse pas exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage des locaux remis à bail. Son besoin doit être sérieux, concret et actuel. L'urgence doit être évaluée non seulement dans le temps mais encore en fonction de son degré (ATF 132 III 737 c. 3.4.3 ; 118 II 50 c. 3c et d). Le juge apprécie librement, au regard des principes du droit et de l'équité déterminants selon l'art. 4 CC, si le congé répond au besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés (ATF 118 II 50 c. 4). Le TF ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque la décision s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération. En outre, le TF redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 138 III 252 c. 2.1 ; 136 III 278 c. 2.2.1 ; 135 III 121 c. 2).
4. En l'occurrence, la Cour cantonale a constaté que les défendeurs ont acquis l'appartement et sa dépendance en 2002 sous le régime de la propriété par étages. H.Z. a pris sa retraite et quitté la Suisse en 2006 pour s'établir en Thaïlande ; il souffrait d'une maladie respiratoire et le climat de ce pays, chaud et humide, lui convenait mieux. Dès 2010, sa maladie a nécessité plusieurs hospitalisations. En raison de l'évolution défavorable de son état, un retour en Suisse est devenu indispensable car les infrastructures de la Thaïlande ne permettent pas une prise en charge adéquate.
5. La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 109 II 153 c. 3b). Les documents produits en première instance comprennent un rapport médical établi en Suisse le 25 mai 2009. Il en ressort que H.Z. souffrait à cette époque déjà d'un emphysème pulmonaire sévère, avec syndrome pulmonaire obstructif chronique très sévère et hypoxémie secondaire. Cette insuffisance respiratoire se manifestait « au moindre effort » et pouvait être soulagée par l'apport d'oxygène. Il est notoire que l'emphysème pulmonaire est une maladie évolutive entraînant une dégradation irréversible des poumons et une altération également irréversible de la fonction respiratoire. Il n'est pas contesté que H.Z. ait dû se faire hospitaliser dès 2010 en raison de sa maladie. Sa santé était donc

gravement altérée déjà durant l'été 2011, au moment du congé litigieux. Dans cette situation, il est compréhensible que les époux Z. aient choisi de rentrer en Suisse et d'y habiter le logement qui leur appartient. Cela suffit au regard de l'art. 271a al. 3 lit. a CO; il n'est pas nécessaire que ce choix fût le seul approprié aux circonstances. La décision des juges d'appel est ainsi compatible avec le droit fédéral.

6. A titre subsidiaire, la contestation porte sur la durée de la prolongation des contrats. Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie également librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 c. 6; 135 III 121 c. 2; 125 III 226 c. 4b). Le juge doit notamment tenir compte d'un éventuel besoin personnel du bailleur ou de ses proches parents ou alliés (art. 272 al. 2 lit. d CO).

■ **Note**

7. Dans la présente espèce, les parties avaient passé des baux (formellement) distincts pour l'appartement et pour la place de stationnement. On rappellera que dans de telles situations, notre Haute Cour a eu l'occasion d'admettre implicitement le principe du congé portant sur une seule partie des locaux loués (p.ex. sur la seule place de parc). En effet, le TF a considéré que la résiliation des choses dont l'usage est cédé avec des habitations ou des locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO, 1 OBLF), mais découlant de contrats formellement distincts, pouvait intervenir en respectant les seules exigences de forme (forme écrite, usage de la formule officielle), sans devoir procéder selon l'art. 269d CO (ATF 125 III 231, DB 2000, p. 7, n° 2). Il s'agit là d'une brèche par rapport au principe selon lequel le congé qui porte sur une seule partie des locaux loués doit être considéré comme nul. Tout au plus doit-il être perçu comme une offre de contracter, respectivement de passer un avenant au contrat de bail existant (Montini, in: Bohnet/Montini [éd.], *Commentaire pratique Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, art. 266o CO N 43 s. et les réf. cit.).

M.M.

19

**Dies a quo du délai de 30 jours pour ouvrir l'action en contestation du congé de l'art. 273 al. 1 CO. Application de la théorie de la réception absolue.**

Tribunal fédéral

19.05.2014

A. c. B. et C.

4A\_120/2014; ATF 140 III 244

Art. 273 al. 1 CO

1. Par pli recommandé du 11 janvier 2012, les bailleurs résilient un bail d'habitation pour l'échéance contractuelle du 31 mars 2012. Le 12 janvier 2012, l'agent postal dépose une invitation à retirer le courrier à l'office postal dès le 13 janvier 2012. La locataire retire le pli recommandé le 18 janvier 2012. Le 27 janvier 2012, elle demande une motivation du congé, qui lui est remise le 10 février 2012. Le 17 février 2012, la locataire saisit la commission de conciliation en matière de baux à loyer compétente en lui demandant de déclarer nul le congé, subsidiairement de l'annuler. Le 10 septembre 2012, le Tribunal des baux décide de statuer séparément sur la question de la nullité du congé et, le cas échéant, de la validité de la contestation du congé. Un premier jugement constatant la nullité du congé est annulé par la Cour cantonale qui considère le congé valable bien que notifié sur une formule officielle périmée, et qui renvoie la cause. Le 10 juillet 2013, le Tribunal des baux rend un nouveau jugement séparé déclarant irrecevables les conclusions de la locataire dans la mesure où elles tendent à l'annulation de la résiliation.
2. Par arrêt du 13 décembre 2013, la Cour cantonale rejette l'appel de la locataire. La locataire exerce un recours en matière civile et conclut principalement à la nullité du congé qui aurait été donné sur une formule ancienne (datant d'avant l'adoption du nouveau CPC) non valable, subsidiairement à la recevabilité de ses conclusions en annulation de la résiliation car le délai de l'art. 273 al. 1 CO aurait été respecté. Le TF rejette le recours dans la mesure où il est recevable.
3. En relation avec la formule utilisée par le bailleur, le TF rappelle que le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266 l al. 2 CO). L'inobservation de cette condition entraîne la nullité du congé (art. 266o CO). Cette nullité doit être relevée d'office par le juge et peut être in-



voquée à tout stade de la procédure, l'abus de droit étant réservé. Sous peine de tomber dans le formalisme excessif, l'usage d'une formule agréée, mais périmée n'entraîne la nullité du congé que si elle ne contient pas les mêmes informations que la formule actuelle, en tant qu'elles sont exigées par l'art. 2661 al. 2 CO et l'art. 9 al. 1 OBLF (c. 4.1). Vu le contenu de la formule utilisée, le TF rejette le grief de la locataire (c. 4.2).

4. En relation avec le respect du délai prévu à l'art. 273 al. 1 CO, le TF commence par rappeler en détail les enseignements des considérants 3.1.2 et 3.1.3 de l'ATF 137 III 208, rendu à propos du délai de congé légal de l'art. 261 al. 2 lit. a CO mais où il affirme avoir examiné en détail la question du moment de la réception de la résiliation du bail, qui constitue le point de départ du délai de droit matériel fixé par cette disposition. Il mentionne ensuite la motivation subsidiaire de l'arrêt 4A\_471/2013, où il a décidé que la théorie de la réception absolue s'appliquait au point de départ du délai de 30 jours pour saisir l'autorité de conciliation d'une demande de prolongation de bail conformément à l'art. 273 al. 2 lit. a CO, car il s'agit d'un délai de droit matériel soumis au Code des obligations (c. 5.1).
5. Se déterminant ensuite sur le grief de la locataire qui prétend que l'art. 273 al. 1 CO est un délai de droit procédural, le TF souligne qu'il s'agit d'un délai de droit matériel fixé dans le Code des obligations, qui court dès la réception d'une manifestation de volonté et pour lequel le principe de la réception absolue s'applique. Le TF rappelle que la jurisprudence n'a admis que deux exceptions à cette règle en matière de bail et a alors appliqué la théorie de la réception relative : le cas de la communication de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO et la sommation de payer de l'art. 257d al. 1 CO. En se fondant sur les motifs exposés dans l'ATF 137 III 208, le TF rejette à nouveau l'opinion des auteurs qui préconisent l'application de la théorie de la réception relative à d'autres cas (c. 5.2).
6. Le TF nie par ailleurs que la locataire puisse faire valoir la protection de la bonne foi (art. 5 al. 3 et 9 Cst.). Les juges précisent que l'art. 273 al. 1 CO est un délai (de droit matériel fédéral) de péremption relatif à une ouverture d'action, que l'ATF 137 III 208 – arrêt de principe en matière de délais de droit matériel – a affirmé qu'il fallait tenir compte de manière équitable des intérêts antagonistes des parties et que, lorsque les règles légales pondèrent ainsi les intérêts de l'expéditeur et du destinataire, il n'y a pas place pour une application du principe de la bonne foi dans les actes de l'autorité, ni de changement de jurisprudence qui ne pourrait être effectif sans avertissement préalable (c. 5.3). Le TF rejette également un grief fondé sur l'égalité de traitement (c. 5.4).

■ Note

7. Du point de vue méthodologique, l'ATF 140 III 244 rassurera au moins partiellement les auteurs qui s'étaient inquiétés de la démarche du TF dans un arrêt ayant précédé celui-ci de quelques mois (TF, 11.11.2013, 4A\_471/2013). Le TF y avait tranché la question controversée du calcul du délai pour introduire une action formatrice en prolongation de bail (art. 273 al. 2 CO) dans un arrêt non publié au recueil officiel, sans discuter les nombreuses opinions doctrinales ayant inspiré les juges cantonaux, et de surcroît dans une motivation subsidiaire non nécessaire (à ce sujet, cf. les critiques justifiées de Bohnet, (Faux) départ du délai pour contester le congé, Newsletter Bail.ch janvier 2014, de Koller, Wenn mir Mon-Repos die Ruhe raubt, in: Jusletter 3 février 2014, et de Bärtschi/Ackermann, Fristberechnung im Mietrecht, in: Jusletter 3 février 2014). Sensibilisé aux doutes existant dans la pratique sur la portée de l'ATF 137 III 208 et de l'arrêt 4A\_471/2013 évoqués ci-dessus, le TF fait preuve de pertinence en décidant de publier l'arrêt commenté au recueil officiel. Il précise ainsi que l'ATF 137 III 208 doit être compris en ce sens que le système de la réception absolue est valable non seulement pour la détermination du *dies a quo* du délai de congé (art. 261 al. 2 lit. a CO) mais aussi, de façon générale, pour tous les délais de droit matériel fédéral en droit du bail, notamment pour le départ du délai de contestation du congé (art. 273 al. 1 CO). Le Tribunal explique que l'arrêt 4A\_471/2013 était déjà une application de cette règle générale, dans la mesure où le délai de l'art. 273 al. 2 lit. a CO relève du droit (matériel fédéral) du bail.
8. On regrettera néanmoins deux choses quant à la méthodologie utilisée. Premièrement, le jugement n'évoque que lapidairement les critiques de deux des auteurs mentionnés ci-dessus, sans même mentionner les références à leurs contributions. Deuxièmement, le jugement ne s'appuie que sur une seule opinion doctrinale, qui est celle d'un juge membre de la Cour, alors que de nombreux auteurs continuent de défendre un autre point de vue. On est en droit d'attendre une plus grande rigueur rédactionnelle dans un arrêt publié du TF.
9. Malgré certains développements sujets à caution (pour un commentaire plus détaillé de l'arrêt, cf. Carron, Départ du délai pour contester un congé et théorie de la réception : une méthodologie (relativement) peu convaincante pour un résultat (absolument ?) convaincant, Newsletter Bail.ch juillet 2014), le fond de l'arrêt convainc. En particulier, l'application du principe de la réception absolue au départ du délai de contestation du congé de l'art. 273 al. 1 CO est pertinente. Pour le démontrer, nous reviendrons brièvement sur la distinction entre réception absolue et relative, puis nous rappellerons le principe général valable en droit des

obligations et les règles applicables en droit du bail, avant de nous déterminer sur le délai de l'art. 273 al. 1 CO en discutant les opinions doctrinales.

