

N° 24/2012

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° 24/2012

Edition et administration

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

Parution

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

Abonnement

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

Manière de citer

DB (ex. DB 2002, p. 7, n° 2)

Reproduction

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

Comité de rédaction

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

Ont collaboré à ce numéro:

Carole AUBERT (C.A.), avocate, Neuchâtel
Carmen BOSSART STEULET (C.B.S.), juge, Porrentruy
Patricia DIETSCHY (P.D.), Dr en droit, Lausanne
David LACHAT (D.L.), avocat, Genève
Gianmaria MOSCA (G.M.), avocat et notaire, Lugano

ISSN

1661-5409

Editorial	2
Abréviations	3
Chapeaux d'arrêts en français, allemand, italien	4
Bibliographie	11
Jurisprudence	13
1. Dispositions générales	13
2. Protection contre les loyers abusifs	27
3. Protection contre les congés	40
4. Autorités et procédure	44
5. Bail à ferme	54
6. Divers	57
Actualité jurisprudentielle	59

Après une participation « record » de plus de 700 inscrits à la 17^e édition des Journées d'étude d'octobre dernier, le Séminaire sur le droit du bail a maintenant le plaisir d'annoncer la 24^e parution de sa revue Droit du bail qui reprend, comme à l'accoutumée, les principales décisions récentes rendues par le Tribunal fédéral et par les instances judiciaires cantonales dans le domaine.

Ce recueil de jurisprudence est complété, depuis deux ans maintenant, par un autre outil tout aussi utile et précieux : la newsletter mensuelle, qui compte aujourd'hui plus de 6800 abonnés.

L'ensemble de ces contributions sont, on le rappellera, également disponibles sur le site du Séminaire (www.bail.ch), lequel a encore amélioré ses instruments de recherche.

A l'heure du bilan, le Séminaire tient ici à remercier de la confiance qui lui est largement témoignée. Ces remerciements sont également adressés à la maison d'édition Helbing Lichtenhahn ainsi qu'à toutes les personnes qui contribuent aux Journées précitées et à la recension de la jurisprudence.

Pour le Comité de rédaction

François Bohnet

Marino Montini

al.	alinéa(s)		
art.	article(s)		(Loi sur l'égalité pour les handicapés ; RS 151.3)
ATF	Arrêts du Tribunal fédéral (recueil officiel)	lit.	<i>littera</i> (lettre)
BSK	Basler Kommentar	LTF	LF du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (RS 173.110)
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210)	MP	Mietrechtspraxis
CCR	Contrat-cadre romand de baux à loyer, du 12 décembre 2007 (« Dispositions paritaires romandes pour habitation »; FF 2008 5291 ss)	MRA	MietRecht Aktuell
CdB	Cahiers du bail	N	numéro marginal (numéros marginaux)
ch.	chiffre(s)	n.	note(s)
CHF	franc(s) suisse(s)	n°	numéro(s)
c.	considérant(s)	OBLF	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)
CO	Code des obligations du 30 mars 1911 (RS 220)	op. cit.	<i>opus citatum</i> (œuvre citée)
comp.	comparer	p.	page(s)
CP	Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (RS 311.0)	RDS	Revue de droit suisse
CPC	Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (RS 272)	recht	recht – Zeitschrift für juristische Weiterbildung und Praxis
Cst.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (RS 101)	réf. cit.	référence(s) citée(s)
DB	Droit du bail	RJB	Revue de la Société des juristes bernois
éd.	édition/éditeur(s)	RS	Recueil systématique du droit fédéral
ius.full	ius.full, Forum für juristische Bildung	RSG	Recueil systématique genevois
JdT	Journal des Tribunaux	RSJ	Revue suisse de jurisprudence
LDTR	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)	RSPC	Revue suisse de procédure civile
LF	Loi fédérale	s.	suivant(e)
LHand	LF du 13 décembre 2002 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées	SA	société anonyme
		Sàrl	société à responsabilité limitée
		SJ	Semaine judiciaire
		ss	suivant(e)s
		TC	Tribunal cantonal
		TF	Tribunal fédéral
		ZZZ	Schweizerische Zeitschrift für Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht (Revue suisse de droit de procédure civile et d'exécution forcée)

9

Sous-location. Résiliation. Annulabilité d'une résiliation ordinaire suite à une sous-location non autorisée. Congé ne contrevenant pas aux règles de la bonne foi lorsque la sous-location n'a pas un caractère provisoire.

