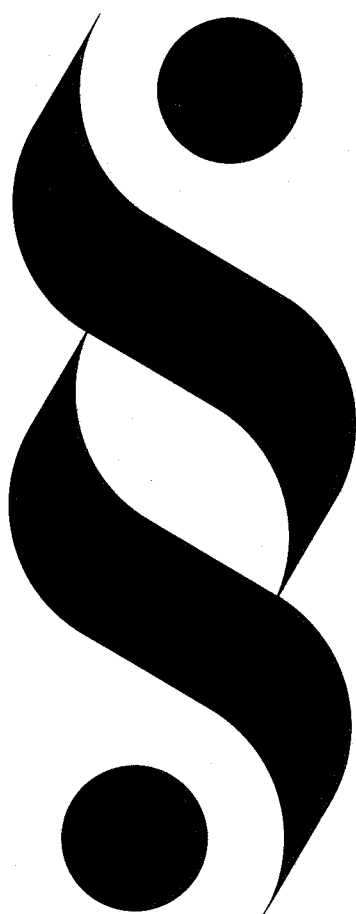




Droit du bail

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

N° 12/2000



IMPRESSUM

Droit du bail

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

RÉDACTION:

Comité: Président: Pierre WESSNER (P. W.), professeur
Membres: Bénédicte FOËX (B. F.), professeur,
avocat
François KNOEPFLER (F. K.), professeur, avocat
Marino MONTINI (M. M.), avocat
Thomas PROBST (T. P.), professeur
Jean-Marc RAPP (J. M. R.), professeur
Secrétaire: Monique BISE

Ont collaboré à ce numéro:

Bruno COCCHI (B. C.), juge au Tribunal d'appel
du canton du Tessin
Shokraneh HABIBI-AMINI (S. H. A.), avocate
David LACHAT (D. L.), avocat
Henri-Robert SCHÜPBACH (H. R. S.), professeur
Nathalie TISSOT (N. T.), professeur, avocate

ÉDITION ET ADMINISTRATION:

Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel
Faubourg de l'Hôpital 106
2000 Neuchâtel
Téléphone (032) 718 12 60 / Téléfax 718 12 61
e-mail: seminaire.bail@unine.ch
<http://www.unine.ch/bail>
CCP 20-5711-2

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

PRIX DE L'ABONNEMENT: Fr. 30.-

MANIÈRE DE CITER: DB

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

AMSL	Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 30 juin 1972
AmtsB.	Amtsbericht (divers cantons)
anc.	ancien
ATF	Arrêts du Tribunal fédéral suisse
BJM	Basler Juristische Mitteilungen
BISchK	Blätter für Schuldbetreibung und Konkurs
BO	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907
CdB	Cahiers du bail
CE	Conseil des États
CF	Conseil fédéral
ch.	chiffre
CN	Conseil national
CO	Code des obligations du 30 mars 1911
Comm.	Communications de l'Office fédéral du logement concernant le droit du loyer
cons.	considérant
CP	Code pénal suisse du 21 décembre 1937
Cst. féd.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999
DB	Droit du bail
DC	Droit de la construction
DPS	Traité de droit privé suisse
éd.	édition
FF	Feuille fédérale
FJS	Fiches juridiques suisses
GVP	Gerichts- und Verwaltungspraxis (divers cantons)
IPC	Indice suisse des prix à la consommation
JT	Journal des Tribunaux
LBFA	LF sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985
LC	Loi cantonale
LCAP	LF encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 4 octobre 1974
LDIP	LF sur le droit international privé du 18 décembre 1987
LF	Loi fédérale
LGVE	Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide
lit.	littera (lettre)
LP	LF sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889
MP	Mietrechtspraxis
MRA	MietRecht Aktuell
n.	note(s)
NB	Le notaire bernois
not.	notamment
nouv.	nouveau
n. p.	non publié(s)
O	Ordonnance
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990
OCAP	Ordonnance relative à la LF encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 30 novembre 1981
OFL	Office fédéral du logement
OG	Obergericht
OJ	LF d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943
op. cit.	opus citatum (œuvre citée)
ORFI	Ordonnance du TF sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920
OSL	Ordonnance du CF concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 10 juillet 1972
p.	page(s)
PCF	LF de procédure fédérale du 4 décembre 1947
PJA	Pratique juridique actuelle
Pra.	Die Praxis des schweizerischen Bundesgerichts
RDS	Revue de droit suisse
réf. cit.	référence(s) citée(s)
Rep.	Repertorio di Giurisprudenza Patria
rés.	résumé
RF	Registre foncier
RFJ	Revue fribourgeoise de jurisprudence
RJB	Revue de la société des juristes bernois
RJJ	Revue jurassienne de jurisprudence
RJN	Recueil de jurisprudence neuchâteloise
RNRF	Revue suisse du notariat et du registre foncier
ROLF	Recueil officiel des lois fédérales
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RSJ	Revue suisse de jurisprudence
RVJ	Revue valaisanne de jurisprudence
s	suivant(e)
SJ	Semaine judiciaire
ss	suivants, suivantes
TC	Tribunal cantonal
TF	Tribunal fédéral
ZR	Blätter für Zürcherische Rechtsprechung

ABRÉVIATIONS	page 1	9 Défauts affectant des locaux d'habitation et provenant de nuisances causées par d'autres locataires de l'immeuble. Droit à la réduction du loyer, dont le taux est fixé en équité. Refus d'un droit à la consignation du loyer pour des défauts auxquels le bailleur ne peut – plus – remédier. Art. 259d, 259g al. 1 CO	page 18
BIBLIOGRAPHIE	page 5	10 Sous-location de la chose louée. Retrait, par la bailleresse, du consentement à la sous-location de la chose louée. Echec de la tentative de conciliation. Péremption du droit d'agir de la bailleresse, cette dernière n'ayant pas saisi le juge dans le délai légal. Art. 262, 269d al. 3, 274f al. 1 CO	page 19
JURISPRUDENCE	page 7	11 Maintien d'une sous-location nonobstant la résiliation du contrat de bail principal. Rétrocession au bailleur des profits tirés par le locataire, en application des règles sur la gestion d'affaires sans mandat. Art. 423 al. 1 CO	page 20
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES		12 Restitution anticipée des locaux loués. Obligation de fournir un locataire de remplacement. Devoir du bailleur de limiter le dommage. Art. 264 CO	page 21
1 Contrat de conciergerie. Qualification. Contrat mixte. Art. 253 CO	page 7	13 Restitution anticipée des locaux loués. Notion de locataire de remplacement solvable. Modification des conditions de location exigée par la bailleresse. Art. 264 al. 1 CO	page 22
2 Notion de chose louée conjointement avec une habitation ou un local commercial. Protection contre les congés relatifs à une place de parc dont l'usage est cédé avec un appartement. Art. 253a, 266l, 269d, 274d al. 3 CO	page 7	14 Bail commun portant sur une habitation conclu avec deux locataires se déclarant solidairement responsables. Incarcération de l'un d'eux. Condamnation de l'autre au paiement du loyer en souffrance, bien qu'il n'ait jamais occupé les lieux. Négation de justes motifs de résiliation anticipée. Diminution équitable des loyers dus, compte tenu que la bailleresse n'a pas tout fait pour relouer les locaux jusqu'à l'échéance ordinaire. Incompétence du Tribunal des baux à juger d'un litige entre colocataires. Art. 143 al. 1, 264 al. 3 lit. b, 266g al. 1 CO; 1 LC vaudoise sur le Tribunal des baux	page 23
3 Bail à loyer portant sur une habitation d'un immeuble en construction. Non-délivrance des locaux à la date convenue, ni à l'échéance du délai supplémentaire stipulé par les parties. Demeure du bailleur. Droit des locataires de résoudre le contrat. Refus de considérer les contrariétés de vivre pendant un mois dans un logement de remplacement inconfortable comme une atteinte illicite à la personnalité des locataires propre à justifier l'octroi d'une somme d'argent à titre de réparation morale. Art. 49, 102 al. 2, 107 à 109, 258 al. 1 CO	page 10		
4 Frais accessoires. Acomptes provisionnels nettement inférieurs aux charges réelles. Violation par le bailleur de son devoir de renseigner le locataire lors de la conclusion du bail. Dol par omission. Invalidation partielle du contrat en cas de dol incident. Art. 28, 257a CO	page 12		
5 Résiliation extraordinaire pour retard dans le paiement des loyers intervenant suite à la consignation de ceux-ci pour défauts de la chose louée. La bonne foi du locataire quant à l'existence des défauts suffit à écarter une telle résiliation. Art. 259g à 259i, 257d CO	page 13		
6 Violation du devoir d'égards du locataire envers les voisins. Nuisances sonores insupportables. Art. 257f al. 2 et 3 CO	page 14		
7 Défaut affectant les locaux loués. Dysfonctionnement du système de ventilation d'un établissement public. Réduction du loyer de 25%. Condamnation de la bailleresse à la prise en charge des frais d'avocat avant procès. Art. 259a, 259d, 259e CO	page 16		
8 Défauts affectant des locaux d'habitation et provenant de nuisances causées par d'autres locataires de l'immeuble. Notion de graves défauts. Conditions de la résiliation extraordinaire immédiate par le locataire, niées en l'espèce. Art. 259b lit. a, 266g al. 1 CO	page 17		
		2. PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS	
		15 Adaptation du loyer. Coût d'investissement; démolition. Répartition du coût d'un ascenseur. Amortissement d'une dépense future (remplacement de l'ascenseur). Art. 269, 269a lit. d CO	page 25
		16 Hausse de loyer. Obligation de motiver la hausse de manière suffisamment claire et précise. Motivation figurant sur la formule officielle et sur la lettre d'accompagnement. Refus d'admettre la validité d'une majoration de loyer motivée par renvoi aux dispositions légales relatives à différents critères, se rapprochant à la fois de la notion de loyer du marché et de celle de loyer fondé sur les coûts. Interprétation de la motivation selon le principe de la confiance. Art. 269d al. 1 et 2 CO; 19 al. 1 lit. a et al. 1bis OBLF	page 26

