

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Marino Montini, Solvabilité du locataire de remplacement au bénéfice d'une lettre de garantie des services sociaux ?, Newsletter Bail.ch février 2014

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**

Solvabilité du locataire de remplacement au bénéfice d'une lettre de garantie des services sociaux ?

Marino Montini

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt examine tout d'abord si la question qui lui est soumise est susceptible de constituer une question juridique de principe. Il considère que tel n'est pas le cas. Partant, seul le recours constitutionnel subsidiaire est recevable et l'examen du Tribunal fédéral est limité à l'arbitraire. Il laisse finalement indécise la question de savoir de quelle manière la candidature d'une personne certes insolvable, mais pourvue d'un cautionnement valable d'un tiers solvable, devrait être appréciée au regard de l'art. 264 al. 1 CO.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

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 le 31 mars, le 30 juin ou le 30 septembre de chaque année, la première fois pour le 30 juin 2011. Le 29 août 2011, les locataires X. ont communiqué à la bailleresse 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 1'560 fr., 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.

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^{er} 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 6'470 fr. 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 6'240 fr., 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 Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile et subsidiairement par celle du recours constitutionnel.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral rappelle tout d'abord que dans les affaires pécuniaires civiles en matière de droit du bail à loyer, le recours ordinaire n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève à 15'000 fr. au moins (art. 74 al. 1 let. 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 let. 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 fédéral¹.

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.

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 Tribunal fédéral ne s'écarte 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 préférable².

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

¹ ATF 137 III 580, consid. 1.1 p. 582/583 ; 135 III 1, consid. 1.3 p. 4 ; 135 III 397, consid. 1.2 p. 399.

² ATF 139 III 334, consid. 3.2.5 p. 339 ; 138 I 305, consid. 4.3 p. 319 ; 137 I 1, consid. 2.4 p. 5.

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 Tribunal fédéral 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^{er} 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.

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 de l'arrérage mensuel. 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 Tribunal fédéral 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.

III. Analyse

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'espèce³, la jurisprudence a retenu qu'un bailleur pouvait refuser un candidat dont la situation financière n'était en rien comparable à celle du locataire sortant⁴. 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, les dits 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 engagement⁵.

³ Pra Bail-BISE/PLANAS, art. 264 CO N 43.

⁴ Pra Bail-BISE/PLANAS, art. 264 CO N 57 et réf. cit.

⁵ 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.

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 faits 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.