10. Selon la théorie générale de la réception, une manifestation de volonté est valablement communiquée dès que la déclaration se trouve dans la sphère personnelle du destinataire, de telle sorte qu'il ne dépend plus que de lui d'en prendre connaissance, indépendamment du moment où celui-ci la perçoit effectivement. En conséquence, lorsqu'une manifestation de volonté est communiquée par pli ordinaire, la réception a lieu lorsque le courrier est déposé dans la boîte à lettres ou la case postale du destinataire si l'on peut escompter qu'il lève le courrier à ce moment-là. Lorsqu'un courrier recommandé est remis en main propre du destinataire ou d'un tiers autorisé à en prendre livraison, la réception a lieu à ce moment-là. Dans ces deux cas, la distinction entre théorie de la réception absolue et théorie de la réception relative ne joue aucun rôle. Par contre, pour les courriers recommandés non distribués et pour lesquels l'agent postal a laissé un avis de retrait, il faut faire la distinction suivante. Selon la théorie de la réception absolue, la réception a lieu dès que le destinataire peut (théoriquement) en prendre connaissance à l'office postal selon l'avis de retrait : il s'agit en principe du lendemain du dépôt de l'avis de retrait, voire le jour même si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt. Savoir si le destinataire prend effectivement connaissance de l'envoi n'est pas déterminant. Au contraire, selon la théorie de la réception relative, le courrier recommandé est reçu au moment où le destinataire le retire (effectivement) au guichet de la poste et, dans tous les cas, le septième et dernier jour du délai de garde de la poste.
11. En vertu du principe de l'unité de l'ordre juridique, la règle générale en matière de computation de délai est que celle-ci doit se faire selon le droit qui fixe ce délai (ATF 123 III 67 c. 2a). Par conséquent, les délais du droit matériel fédéral, notamment ceux fixés dans le CO, sont calculés selon le principe de la réception absolue (ATF 118 II 42 c. 3; 107 II 189 c. 2). Le système de la réception absolue est justifié dans la mesure où il tient équitablement compte des intérêts antagonistes des deux parties : l'émetteur supporte le risque de la transmission jusqu'à la sphère d'influence du destinataire, mais il a ensuite un intérêt propre à ce que l'on exige du destinataire qu'il prenne connaissance d'un pli recommandé dès le dépôt de l'avis de retrait ou, en principe, le jour suivant (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; arrêt 4A\_120/2014 c. 5.1). Toujours en vertu du principe de l'unité de l'ordre juridique, les délais procéduraux en matière de droit privé se calculent selon le Code de procédure civile fédérale, qui prévoit le principe de la réception relative pour les envois recommandés non distribués ayant fait l'objet d'un avis de retrait (art. 138 al. 3 CPC). Cette règle, favorable au justiciable, s'explique parce qu'il n'y a pas besoin de pondérer des intérêts antagonistes : le tribunal n'a pas un intérêt propre à ce que sa communication soit la plus rapide possible.
12. En droit du bail, le système de la réception absolue s'applique en principe aux délais fixés par le droit matériel fédéral. La jurisprudence a néanmoins dérogé à deux reprises à ce principe en vue de protéger le locataire :
  - Dans l'ATF 107 II 189, le TF a appliqué la théorie de la réception relative à la communication par pli recommandé de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO. Dans sa jurisprudence récente (p.ex. ATF 137 III 208 c. 3.1.3), le TF justifie ce choix pour que le locataire puisse pleinement bénéficier du délai de 10 jours de l'art. 269d al. 1 CO et de la possibilité de résilier le contrat s'il n'entend pas accepter la hausse.
  - L'ATF 119 II 147 prévoit l'application du système de la réception relative à la communication par pli recommandé de l'avis comminatoire de paiement prévu par l'art. 257d al. 1 CO. Le TF justifie son choix afin que le locataire puisse bénéficier de la totalité du délai de 30 jours pour réunir les fonds lui permettant de régler les montants du loyer en retard.
13. Selon le TF, les considérations particulières valant pour les deux exceptions précitées (délai de réflexion, délai de paiement) ne se justifient pas pour d'autres cas, notamment en matière de détermination du *dies a quo* pour le calcul du délai de résiliation selon l'art. 261 al. 2 lit. a CO (ATF 137 III 208), pour celui du délai de 30 jours pour saisir l'autorité de conciliation d'une demande de prolongation du bail selon l'art. 273 al. 2 lit. a CO (arrêt précité 4A\_471/2013) ou d'une demande en contestation du congé selon l'art. 273 al. 1 CO (arrêt précité 4A\_120/2014). Par conséquent, il convient d'appliquer le principe de la réception absolue pour déterminer le *dies a quo* du délai de 30 jours pour contester un congé.
14. Une partie importante de la doctrine s'oppose à la solution retenue par le TF pour des motifs variés, que nous apprécierons ci-dessous d'un point de vue critique :
15. Bohnet (Bohnet, *Les termes et délais en droit du bail à loyer*, 13<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 26 s.; *idem* (Faux) *départ du délai pour contester le congé*, Newsletter Bail.ch janvier 2014; dans le même sens, Lachat/Thanei, *Mietrecht für die Praxis*, 8<sup>e</sup> éd., Zurich 2009, § 25 N 6.5; Montini, *DB* 2007, p. 36, n<sup>o</sup> 19 ch. 6 s.) affirme premièrement qu'il est tout aussi fondamental pour le locataire de disposer effectivement du délai de 30 jours pour contester un congé (art. 273 CO) que de bénéficier pleinement du délai de 10 jours



pour résilier le bail avant l'augmentation de loyer (art. 269d CO) ou du délai pour payer le loyer arriéré dans le délai comminatoire (art. 257d CO). Deuxièmement, vu que le délai pour agir en annulation du congé ou en prolongation du bail est un délai de déchéance lié à l'exercice d'une action formatrice, il est logique d'appliquer la théorie relative de la réception, comme pour les délais procéduraux (dans le même sens, *CHK-Heinrich, Art. 266-266f N2 i.f. et Art. 273 N1; Blumer, Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete/Pacht), SPR VII/3, N1006 s.*). Troisièmement, le locataire aurait de la peine à s'y retrouver si la même relation contractuelle contenait des délais où s'applique la théorie de la réception relative et d'autres où c'est la théorie de la réception absolue.

16. A ces motifs certes cohérents, nous opposons néanmoins les arguments suivants, largement influencés par le respect de l'unité voulue par le codificateur. Premièrement, le délai de réflexion de 10 jours de l'art. 269d CO est très court et justifie l'application de la théorie de la réception relative, ce d'autant plus que la résiliation du locataire est, le cas échéant, elle aussi soumise au principe de la réception absolue, ce qui ne laisse que quelques jours au locataire voulant s'adresser au bailleur par courrier recommandé. Quant au délai prévu par l'art. 257d al. 1 CO, il est certes plus long pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux, mais le TF a jugé important d'accorder au locataire 30 jours effectifs afin de pouvoir rassembler la somme due. Ce point de vue est défendable, même s'il n'aurait à notre avis pas été choquant de retenir le principe de la réception absolue, dès lors que, pour des créances en paiement relevant d'autres contrats (p.ex. le prix dans la vente), la fixation d'un délai de grâce n'est même pas nécessaire pour que le vendeur puisse se départir du contrat (art. 214 al. 1 CO).

Par contre, le départ du délai prévu à l'art. 273 CO ne justifie pas le même traitement. Même si le destinataire du congé ne prend pas connaissance du recommandé le lendemain du dépôt de l'avis de retrait dans sa boîte aux lettres, mais seulement plus tard (p.ex. le dernier jour du délai de garde), il disposera encore de plus de 20 jours pour contester le congé si ce dernier contrevient selon lui aux règles de la bonne foi. Or il ne nous paraît pas nécessaire qu'un locataire – ou, du reste, un bailleur puisqu'il peut aussi contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO un congé prononcé par un locataire – bénéficie effectivement de 30 jours pleins pour (faire) déposer, voire dicter au procès-verbal de l'autorité de conciliation une requête répondant aux exigences de l'art. 202 CPC (dans ce sens, *Bättig, MRA 2014 49 ss, p. 56*).

Deuxièmement, le principe de l'unité de l'ordre juridique peut légitimer une logique différente de celle mise en avant par les auteurs ci-dessus : elle consiste à

appliquer le principe de la réception absolue aux délais de droit matériel prévus dans le CO (même s'il s'agit d'un délai de déchéance lié à une action formatrice tel que celui de l'art. 273 al. 1 CO) et le principe de la réception relative aux délais procéduraux prévus dans le CPC.

Troisièmement, sans vouloir nier le caractère compliqué du régime dénoncé par le premier groupe d'auteurs, il serait tout aussi difficile pour le citoyen de saisir pourquoi la notification d'une seule et même lettre de congé pourrait se produire juridiquement à deux moments différents dans le temps, selon que l'on analyse le respect par le bailleur du délai et du terme du congé (principe de la réception absolue) ou le respect par le locataire du délai de déchéance pour contester le loyer (principe de la réception relative).

17. Weber, auquel renvoie Walter, affirme que les délais de l'art. 273 al. 1 et al. 2 lit. a CO sont des délais de préemption procéduraux du droit fédéral (*BSK OR-Weber, Art. 273 N3a; KUKO OR-Walter, Art. 273 N2*). Il distingue aussi la question de la validité du congé (soumise à la théorie de la réception absolue) de celle du respect du délai de contestation du congé ou de demande de prolongation du bail (soumise à la théorie de la réception relative). Le SVIT-Kommentar et son adaptation française, de même que l'adaptation allemande de Lachat, effectuent la même distinction (*SVIT-Kommentar, Vorbemerkungen Art. 266-266o N6 et Art. 273 N18 s. Eg. Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, Remarques préliminaires ad art. 266-266o CO N6 et Art. 273 N17 s.; Lachat/Thanei, Mietrecht für die Praxis, 8<sup>e</sup> éd., Zurich 2009, §25 N 6.3 et 6.5*). Weber justifie notamment son choix par l'utilisation de la formule officielle qui sert à informer le locataire de ses droits et le placerait dès lors dans une situation identique aux délais de procédure fixés par une autorité.

18. A notre avis, l'art. 273 CO ne contient d'abord pas des délais procéduraux, mais des délais de droit matériel. En outre, les auteurs mentionnés n'accordent pas suffisamment d'importance au principe de l'unité de l'ordre juridique, qui prescrit le principe de la réception absolue en droit (matériel fédéral) des obligations. Enfin, le texte de la formule officielle ne permet aucune interprétation en faveur de la théorie de la réception relative (*arrêt 4A\_120/2014 c. 5.3*). De plus, si l'on retient l'utilisation de la formule officielle comme critère pertinent, il faudrait admettre l'application de la théorie de la réception relative pour le départ du délai de contestation du congé prononcé par le bailleur au moyen de la formule officielle et celle de la réception absolue lorsque c'est le locataire qui résilie (sans formule officielle). Cela n'est pas satisfaisant, vu que l'art. 273 al. 1 CO ne prévoit aucune différence selon l'auteur du congé.

19. Lachat, Montini et Baseline vont plus loin et plaident pour une application uniforme de la théorie de la réception relative lorsqu'il s'agit de déterminer le moment de la réception, en invoquant les réalités de la vie quotidienne, notamment les horaires d'ouverture des guichets postaux (*Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 639 s.*; *Montini, DB 2001, p. 14, n° 9 ch. 8*; *Baseline, MRA 1995, p. 98 ss, p. 103*). Tout en reconnaissant la logique des distinctions proposées par les auteurs précédents, Lachat rajoute qu'elles ne contribuent pas à la simplicité du droit et sont source d'insécurité juridique.
20. La volonté de simplicité et de sécurité juridique évoquée ci-dessus est louable, mais la solution proposée par ces auteurs est (trop) centrée sur le droit du bail. Cette ambition devrait s'étendre à l'ensemble du droit (matériel fédéral) des obligations, qui retient comme principe la théorie de la réception absolue. Par conséquent, si l'exception en droit des obligations devenait la règle en droit du bail, l'insécurité juridique serait notamment reportée sur les autres contrats : comment expliquer à un citoyen que son contrat de bail soit soumis au système de la réception relative alors que d'autres contrats continueraient d'obéir à la théorie de la réception absolue ?
21. En conclusion, il faut approuver l'ATF 140 III 244 pour les raisons suivantes :
- Le TF a raison d'insister sur le principe de l'unité de l'ordre juridique, notamment au sein du droit (matériel fédéral) des obligations, et d'appliquer par conséquent la règle générale (la théorie de la réception absolue) en ne tolérant que de façon restrictive l'application de la théorie de la réception relative.
  - En droit du bail, une exception au principe de la réception absolue n'est envisageable que si le besoin de protection de la partie faible l'exige. Alors que de telles réflexions justifient les exceptions jurisprudentielles prévues pour l'art. 269d CO et pour l'art. 257d al. 1 CO, cela n'est pas le cas pour le départ du délai prévu à l'art. 273 al. 1 CO, où l'application de la théorie de la réception absolue laisse suffisamment de temps au destinataire pour introduire une requête en conciliation visant à contester le congé.
22. La question pourrait sembler définitivement tranchée. C'est sans compter que le TF, en se fondant sur un arrêt en droit du travail, met en évidence une exception à la théorie de la réception (absolue ou relative), jusque-là peu explorée en droit du bail : une « communication est considérée comme non avenue si l'auteur de l'envoi sait que le destinataire est en vacances ou absent » (*arrêt 4A\_120/2014, c. 5.2 i.f., qui renvoie à l'arrêt 4P.307/1999 du 5 avril 2000, c. 3*). Voilà un argument que s'empresseront d'invoquer les locataires ayant reçu

une résiliation en période de vacances et une occasion de plus pour le TF de préciser sa jurisprudence sur la théorie de la réception en veillant à l'unité du droit (matériel fédéral) des obligations ...

Pour un commentaire plus détaillé, cf. Carron, Départ du délai pour contester un congé et théorie de la réception : une méthodologie (relativement) peu convaincante pour un résultat (absolument?) convaincant, Newsletter Bail.ch juillet 2014

B.C.

## 20

### Protection contre les congés. *Dies a quo* du délai utile à la contestation du congé, respectivement à la demande de prolongation du bail. Application de la théorie absolue de la réception.

Tribunal fédéral

11.11.2013

X. c. Z. SA

4A\_471/2013 ; Newsletter janvier 2014

Art. 77, 273 al. 2 lit. a CO

1. Les bailleurs résilient les baux par courriers recommandés, avec avis de retrait le 2 septembre 2011 dans la boîte aux lettres du locataire à l'adresse des locaux loués. Le 7 septembre 2011, le locataire demande la réexpédition de ce courrier à l'adresse de sa case postale de Lausanne, d'où un nouvel avis de retrait déposé le 14 septembre 2011 dans ladite case postale. Le locataire va chercher le courrier le 21 septembre 2011. Le 17 octobre 2011, le locataire saisit la commission de conciliation en matière de baux à loyer compétente d'une requête en prolongation des baux.
2. Le Tribunal des baux vaudois juge la requête irrecevable, pour cause de tardiveté : le délai pour agir en prolongation a commencé à courir le 3 septembre 2011 et était échu le jour de la saisine de la commission de conciliation, en vertu de la théorie absolue de la réception.
3. L'appel formé contre ce prononcé a été rejeté par la Cour d'appel civile du TC vaudois, par substitution de motifs : le délai n'a pas commencé à courir le 3 septembre, mais bien plutôt le 12 septembre 2011, à l'échéance du délai de garde, en vertu de l'application de la théorie relative de la réception. Cela ne change rien au fait que le délai pour agir était échu le 17 octobre, la demande de réexpédition du courrier étant sans effet sur le moment de la notification.