17 Communication de la modification des bases de calcul du loyer. Formule officielle et lettre d'accompagnement. Vice de forme et abus de droit. Art. 269d CO ; 19 OBLF ; 2 CC

page 27

18 Demande de diminution du loyer. Objection du bailleur que le rendement n'est pas excessif. Calcul du rendement net. Art. 269, 270a CO

page 29

19 Demande de diminution de loyer. Nullité de la clause contractuelle excluant une diminution du loyer en deçà du loyer initial. Art. 270a CO

page 30

20 Demande de diminution du loyer en cours de bail. Notion de dernière fixation du loyer servant de référence à la modification des bases de calcul selon la méthode relative. Tel n'est pas le cas d'une modification du bail, qui ne procède qu'à une comptabilisation différente des charges de chauffage et d'eau chaude et qui ne remet pas en cause le montant du loyer. Art. 270a al. 1 CO

page 31

3. PROTECTION CONTRE LES CONGÉS

21 Résiliation du contrat par le bailleur motivée par la volonté de relouer le logement à des tiers à un loyer plus élevé. Art. 271a al. 1 lit. b CO

page 32

22 Résiliation du bail pendant un délai de protection. Validité du congé. Notion d'accord au sens de l'art. 271a al. 2 CO. Art. 271a al. 1 lit. e ch. 4, 271a al. 2 CO

page 33

23 Demande de diminution de loyer acceptée d'emblée par le bailleur. Résiliation du bail dans les trois ans mentionnant divers motifs. Contestation de la résiliation. Art. 271a al. 2 CO

page 35

24 Bail commercial portant sur une station-service conclu entre cinq bailleurs et une locataire. Existence d'un bail commun, résiliable par tous les bailleurs conjointement, sous peine de nullité. Faculté de répéter sans délai un congé nul. Faillite d'un cobailleur en cours de procès et non-suspension de l'instance, faute d'influence sur la composition de la masse. Refus d'une demande de prolongation du bail, eu égard notamment à la longueur du contrat et à l'amortissement probable des investissements effectué par le locataire. Art. 271a al. 1 lit. e ch. 1, 272 al. 2 CO ; 207 LP

page 36

4. AUTORITÉS ET PROCÉDURE

25 Expulsion des occupants de locaux loués. L'expulsion par la force publique de l'occupant jusqu'alors légitime d'un appartement est subordonnée à l'existence d'un titre exécutoire à son endroit. Satisfaisant à cette condition, elle vaut pour les enfants mineurs et les auxiliaires de l'occupant. La prohibition de l'abus de droit est réservée. Art. 266m à 266o CO

page 37

26 Expulsion de la locataire suite au non-paiement du loyer échü. Refus du juge de l'expulsion de contrôler la validité du congé extraordinaire faute de recours interjeté contre la décision de l'autorité de conciliation ayant confirmé la résiliation du bail par la bailleresse. Art. 273 al. 5, 274g CO ; 48 OJ

page 38

5. BAIL À FERME

27 Bail à ferme agricole portant sur une entreprise qui comprend une habitation servant de logement à la famille du fermier. Non-application des règles régissant la protection du logement de la famille, en particulier de celle qui impose au bailleur la double notification du congé au fermier et à son conjoint. Notion de décision cantonale finale propre à ouvrir la voie du recours en réforme. Art. 266n, 300 al. 2 CO ; 1 al. 4, 16 al. 1 LBFA ; 48 al. 1 OJ

page 40

6. DIVERS

28 Assistance judiciaire. Conditions d'octroi dans le cadre de procédures de conciliation. Possibilité pour un canton de limiter l'assistance judiciaire à l'assistance d'office d'un mandataire ayant justifié de connaissances suffisantes lors d'un examen étatique approprié. Art. 4 (29 al. 3 nouv.) Cst. féd.

page 42

29 Résiliation d'un bail agricole. Les hoirs propriétaires d'un domaine agricole affermé à l'un d'eux ne peuvent résilier le bail qu'en vertu d'une volonté unanime comprenant celle du fermier. Faute d'agrément de celui-ci, la résiliation doit émaner d'un représentant officiel de la communauté. Art. 602 al. 2, 3 CC

page 43

30 Travaux de plus-value à la chose louée. En cas de travaux commandés par le locataire sans accord du propriétaire, la bonne foi de l'entrepreneur suffit à faire valoir son droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Evaluation objective de la plus-value apportée par les travaux. Art. 672 al. 1, 837 CC ; 260a CO

page 46

31 Bail non annoté au registre foncier. Intérêt du créancier à requérir la double mise à prix. Critère déterminant. Admission de la double mise à prix pour les contrats dont la durée résiduelle est relativement longue. Art. 812 CC ; 261 CO ; 142 LP