Tribunal fédéral

10.01.2012

A. c. B.

4A_227/2011 ; ATF 138 III 59 ; Newsletter mai 2012

Art. 262 al. 1, 271, 271a al. 1 lit. a CO

1. A. a loué une maison de vacances à C. (locataire), lequel a sous-loué à E. et F. la maison (sans le garage) pour le même montant que le loyer principal, sans avoir requis au préalable le consentement de A. Le 12 juin 2009, A. a transféré la propriété de la maison à son fils X. (bailleur) qui a résilié de manière ordinaire le contrat de bail et de sous-location. Les sous-locataires se sont toutefois opposés à leur expulsion. Le bailleur a par la suite loué la maison aux sous-locataires.
 2. Le locataire a saisi l'autorité de conciliation le 7 juillet 2009 en concluant principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à la prolongation du contrat de bail. Le 29 septembre 2009, l'autorité de conciliation a considéré que la résiliation du contrat de bail était abusive et l'a déclarée non valable. Le bailleur a recouru en concluant à ce que la résiliation soit déclarée valable. Le 16 juin 2010, le tribunal de première instance a annulé la décision de l'autorité de conciliation et a déclaré la résiliation du contrat valable, car le fait de sous-louer une partie de l'objet loué pour un loyer identique au loyer principal pouvait entraîner une rupture du lien de confiance entre bailleur et locataire. Le locataire a recouru au TC qui, le 7 décembre 2010, a annulé le jugement de première instance. Les juges cantonaux ont affirmé que le congé était abusif au sens de l'art. 271a
-

al. 1 lit. a CO, les conditions de la sous-location n'étant pas abusives: d'une part, le locataire n'avait certes sous-loué qu'une partie de l'objet loué pour un loyer identique mais il avait d'autre part mis des meubles à disposition des sous-locataires. La sous-location n'apportait en outre aucun inconvénient au bailleur. Le congé était annulable dans la mesure où le locataire avait fait valoir des prétentions découlant du bail. Le TF annule le jugement du TC et le renvoie à cette autorité pour nouveau jugement.

3. Les juges fédéraux relèvent premièrement que l'on se trouve en présence d'une résiliation ordinaire du contrat de bail qui ne nécessite pas de motifs particuliers. La seule limite à ce congé réside dans le respect du principe de la bonne foi prévu à l'art. 271 al. 1 CO. Un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsque celui-ci ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, lorsqu'il est purement chicanier ou lorsqu'il repose sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (*c. 2.1*).
4. Le TF précise que l'art. 271a CO contient une liste exemplative de motifs rendant un congé donné par le bailleur annulable parce que contraire à la bonne foi. Un tel motif existe notamment lorsque le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271 al. 1 lit. a CO), parmi lesquelles on compte son droit de sous-louer aux conditions de l'art. 262 al. 1 CO. Pour que le locataire bénéficie de la protection contre les congés, il faut toutefois qu'il soit effectivement autorisé à sous-louer. A moins que la convention des parties y déroge, les conditions de la sous-location comprennent également le fait que le locataire ait la volonté de réintégrer le logement loué dans un futur prévisible. A défaut de volonté de réintégrer l'objet loué, le locataire qui sous-loue commet un abus de droit. Une vague intention d'utiliser à nouveau l'objet loué ne justifie pas une sous-location. En l'espèce, le locataire, qui supporte le fardeau de la preuve, n'a pas prouvé sa volonté de réintégrer l'objet loué (*c. 2.2.1 et 2.2.2*).
5. Les juges fédéraux soulignent ensuite qu'une résiliation ordinaire est soumise à des exigences moins strictes qu'une résiliation extraordinaire et qu'on ne peut pas exclure que le simple fait de ne pas demander l'autorisation de sous-louer est déjà à même de rompre le lien de confiance entre bailleur et locataire, de telle sorte qu'une résiliation ordinaire ne paraisse plus contraire aux règles de la bonne foi (*c. 2.2.2*). Le TF précise également que, contrairement à ce qui prévaut pour les augmentations de loyer, la loi ne prescrit pas que les motifs d'un congé ordinaire doivent parvenir au locataire dans un certain délai après sa demande ou avant la procédure de conciliation; conformément aux principes de procédure applicables en matière de protection contre les congés, en particulier la constatation d'office de l'état de fait, le juge doit admettre des faits et

moyens de preuve nouveaux jusqu'au délibérations de la première instance, sous réserve de l'abus de droit (*c. 2.3*).

Note

6. L'arrêt traite de la validité d'une résiliation ordinaire d'un bail en cas de sous-location non autorisée par le bailleur. Il précise notamment des développements jurisprudentiels récents en matière de sous-location (*TF, 04.10.2010, 4A_367/2010 c. 2.1*). Dans cet arrêt de 2010, les juges fédéraux avaient affirmé qu'il fallait « se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire de réintégrer les locaux loués ». Un bailleur a donc le droit de refuser de consentir à une sous-location non seulement lorsque les conditions de l'art. 262 al. 2 CO (refus de communiquer les conditions de la sous-location, conditions abusives au regard du bail principal, inconvénients majeurs pour le bailleur) ne sont pas remplies, mais aussi lorsque le locataire abuse de son droit à la sous-location, notamment en utilisant le mécanisme de la sous-location pour transférer un bail à un tiers, transfert que le législateur a précisément voulu exclure pour les baux d'habitation
7. L'arrêt est commenté et approuvé, à raison, par Simeoni (*Newsletter mai 2012*).

B.C.



FACULTÉ DE DROIT

Séminaire sur le droit du bail

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