4. Le TF déclare le recours irrecevable, faute pour celui-ci de comporter des conclusions, en précisant à toutes fins utiles que le délai a commencé à courir, d'après la théorie absolue de réception, le lendemain du dépôt de l'avis de retrait, comme le Tribunal des baux l'avait retenu.
5. Alors qu'il pouvait se limiter à déclarer le recours irrecevable après avoir constaté que celui-ci ne comprenait pas de conclusions, le TF tient à indiquer dans son arrêt que la théorie absolue de la réception s'applique au *dies a quo* du délai pour agir en prolongation du bail, conformément au texte de l'art. 273 al. 2 lit. a CO, qui dispose que le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir l'autorité de conciliation, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. Il rappelle les enseignements du considérant 3.1.2 de l'ATF 137 III 208, en les appliquant au délai pour agir en contestation du congé et en prolongation du bail: quand le *dies a quo* d'un délai correspond à la communication d'une manifestation de volonté, il faut faire application de la théorie de la réception absolue. Partant, le délai court dès que la manifestation de volonté (i.e. le congé) est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant. Lorsque la communication est opérée par lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé et qu'un avis de retrait a été laissé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait, soit en règle générale le lendemain du dépôt de l'avis de retrait. Selon le TF, c. 2, « Il n'y a pas à revenir sur cette conception ».

■ Note

6. La théorie absolue de la réception s'applique en principe au *dies a quo* d'un délai correspondant à la communication d'une manifestation de volonté. Selon cette théorie, la communication intervient lorsque l'acte en cause entre dans la sphère de connaissance de son destinataire, à savoir le jour de la mise du pli dans la boîte aux lettres lorsque celui-ci est envoyé en courrier A ou B, et en principe le lendemain en cas d'envoi recommandé, lorsque seul un avis de retrait est placé dans la boîte aux lettres ou la case postale. La différence s'explique par le fait que dans le second cas, le pli ne peut en principe être retiré que le lendemain, mais l'avantage du recommandé est la preuve quasi irréfutable de la notification (ATF 137 III 208 c. 3.1.2 et les réf.).
7. Le TF rappelle ce principe en matière de notification du congé – celui-ci étant une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat soumise à récep-

tion –, en renvoyant à l'ATF 137 III 208 c. 3.1.2. Il relève que l'art. 273 al. 2 lit. a CO dispose que le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir l'autorité de conciliation, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, dans les 30 jours qui suivent la réception du congé, et que pour définir la notion de réception, il faut appliquer la théorie absolue de la réception.

8. A vrai dire, le TF ne fait que renvoyer à l'ATF 137 III 208 qui ne traitait cependant pas du départ du délai pour agir en contestation du congé ou en prolongation du bail, mais exclusivement du respect du délai pour résilier de l'auteur de la résiliation. Or les deux situations sont très différentes: dans le second cas, il faut simplement déterminer si un congé a été donné assez tôt, et l'application de la théorie absolue de la réception est équilibrée pour les deux parties; dans le premier, il faut déterminer si le locataire a eu effectivement le temps nécessaire pour contester le congé. On se trouve alors très exactement dans le type de situation à l'origine de la jurisprudence appliquant la théorie relative aux notifications des art. 269d CO (« *L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation* »; ATF 107 II 189 c. 2.) et 257d al. 1 CO (« *Le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement* »; ATF 119 II 147 c. 2). Dans ces deux cas, il est important que le locataire dispose effectivement du délai légal, soit pour résilier le bail avant l'augmentation du loyer (hypothèse à vrai dire hautement théorique), soit pour payer le loyer arriéré dans le délai comminatoire. Il est tout aussi fondamental que le locataire dispose effectivement du délai légal pour contester un congé ou une hausse de loyer, comme le retient la doctrine très largement majoritaire (Blumer, *Gebrauchüberlassungsverträge (Miete/Pacht)*, SPR VII/3, N 1006; SVIT-K, art. 266-266o CO, N 6; BSK-Weber, art. 273 N 3a, et les réf.; KUKO OR-Walter, art. 273 N 2; CHK-Heinrich, art. 266-266f, N 2, 273 N 1; Lachat, *Bail à loyer*, 2008, p. 639; Bohnet, *Les délais en droit du bail*, 13<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 26 in fine. Contra: ZK-Higi, art. 273 N 45 ss). Le délai pour agir en annulation du congé ou en prolongation du bail étant un **délai de déchéance lié à une action formatrice** (d'où l'irrecevabilité de la demande lorsque le délai est échu, comme le retiennent les cours vaudoises dans la présente affaire; voir également, TF, 22.05.2008, 4A\_171/2008 c. 1.2; CPC-Bohnet, art. 59 N 148), il est logique d'appliquer la théorie relative de la réception, comme pour les délais s'appliquant à l'occasion d'une procédure (Bohnet, *Les délais en droit du bail*, 13<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 26-27). Il est de plus difficile pour le locataire de s'y retrouver: comment peut-il comprendre que pour tel délai partant à la réception d'un pli du bailleur, la théorie relative s'applique et que pour d'autres, dans la même relation contractuelle, la théorie absolue serait de rigueur?

9. Le TF a donc procédé à une analyse très superficielle, en reprenant un arrêt ne s'étant pas prononcé précisément sur la question se posant dans le cas d'espèce. Il ne s'agira donc pas, dans une future affaire moins mal emmanchée, de revenir sur la conception de l'ATF 137 III 208, mais bien d'en préciser la portée. A notre avis, et comme l'admet la doctrine largement majoritaire et la Cour d'appel civile du TC vaudois, dont l'arrêt est

parfaitement motivé (*Arrêt du 4 juillet 2013, HC/2013/492. Voir aussi le jugement du Tribunal des baux, Meilen, 18 juillet 2001, ZR 101 N° 48, p. 172*), il faut admettre que le *dies a quo* du délai pour agir en contestation du congé répond à la théorie relative de la réception.

F.B.

## 4. Autorités et procédure

### 21

#### Procédure. Compétence matérielle des tribunaux de commerce en matière de bail.

Tribunal fédéral

10.02.2014

X. AG c. Y. AG

4A\_480/2013 ; ATF 140 III 155 ; Newsletter avril 2014

Art. 6 al. 2 CPC ; § 126 GOG ZH

1. Une bailleresse agit par la voie du cas clair (art. 257 CPC) devant le juge unique du tribunal de district de Winterthur en vue d'ordonner à la locataire d'ouvrir sa surface commerciale dans les heures minimales convenues entre les parties. A titre subsidiaire, cette conclusion est également prise à titre de mesures provisionnelles au sens des art. 261 ss CPC. Le 4 juin 2013, le juge unique déclare irrecevable la requête, retenant que le tribunal de commerce est seul compétent en vertu de l'art. 6 al. 2 CPC, dans la mesure où les deux parties sont inscrites au Registre du commerce et qu'il s'agit d'un litige relevant de leur activité commerciale, la valeur litigieuse du recours en matière civile au TF étant par ailleurs atteinte.
2. La bailleresse appelle de ce prononcé devant le tribunal supérieur du canton de Zurich en concluant à son annulation et au renvoi de la cause devant le juge unique du tribunal de district. Par jugement du 23 août 2013, le tribunal supérieur du canton de Zurich admet l'appel et renvoie la cause au juge unique du tribunal de district pour nouveau prononcé. Le tribunal supérieur considère que l'art. 6 al. 2 CPC n'exclut pas qu'un canton prévoie une compétence concurrente d'un autre tribunal spécialisé pour un litige qui remplit les

conditions de cette disposition. Dès lors, lorsqu'une cause est tant de la compétence d'un tribunal des baux que du tribunal de commerce et que les parties ne conviennent pas de la compétence de l'un ou l'autre de ces tribunaux, la question de la compétence doit être tranchée par le tribunal supérieur, en vertu du § 126 al. 1 de la Loi zurichoise d'organisation judiciaire (GOG). Dans la mesure où il était clair dans le cas d'espèce que le locataire n'acceptait pas la compétence du tribunal de district, il convenait que le juge unique du tribunal de district fixe à la bailleresse un délai pour qu'elle requière du tribunal supérieur la fixation de la compétence conformément au § 126 al. 1 GOG.

3. La locataire a saisi le TF d'un recours en matière civile contre ce prononcé du tribunal supérieur de Zurich du 23 août 2013. Le TF a admis le recours.
4. Le TF examine si l'art. 6 al. 1 et 2 CPC accorde une compétence impérative et exclusive au Tribunal du commerce lorsque les conditions de cette disposition sont remplies ou si le droit cantonal peut prévoir la compétence d'un autre tribunal, le cas échéant à titre alternatif. Il relève que la doctrine considère que la compétence du tribunal de commerce telle qu'elle découle de l'art. 6 al. 2 CPC est impérative sans qu'elle développe toutefois de manière approfondie cette question. Pour le TF, l'ATF 138 III 471 c. 5 et l'arrêt 4A\_239/2013 du 9 septembre 2013 qui admettent une dérogation en principe de la compétence matérielle du tribunal de commerce concernent le cas particulier de la consorité simple passive. Si seul un consort simple passif relève de la compétence du tribunal de commerce, le droit cantonal peut prévoir dans un tel cas que les tribunaux ordinaires sont compétents, par souci d'économie de procédure et pour éviter des jugements contradictoires. Dans l'ATF 139 III 457 c. 4.4.3.3, le TF a à nouveau fixé des limites à la compétence matérielle des tribunaux de commerce en se rattachant à la portée des dispositions fédérales de procédure. Or, en l'espèce,

il n'existe pas de disposition fédérale de procédure qui justifie que l'on déroge à la compétence matérielle du tribunal de commerce.

5. L'organisation judiciaire demeure dans la compétence des cantons uniquement si une loi fédérale ne prévoit pas autre chose (art. 122 al. 2 Cst.). On ne peut donc pas parler d'une autonomie des cantons en matière d'organisation judiciaire. Les dispositions portant sur la compétence matérielle des tribunaux relèvent également de la procédure civile, comme il ressort de la systématique du code qui régit ladite compétence matérielle aux art. 4 ss CPC. Les cantons sont compétents pour fixer la compétence matérielle des tribunaux que dans la mesure où le droit fédéral ne prévoit pas de règle à cet égard. En matière de tribunaux de commerce, l'art. 6 al. 2 lit. a-c CPC fixe la compétence desdits tribunaux. Le droit fédéral a donc fait usage de sa compétence dans ce domaine, si bien qu'il ne reste plus de place pour des règles parallèles de compétence de rang cantonal.

■ **Note**

6. La création de tribunaux spéciaux s'explique par le souci de soumettre les litiges relevant d'un domaine particulier à une cour composée de manière paritaire ou à des juges spécialistes de la matière (ATF 136 I 207 c. 3.5.3). La délimitation des compétences des tribunaux spéciaux n'est pas sans générer quelques difficultés, un litige pouvant relever de plusieurs domaines et donc de la compétence de plusieurs tribunaux. Tel est par définition le cas des baux commerciaux, qui peuvent relever tout à la fois de la compétence d'un tribunal des baux ou d'un tribunal du commerce (ATF 139 III 457).
7. L'arrêt commenté fait une synthèse de l'approche casuistique opérée par le TF dans sa récente jurisprudence en la matière. Il pose de manière convaincante le principe selon lequel les règles de compétence matérielle relèvent du droit fédéral lorsque celui-ci a fait usage de sa compétence sur ce thème (compétence avec force dérogatoire subséquente). Il en va ainsi de la compétence des tribunaux de commerce fixée à l'art. 6 CPC. La compétence résultant de cette disposition ne peut être limitée que par d'autres dispositions du droit fédéral. C'est le cas lorsque plusieurs consorts simples passifs peuvent être attirés en justice (art. 71 CPC) et que seuls certains d'entre eux relèvent de la compétence du tribunal de commerce. Le droit fédéral autorise alors les cantons à prévoir la compétence des tribunaux ordinaires pour l'ensemble des consorts, par souci d'économie de procédure et pour éviter des jugements contradictoires (ATF 138 III 471 c. 5). Par ailleurs, lorsque le Code impose la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 CPC),

le tribunal de commerce ne peut être compétent, puisque cette procédure ne s'applique pas devant lui en vertu de l'art. 243 al. 3 CPC (ATF 139 III 457 c. 4.4.3.3).

8. Comme en l'espèce la bailleresse avait agi par la voie du cas clair et subsidiairement en mesures provisionnelles, la procédure applicable était la procédure sommaire (art. 248 CPC). Celle-ci n'est pas exclue devant le tribunal de commerce, l'art. 6 al. 5 CPC retenant même que le tribunal de commerce est compétent pour statuer sur les mesures provisionnelles requises avant litispendance. Dès lors, aucune règle de droit fédéral n'excluait la compétence des tribunaux de commerce en l'espèce. Le droit zurichois ne peut donc prévoir une compétence alternative entre le tribunal de commerce et le tribunal des baux. Seul le tribunal de commerce est compétent dans une telle situation.

F.B.

22

**Compétence matérielle du tribunal de commerce et du tribunal des baux. Litiges concernant la protection contre les congés. Champ d'application de la procédure simplifiée.**

Tribunal fédéral

22.10.2013

X. SA c. Y. AG

4A\_346/2013 ; ATF 139 III 457 ; Newsletter décembre 2013

Art. 6 al. 2 lit. a, 198 lit. f, 243 al. 2 lit. c et al. 3 CPC ; art. 257d CO

1. Y. AG vend en 2008 à X. SA deux immeubles, dont elle demeure locataire par contrats du même jour. En 2012, faute de paiement du loyer, la nouvelle propriétaire menace de résiliation, puis résilie les deux baux faute de paiement. La locataire avait de son côté fait valoir que le contrat de vente était nul et qu'elle était dès lors demeurée propriétaire, ne devant pas conséquenter aucun loyer. Subsidiairement, elle avait invoqué compensation avec des contre-créances.
2. Sur requête de la locataire en constat de la nullité ou de l'inefficacité, subsidiairement en annulation des congés, abusifs, l'autorité de conciliation émet une proposition de jugement constatant l'inefficacité des congés. Saisi d'une demande de la bailleresse en constat de la validité des congés, le Tribunal des baux de Dielsdorf se déclara incompétent à raison de la matière. Le tribunal supérieur zurichois en fit de même, jugeant lui aussi que la cause relevait de la compétence du tri-

bunal de commerce. Le TF a admis le recours formé par la bailleuse contre cette décision et renvoyé l'affaire au Tribunal des baux pour nouveau prononcé.