page 47



Publications récentes

Etat au 31 octobre 2000

- BISE M., La faillite du bailleur, 11^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2000 (27 pages)
- BLASER P., La prise en compte des variations antérieures du taux hypothécaire lors d'une modification du loyer, CdB 2000, p. 65 (10 pages)
- BRUNNER A., Störungen der Mieterinnen und Mieter durch Immissionen, insbesondere Bau- und Verkehrslärm – zivil- und öffentlichrechtliche Rechtshilfe und deren Durchsetzung, MP 2000, p. 97 (22 pages)
- COCCHI B., Autorità competenti, aspetti procedurali e sfratto, Diritto della locazione, Giurisprudenza recente e tendenze dottrinali, Lugano 2000, p. 89 (16 pages)
- DUBACH A., Zur Anwendbarkeit des Doppelaufrufs bei Miet- und Pachtverhältnissen, BISchK 1999, p. 41 (9 pages)
- ENGLER U., Zur Kündigung genossenschaftlicher Mietverträge, MP 2000, p. 57 (7 pages)
- FISCHER W., Der Liegenschaftsverwaltungsvertrag, PJA 2000, p. 397 (16 pages)
- GASSER D., Betreuung für Miet- und Pachtzinsforderungen, BISchK 1999, p. 81 (13 pages)
- GUT B., Die Entwicklung der Rechtsprechung zum missbräuchlichen Mietzins, MP 2000, p. 1 (26 pages)
- HAUSHEER H., Die Familienwohnung im neuen Scheidungsrecht, MP 1999, p. 159 (18 pages)
- HEDIGER B., Entwicklungen im Mietrecht, RSJ 2000, p. 293 (4 pages)
- HIGI P., Zur Formularpflicht für den Widerruf einer Untervermietungserlaubnis, PJA 1999, p. 885 (6 pages)
- HIGI P., Hinterlegung des Mietzinses und Kündigung wegen Zahlungsverzug, PJA 1999, p. 890 (4 pages)
- HIGI P., Betrachtungen zum bundesrätlichen Entwurf für eine Änderung der Art. 269 ff. OR, PJA 1999, p. 1207 (16 pages)
- HIGI P., Ausserordentliche Kündigung im Mietrecht des OR, Diritto della locazione, Giurisprudenza recente e tendenze dottrinali, Lugano 2000, p. 27 (34 pages)
- HIGI P., Kündigung eines Mietverhältnisses über Sachen, die dem Mieter aufgrund eines separaten Vertrages zusammen mit Wohn- oder Geschäftsraum zum Gebrauch überlassen werden (Garagemiete), PJA 2000, p. 220 (11 pages)
- HIGI P., Die Pacht, in Obligationenrecht, V 2 b, Zurich 2000 (365 pages)
- HUBER B., Die vorzeitige Rückgabe der Mietwohnung, thèse, Saint-Gall 2000 (195 pages)
- JACQUEMOUD-ROSSARI L., Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail, CdB 1999, p. 97 (12 pages)
- JACQUEMOUD-ROSSARI L., L'évolution récente de la jurisprudence en matière de loyers, 11^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2000 (29 pages)
- JAQUES C., L'opposabilité des baux aux titulaires de droits de gage, RSJ 2000, p. 79 (5 pages)
- KOLLER T., Die von der Wohnbau- und Eigentumsförderung des Bundes grundverbilligten Liegenschaften in der Betreuung auf Grundpfandverwertung und in Konkurs, PJA 1999, p. 1249 (13 pages)
- LACHAT D., La cession des loyers, 11^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2000 (28 pages)
- LACHAT D., Les réparations, les rénovations et le bail immobilier, Diritto della locazione, Giurisprudenza recente e tendenze dottrinali, Lugano 2000, p. 3 (23 pages)
- LÜTHI J.-J./ZIRLICK B., Die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages infolge Doppelaufruf, PJA 1999, p. 1328 (12 pages)
- MINOTTI-PERUCCHI M./MOSCA G., Raccolta di giurisprudenza in materia di locazione, vol. 4 (1997-1998), éd. par le Dipartimento delle istituzioni del Ticino, Bellinzona
- MOSCA G., Il trasferimento della locazione ad un terzo, la sublocazione e la restituzione anticipata dell'ente locato, Diritto della locazione, Giurisprudenza recente e tendenze dottrinali, Lugano 2000, p. 61 (27 pages)
- PIETRUSZAK T./ZACHARIAE J., Der Schutz des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen in der Zwangsverwertung, recht 2000, p. 41 (15 pages)
- PIOTET D., Le statut du locataire dans la propriété collective, 11^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2000 (16 pages)
- PIOTET D., Le créancier-gagiste antérieur peut exiger la double mise à prix de baux annotés ou non annotés, de courte ou de longue durée, PJA 1999, p. 1339 (4 pages)
- PIOTET P., Réalisation du gage sur un immeuble loué (afferme), JT 1999 I 347 (3 pages)
- PORTNER W./PORTNER M., ABC des Stockwerkeigentums, Berne 1998 (246 pages)
- PROBST Th., Le droit du bail et Internet, 11^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2000 (21 pages)
- PÜNTENER R., Haustierhaltung in Mietwohnungen, MP 1999, p. 113 (12 pages)
- ROHRER B., Anpassung der Anlagekosten an die Teuerung bei der Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite (Art. 269a lit. c OR)?, MRA 1999, p. 131 (5 pages)

- ROHRER B., Mietzinserhöhungen aufgrund von steigenden Hypothekarzinsen, MRA 1999, p. 173 (9 pages)
- RONCORONI G., Bail à ferme, FJS 832 à 839, Genève 2000 (54 pages)
- SCHIESS RÜTIMANN P., Die Nachverdichtung von Liegenschaften mit Mietwohnungen, thèse, Zurich 1999 (292 pages)
- SCHÖBI F., Rechtsschutz bei subventionierten Wohnungen – vor einer Revision des Mietrechts, recht 1999, p. 70 (2 pages)
- SPIRIG I., Mietzinsgestaltung nach erneutem Anstieg der Hypothekarzinsen, MP 1999, p. 177 (9 pages)
- STUDER F., Das Retentionsrecht in der Zwangsvollstreckung, Zurich 2000 (173 pages)
- TERRAPON P., Tribunal des baux: survol d'une décennie de procédure fribourgeoise, RFJ 1999, p. 207 (22 pages)
- THANEI A., Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Mietzinsfestsetzung, Zurich 2000 (52 pages)
- THANEI A./ROHRER B., Hartes Ringen um die Mietrechtsrevision, Plaidoyer 1/00, p. 6 (3 pages)
- WESSNER P., Le divorce des époux et l'attribution judiciaire à l'un d'eux des droits et obligations résultant du bail portant sur le logement de la famille, 11^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2000 (29 pages)
- ZIRLICK B., Die vom « Schwin »-Erwerber einer Liegenschaft ausgesprochene Kündigung nach Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, recht 2000, p. 92 (9 pages)

1. Dispositions générales

1 Contrat de conciergerie. Qualification. Contrat mixte.

Cour de justice, Genève

15.06.1998

D.S. c. SI L.P.

SJ 1999, p. 29

Art. 253 CO

1. Le contrat mixte est un contrat qui combine plusieurs prestations relevant de divers types de contrats. Suivant les circonstances, ces contrats peuvent être nommés ou innommés.

2. De manière générale, et sous réserve de l'existence possible de deux contrats indépendants, le contrat de conciergerie est qualifié de contrat mixte, combinant des prestations appartenant au contrat de travail individuel (notamment l'activité consistant à assurer la garde de l'immeuble et son entretien) et au contrat de bail à loyer (notamment la cession de l'usage d'un logement de l'immeuble). On parle parfois de « contrat à type double » ou « de double nature » (*Meier-Hayoz, Contrats non prévus par la loi, FJS 1135, p. 3 et 7; Tercier, Les contrats spéciaux, 2^e éd., Zurich 1995, p. 307, n. 108, 1482 et 2515; cf. aussi Engel, Contrats de droit suisse, 2^e éd., Berne 2000, p. 293 s; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 58 s; Message du CF du 27 mars 1985, FF 1985 I 1402*).

La jurisprudence – principalement genevoise – se range à cette qualification (*SJ 1979, p. 569, n° 8 et les réf. cit.; Cour de justice, Genève, 18.04.1988, DB 1989, p. 5, n° 2; Cour de justice, Genève, 19.06.1992, CdB 1992, p. 127; Cour de justice, Genève, 16.06.1997, Comm. 29, n° 14*). Le présent arrêt n'y fait pas exception.

3. La question du régime juridique applicable fait l'objet d'une réponse différenciée. En principe, il y a lieu d'appliquer à chacune des prestations les dispositions du contrat dont elle relève, notamment les dispositions du contrat de travail pour l'activité de conciergerie, les dispositions du bail à loyer pour la cession de l'usage du logement mis à disposition du concierge-locataire.

En revanche, l'application cumulative de l'un et l'autre des régimes en question n'est plus de mise pour des questions qui touchent l'existence même du contrat mixte, et singulièrement son extinction, ou qui concernent la procédure judiciaire en cas de litige. Pour de telles questions, l'application devient alternative, au risque sinon de conduire à des résultats ou décisions contradictoires (il suffit de penser aux réglementations différentes sur la résiliation – et la protection contre les congés abusifs – du contrat de travail et du bail, ou encore sur les juridictions appelées à trancher les conflits découlant de l'un et de l'autre contrats). Le cas échéant, le choix du régime contractuel applicable s'opère

par le critère de la « prestation prépondérante » (*Engel, op. cit., p. 293*). Ce critère permet de déterminer lequel des deux contrats présente un caractère dominant. A cet égard, la rémunération due pour l'activité du concierge d'une part, et pour la cession de l'usage du logement qu'il occupe d'autre part, constitue un facteur comparatif important sinon décisif. En d'autres termes, si le loyer est plus élevé que le salaire, il y a en principe lieu d'appliquer les règles du bail. Et si le salaire est supérieur au loyer, notamment en cas de conciergerie à plein temps pour un grand immeuble locatif, ce sont les dispositions régissant le contrat de travail qui trouveront application, la mise à disposition du logement n'apparaissant que comme un élément secondaire. Il en va de même si une personne, comme travailleuse ou travailleur, se voit attribuer un « logement de service » indispensable à l'exercice de son activité professionnelle.

P.W.

2 Notion de chose louée conjointement avec une habitation ou un local commercial. Protection contre les congés relatifs à une place de parc dont l'usage est cédé avec un appartement.

Tribunal fédéral

13.04.1999

B.H. et consorts c. X. SA

ATF 125 III 231

Art. 253a, 266l, 269d, 274d al. 3 CO

1. Par des contrats individuels, B.H., D.H., C.G. et A.G. ont chacun pris à bail de la société X. SA un appartement au n° 10 de la rue Y. à Bâle ainsi que, par des contrats séparés, des places de parc pour voiture dans le garage souterrain du bâtiment voisin, sis au n° 6 de la même rue. Par formule officielle du 22 juin 1997, la bailleresse résilia les baux portant sur les places de parc pour le 30 septembre 1997. Les locataires contestèrent la résiliation des baux auprès de l'autorité de conciliation avec succès; sur demande de la bailleresse, le président du Tribunal civil de Bâle-Ville statua que la résiliation était valide. La Cour d'appel du canton de Bâle-Ville et, sur recours, le TF confirmèrent le jugement du Tribunal civil en vertu des considérants suivants:

2. Sous réserve d'éventuelles stipulations contraires des parties, le bail portant sur une place de stationnement qui a été louée séparément peut être résilié pour la fin d'un mois en respectant un délai de congé de deux semaines (art. 266e, 266a CO). Les dispositions concernant la protection contre les congés (art. 271 ss CO) et contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne s'appliquent qu'aux habitations et locaux commerciaux. Selon la jurisprudence, une place de parc dans un garage souterrain ou un

garage loué séparément n'est pas un local commercial (ATF 118 II 40 cons. 4b; 110 II 51). Cependant, des places de parc tombent sous le coup des dispositions sur les baux d'habitations ou de locaux commerciaux lorsque le bailleur cède leur usage conjointement avec des habitations ou des locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO). Peuvent être des « choses » au sens de l'art. 253a CO non seulement les choses mobilières mais également les choses immobilières telles que des garages, des places de parc ou des mansardes (art. 1 OBLF; Higi, *Die Miete, in Obligationenrecht*, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 51 ad art. 253a à 253b CO; Weber/Zihlmann, *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I*, 2^e éd., Bâle 1996, n. 15 ad art. 253a à 253b CO; Lachat, *Le bail à loyer, Lausanne 1997*, p. 84; USPI, *Commentaire du bail à loyer*, 2^e éd., Genève 1998 n. 11 ad art. 253a CO). Il existe un rapport suffisant entre la chose accessoire et la chose principale lorsque la chose accessoire sert fonctionnellement cette dernière et que son usage est cédé uniquement en raison du bail portant sur la chose principale. Encore faut-il que les parties aux deux contrats de bail soient les mêmes. Par contre, le moment de la conclusion des contrats ou le nombre des contrats conclus ne revêt pas de signification déterminante (Message, FF 1985 I 1421; Higi, *op. cit.*, n. 54 s ad art. 253a à 253b CO; USPI, *op. cit.*, n. 12 s; Lachat, *op. cit.*, p. 84 s, n. 4.4.1). En l'occurrence, vu que les places de parc servaient aux locataires à stationner leurs voitures privées, le TF a admis le rapport fonctionnel nécessaire entre les places de parc et les appartements loués; ceci indépendamment du fait que les places de parc étaient louées après ou avant les baux portant sur les appartements (Message, FF 1985 I 1421; Higi, *op. cit.* n. 55 s ad art. 253a à 253b CO). Contrairement à la Cour d'appel, le TF a donc qualifié les places de parc comme étant des choses cédées conjointement avec les appartements au sens de l'art. 253a al. 1 CO.

3. Dans leur second grief, les locataires reprochent à la Cour d'appel d'avoir statué à tort que la bailleuse n'avait pas à observer les règles relatives à la modification unilatérale du bail de l'art. 269d al. 3 CO.

a) Selon cette disposition, le bailleur peut en tout temps augmenter le loyer pour le prochain terme de résiliation moyennant l'utilisation de la formule officielle qui doit parvenir au locataire au moins dix jours avant le début du délai de résiliation (art. 269d al. 1 CO). Une telle majoration est toutefois nulle si elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle ou si elle n'est pas motivée ou encore lorsqu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (art. 269d al. 2 CO). Ces règles s'appliquent également lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple une diminution de ses prestations ou l'introduction de nouveaux frais accessoires (art. 269d al. 3 CO). Selon la littérature, constituent de telles modifications non seulement la suppression du droit

d'usage portant sur des locaux communs tels que la buanderie ou la cave servant à ranger les vélos mais également la suppression du droit d'usage relatif à des locaux accessoires ayant été loués individuellement tels que le galetas, la cave ou le garage (USPI, *op. cit.*, n. 61 ad art. 269d CO; Lachat, *op. cit.*, p. 370 s, n. 3.1). Par contre, la doctrine considère comme inadmissible que le bailleur reprenne une partie objectivement essentielle de l'objet loué sans procéder à une résiliation du bail étant donné que la modification du contrat ne doit pas aboutir à une résiliation partielle du contrat et que l'art. 269d al. 3 CO tend à éviter des résiliations prononcées sous la réserve que le locataire n'accepte pas une modification du bail à son détriment (Weber/Zihlmann, *op. cit.*, n. 11 ad art. 269d CO; USPI, *op. cit.*, n. 60 ad art. 269d CO; Higi, *op. cit.*, n. 60 ad art. 269d CO et n. 96 des remarques introductives aux art. 266 à 266o CO).

b) Du point de vue systématique, l'art. 269d CO appartient au chapitre sur la « protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux » (art. 269 à 270e CO) qui institue une procédure permettant au locataire de déterminer si une modification du contrat aboutit à un loyer abusif. Contrairement à une opinion doctrinale (Higi, *op. cit.*, n. 49 ad art. 269d CO), le champ d'application de cette procédure ne saurait *a priori* être limité aux modifications contractuelles affectant l'équilibre des prestations contractuelles au détriment du locataire étant donné que c'est justement cette procédure qui sert à déterminer si une modification est défavorable au locataire ou non. Cela explique pourquoi le TF avait appliqué l'art. 269d CO également à une modification qui ne pouvait avoir qu'un effet indirect sur le rapport d'échange des prestations des deux parties (ATF 125 III 62 cons. 2b, *retrait du consentement du bailleur à une sous-location, voir infra DB 2000, n° 10*). Par conséquent, le champ d'application de l'art. 269d CO (ainsi que celui de l'art. 270b al. 2 CO) s'étend à toutes les modifications du contrat de bail pouvant affecter le rapport des prestations du bailleur et du locataire.

c) L'art. 269d CO sert uniquement à établir la nature abusive (ou non abusive) du loyer dans un cas d'espèce sans qu'il ne mentionne les critères permettant de constater si une modification unilatérale, qui ne touche pas directement le loyer, est justifiée ou non. Vu que la modification unilatérale du bail par le bailleur remplace la résiliation du bail assortie d'une offre concomitante tendant à conclure un nouveau contrat à des termes moins favorables au locataire, un contrôle judiciaire de la modification en tant que telle entre en considération dans la mesure où le contrat résilié serait soumis aux règles relatives à la protection contre les congés (art. 271 ss CO). Certes, la procédure en contestation selon l'art. 270b al. 2 CO vise à déterminer si le loyer est abusif ou non, mais cela n'empêche qu'en même temps cette procédure puisse exercer la fonction de la procédure selon l'art. 273 al. 1 CO

(contestation du congé). En d'autres termes, la procédure selon l'art. 269d CO permet non seulement d'examiner si la modification unilatérale du bail par le bailleur aboutit à un rendement excessif pour la partie de l'objet dont le locataire continue à avoir la jouissance, mais également de contrôler si le congé du bail initial contrevient aux règles de la bonne foi (art. 273 CO). Si la résiliation du bail s'avère contraire à la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO, la modification du bail est invalide; dans le cas contraire, le locataire a encore la possibilité de demander la prolongation du bail.