3. Le TF relève que la conclusion de contrats de bail concernant des immeubles commerciaux ainsi que les litiges découlant de ces contrats sont compris dans le concept d'« activité commerciale » au sens de l'art. 6 al. 2 lit. a CPC (c. 3).
4. Cependant, lorsque pour ce type de litiges, la procédure simplifiée s'applique, le tribunal de commerce n'est pas compétent, la procédure simplifiée étant exclue devant lui selon la lettre claire de l'art. 243 al. 3 CPC (c. 4.4.3.1-4.4.3.3).
5. En l'occurrence, dans les affaires du droit du bail, la procédure simplifiée s'applique, indépendamment de la valeur litigieuse, pour les litiges mentionnés à l'art. 243 al. 2 lit. c CPC et à toutes les autres affaires dont la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 30 000.– (art. 243 al. 1 CPC) (c. 4.4.3.2).
6. Lorsque cette valeur litigieuse est dépassée, la question de savoir si le concept de « protection contre les congés » de l'art. 243 al. 2 let c CPC ne s'applique qu'à l'annulabilité (*Anfechtbarkeit*) du congé selon les art. 271 et 271a CO ou s'il comprend également l'inefficacité (*Unwirksamkeit*) ou la nullité (*Nichtigkeit*) d'un congé est controversée en doctrine (c. 5.2).
7. En toute hypothèse, comme retenu sous l'empire de l'art. 273 al. 4 aCO, l'examen préalable de la validité du congé à celui de son annulation éventuelle entre dans le champ d'application des dispositions sur la protection des congés, si bien que la procédure simplifiée s'applique nécessairement en vertu de l'art. 243 al. 2 lit. c CO. Si l'autorité de conciliation déclare le congé non valable, inefficace ou nul, le bailleur est ainsi autorisé à demander la constatation de la validité du congé dans la procédure de protection contre les congés (c. 5.3).
8. Le TF laisse en revanche ouverte la question de savoir si, lorsque le locataire ne conclut qu'à la nullité ou l'invalidité du congé, on a toujours affaire à un cas de « protection contre les congés » au sens de l'art. 243 al. 2 lit. c CO (c. 5.3).

■ **Note**

9. Suivant la matière et la valeur litigieuse (art. 243 CPC), le Code organise deux procédures, ordinaire et simplifiée, qui se distinguent essentiellement par leur degré de formalisme (art. 221 CPC *versus* art. 244 CPC) et le pouvoir d'intervention qu'elles confèrent au juge (art. 55 al. 1 CPC *versus* art. 247 CPC). Le TF a déjà eu

l'occasion de relever, dans un arrêt qui vient d'être publié au recueil officiel (mais non sur ce point : ATF 139 III 368 c. 1.1), que les parties ont un intérêt digne de protection à voir le tribunal juger en procédure simplifiée, lorsque celle-ci trouve application d'après le Code. A notre avis, la règle vaut de manière identique lorsque la cause relève de la procédure ordinaire, même si le TF est resté plus réservé dans cette hypothèse (TF, 10.04.2012, 4A\_87/2012 c. 3.2.3), sans doute en raison de la situation factuelle embrouillée dans l'espèce qu'il avait à trancher.

10. Si la solution est raisonnable, elle ne facilitera pas toujours le travail des plaideurs, qui devront déterminer, lorsque l'activité est commerciale et que les conditions subjectives de l'art. 8 CPC sont remplies, la procédure applicable pour connaître le tribunal compétent. La réponse est claire lorsque tant la validité et l'efficacité du congé que son annulabilité sont en jeu. Le Tribunal fédéral confirme logiquement sur ce point sa jurisprudence antérieure (ATF 132 III 65 c. 3.2, *JdT* 2007 I 269; *Bohnet/Sandoz*, in: *Bohnet/Montini [éd.]*, *Commentaire pratique Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, art. 274f CO N 10). En revanche, la question demeure ouverte, comme dans l'arrêt du 10.04.2012, 4A\_87/2012 c. 3.2.3, quand seule la nullité est invoquée, en particulier à l'occasion d'une procédure d'expulsion pour laquelle les conditions du cas clair ne sont pas réunies.
11. A notre avis, il n'existe pas dans ce type de situations une procédure visant, à tout le moins à titre subsidiaire, un prononcé formateur du juge, élément-clé de la protection contre les congés abusifs, mise en place aux art. 271 ss CO. La procédure applicable dépend alors de la valeur litigieuse. Cependant, lorsque seule la nullité ou l'efficacité du congé est invoquée, il n'existe en principe pas de période de protection de trois ans au sens de l'art. 271 al. 1 lit. e CO, si bien que la valeur litigieuse, équivalant à la période courant jusqu'à l'expulsion (TF, 24.11.2011, 4A\_574/2011 c. 1.1; voir aussi TF, 17.11.2011, 5A\_645/2011; 22.06.2007, 4A\_107/2007 c. 2.3. Note FB, in: *RSPC* 2012 107), sera le plus souvent inférieure à CHF 30 000.–. La procédure simplifiée trouvera donc en principe application. Conod (*Bohnet/Conod*, *Bail et procédure civile suisse: premiers développements*, in: *1<sup>er</sup> séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2012, N 61; voir aussi les références in 4A\_87/2012 c. 3.2.1 in fine, et dans l'arrêt commenté, c. 5.2) parvient finalement au même résultat, en retenant que la procédure simplifiée doit toujours s'appliquer en cas d'expulsion, par souci de protection des intérêts des parties.

F.B.

23

**Résiliation. Défaut de la partie requérante à l'audience de conciliation. Contestation possible de la décision de refus de restitution.**

Tribunal fédéral

28.02.2012

X. c. Z.

4A\_137/2013 ; ATF 139 III 478 ; Newsletter décembre 2013

Art. 147 al. 1, 148 al. 1, 149, 206, 308, 319 CPC

1. Une locataire a assigné son bailleur devant l'autorité conciliatrice, en vue d'obtenir l'annulation du congé, subsidiairement, la prolongation maximale de son bail. Dûment convoquée par envoi en poste restante, elle n'a pas comparu à l'audience de conciliation.

La sanction de son défaut a été la fiction de retrait de la requête et la fin de la procédure par un prononcé rayant la cause du rôle, en application de l'art. 206 al. 1 CPC. La décision a été communiquée aux parties.

2. Dans les dix jours suivants, la locataire a formé une demande, tendant en substance à la réouverture de l'instance, dans les termes suivants : « [...] malheureusement je n'ai pas reçu aucune convocation pour cette séance, cette affaire est probablement [due] à mon problème avec mon bailleur qui ne me laisse pas réceptionner mon courrier » ; l'intéressée attendait de nouvelles « démarches » de la part de l'autorité. Celle-ci a appliqué l'art. 148 CPC sur la procédure de restitution, qu'elle a rejetée. Sa décision renfermait l'indication d'une voie de recours au Tribunal des baux du canton de Vaud dans un délai de trente jours. La locataire a recouru auprès de cette juridiction. Elle alléguait des difficultés consécutives à un changement de nom, en raison desquelles elle ne parvenait que sporadiquement à obtenir la remise de son courrier au guichet postal, selon qu'elle était ou non connue du personnel présent. Ainsi avait-elle reçu la citation tardivement. L'affaire a été transmise à la Chambre des recours civile du TC vaudois comme objet de sa compétence. Elle s'est soldée par un arrêt d'irrecevabilité, tiré de ce que le caractère définitif de la restitution, selon la lettre de l'art. 149 CPC, avait pour conséquence l'exclusion complète de toute voie de recours. Saisi à l'instance de la locataire, le TF a admis le recours, tendant, à bon droit, au renvoi de la cause à l'instance cantonale précédente.
3. La présente contestation est circonscrite à la procédure de restitution, pour inobservation d'un délai ou absence de comparution, prévue par les art. 148 et 149

CPC. Ces dispositions sont applicables en conciliation. Le TF l'a en effet admis, et ce même lorsque, au regard de l'organisation judiciaire cantonale, l'autorité conciliatrice n'est pas un « tribunal » selon le libellé de ces dispositions. Il n'a ainsi pas hésité à s'écarter de la terminologie exacte du texte du CPC, à l'instar d'ailleurs de son interprétation de l'art. 319 CPC. Et de rappeler, à cet égard, que les prononcés d'une autorité de conciliation ne sont pas soustraits au droit de recours, alors même qu'il ne s'agit pas de décisions ou ordonnances « de première instance » aux termes de cette disposition (voir, notamment, ATF 138 III 705, concernant la suspension et le retard injustifié ; TF, 03.09.2013, 4A\_131/2013, concernant la décision de rayer l'affaire du rôle ; Zinon Koumbarakis, Das Schlichtungsverfahren in Mietsachen nach der neuen Zivilprozessordnung, in Aktuelle Fragen zum Mietrecht, 2012, p. 154 ch. 1, 2 et 5).

4. *Quid* de l'art. 149 CPC, en tant qu'il prévoit qu'il est statué « définitivement » sur la restitution ? La question est délicate et controversée. Prise au sens littéral, cette formulation éteint toute voie de recours et met donc fin à toute contestation possible. De l'avis de la recourante, il n'en est toutefois ainsi qu'en cas de décision d'octroi, et non de refus. Selon le TF, cette approche n'est soutenable tout au plus qu'au regard du texte français ; les versions allemande et italienne sont, elles, dépourvues de toute ambiguïté et ne permettent aucune distinction selon que la décision est positive ou négative. Pour ces motifs, le TF réfute cette allégation, sans pour autant s'arrêter à la lettre de la loi. De jurisprudence constante, il n'est en effet pas exclu de déroger à la compréhension littérale d'un texte apparemment clair, par la voie de l'interprétation. Mais encore faut-il que des raisons objectives – tirées notamment des travaux préparatoires, du but de la règle ou de la systématique de la loi – laissent à penser que les termes employés ne restituent pas le sens véritable de la disposition visée.
5. En substance, il ressort des travaux préparatoires que le caractère définitif de la décision de restitution ne s'explique que par le principe de célérité (*Message relatif au Code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, FF 2006 6841*). Cet impératif est, toutefois, à mettre en balance avec la protection juridique à assurer aux plaideurs, autre élément essentiel vu les risques liés à un refus de restitution, à savoir la perte définitive d'un droit matériel par l'effet de l'expiration d'un délai péremptoire. Ce préjudice est précisément celui encouru par la recourante. En effet, l'action en annulation de congé, objet de la présente cause, n'est possible que dans les limites du délai de déchéance, de trente jours, de l'art. 273 al. 1 CO. En cas de radiation de la cause du rôle, comme corollaire – au sens de l'art. 206 al. 1 CPC – de son défaut à l'audience de conciliation, la partie locataire se retrouve hors délai pour introduire utile-

ment une nouvelle requête. Le refus de la restitution la prive ainsi irrémédiablement de ce moyen. En raison de cette conséquence, la possibilité d'un appel ou d'un recours est, d'après le TF, nécessaire à la protection juridique de la partie requérante. Cette solution ne porte, au surplus, aucune atteinte au principe de célérité avancé par le Conseil fédéral. En effet, la restitution vise ici la réouverture d'une procédure close. Il s'impose donc d'interpréter l'art. 149 CPC en ce sens que, dans ce contexte caractérisé par la conséquence du refus de la restitution, l'exclusion de toute voie de recours n'est pas opposable à la partie requérante.

6. Cela étant posé, il importe encore de déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours *stricto sensu*, est ouverte, ce qui implique de qualifier la nature de la décision de refus de la restitution. En effet, à teneur de l'art. 308 al. 1 lit. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions dites « finales ». La même notion se retrouve dans l'art. 90 LTF et désigne, selon la jurisprudence y relative, toute décision, procédurale ou sur le fond, qui met formellement un terme à l'instance. Tranchant une question jusqu'ici controversée, le TF considère que cette définition doit être transposée aux cas de l'art. 308 al. 1 lit. a CPC. Il justifie sa position par l'intérêt à une interprétation concordante des notions juridiques. Dans la présente espèce, le refus de la restitution a mis fin à une instance spécifique, en sorte qu'elle constitue une décision finale au sens de ces dispositions. La valeur litigieuse est supérieure à CHF 10 000.-, seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel. Cette voie de droit est ainsi ouverte et le recours *a contrario* exclu en application de l'art. 319 lit. a CPC.

■ **Note**

7. Cet arrêt apporte une clarification bienvenue sur l'application de l'art. 148 CPC et l'interprétation de l'art. 149 CPC. La portée de ces dispositions restait en effet encore à définir, bien qu'elle eût déjà été l'objet, même principal, de recours au TF. Jusqu'ici, il s'était contenté d'en relever le caractère délicat et controversé, sans toutefois devoir la trancher, et ce pour des raisons plurielles, liées, par exemple, aux réquisits de l'art. 42 al. 1 LTF (*cf., notamment, TF, 15.11.2011, 4A\_501/2011; 25.04.2012, 4A\_132/2012; 15.01.2013, 4A\_5/2013 [absence de conclusion sur le fond et/ou de motivation suffisante]*), de l'art. 75 LTF (*cf., notamment, TF, 15.11.2011, 4A\_501/2011; 25.04.2012, 4A\_132/2012; 22.03.2013, 4A\_281/2012 [exigence d'un tribunal supérieur de dernière instance cantonale non réalisée]*) ou

encore de l'art. 93 LTF (*cf., notamment, TF, 16.05.2013, 4A\_171/2013 [absence de préjudice irréparable]*).