- d) En l'occurrence, les places de parc constituant fonctionnellement des choses accessoires aux appartements loués par les locataires, les règles relatives à la protection des locataires s'étendent également aux baux portant sur les places de parc (art. 253a CO). La doctrine déduit de l'art. 253a CO que la chose accessoire et la chose principale font l'objet d'un seul contrat intégral (*Higi, op. cit., n. 22 des remarques introductives aux art. 269 à 270e CO et n. 49 ad art. 253a à 253b CO; Lachat, op. cit., p. 85; Weber/Zihlmann, op. cit., n. 15 ad art. 253a à 253b CO; USPI, op. cit., n. 14 ad art. 253a CO*) de sorte qu'une diminution des prestations du bailleur par rapport à la chose accessoire doit être notifiée au locataire, sur la formule officielle, au moins dix jours avant le début du délai de résiliation relatif à la chose principale (*Lachat, op. cit., p. 85 n. 4.4.2 et p. 372 n. 3.5*). Le TF ne se rallie pas à cette opinion doctrinale, en tout cas pas dans l'hypothèse où deux contrats séparés ont été conclus, l'un portant sur la chose accessoire, l'autre sur la chose principale comme en l'espèce. Selon le TF, il faut tenir compte de l'indépendance formelle des deux contrats lorsque la modification unilatérale touche uniquement l'un des deux contrats et que le locataire peut contester la modification unilatérale non seulement sous l'aspect d'un rendement excessif (art. 269 ss CO) mais également sous l'aspect d'un congé contraire à la bonne foi (art. 271 ss CO).
- e) Pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux le congé par le bailleur doit être donné en utilisant une formule officielle indiquant au locataire la manière de procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO). Le bailleur peut contester le congé en argumentant qu'il est contraire à la bonne foi au sens des art. 271 ss CO (art. 273 CO); en même temps, il peut faire valoir que la résiliation du bail portant sur la chose accessoire entraîne un rendement excessif de la chose principale (art. 270b al. 2 CO). Vu que les délais et l'autorité compétente sont les mêmes, rien ne s'oppose à ce que la procédure selon l'art. 273 CO (contestation du congé) assume également la fonction de la procédure selon l'art. 270b CO (contestation d'une augmentation du loyer ou d'une autre modification unilatérale). Par conséquent, le TF arrive au résultat que pour résilier un bail portant sur des choses accessoires

louées conjointement avec la chose principale, mais sur la base d'un contrat formellement séparé, il suffit que le bailleur respecte les formalités de l'art. 266l al. 2 CO sans avoir à procéder à une modification unilatérale selon l'art. 269d CO.

Note

4. Par l'arrêt résumé ci-dessus, le TF pose des limites au principe consacré par l'art. 253a CO, selon lequel les choses accessoires louées conjointement avec une habitation ou un local commercial tombent sous les dispositions applicables aux baux d'habitations et de locaux commerciaux (notamment sous les règles relatives à la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) et contre les congés contraires à la bonne foi (art. 271 ss CO)). Le TF exige un rapport fonctionnel entre la chose accessoire et la chose principale et admet ce rapport lorsque la chose accessoire est cédée uniquement en raison du bail portant sur la chose principale. Afin de mieux mesurer la portée de cette règle jurisprudentielle, il convient de la placer dans un contexte plus large.
- a) Strictement parlant, le point de départ doit être la volonté commune des parties. Si, d'après la volonté commune des parties, l'usage d'une chose accessoire est cédé conjointement avec une habitation ou un local commercial formant un ensemble voulu sans qu'il existe un rapport fonctionnel objectif entre la chose accessoire (p. ex. le locataire peut passer chaque été trois semaines dans la résidence secondaire du bailleur en Espagne) et la chose principale (p. ex. un appartement de cinq pièces), l'art. 253a CO est applicable. La volonté commune des parties de traiter la chose accessoire et la chose principale comme un ensemble peut notamment être déduite du fait que les parties ont conclu un seul contrat et fixé un loyer global pour tous les objets loués. Dans cette hypothèse, le rapport fonctionnel exigé par le TF n'est pas un critère déterminant.
- b) Par contre, lorsque la volonté commune des parties est douteuse ou controversée, notamment lorsque la chose accessoire fait l'objet d'un bail séparé entre les mêmes parties, le rapport fonctionnel devient un critère essentiel pour savoir si l'art. 253a CO s'applique ou non. En effet, le rapport fonctionnel permet de déterminer si d'après les circonstances, il faut admettre un consentement normatif des parties de traiter les deux contrats séparés comme un ensemble partageant le même sort juridique. En d'autres termes, l'existence d'un rapport fonctionnel entre la chose accessoire et la chose principale permet de conclure que d'après les circonstances les deux parties pouvaient et devaient partir du principe que les deux contrats formeraient un ensemble qui partagerait le même sort juridique. C'est dans cette hypothèse que le critère du rapport fonctionnel trouve sa propre place.

T.P.

3 Bail à loyer portant sur une habitation d'un immeuble en construction. Non-délivrance des locaux à la date convenue, ni à l'échéance du délai supplémentaire stipulé par les parties. Demeure du bailleur. Droit des locataires de résoudre le contrat. Refus de considérer les contrariétés de vivre pendant un mois dans un logement de remplacement inconfortable comme une atteinte illicite à la personnalité des locataires propre à justifier l'octroi d'une somme d'argent à titre de réparation morale.

Tribunal fédéral

02.02.1999

O. et V. S.-H. c. Caisse de pension de l'Etat de Vaud

Art. 49, 102 al. 2, 107 à 109, 258 al. 1 CO

1. Le présent litige donne l'occasion au TF de répondre à deux questions. La première question est de savoir si la non-délivrance des locaux d'habitation à la date convenue, date reportée conventionnellement à plusieurs reprises, donne droit aux locataires à résoudre le contrat. La seconde question demande si la vie en famille pendant un mois dans un appartement de remplacement inconfortable constitue un tort moral, au sens de l'art. 49 al. 1 CO. Pour l'une et l'autre question, les considérants de l'arrêt sont bien étayés et mettent en exergue des problèmes intéressants, de manière générale mais aussi en particulier dans le domaine du bail. L'arrêt (*cité en références 4C. 169/1998*) ne fait pas l'objet d'une publication officielle.
2. Sur la première question, le TF rappelle l'énoncé de l'art. 258 al. 1 CO. Selon cette disposition, « si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue, le locataire peut invoquer les art. 107 à 109 CO concernant l'inexécution des contrats ». A cet effet, le bailleur doit se trouver en demeure (simple) au sens de l'art. 102 CO. Pour notre haute Cour, « lorsque les deux parties ont convenu une date précise à laquelle les locaux doivent être délivrés, le bailleur se trouve automatiquement en demeure le jour après cette date » (*cons. 1b, p. 8*). Il faut y voir une application de l'art. 102 al. 2 CO. Le cas échéant, le créancier – le locataire – peut fixer au débiteur – le bailleur – un délai convenable pour s'exécuter. Aux termes de l'art. 107 al. 2 CO, si l'exécution n'est pas intervenue à l'expiration de ce délai (demeure qualifiée dans les contrats bilatéraux), il sera habilité à exercer le droit d'option que lui confère la loi, soit poursuivre l'exécution et réclamer au surplus des dommages-intérêts moratoires, soit renoncer à l'exécution et demander des dommages-intérêts positifs ou résoudre le contrat et faire valoir des dommages-intérêts négatifs.
3. En l'espèce, la Caisse de pension de l'Etat de Vaud, agissant par une régie immobilière, a remis à bail aux époux S.-H. un appartement pour un loyer mensuel – sans les charges – de Fr. 2000.– environ. Le contrat était prévu pour une durée initiale allant du 1^{er} septembre 1996 au 1^{er} octobre 1998. La construction de l'immeuble n'était pas achevée lors de la signature du contrat, mais les locataires eurent connaissance des plans de l'appartement. Le jour fixé pour la délivrance des locaux, soit le 28 août 1996, le logement loué n'était pas habitable. La régie a alors mis à disposition des époux S.-H. et de leurs trois enfants un appartement de remplacement. La date de remise des locaux a été reportée successivement au 3, au 6, puis au 25 septembre 1996, avec l'accord des locataires. A cette échéance, les travaux de vitrification des parquets n'étaient pas terminés. Cela donnait le droit aux locataires de résoudre le bail, comme ils l'ont fait par courrier du 24 septembre 1996. Et le TF de renvoyer la cause à l'autorité cantonale pour juger de l'octroi de dommages-intérêts négatifs, au sens de l'art. 109 al. 2 CO.
4. La seconde question posée au TF est de savoir si les locataires peuvent prétendre à l'allocation d'une somme d'argent à titre de réparation morale. Après avoir rappelé que l'art. 49 CO vaut aussi en matière contractuelle, en cas de concours d'actions, notre haute Cour précise que l'application de cette disposition « suppose en tout cas une atteinte extraordinaire, dont l'intensité dépasse l'émoi ou le souci habituel » (*cons. 4c, p. 12*). Or cette condition n'est ici pas réalisée. Même si la vie avec trois enfants dans un appartement de remplacement – situé dans l'immeuble – qui n'avait ni papiers peints, ni chauffage (en septembre) a été « fort désagréable », les contrariétés qui en ont découlé ne constituent pas une atteinte illicite à la personnalité, singulièrement une atteinte au « droit au respect de la sphère familiale ». En effet, la Cour cantonale n'a constaté ni insomnies, ni trouble à l'équilibre familial, ni déconcentration des enfants à l'école qui auraient été causés par l'attente du logement définitif.
5. Sur le refus du TF d'octroyer aux locataires une indemnité à titre de réparation morale, l'arrêt mérite à notre opinion pleine approbation. En revanche, il suscite quelques commentaires sur la question de la demeure du bailleur dans la délivrance de la

Note

chose louée, et de ses effets, notamment, comme dans la présente affaire, lorsque le contrat prévoit une date précise pour la prise d'effet et la délivrance des locaux.

A cet égard, il ne faut pas confondre trois termes stipulés par les parties :

- a) Le terme d'exigibilité au sens de l'art. 75 CO (Fälligkeitstag), qui fixe le moment de l'exécution de la prestation. Ce terme peut être plus ou moins précis, par exemple prévoir une date du calendrier (ex. : le 1^{er} septembre) ou un délai approximatif (ex. : dans le courant de septembre). C'est à partir de ce moment que le créancier est en droit d'exiger l'exécution de la prestation, au besoin par une action en justice.
 - b) Le terme comminatoire au sens de l'art. 102 al. 2 CO (Verfalltag), qui fixe précisément que l'exécution de la prestation doit avoir lieu à telle date, ou jusqu'à telle date au plus tard, et qui, à défaut, met le débiteur en demeure (simple) sans interpellation du créancier. C'est à partir de ce moment que naissent les effets généraux de la demeure (art. 103 à 106 CO), notamment l'obligation du débiteur fautif de réparer le préjudice subi par le créancier par le paiement de dommages-intérêts moratoires.
 - c) Le terme strict au sens de l'art. 108 ch. 3 CO (Fixgeschäft), qui, dans les contrats bilatéraux comme le bail à loyer, fait de la date stipulée pour l'exécution un élément essentiel de la prestation et qui dispense le créancier de fixer au débiteur un délai de grâce pour respecter son engagement. C'est à partir de ce moment que le créancier pourra exercer le droit d'option que lui confère la loi (art. 107 al. 2 et 109 CO), soit, selon la voie choisie, le droit de maintenir ou de résoudre le contrat, d'en poursuivre l'exécution ou d'y renoncer.
6. Dans la présente espèce, le TF rappelle tout d'abord un principe qui n'est guère contestable : « Lorsque les deux parties ont convenu une date précise à laquelle les locaux loués doivent être délivrés, le bailleur se trouve automatiquement en demeure le jour après cette date » (cons. 1c, p. 8). Il faut y voir un cas de demeure – sans mise en demeure – par la seule expiration du jour fixé pour l'exécution, au sens de l'art. 102 al. 2 CO.
7. La question qui est controversée en doctrine, et que le TF laisse ouverte (l'arrêt n'a été prononcé qu'à une majorité de trois à deux!), c'est celle de savoir si la stipulation d'une date précise pour la délivrance des locaux remis à bail vaut « Fixgeschäft » au sens de l'art. 108 ch. 3 CO. A vrai dire, et c'est un rappel, si les juges de la 1^{re} Cour civile ont pu ici se dispenser de trancher cette question, c'est que les parties avaient convenu de reports successifs de la date de délivrance des locaux loués, ce qui, aux yeux du TF, rendait superflue la fixation unilatérale par les locataires d'un ultime délai. Précision intéressante de l'arrêt : dans une telle hypothèse, et si à l'échéance du délai fixé en commun le débiteur ne s'est pas exécuté, le créancier dispose du droit d'option décrit plus haut (art. 107 al. 2 et 109 CO).

Un courant de la doctrine soutient que la fixation d'une date précise pour la délivrance des locaux loués peut être considérée comme un « Fixgeschäft » (ainsi : Lachat, *Le bail à loyer, Lausanne 1997*, p. 126; Züst, *Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, Berne 1992*, p. 135). A notre sens, cette opinion exprimée comme telle, c'est-à-dire en termes généraux, contredit la lettre et l'esprit de l'art. 108 ch. 3 CO (dans ce sens : Higi, *Die Miete, in Obligationenrecht, V 2 b, Zurich 1994*, n. 66 ad art. 258 CO; SVIT-Kommentar *Mietrecht*, 2^e éd., Zurich 1998, n. 17 ad art. 258 CO). Elle ignore le principe posé de longue date, selon lequel la seule fixation d'un terme précis d'exigibilité (art. 75 CO) valant terme comminatoire (art. 102 al. 2 CO) ne suffit pas à faire du contrat un engagement à terme strict (Fixgeschäft). Pour que tel soit le cas, il faut encore que, dans l'intention des parties, la prestation ait dû être exécutée exactement à telle échéance déterminée, ou dans un délai déterminé.

Autrement dit, il faut que, selon le principe de la confiance, le débiteur ait pu comprendre que le créancier ne pouvait ou ne voulait recevoir la prestation à un autre terme que celui convenu (Von Tuhr/Escher, *Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts*, 3^e éd., Zurich 1974, p. 151 s; ATF 42 II 239, JT 1917 I 128). En ce sens, le terme strict apparaît comme un « élément essentiel » de la prestation (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^e éd., Berne 1997, p. 730; ATF 49 II 439, qui parle de « wesentlicher Vertragsbestandteil », et JT 1924 I 19). Il suppose que les parties aient exclu une exécution ultérieure, par des expressions comme « sans faute ou exactement à tel moment » ou « à telle date précisément », ou « jusqu'à tel jour au plus tard ». La référence à un engagement à terme fixe peut aussi résulter d'actes concluants, lorsque le bail vise la location d'une salle pour une exposition commerciale ou un mariage par exemple.