8. La solution préconisée dans le présent arrêt rompt avec l'opinion doctrinale dominante, laquelle s'en tient au libellé de la loi. A son sens, en effet, l'octroi ou le refus de la restitution ne sont pas susceptibles de recours immédiat, sans toutefois pour autant se prêter à aucun contrôle juridique, malgré le sens apparemment tout général de l'art. 149 CPC: ils sont attaquables (seulement) avec la décision finale, dans la mesure où la contestation n'entraîne plus aucun retard à ce stade. Certes, cette approche concilie le principe de célérité, motivant l'exclusion de tout recours selon le texte de l'art. 149 CPC, avec la protection juridique à assurer aux plaideurs. Mais elle a ceci d'erroné que la décision en matière de restitution n'y est envisagée que sous l'angle d'une décision ou ordonnance d'instruction au sens de l'art. 319 lit. b ch. 2 CPC. Or, et comme le retient à raison le TF, si l'octroi d'une restitution n'est jamais une décision finale, son rejet, en revanche, en est clairement une, du moins lorsque la restitution vise, comme ici, la réouverture d'une procédure close.
9. L'avis de la doctrine n'est donc pas pleinement convaincant; il s'impose bien plutôt de constater que l'interprétation du TF ne prête pas le flanc à la critique et découle d'ailleurs de l'évidence. En effet, l'on peine à trouver un motif, autre que le respect à la « lettre » de l'art. 149 CPC, qui justifierait l'exclusion complète de toute voie de recours contre un refus de la restitution, en tout état lorsque celui-ci constitue une décision finale. Confronté à la nécessité d'une protection juridique suffisante, l'intérêt d'une lecture littérale ne saurait en soi l'emporter. A plus forte raison que le refus de la restitution peut entraîner, ainsi qu'indiqué par le TF, la perte complète et irréversible d'un droit matériel par l'effet de la prescription ou de l'expiration d'un délai péremptoire.
10. Finalement, il y a lieu de relever que le TF ne s'est ici prononcé que dans le contexte d'un refus de la restitution portant irrémédiablement préjudice aux droits précisément litigieux de la partie requérante. Il laisse ainsi en suspens la question de l'existence de voies de recours dans les autres situations de refus et en matière d'octroi de la restitution. En ce dernier cas, la solution ne sera à l'évidence pas la même, dans la mesure où une telle décision, en tant qu'elle permet la tenue d'une nouvelle audience, respectivement l'accomplissement d'un acte de procédure dans le délai restitué, n'est pas finale.

C.S.



24

**Admissibilité d'une procédure en cas clair visant au paiement de loyers et d'indemnités pour occupation illicite.**

Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers

11.07.2012

P. SA c. I. SA

C/17843/2011 ACJC/1003/2012

Art. 257 CPC

1. I. SA est locataire d'un local commercial à Genève. La bailleresse P. SA résilie le bail au 30 septembre 2010 pour non-paiement du loyer. Elle agit contre I. SA, par le biais d'une procédure en cas clair, en paiement de CHF 57 700.60. Ce montant représente les loyers impayés pour les mois de juillet à septembre 2010 et des indemnités pour occupation illicite depuis la fin du bail jusqu'au 15 avril 2011, date à laquelle la locataire aurait restitué la chose louée. P. SA produit à cet égard le procès-verbal d'audience de la procédure d'expulsion, duquel il ressort qu'I. SA s'engageait à quitter les locaux au 15 mars 2011. Le Tribunal des baux et loyers condamne la locataire à verser à P. SA la somme de CHF 16 414.60. Il considère que la bailleresse ne pouvait pas agir en cas clair pour obtenir le versement d'indemnités pour occupation illicite, faute de disposer d'un titre de mainlevée.
2. Saisie d'un appel, la Chambre des baux et loyers annule le jugement et condamne la locataire à payer à P. SA un montant de CHF 51 342.70, soit les loyers impayés réclamés ainsi que des indemnités pour occupation illicite jusqu'au 15 mars 2011.
3. La Cour rappelle que la protection dans les cas clairs ne peut être accordée que lorsque la situation juridique est claire, c'est-à-dire si la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (*Message CPC, FF 2006 6959*). Tel est le cas en l'espèce. En effet, en règle générale, les indemnités pour occupation illicite correspondent au montant du loyer brut. Peu importe dès lors que le bailleur ne dispose pas de re-

connaissance de dette. La Cour cite l'avis contraire de Bohnet (*La procédure sommaire, in Procédure civile suisse, Neuchâtel 2010, n° 66 p. 214 et CPC commenté, Bâle 2011, art. 257 CPC n° 16*), pour qui, « en matière pécuniaire, les cas susceptibles de faire l'objet d'une protection en raison de leur clarté sont ceux qui pourraient aboutir au prononcé d'une mainlevée provisoire de l'opposition, à savoir lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP) ». A suivre cette opinion, le bailleur ne pourrait donc pas agir en cas clair pour les indemnités postérieures à la fin du bail. La Cour de justice estime qu'une telle interprétation de l'art. 257 CPC est trop restrictive, puisque, d'une part, le texte de cette disposition ne fait aucune référence à une reconnaissance de dette et, d'autre part, la portée de la norme en serait réduite à néant au profit de la procédure de mainlevée d'opposition, à laquelle s'applique également la procédure sommaire.

■ **Note**

4. La solution retenue par l'autorité genevoise doit être approuvée. En effet, le principe d'une indemnisation pour les mois d'occupation postérieurs à la fin du bail n'est contesté ni en doctrine, ni en jurisprudence. Quant au mode de calcul, si la règle selon laquelle ces indemnités correspondent au montant du loyer mensuel brut convenu peut parfois souffrir d'exceptions (*ATF 131 III 257 c. 2; 119 II 437 c. 3; Lachat, Bail à loyer, Lausanne 2008, n° 2.6 p. 87*), elle n'en demeure pas moins le principe de base. La jurisprudence la plus récente l'applique d'ailleurs sans réserves (*TF, 04.12.2012, 4A\_456/2012 c. 2.1*). Partant, le juge peut appliquer cette méthode dans le cadre d'une procédure en cas clair, sauf si un élément du dossier laisse apparaître qu'un autre mode de calcul devrait être préféré.
5. Quoiqu'en dise la Cour de justice, cette solution n'est pas contraire à l'avis de Bohnet. Cet auteur ne s'exprime nullement, dans les passages cités, sur les cas dans lesquels une reconnaissance de dette fait défaut. Cela ne signifie pas qu'il les écarte purement et simplement. D'ailleurs, il mentionne expressément l'hypothèse du cas clair en matière d'indemnité pour occupation illicite dans son dernier ouvrage (*Actions civiles: Conditions et conclusions, Bâle 2014, §78 n° 13 p. 950*)!

P.D.-M.

25

**Baux à loyer portant sur des pavillons glaciers (amovibles). Le droit fédéral n'impose pas aux cantons de prévoir des tribunaux spéciaux dans le domaine du bail à loyer. La compétence d'un tel tribunal est ainsi définie par le droit cantonal. Tout recours au TF pour mauvaise application du droit cantonal suppose l'arbitraire ou la violation d'autres droits constitutionnels, sous peine d'irrecevabilité (ici retenue).**

Tribunal fédéral

21.07.2014

X. c. Y. Sàrl

4A\_165/2014, 4A\_167/2014, 4A\_169/2014,  
4A\_171/2014; Newsletter septembre 2014

Art. 56M aLOJ/GE; 89 al. 1 lit. a LOJ/GE; 677 CC; 253a, 266d CO

1. La Ville de Genève a mis en location ses nouveaux pavillons glaciers amovibles, pour cinq saisons consécutives. Elle a ainsi passé avec A., B., C. et D. quatre contrats de bail à loyer pour construction mobilière portant sur les quatre pavillons, à eux attribués. Le début des contrats était fixé au 1<sup>er</sup> mars 2010. Le 3 mars 2010, chacun des quatre locataires a déposé, devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, une requête en contestation du loyer initial, sollicitant une réduction du loyer de CHF 6000.– par année. Faute de conciliation, les locataires ont porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers de Genève, qui a en substance reconnu sa compétence et réduit les loyers. Saisie à son tour du litige, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a constaté le défaut de compétence *ratione materiae* des juridictions en matière de baux et loyers. Elle a en conséquence déclaré irrecevable la requête en contestation du loyer initial formée par chacun des locataires. A., B., C. et D. interjettent alors chacun, auprès du TF, un recours en matière civile, concluant tous en substance à l'annulation de l'arrêt visé, à ce qu'il soit constaté que le pavillon concerné est une construction immobilière dont la location est régie par les dispositions relatives au contrat de bail à loyer et à ce qu'il soit constaté que le loyer annuel doit être réduit. Les locataires reprochent à l'instance cantonale d'avoir violé les art. 253a et 266d CO, ainsi que la jurisprudence y relative, en niant au pavillon concerné sa qualité de local commercial.
2. Au sens de l'art. 56M lit. a aLOJ/GE (alors en vigueur), le Tribunal des baux et loyers est compétent pour statuer sur tout litige relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole, portant sur

une chose immobilière. C'est en application du droit cantonal que l'autorité précédente a déterminé si le litige opposant les parties entrait dans la sphère de compétence du Tribunal des baux et loyers. L'examen de l'art. 677 CC, question relevant du droit fédéral, n'a été entrepris qu'à titre préjudiciel, en tant que condition à la compétence du Tribunal des baux et loyers au sens de la législation cantonale. Or si le droit cantonal, dans un domaine de son ressort exclusif, déclare applicable une règle du droit fédéral, utilise une notion du droit fédéral ou pose une question préalable de droit fédéral, les questions préalables qu'il pose et les notions auxquelles il se réfère sont également considérées comme relevant du droit cantonal. Les locataires n'ayant pas invoqué la violation d'un droit constitutionnel en relation avec l'application du droit cantonal, leurs recours se révèlent irrecevables.

■ Note

3. Comme le souligne notre Haute Cour, le droit fédéral n'impose pas aux cantons d'instituer des tribunaux spéciaux dans le domaine du contrat de bail. Aussi, la compétence d'un tel tribunal, s'il est institué par un canton, sera appréciée à la lumière du droit cantonal concerné. A Genève, la législation cantonale (aussi bien l'art. 56M lit. a de l'ancienne loi cantonale du 22 novembre 1941 sur l'organisation judiciaire – aLOJ/GE – que l'art. 89 al. 1 lit. a de la nouvelle loi cantonale du 26 septembre 2010, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 – LOJ/GE; RS/GE E 2 05) prévoit que le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière. C'est ainsi en application de cette législation que la Cour de justice a en l'occurrence nié la compétence du Tribunal des baux et loyers. Elle a en effet considéré que les pavillons amovibles (constructions objectivement légères qui, selon l'intention originelle du propriétaire, devaient être déplacées chaque hiver) entraient dans la définition de la construction dite mobilière donnée par l'art. 677 CC et la jurisprudence y relative.
4. Ce faisant, l'instance cantonale a nié la compétence *ratione materiae* du premier juge et a ainsi prononcé l'irrecevabilité des différentes requêtes en contestation du loyer initial. En instance de recours auprès du TF, les locataires se sont contentés, il est vrai, d'invoquer la violation des art. 253a et 266d CO, pour conclure que la Cour cantonale avait nié à tort la compétence à raison de la matière de la juridiction des baux à loyer. Comme on l'a vu, notre haute Cour relève à ce propos que la question de la compétence de dite juridiction se doit d'être résolue en application du droit cantonal. Par ailleurs, elle rappelle que le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit suisse tel qu'il

est délimité à l'art.95 LTF, soit le droit fédéral, y compris le droit constitutionnel (lit. a), le droit international (lit. b) et le droit intercantonal (lit. e). En revanche, la violation du droit cantonal n'est pas un motif de recours, sous réserve des hypothèses visées à l'art. 95 lit. c et d LTF. Certes, il est toujours possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, parce qu'elle est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels (ATF 133 III 462 c. 2.3).

5. Le TF estime ensuite que l'examen de l'art. 677 CC (question relevant du droit fédéral) n'a en l'espèce été entrepris qu'à titre préjudiciel, en tant que condition à la compétence du Tribunal des baux et loyers au sens de l'art. 56M aLOJ/GE. Il s'agit ainsi d'une question de pur droit cantonal, qui doit, cas échéant, être critiqué sous l'angle de l'arbitraire ou en invoquant la violation d'autres droits constitutionnels.
6. Dès lors que les différents recours des locataires ne contiennent aucune critique d'arbitraire ou de violation de droits constitutionnels, ils ont été déclarés irrecevables. Pour parvenir à ce résultat, le TF rappelle au préalable sa jurisprudence (TF, 18.11.2008, 4A\_375/2008 c. 2.1, publié in: SJ 2009 I 241; ATF 128 III 76 c. 1a; 125 III 461 c. 2; 103 IV 76 c. 1) selon laquelle, si le droit cantonal, dans un domaine de son ressort exclusif, déclare applicable une règle du droit fédéral, utilise une notion du droit fédéral ou pose une question préalable de droit fédéral, les questions préalables qu'il pose et les notions auxquelles il se réfère sont également considérées comme relevant du droit cantonal.
7. A ce stade, l'on peut tout d'abord observer que cette décision apparaît a priori sévère. Elle fait certes référence à des principes indiscutables sur la recevabilité des moyens invoqués par les recourants en matière de mauvaise application du droit cantonal. Ensuite, en raison de l'irrecevabilité du recours, notre haute Cour n'a évidemment pas tranché le fond du litige. Aussi, l'on peut légitimement se poser la question de savoir si la démarche des locataires (singulièrement la contestation du loyer initial) était ou non susceptible d'aboutir. On rappellera à ce propos que la contestation du loyer initial est réglementée à l'art. 270 CO, disposition qui fait partie de la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux (Chapitre II du titre huitième du Code des obligations). Aussi, savoir si les locataires bénéficiaient en l'espèce de dite protection revient à définir si les pavillons glaciers amovibles constituent ou non des locaux commer-

ciaux. L'art. 677 al. 1 CC définit certes comme constructions mobilières celles qui sont légères, telles que chalets, boutiques, baraques élevées sur le fonds d'autrui sans intention de les y établir à demeure. Toutefois, n'entre sans doute plus dans cette définition, mais dans celle de locaux commerciaux, le kiosque ou le petit chalet installé sur une plage pour y vendre, durant la belle saison, des glaces et autres friandises. Conforme à la politique de protection des locataires, un tel résultat doit en effet être retenu dès lors que l'activité commerciale (principale ou secondaire) apparaît comme déterminante (Montini, in: Bohnet/Montini [éd.], *Commentaire pratique Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, art. 266b-266f CO N13). La doctrine a d'ailleurs considéré en particulier que les constructions atypiques, qui ne présentent pas le caractère de durabilité et de solidité avec le sol ou qui ne sont pas fermées dans un espace délimité, ne doivent pas être exclues sans autre de la définition de local, sachant que les locaux d'habitations et de commerce sont déterminés avant tout en fonction de leur utilisation (Montini, *op. cit.*, art. 266b-266f CO N18). Autrement dit, il semble bien que dans le cas d'espèce, les pavillons glaciers doivent être considérés comme des locaux commerciaux et que la protection des art. 269 ss CO, respectivement de l'art. 270 CO, était offerte aux locataires A., B., C. et D.

8. Reste encore à définir auprès de quelle autorité ces derniers pouvaient faire valoir leur contestation du loyer initial. Au vu des éléments ici rappelés, l'on serait enclin à ne pas suivre l'avis de la Cour cantonale et à retenir, comme l'avait du reste fait initialement le Tribunal des baux et loyers, la compétence de celui-ci pour trancher les litiges qui lui étaient soumis. Faute d'une telle compétence, l'on ne voit guère d'autre solution que de saisir le juge ordinaire, à savoir le tribunal de première instance; une telle solution apparaît tout de même quelque peu insatisfaisante: en effet, alors que le canton de Genève s'est doté d'un tribunal spécial dans le domaine du bail à loyer, une autre autorité devrait pourtant, dans une telle situation, trancher une contestation de ce domaine.
9. Enfin, l'on rappellera qu'au sens de l'art. 63 CPC, si l'acte introductif d'instance retiré ou déclaré irrecevable pour cause d'incompétence est réintroduit dans le mois qui suit le retrait ou la déclaration d'irrecevabilité devant le tribunal ou l'autorité de conciliation compétents, l'instance est réputée introduite à la date du premier dépôt de l'acte. Aussi et dans la mesure où les locataires ont usé de cette prérogative, ils pourraient bien sans doute obtenir consécration de leurs droits.

M.M.

## 5. Bail à ferme

26

Tribunal fédéral

30.04.2014

A. Sàrl c. Fondation B.

4A\_71/2014

Art. 271 ss, 300 al. 1 CO ; 74 al. 1 lit. a LTF

1. A compter du mois d'avril 2003, la Fondation B. (ci-après : la Fondation) a confié à A. Sàrl la gérance libre du café-restaurant (exploité à l'enseigne de « Café C ») dont elle est propriétaire. Selon convention des parties, le café-restaurant devait « par son ambiance s'intégrer dans le concept développé par la Fondation et permettre différentes formes d'animations (...) », « son horaire et ses périodes d'ouverture (devant) en tout cas correspondre aux manifestations programmées par la Fondation ». A noter à ce propos que la Fondation a géré dans le même immeuble (situé dans la Commune de U.) à la fois les activités du Centre D. et celles du Théâtre de B. A la suite de nombreux débats politiques, l'autorité communale de la Ville de U. a décidé de transférer le Centre D. dans un autre bâtiment. Par avis officiel, la Fondation a alors résilié le contrat la liant à A. Sàrl. Le congé était motivé, dans une lettre d'accompagnement, par « la réorganisation des activités du théâtre et la réaffectation des espaces du Théâtre de B., suite au départ du Centre D. ». Il résulte d'un fascicule édité par la Fondation le 29 mars 2010 que les locaux occupés par le « Café C. » sont destinés à devenir « le Foyer dynamique et convivial de la maison fréquentée par les usagers et par tous les hôtes du Théâtre de B. (...) ». Les autorités judiciaires cantonales ont toutes considéré que le congé était valable et qu'une prolongation du bail devait être accordée au locataire (la durée et la nature de la prolongation – unique ou non – ont parfois varié selon les instances). La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice genevoise a pour sa part confirmé, sur appel, le jugement du Tribunal des baux et loyers, qui a octroyé à A. Sàrl une unique prolongation de bail de quatre ans. Cette dernière exerce un recours en matière civile au TF.
2. La mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé donne lieu à la conclusion d'un bail à ferme non agricole. Les dispositions sur le bail à loyer afférentes à la protection contre les congés s'appliquent par analogie aux baux à ferme portant sur

des locaux commerciaux. En revanche, la règle de valeur litigieuse minimale, ancrée à l'art. 74 al. 1 lit. a LTF, visant le contrat de bail à loyer (art. 253 CO) ne s'applique pas dans le cas d'un bail à ferme. Le recours n'est donc recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à CHF 30 000.– (art. 74 al. 1 lit. b LTF). C'est librement que le juge apprécie, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Le TF fait en outre état de sa jurisprudence constante en matière d'arbitraire.

### ■ Note

3. Dans l'arrêt en examen, le TF rappelle tout d'abord sa jurisprudence en matière de mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé : celle-ci doit être considérée comme la conclusion d'un bail à ferme non agricole (*ATF 128 III 419 c. 2.1 et les réf. doctrinales*). Si le bail à loyer porte, il est vrai, sur un bien en soi improductif, le bail à ferme a précisément pour objet un bien ou un droit productif (art. 275 CO), dont le fermier doit tirer profit (art. 283 al. 1 CO) (*Bohnet/Dietschy, in: in Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique Droit du bail à loyer, Bâle 2010, art. 253 CO, N. 71*).
4. La qualification du contrat apparaît à cet égard non seulement déterminante au niveau du fond mais également, et ici avant tout, sur le plan de la procédure. En effet, il n'y a pas d'application de la règle de la valeur litigieuse minimale de l'art. 74 al. 1 lit. a LTF en matière de bail à ferme (*ATF 136 III 196 c. 1.1 ; la valeur litigieuse minimale ne s'applique qu'au bail à loyer*). Dans ce domaine, le recours au TF n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à CHF 30 000.– (art. 74 al. 1 lit. b LTF).
5. Sur le fond, le régime juridique applicable à la protection contre les congés, qui préside en matière de baux à loyer, reste tout de même de rigueur par le jeu de l'art. 300 al. 1 CO (application par analogie des art. 271 à 273c CO aux baux à ferme portant sur des locaux commerciaux). Autrement dit, le TF peut, dans ce domaine précis, faire application des principes développés dans sa jurisprudence relative aux art. 271 à 273c CO.
6. Il en va en particulier ainsi des principes en matière de prolongation de bail. En l'occurrence, A. Sàrl avait notamment soutenu devant le TF que la durée de prolon-

gation de quatre ans était insuffisante. La Haute Cour rappelle à juste titre que les juges cantonaux bénéficient en la matière d'un large pouvoir d'appréciation, qui n'a ici nullement été violé. Partant, il n'y a pas lieu de s'écarter de la solution retenue par les juges cantonaux.

7. Enfin, et comme le fait le TF, l'on rappellera encore la jurisprudence bien établie sur la notion d'arbitraire : il n'y a lieu de s'écarter de la solution retenue par l'instance cantonale que dans la mesure où celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la

situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un certain droit. Il n'y a cependant pas arbitraire du fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou serait même préférable. Les plaideurs seraient bien avisés de s'en souvenir lorsqu'ils invoquent, à l'appui de leur recours, que la décision entreprise serait arbitraire, au sens de l'article 9 Cst. (ce grief devant au surplus être motivé de manière détaillée, art. 106 al. 2 LTF).

M.M.

## 6. Divers

### 27

#### En cas de faillite, qui de la société faillie ou de la masse en faillite peut adresser au bailleur une demande de transfert de bail ?

Tribunal fédéral

22.01.2014

X. contre Z.

4A\_87/2013

Art. 263, 740 al. 5 CO ; 204 et 207 LP

1. X. SA est le locataire d'un terrain à vocation commerciale qu'elle sous-loue à C. SA. Z. SA, nouveau propriétaire du terrain, conteste l'existence du bail, agit en revendication, et conclut à l'évacuation du terrain. X. SA adresse à Z. SA une demande de transfert de bail en faveur de C. SA. Ce transfert est refusé par Z. SA. Dans sa réponse à la demande en revendication de Z. SA, X. SA demande au Tribunal des baux et loyer de constater l'existence du bail, et le caractère injustifié du refus de Z. SA au transfert de ce bail à C. SA. X. SA est déclarée en faillite. La masse en faillite ne reprend ni le bail principal ni le sous-bail. La procédure n'est pas suspendue selon l'art. 207 LP, mais le Tribunal des baux et loyers considère que l'administration de la faillite doit représenter le failli.
2. X. SA recourt contre cette décision et conclut à ce qu'elle puisse continuer le procès elle-même, en lieu et place de la masse en faillite. Selon X. SA, une demande de transfert de bail est un droit formateur de nature incessible et n'ayant aucune valeur de réalisation. Ce

droit n'est donc pas transféré à la masse en faillite et peut être exercé par les organes de la société en faillite dans le cadre de leur compétence résiduelle réservée par l'article 740 al. 5 CO.

3. Le TF considère qu'une demande de transfert de bail n'est pas un droit formateur, car le transfert suppose l'accord du bailleur. Par ailleurs, le transfert du bail a des conséquences sur la masse active de la faillite, car le transférant perd l'exercice de ses droits découlant du bail et ne peut plus faire valoir d'éventuelles prétentions en découlant. En outre, en cas de transfert, X. SA ne pourra plus prétendre au paiement des loyers découlant du sous-contrat. X. SA a donc perdu au profit de la masse en faillite la faculté de conduire le procès visant au transfert du bail.

#### Note

4. La solution à laquelle est parvenu le TF ne nous convainc pas, pour les motifs qui suivent. La faillite ne met pas fin automatiquement au bail, mais le bailleur peut demander des sûretés (art. 266h CO). La masse en faillite peut reprendre le bail en fournissant ces sûretés (art. 211 LP). Si la masse en faillite ne reprend pas le bail, le locataire en faillite n'est en général pas en mesure de fournir personnellement ces sûretés, ni de continuer à payer ses loyers, puisqu'il ne peut plus disposer de ses actifs. Dans un tel cas, le contrat de bail est donc le plus souvent résilié par le bailleur.
5. En revanche, si un tiers est prêt à fournir ces sûretés et à prendre le loyer à sa charge, le bailleur ne peut résilier le bail. Ce serait contraire au principe de l'article 266 h CO, selon lequel le bail ne prend pas fin automatique-

ment en cas de faillite. La relation contractuelle est alors maintenue entre le bailleur et le locataire failli (TF, 27.01.2011, 4A\_630/2010 c. 3.2.1). L'arrêt n'indique pas si le bailleur a requis des sûretés, et si celles-ci lui ont été refusées. Il est possible que le sous-locataire et candidat à la reprise, C. SA, ait été prêt à fournir de telles sûretés. Rien n'indique en tout cas que le contrat de bail a été résilié, ce qui aurait été la conséquence logique du refus de fournir des sûretés.

6. Si la relation contractuelle est maintenue entre le bailleur et le locataire, il n'y a aucune raison pour que le débiteur en faillite, resté locataire, perde le droit de demander le transfert du bail au sens de l'article 263 CO. Ce droit est en effet inhérent à la qualité de locataire de locaux commerciaux. En renonçant à reprendre le bail, la masse en faillite a également renoncé au droit de demander au bailleur son transfert à un tiers. La dissociation de la qualité de locataire et du droit de demander le transfert du bail n'est pas une solution raisonnable.