De manière générale, il y a lieu de relever qu'en matière de bail d'habitation, on ne saurait admettre que le locataire refusera l'exécution du contrat, faute de délivrance des locaux à la date précisément fixée. Et de rappeler que c'est à la partie qui entend se fonder sur le caractère strict d'un terme d'en prouver le caractère absolu (ATF 49 II 220, JT 1924 I 19). Dans le doute, le locataire sera donc bien inspiré de fixer au bailleur un délai convenable pour s'exécuter, s'il entend se prévaloir des moyens que lui offrent les règles sur la demeure du débiteur.

P.W.

4 Frais accessoires. Acomptes provisionnels nettement inférieurs aux charges réelles. Violation par le bailleur de son devoir de renseigner le locataire lors de la conclusion du bail. Dol par omission. Invalidation partielle du contrat en cas de dol incident.

Tribunal civil du district de Boudry, Neuchâtel

06.01.2000

SI X. c. Y.

Art. 28, 257a CO

1. Prestations en rapport avec l'usage de la chose louée, les frais accessoires ne peuvent être mis à la charge du locataire en plus de son loyer que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO). Il doit s'agir en outre de dépenses effectives du bailleur (art. 257b al. 1 CO). Il en découle notamment que le bailleur doit justifier les dépenses qu'il a supportées à cet égard et qu'il ne saurait tirer un quelconque profit du recouvrement des frais accessoires. Lorsque ces derniers sont perçus sur la base d'un décompte, on exige enfin du bailleur qu'il établisse un tel document au moins une fois par année et qu'il le présente au locataire (art. 4 OBLF). S'agissant de l'ampleur des frais accessoires, la doctrine estime que le bailleur est tenu d'en informer le candidat locataire lors des pourparlers. Elle a ainsi fait application à cet égard du principe général selon lequel chaque partie doit renseigner l'autre, dans une certaine mesure, sur les circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions (ATF 105 II 80, JT 1980 I 70). Le bailleur qui, comme en l'espèce, ne respecte pas ce devoir de renseigner en n'indiquant pas à son futur locataire le montant réel des frais accessoires, mais un montant sensiblement inférieur, commet un dol qui ouvre au locataire la voie de l'invalidation du contrat. On entend par dol l'affirmation de faits faux (dol par commission) ou la dissimulation de faits vrais (dol par omission) qui induisent intentionnellement une personne en erreur, à l'entretenir ou à la confirmer dans l'erreur, pour la déterminer à faire une déclaration de volonté. On distingue encore le dol principal (celui sans lequel le contrat ne serait pas venu à chef) du dol incident (celui qui n'a pas eu d'influence sur la conclusion même du contrat, mais uniquement sur certaines de ces clauses). Si tant l'un que l'autre permettent l'invalidation totale du contrat, le dol incident autorise en outre une invalidation partielle de ce dernier (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^e éd., Berne 1997, p. 349 ss), solution qui a d'ailleurs été adoptée dans l'affaire ici relatée.
2. En l'espèce, les parties avaient conclu un bail portant sur un appartement de 3 1/2 pièces. La durée du contrat était fixée du 1^{er} janvier au 31 décembre 1994; faute de résiliation donnée trois mois à l'avance, il était prévu que le bail serait prolongé pour une durée indéterminée. Le loyer s'élevait à Fr. 1420.- et l'acompte de charges mensuel convenu à Fr. 120.-. A la fin du mois de février 1995, la régie D., représentante de la bailleresse SI X., remit le décompte de charges 1994 au locataire Y. Celui-ci contesta le décompte qui était supérieur de 50% à l'acompte annuel, tout en précisant que lors de la conclusion du bail on lui avait garanti que les charges étaient largement calculées. Suite à une entrevue avec la régie D. et à une lettre de rappel de cette dernière de la mi-juin 1996, Y. résilia le bail le 27 juin 1996 pour la fin septembre 1996. Le 17 septembre 1996, les parties ont toutefois convenu d'une prolongation du bail jusqu'au 31 janvier 1997 (également avec renouvellement tacite pour une durée indéterminée faute de résiliation). Suite à cette prolongation, un important échange de correspondances est intervenu entre les parties. Y. a continué à contester tous les décomptes de charges estimant que ces derniers n'étaient pas proportionnels aux acomptes versés. Finalement, il adressa une seconde résiliation du contrat de bail pour la fin juin 1998. A défaut de paiement par le locataire et afin de recouvrer le solde des décomptes de charges, la SI X. saisit l'autorité de conciliation, puis le Tribunal civil compétent.
3. Selon la jurisprudence, chaque partie doit renseigner l'autre, dans une certaine mesure, sur les circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions (ATF précité). Le TF ajoute encore que la mesure de l'information dépend notamment de la nature du contrat, du déroulement des pourparlers, de ce que voulaient et savaient les intéressés. Selon Wessner, dans le domaine du bail, l'obligation de renseigner incombe surtout au propriétaire (partie forte au contrat), notamment en ce qui concerne l'ampleur des frais accessoires (Wessner, *La conclusion du bail immobilier*, 5^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1988, p. 3).
4. En l'occurrence, le tribunal constate que les charges réelles sont, surtout pour les exercices 1995 et 1996, nettement supérieures à l'acompte provisionnel (respectivement de 75% et 65% de plus). En 1994, lors de la conclusion du contrat, la bailleresse devait connaître les charges réelles de l'immeuble, à mesure qu'elle disposait alors déjà des décomptes des exercices précédents. Elle devait par conséquent savoir que les acomptes de charges ne correspondaient pas aux charges réelles. Agissant de la sorte, la SI X. a commis un dol par omission.
5. La victime d'un dol peut soit invalider l'acte soit le ratifier. La victime d'un dol incident peut opter pour une invalidation partielle (Engel, *op. cit.*, p. 360). Dans la présente espèce, Y. n'a appris qu'au mois de février 1995 que les acomptes de charges ne suffisaient de loin pas à couvrir les charges effectives. Il a alors toujours contesté et refusé de payer le solde réclamé pour finalement résilier le contrat de bail pour fin septembre 1996. Ce faisant, il a clairement démontré qu'il comptait invalider le contrat partiellement, c'est-à-dire en ce qui concerne le

montant des frais accessoires dépassant les acomptes versés. Le tribunal admet ce moyen, du moins pour la période allant de la signature du bail jusqu'au 17 septembre 1996, date à laquelle les parties ont convenu d'une prolongation de bail. Le tribunal estime en effet qu'entre le 18 septembre 1996 et la fin du contrat les données ne sont plus les mêmes. Pour cette période, on ne peut pas retenir un dol de la part de la bailleuse car Y., au moment où il a signé la prolongation de bail, connaissait l'ampleur des charges. Le locataire n'a dès lors pas été trompé lorsqu'il a signé le nouveau bail; celui-ci ne saurait donc être invalidé, et cela même si Y. a continué à contester et à refuser de payer le solde réclamé.

Note

6. Nous approuvons pleinement cette décision. Elle évite avant tout que le bailleur tente de rendre attractif l'objet mis en location par la fixation d'acomptes provisionnels beaucoup trop bas par rapport aux charges effectives. Ensuite et en imposant au bailleur de faire la lumière sur l'état des charges dès la conclusion du bail, cette décision s'intègre particulièrement bien au système légal; celui-ci impose au bailleur de tenir informé, tout au long du contrat et de manière régulière, le locataire sur les frais accessoires qu'il devra supporter. Les art. 4 al. 1 et 8 al. 1 OBLF exigent en effet du bailleur qu'il établisse chaque année un décompte des charges accessoires. Une partie de la doctrine estime d'ailleurs que si le bailleur omet d'établir ce décompte, le preneur peut demander le remboursement des acomptes versés, selon les règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO; *sur la question, Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 232; Higi, in Obligationenrecht, V 2 b, 3^e éd., Zurich 1994, n. 38 ad art. 257a-257b CO; Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 13).*

M.M.