**S.M.**

# Liste des arrêts rendus par le TF entre le 1<sup>er</sup> octobre 2013 et le 30 septembre 2014

Référence	Date	Mots-clés	Commenté in DB 2014
-----------	------	-----------	---------------------

<b>1. Dispositions générales</b>			
4A_471/2013	11.11.2013	Résiliation du bail; théorie de la réception	n° 20
4A_297/2013	04.09.2013	Conclusion du contrat; erreur essentielle niée	n° 1
4A_313/2013	06.11.2013	Conclusion du contrat; erreur essentielle niée en l'occurrence	
4A_285/2013 ATF 140 III 54	07.11.2013	Formule officielle de résiliation non signée	n° 11
4A_347/2013	07.11.2013	Consignation; caractère incident ou final au sens de la LTF d'une décision de libérer une partie du loyer consigné	
4A_423/2013	13.11.2013	Durée déterminée et protection contre les congés; bail soumis à une condition résolutoire qualifié de bail à durée déterminée; pas de protection contre les congés pour un bail de durée déterminée	
4A_469/2013	14.11.2013	Demeure du locataire dans le paiement du loyer; délai de péremption applicable pour contester la validité d'un congé; pas de délai pour faire constater la nullité d'un congé	
4A_447/2013	20.11.2013	Résiliation; prolongation; besoin urgent du nouveau propriétaire de la chose louée (reconnu en l'espèce); prolongation du bail possible; conditions de celle-ci	
4A_391/2013	17.12.2014	Procédure; expulsion; résiliation du bail principal ayant conduit à la résiliation du bail de sous-location, la validité de cette dernière résiliation ayant été confirmée dans le cadre d'un précédent arrêt du Tribunal fédéral; procédure d'expulsion par voie de cas clairs; mesures d'exécution	
4A_180/2013	06.01.2014	Porte-fort; interprétation du contrat; clause du bail prévoyant, en faveur du locataire, une indemnité à verser par le repreneur, pour le matériel et le fonds de commerce, à dire d'experts	n° 2
4A_388/2013	07.01.2014	Avis des défauts; restitution de la chose louée	n° 9
4A_411/2013	13.01.2014	Locataire de remplacement; solvabilité du candidat bénéficiant de l'aide sociale (garantie de paiement du loyer)	n° 10
4A_87/2013	22.01.2014	En cas de faillite, qui de la société faillie ou de la masse en faillite peut adresser au bailleur une demande de transfert de bail?	n° 27
4A_499/2013	04.02.2014	Résiliation pour retard dans le paiement du loyer; vente du bien immobilier; renonciation de la résiliation par le nouveau propriétaire? Conclusion d'un bail tacite?	n° 5
4A_457/2013	04.02.2014	Résiliation; conditions cumulatives du congé extraordinaire pour manque d'égards envers les voisins; gravité dudit manque d'égards; caractère insupportable du maintien du bail; réaction rapide requise du bailleur, appréciée en fonction des circonstances	
4A_49/2014	05.02.2014	Demeure; procédure; fardeau de la preuve du paiement des arriérés de loyers; irrecevabilité des pièces attestant des dits paiements, déposés seulement à l'appui du recours au Tribunal fédéral (pièce nouvelle)	

4A_451/2013	10.02.2014	Objet du bail ; procédure ; définition de la notion d'habitation ; arbitrabilité du litige de droit du bail	
4A_397/2013	11.02.2014	Décès du locataire ; résiliation ; poursuite du bail avec les héritiers du locataire décédé, faute de résiliation du contrat par ces derniers ; admissibilité du congé économique	
4A_430/2013	14.02.2014	Sous-location sans intention précise du locataire de réintégrer les locaux d'habitation ; validité du congé extraordinaire donné par le bailleur ; moment déterminant pour l'examen des motifs du congé	n° 4
4A_520/2013	17.02.2014	Transfert légal de bail consécutif à l'aliénation de l'immeuble ; stipulation pour autrui du nouveau propriétaire en faveur du locataire	n° 7
5A_710/2013	17.02.2014	Qualification du contrat ; cas clair ; absence de contrat de bail entre le proche de titulaires d'un droit d'habitation et le nu-propriétaire	
4A_44/2014	17.03.2014	Bail d'habitation conclu avec une personne frappée d'interdiction ; nuisances causées à d'autres locataires de l'immeuble ; violation du devoir de diligence ; validité du congé signifié par le bailleur	n° 3
4A_500/2013 ATF 140 III 344	19.03.2014	Transfert du bail à loyer à un tiers ; responsabilité solidaire de l'ancien locataire avec le nouveau locataire	n° 8
4A_578/2013	22.04.2014	Interprétation du contrat ; nullité partielle et volonté hypothétique des parties	
4A_252/2014	28.05.2014	Procédure de cas clairs en matière d'expulsion du locataire ; annulation du congé pour demeure du locataire, niée en l'espèce	
4A_125/2014	02.06.2014	Erreur de base portant sur la source d'un bruit et ses conséquences ainsi que sur le respect des valeurs limites légales	
4A_159/2014	18.06.2014	Garantie pour les défauts ; défauts considérés comme faisant partie de l'état de la chose louée selon la volonté effective des parties	
4A_143/2014	23.06.2014	Procédure ; restitution des locaux en fin de bail ; expulsion ; requête de preuve à futur visant à constater les dommages subis par les appareils se trouvant dans les locaux et devant être évacués	
4A_146/2014	03.07.2014	Résiliation ; demeure du locataire ; validité de la résiliation pour demeure du locataire ; n'est pas insignifiant le solde impayé de quelque CHF 1580.–	
4A_258/2014	08.07.2014	Décès du locataire ; désintéret total démontré par certains héritiers interprété par la partie bailleuse, de bonne foi, comme une renonciation de leur part au bail ; conclusion, par actes concluants, d'un contrat de bail exclusivement avec les autres cohéritiers	
4A_198/2014	17.07.2014	Résiliation ; prolongation ; loyer ; procédure ; caractère abusif de la résiliation nié ; pouvoir d'appréciation du juge pour la fixation de la durée de la prolongation ; contestation du loyer initial ; maxime inquisitoriale sociale	
4A_217/2014	04.08.2014	Convention de remboursement ; validité (erreur de base) et interprétation de la convention	
4A_140/2010 4A_250/2014	06.08.2014	Procédure ; demeure ; partialité du juge ; compensation en cas de demeure du locataire dans le paiement du loyer	
4A_162/2014	26.08.2014	Résiliation ; sous-location ; mise en gérance libre d'un établissement public par le locataire ; application par analogie des règles en matière de sous-location ; nécessité d'une protestation écrite du bailleur avant de résilier le bail principal	
4A_240/2014	28.08.2014	La résiliation du bail en cas de pluralité de locataires : vice de forme et abus de droit	n° 12
4A_70/2014	10.09.2014	Résiliation ; défaut ; consignation du loyer, intervenue systématiquement en retard ; mise en demeure de locataire ; résiliation du bail ; caractère abusif (nié) du congé ; art. 257d, 259g, 259h, 271 CO	
4A_350/2014	16.09.2014	Procédure ; résiliation ; procédure de cas clairs ; admissibilité du témoignage dans le cadre de dite procédure ? ; controverse sur cette question non tranchée en l'espèce ; réception du congé, envoyé à l'adresse des locaux loués	



4A_479/2014	25.09.2014	Procédure; demeure; irrecevabilité du recours qui s'écarte de la constatation des faits de la décision entreprise; situation financière du locataire n'entre pas dans l'examen de l'application de l'art. 257d CO	
-------------	------------	---	--

## 2. Protection contre les loyers abusifs

4A_674/2012	23.09.2013	Contestation du loyer initial; utilisation (contestée) des statistiques cantonales	n° 14
5A_660/2013	19.03.2014	Saisie; frais de logement; montant relativement saisissable; montant admissible pour les frais de logement lors du calcul du minimum vital selon l'art. 93 LP	
4A_1/2014	26.03.2014	Légitimation passive; maxime inquisitoire sociale; application de la maxime inquisitoire sociale à l'identification du défendeur lors d'une demande en constatation de la nullité d'une augmentation de loyer	
4A_623/2013	11.04.2014	Loyer; absence de notification du loyer initial sur formule officielle; nullité du loyer; pouvoir d'appréciation du juge dans la fixation du loyer initial; méthodes de détermination du loyer non abusif applicables, selon que l'immeuble est ancien ou non; augmentation de loyer en raison de prestations supplémentaires du bailleur	
4A_565/2013	08.07.2014	Loyers admissibles suite à d'importantes réparations; notion d'immeuble ancien et calcul de rendement net	n° 13
4A_198/2014	17.07.2014	Résiliation; prolongation; loyer; procédure; caractère abusif de la résiliation nié; pouvoir d'appréciation du juge pour la fixation de la durée de la prolongation; contestation du loyer initial; maxime inquisitoire sociale	

## 3. Protection contre les congés

4A_155/2013	21.10.2013	Résiliation ordinaire du bail, donnée notamment en raison du refus des locataires de communiquer lequel des ex-conjoints s'est vu attribuer le logement, suite à leur divorce; validité du congé	
4A_549/2013	07.11.2013	Résiliation; procédure; expulsion du locataire selon la procédure de cas clairs; absence de caractère abusif du congé pour demeure du locataire, en cas de paiement, par ce dernier, de l'arriéré 8 jours après l'expiration du délai comminatoire	
4A_285/2013 ATF 140 III 54	07.11.2013	Formule officielle de résiliation non signée	n° 11
4A_471/2013	11.11.2013	<i>Dies a quo</i> du délai utile à la contestation du congé, respectivement à la demande de prolongation du bail; application de la théorie absolue de la réception	n° 20
4A_423/2013	13.11.2013	Durée déterminée et protection contre les congés; bail soumis à une condition résolutoire qualifié de bail à durée déterminée; pas de protection contre les congés pour un bail de durée déterminée	
4A_469/2013	14.11.2013	Demeure du locataire dans le paiement du loyer; délai de péremption applicable pour contester la validité d'un congé; pas de délai pour faire constater la nullité d'un congé	
4A_447/2013	20.11.2013	Résiliation; prolongation; besoin urgent du nouveau propriétaire de la chose louée (reconnu en l'espèce); prolongation du bail possible; conditions de celle-ci	
4A_545/2013	28.11.2013	Résiliation; procédure; prolongation; autorité de la chose louée de la décision constatant la validité du congé, mais accordant une première prolongation	
4A_553/2013	10.12.2013	Prolongation; but de la prolongation; conditions de la seconde prolongation	
4A_431/2013	10.01.2014	Existence ou non d'un accord entre les parties sur une prolongation unique du bail; congé contraire aux règles de la bonne foi	n° 15

4A_397/2013	11.02.2014	Décès du locataire ; résiliation ; poursuite du bail avec les héritiers du locataire décédé, faute de résiliation du contrat par ces derniers ; admissibilité du congé économique	
4A_484/2013	26.02.2014	Résiliation ; congé contraire à la bonne foi ; annulation du congé pour lequel le bailleur avance un faux motif	
4A_503/2013	05.03.2014	Conditions dans lesquelles le congé donné en vue d'importants travaux d'assainissement est valable ; fardeau de la preuve de l'impossibilité objective du projet de construction ou de transformation	n° 17
4A_603/2013	19.03.2014	Résiliation ; action en réduction de loyer intentée contre la bailleuse par un voisin (locataire aussi) en raison des nuisances émanant de l'école exploitée par le locataire ; appel en cause de ce dernier ; résiliation du bail de l'appelé en cause, en cours de procédure ; annulation du congé	
4A_569/2013	24.03.2014	Congé donné dans les 3 ans qui ont suivi une transaction judiciaire ; besoin urgent du bailleur ; validité du congé ici reconnue ; pouvoir d'appréciation du juge en matière de prolongation	n° 18
4A_615/2013	04.04.2014	Protection contre les congés ; rejet de divers griefs visant l'annulation du congé ou la prolongation du bail	
4A_588/2013	15.04.2014	Protection contre les congés ; protection contre les congés abusifs en cas de réitération d'un congé dans un premier temps nul pour raisons formelles	
4A_15/2014	26.05.2014	Protection contre les congés ; critères applicables pour la seconde prolongation du bail ; annulation de la décision en équité prise par le TC	
4A_106/2014	28.05.2014	Protection contre les congés ; congé ne contrevenant pas aux règles de la bonne foi et n'autorisant pas de prolongation du bail	
4A_146/2014	03.07.2014	Résiliation ; demeure du locataire ; validité de la résiliation pour demeure du locataire ; n'est pas insignifiant le solde impayé de quelque CHF 1580.–	
4A_198/2014	17.07.2014	Résiliation ; prolongation ; loyer ; procédure ; caractère abusif de la résiliation nié ; pouvoir d'appréciation du juge pour la fixation de la durée de la prolongation ; contestation du loyer initial ; maxime inquisitoriale sociale	
4A_210/2014	17.07.2014	Résiliation ; validité du congé donné pour obtenir un rendement plus élevé, singulièrement en vue de démolir les locaux loués pour en construire d'autres dont la valeur est plus conséquente ; caractère abusif du congé (nié en l'espèce) si le projet du bailleur n'est pas d'une réalité tangible ou est objectivement impossible ; congé abusif (nié aussi en l'espèce) s'il est donné en raison des prétentions (fondées sur le bail) légitimes du locataire ; fardeau de la preuve	
4A_120/2014 ATF 140 III 244	19.07.2014	Application de la théorie absolue de la réception pour déterminer le <i>dies a quo</i> du délai de 30 jours pour contester le congé ; délai de droit matériel fédéral (et non pas procédural) ; délai péremptoire	n° 19
4A_170/2014	23.07.2014	Procédure ; résiliation ; recevabilité (niée) du recours contre une décision de l'instance cantonale de recours qui retient la validité des congés et renvoie la cause à l'instance inférieure pour décision sur la prolongation du bail	
4A_162/2014	26.08.2014	Résiliation ; sous-location ; mise en gérance libre d'un établissement public par le locataire ; application par analogie des règles en matière de sous-location ; nécessité d'une protestation écrite du bailleur avant de résilier le bail principal	
4A_31/2014	27.08.2014	Résiliation en vue de vastes travaux d'assainissement	n° 16
4A_70/2014	10.09.2014	Résiliation ; défaut ; consignation du loyer, intervenue systématiquement en retard ; mise en demeure de locataire ; résiliation du bail ; caractère abusif (nié) du congé ; art. 257d, 259g, 259h, 271 CO	

4. Autorités et procédure			
4A_137/2013 ATF 139 III 478	07.11.2013	Défaut de la partie requérante à l'audience de conciliation ; contestation possible de la décision de refus de restitution	n° 23
4A_102/2013	17.10.2013	Conciergerie ; procédure ; régime juridique applicable au contrat de conciergerie, en particulier au moment de la résiliation de celui-ci ; critère de la prestation prépondérante ; validité des contrats connexes ; arbitraire retenu dans l'application d'une norme cantonale d'organisation judiciaire	
4A_312/2013	17.10.2013	Procédure ; expulsion en procédure de cas clairs ; possibilité (niée) de déposer des preuves nouvelles en procédure d'appel	
4A_346/2013 ATF 139 III 457	22.10.2013	Compétence matérielle du Tribunal de commerce et du Tribunal des baux	n° 22
4A_353/2013	23.10.2013	Procédure ; requête de mesures provisionnelles, tendant à faire interdire à la bailleresse de mettre les locaux en location ou en gérance ; conditions de recevabilité du recours à l'encontre de la décision incidente en la matière	
4A_347/2013	07.11.2013	Consignation ; caractère incident ou final au sens de la LTF d'une décision de libérer une partie du loyer consigné	
4A_549/2013	07.11.2013	Résiliation ; procédure ; expulsion du locataire selon la procédure de cas clairs ; absence de caractère abusif du congé pour demeure du locataire, en cas de paiement, par ce dernier, de l'arriéré 8 jours après l'expiration du délai comminatoire	
4A_440/2013 4A_442/2013	13.11.2013	Procédure ; conditions d'un recours immédiat contre une décision incidente renvoyant la cause au juge de première instance pour complément d'instruction	
4A_341/2013	18.11.2013	Procédure ; exception de litispendance ; décision de jonction de causes ; recevabilité d'un recours au Tribunal fédéral contre une telle décision incidente	
4A_310/2013	19.11.2013	Expulsion en procédure de cas clair ; interprétation d'un échange de courriels entre parties	
4F_15/2008	20.11.2013	Procédure de révision d'un arrêt du Tribunal fédéral ; crime ou délit ayant influencé dit arrêt ; irrecevabilité d'un recours déposé par un falsus procurator	
4A_545/2013	28.11.2013	Résiliation ; procédure ; prolongation ; autorité de la chose louée de la décision constatant la validité du congé, mais accordant une première prolongation	
4A_391/2013	17.12.2014	Procédure ; expulsion ; résiliation du bail principal ayant conduit à la résiliation du bail de sous-location, la validité de cette dernière résiliation ayant été confirmée dans le cadre d'un précédent arrêt du Tribunal fédéral ; procédure d'expulsion par voie de cas clairs ; mesures d'exécution	
4A_343/2013	13.01.2014	Procédure ; défaut des requérants à l'audience de conciliation ; demande de restitution visant la citation d'une nouvelle audience, déclarée irrecevable par les instances cantonales ; recours admis devant le Tribunal fédéral	
4A_49/2014	05.02.2014	Demeure ; procédure ; fardeau de la preuve du paiement des arriérés de loyers ; irrecevabilité des pièces attestant des dits paiements, déposés seulement à l'appui du recours au Tribunal fédéral (pièce nouvelle)	
4A_451/2013	10.02.2014	Objet du bail. Procédure ; définition de la notion d'habitation. Arbitrabilité du litige de droit du bail	
4A_480/2013 ATF 140 III 155	10.02.2014	Compétence matérielle des tribunaux de commerce en matière de bail	n° 21
5A_710/2013	17.02.2014	Qualification du contrat ; cas clair ; absence de contrat de bail entre le proche de titulaires d'un droit d'habitation et le nu-proprétaire	
4A_1/2014	26.03.2014	Légitimation passive ; maxime inquisitoire sociale ; application de la maxime inquisitoire sociale à l'identification du défendeur lors d'une demande en constatation de la nullité d'une augmentation de loyer	

4A_586/2013	26.03.2014	Révision d'une décision de l'autorité de conciliation ; recevabilité d'une demande en révision d'une transaction conclue devant une autorité de conciliation	
4A_627/2013	08.04.2014	Procédure ; procédure d'expulsion en cas clairs ; nécessité de pouvoir établir l'état de fait sans délai et sans moyens particuliers ; objections et exceptions soulevées par le locataire	
4D_28/2014	15.04.2014	Correction de la désignation d'une partie par l'instance cantonale : pas d'arbitraire, pas de violation du principe de la confiance, pas de violation du droit d'être entendu	
4A_207/2014	19.05.2014	Expulsion ; procédure ; expulsion d'un locataire de locaux commerciaux suite à une prolongation du bail de 6 ans ; application du principe de proportionnalité dans le cadre de l'exécution forcée d'une décision judiciaire	
4A_622/2013	26.05.2014	Valeur litigieuse ; cas clair ; calcul de la valeur litigieuse en cas d'expulsion selon la procédure du cas clair	
4A_39/2014	27.05.2014	Procédure ; assistance judiciaire ; conditions d'octroi de l'assistance judiciaire ; cause dépourvue de chance de succès lorsque l'occupant de la chose louée, dont la présence a tout au plus été tolérée en qualité de sous-locataire, prétend à la conclusion, en sa faveur, d'un bail (principal), pour tenter de faire obstacle à son expulsion (suite à la résiliation du bail du sous-bailleur)	
4A_252/2014	28.05.2014	Procédure de cas clairs en matière d'expulsion du locataire ; annulation du congé pour demeure du locataire, niée en l'espèce	
4A_68/2014	16.06.2014	Procédure ; conditions qui président à la procédure de cas clairs ; pas de preuve facilitée en la matière, la vraisemblance étant insuffisante ; le refus de la protection dans les cas clairs n'aboutit pas au rejet de la prétention avec autorité de la chose jugée ; l'obligation de paiement du loyer n'est pas une obligation personnelle et le paiement par un tiers éteint la dette	
4A_163/2014	16.06.2014	Procédure ; expulsion ; absence de capacité de procéder du recourant ; pouvoirs de représentation des liquidateurs d'une société faillie encore inscrite au registre du commerce ; ce pouvoir ne s'étend pas à une procédure de recours contre une décision d'expulsion des locaux dont la société était locataire	
4A_249/2014	18.06.2014	Procédure ; est seule susceptible de recours en matière civile la décision de dernière instance cantonale	
4A_143/2014	23.06.2014	Procédure ; restitution des locaux en fin de bail ; expulsion ; requête de preuve à futur visant à constater les dommages subis par les appareils se trouvant dans les locaux et devant être évacués	
4A_337/2014	14.07.2014	Procédure ; expulsion ; expulsion du locataire ; recours au Tribunal fédéral contre une décision incidente de refus de l'effet suspensif ; décision attaquée comportant plusieurs motivations ; nécessité de s'en prendre à toutes les motivations	
4A_611/2013	14.07.2014	Procédure ; voie de droit pour contester une proposition de jugement de l'autorité de conciliation (exclusivement l'opposition) ; comparution personnelle des personnes morales à l'audience de conciliation	
4A_339/2014	15.07.2014	Procédure ; demande de révision d'un jugement, accompagnée d'une requête de suspension du caractère exécutoire de ce dernier ; recours au Tribunal fédéral contre une décision (incidente) de refus de l'effet suspensif	
4A_198/2014	17.07.2014	Résiliation ; prolongation ; loyer ; procédure ; caractère abusif de la résiliation nié ; pouvoir d'appréciation du juge pour la fixation de la durée de la prolongation ; contestation du loyer initial ; maxime inquisitoriale sociale	
4A_165/2014 4A_167/2014 4A_169/2014 4A_171/2014	21.07.2014	Compétence des tribunaux spéciaux institués dans le domaine du contrat de bail : question de droit cantonal ?	n° 25

4A_170/2014	23.07.2014	Procédure; résiliation; recevabilité (niée) du recours contre une décision de l'instance cantonale de recours qui retient la validité des congés et renvoie la cause à l'instance inférieure pour décision sur la prolongation du bail	
4A_140/2010 4A_250/2014	06.08.2014	Procédure; demeure; partialité du juge; compensation en cas de demeure du locataire dans le paiement du loyer	
4A_418/2014	18.08.2014	Procédure; expulsion en procédure de cas clairs; conditions applicables à dite procédure	
5A_465/2014	20.08.2014	Procédure; pas de deuxième échange d'écritures en procédure de mainlevée d'opposition; le prononcé de mainlevée ne fonde pas l'exception de chose jugée quant à l'existence de la créance	
4A_350/2014	16.09.2014	Procédure; résiliation; procédure de cas clairs; admissibilité du témoignage dans le cadre de dite procédure?; controverse sur cette question non tranchée en l'espèce; réception du congé, envoyé à l'adresse des locaux loués	
4A_364/2014	18.09.2014	Procédure; frais de procédure et intérêt à recourir	
4A_479/2014	25.09.2014	Procédure; demeure; irrecevabilité du recours qui s'écarte de la constatation des faits de la décision entreprise; situation financière du locataire n'entre pas dans l'examen de l'application de l'art. 257d CO	

#### 5. Bail à ferme

4A_102/2013	17.10.2013	Conciergerie; procédure; régime juridique applicable au contrat de conciergerie, en particulier au moment de la résiliation de celui-ci; critère de la prestation prépondérante; validité des contrats connexes; arbitraire retenu dans l'application d'une norme cantonale d'organisation judiciaire	
4A_71/2014	30.04.2014	Mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé: nature juridique	n° 26

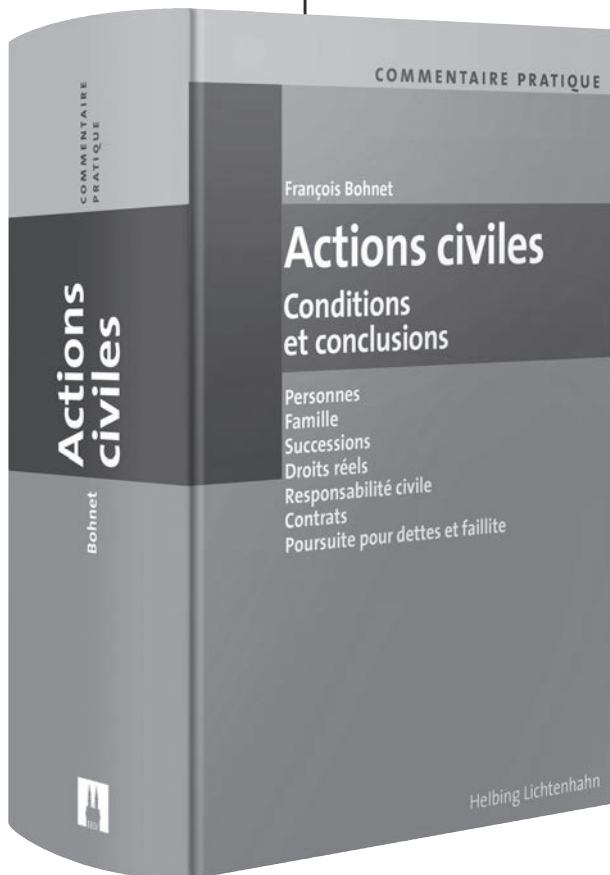
#### 6. Divers

4F_15/2008	20.11.2013	Procédure de révision d'un arrêt du Tribunal fédéral; crime ou délit ayant influencé dit arrêt; irrecevabilité d'un recours déposé par un falsus procurator	
4A_87/2013	22.01.2014	En cas de faillite, qui de la société faillie ou de la masse en faillite peut adresser au bailleur une demande de transfert de bail?	n° 27
4A_284/2013	13.02.2014	Conclusion; qualification de la convention de collaboration passée entre les parties; administration des biens immobiliers avec transfert en partie des bureaux du gérant dans les locaux du cocontractant	
5A_660/2013	19.03.2014	Saisie; frais de logement; montant relativement saisissable; montant admissible pour les frais de logement lors du calcul du minimum vital selon l'art. 93 LP	
4D_28/2014	15.04.2014	Correction de la désignation d'une partie par l'instance cantonale: pas d'arbitraire, pas de violation du principe de la confiance, pas de violation du droit d'être entendu	
4A_125/2014	02.06.2014	Erreur de base portant sur la source d'un bruit et ses conséquences ainsi que sur le respect des valeurs limites légales	
6B_1056/2013	20.08.2014	Violation de domicile; qualité pour porter plainte pour violation de domicile	



# Commentaire pratique Actions civiles.

## Des clés pour les actions en droit du bail.



Ce commentaire, pensé et conçu comme un outil à l'attention du praticien, qu'il soit avocat, stagiaire ou magistrat, propose une synthèse des éléments essentiels à la bonne compréhension des actions civiles et au succès de leur mise en œuvre judiciaire.

Il présente **plus de 140 actions du Code civil, des deux premières parties du Code des obligations et du droit des poursuites** en prenant en compte leurs composantes matérielles et procédurales, selon une systématique récurrente présentant à chaque fois l'objet de l'action, sa nature, la procédure applicable, l'acte introductif d'instance, la compétence locale, les parties, les éléments constitutifs de l'action, les délais pour agir et, pour finir, des propositions de formulation des conclusions. De par son caractère utile et efficace, il s'impose comme un instrument de premier recours indispensable à la pratique judiciaire du généraliste, également dans le domaine du bail à loyer.

**En matière de droit du bail, l'ouvrage couvre les actions suivantes:** Délivrance de l'objet loué et/ou dommages-intérêts – Paiement du loyer et/ou remise de sûretés – Défauts – Constatation de la validité de la sous-location – Autorisation de transfert de bail – Contestation du loyer initial – Diminution et augmentation de loyer – Annulation du congé et prolongation de bail – Constatation de la nullité ou de l'inefficacité de la résiliation – Remise en état à la fin du bail – Restitution de l'objet loué (expulsion) – Constatation de la fin du contrat – Remise de gain en cas de sous-location non autorisée.

#### Auteur

**François Bohnet**, D<sup>r</sup> en droit, avocat, professeur à l'Université de Neuchâtel; avec la collaboration de Rachel Christinat, M<sup>L</sup>aw, avocate, assistante-doctorante à l'Université de Neuchâtel, pour la partie Poursuite pour dettes et faillite

Helbing  
Lichtenhahn  
Verlag



2014, 1608 pages, relié  
CHF 268.–  
ISBN 978-3-7190-3375-0

📖 **Exemplaire de lecture:**  
[www.helbing.ch/3375](http://www.helbing.ch/3375)

**Coupon-Fax (061 228 91 50).** Veuillez m'envoyer l'ouvrage suivant contre facture.

Ex	Titre	CHF	ISBN
	Bohnet, <b>Commentaire pratique Actions civiles</b> 2014, 1608 p., relié	268.–	978-3-7190-3375-0

Nom \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Rue/N° \_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

NPA/Localité \_\_\_\_\_

Signature \_\_\_\_\_

Livraison gratuite

[www.helbing.ch](http://www.helbing.ch)

**unine**

UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

FACULTÉ DE DROIT

## **Séminaire sur le droit du bail**

Avenue du 1<sup>er</sup>-Mars 26 • CH-2000 Neuchâtel • Téléphone: +41 32 718 12 60 • Fax: +41 32 718 12 61  
[www.bail.ch](http://www.bail.ch) • courriel: [seminaire.bail@unine.ch](mailto:seminaire.bail@unine.ch)