5 Résiliation extraordinaire pour retard dans le paiement des loyers intervenant suite à la consignation de ceux-ci pour défauts de la chose louée. La bonne foi du locataire quant à l'existence des défauts suffit à écarter une telle résiliation.

Tribunal fédéral

19.01.1999

Z. c. B.G. et U.G.

ATF 125 III 120

Art. 259g à 259i, 257d CO

1. En juin 1995, U.G. et B.G. ont conclu un bail d'habitation d'une durée de dix ans, contrat ensuite repris

par Z., en qualité de nouveau bailleur, l'immeuble en cause lui ayant été cédé au mois de janvier 1997. Des divergences étant survenues entre U.G. et B.G. d'une part et Z. d'autre part, quant à l'utilisation de certaines parties de la propriété initialement convenue avec le précédent bailleur, Z. a porté l'affaire devant le tribunal de Zurzach. De leur côté, les locataires avaient peu auparavant consigné leur loyer et introduit une nouvelle procédure en conciliation. Tenant ladite consignation pour injustifiée, le bailleur a alors résilié le bail de manière anticipée pour retard de paiement. U.G. et B.G. ayant contesté cette résiliation, le litige a abouti devant le Tribunal cantonal argovien puis au TF, suite au recours en réforme interjeté par le bailleur. Dans la mesure où il a reconnu la bonne foi des locataires, le TF a confirmé la validité de la consignation de loyer et partant, considéré la résiliation extraordinaire comme injustifiée.

2. En l'espèce, se ralliant à une partie de la doctrine, le TF a retenu que la bonne foi du locataire quant à l'existence des défauts suffisait à le prévenir des risques d'une résiliation de bail en vertu de l'art. 257d CO (*Lachat, Die Hinterlegung des Mietzinses, MP 1993, p. 14; Terrapon, Les défauts de la chose louée et la consignation du loyer, 8^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 8 ss*). Autrement dit, il retient que la validité de la consignation n'est pas soumise à la seule condition qu'elle soit matériellement justifiée, le locataire ne devant supporter les risques d'une consignation matériellement injustifiée qu'en cas de mauvaise foi.

La consignation n'aura donc pas d'effet libératoire pour le débiteur lorsqu'elle est manifestement abusive, ce qui n'a pas été constaté dans le présent cas (*Higi, Die Miete, in Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 18 ad art. 257d CO*).

3. La demeure dans le paiement de ses loyers expose le locataire à une résiliation anticipée du bail (art. 257d CO; *Lachat, op. cit., p. 209 ss*). Or, aux termes de l'art. 259g al. 2 CO, les loyers consignés sont réputés payés. Aussi, la doctrine estime que le locataire n'est évidemment pas en retard dans le paiement de ses loyers, lorsqu'il a consigné valablement le loyer en vertu de l'art. 259g CO (*Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 19*). Toute la question porte donc ici sur la validité même de la consignation et singulièrement sur les critères retenus dans ce cadre.

Si l'on se penche sur les dispositions légales concernées, on constate, avec le TF, que la bonne foi avec laquelle le locataire se prévaut de défauts de la chose louée constitue à elle seule un critère suffisant pour reconnaître la validité de la consignation, et par là même exclure l'application de l'art. 257d CO.

Note

4. Aux termes des art. 253 et 256 CO, le loyer constitue la contrepartie de la délivrance et du maintien de la chose louée dans un état approprié à l'usage

convenu (*Wessner, op. cit.*, p. 14). A l'occasion de la révision du droit du bail de 1990, le législateur a tenu à renforcer les moyens à disposition du locataire pour amener le bailleur à remédier, dans un délai raisonnable, aux défauts de la chose. Pour ce faire, il a opté pour une solution médiane entre l'ancien droit et l'avant-projet, en offrant au locataire un véritable moyen de pression par le biais de la consignation du loyer (*Mess. 1985, FF 1985 I 1418; Terrapon, op. cit.*, p. 2; *Lachat, Le bail à loyer*, p. 178). L'objectif visé est donc clairement l'efficacité de la mesure.

Or, on peut craindre que, trop contraignant pour le locataire, le critère de la justification matérielle de la consignation ne vide cette mesure de son objectif coercitif et, dès lors, ne réponde plus au souhait du législateur. En effet, une telle mesure ne conserve toute sa force que si la bonne foi du locataire est présumée, la preuve contraire incombant au bailleur lui-même. Un renversement du fardeau de cette preuve serait manifestement un frein à une intervention rapide de la part de ce dernier et partant, à l'élimination du défaut dans un délai raisonnable. Au surplus, selon la solution préconisée par l'autre courant de doctrine, soit celle de la justification matérielle de la consignation (*ainsi: Wey, La consignation du loyer, thèse Lausanne 1995, p. 109, n. 458*), on pourrait aboutir à la situation quelque peu absurde où, à défaut de pouvoir prouver de suite l'existence d'un véritable défaut, le locataire pourrait être valablement congédié de son logement, ceci avant même que l'autorité de conciliation n'ait eu le temps de se prononcer sur sa requête.

5. Contrairement à l'opinion de certains auteurs, la sauvegarde des intérêts du bailleur, à savoir principalement un recouvrement rapide et régulier de sa créance, ne justifie pas non plus que l'on soumette la validité de la consignation à la condition de sa justification matérielle (*MRA 1999, p. 68 ss*).

En effet, la consignation se définissant comme moyen de pression à l'égard du bailleur, la loi y a posé des conditions formelles et matérielles précises, énoncées aux art. 259g à 259i CO (*Terrapon, op. cit.*, p. 4). Il ressort clairement de ces dispositions que le bailleur est lui-même suffisamment protégé. Tout d'abord, seuls les loyers à échoir sont susceptibles de consignation. Ensuite, vu le caractère provisoire de la consignation, pour ne pas en perdre le bénéfice, le locataire se doit de saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant l'échéance du premier loyer consigné, sans quoi les loyers consignés sont acquis au bailleur (art. 259h al. 1 CO). D'autre part, si ce dernier conteste le bien-fondé de la consignation, il peut, aussitôt qu'il en a été avisé, prendre les devants en saisissant lui-même l'autorité de conciliation afin de réclamer la restitution de ces loyers (art. 259h al. 2 CO).

On relèvera à ce titre que la procédure telle que prévue ici s'inscrit également en conformité avec les règles classiques sur le fardeau de la preuve (art. 8 CC), puisqu'il appartient au bailleur lui-même, s'il conteste la bonne foi du locataire, de le démontrer. En cas de poursuite de la procédure devant le juge, le bailleur dispose encore de la

faculté de faire limiter la portée de la consignation pour la durée de l'instance, par le biais de mesures provisionnelles (art. 274f al. 2 CO). Enfin, conformément à l'art. 274d al. 1 CO, tant la procédure devant l'autorité de conciliation que celle devant le juge ordinaire doivent être simples et rapides.

Tout en permettant au locataire de faire valoir plus efficacement ses prétentions de remise en état de la chose louée, la solution de la consignation de loyer prend donc également en compte les intérêts du bailleur, non seulement en le protégeant contre les locataires insolvables ou procéduriers, mais encore en lui évitant une trop longue période sans perception de loyers. Par conséquent, il ne se justifie pas de soumettre la validité de cette mesure à la condition de sa justification matérielle.

6. Enfin, on peut également douter de l'efficacité même d'une résiliation au sens de l'art. 257d CO intervenant par suite d'une consignation du loyer.

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d al. 2 CO, suppose l'existence de quatre conditions, dont un retard dans le paiement de la dette échue, et son non-paiement dans le délai imparti (*Wessner, op. cit.*, p. 18 ss). Or, dans la mesure où, conformément à l'art. 259g al. 2 CO, les loyers consignés sont réputés payés, ces deux conditions ne seraient guère remplies. C'est la raison pour laquelle Lachat y voit un cas d'inefficacité ou de nullité du congé (*op. cit.*, p. 186, note 143 et réf. citées).

7. A la lumière de l'ensemble de ce qui précède, force est de constater que, correspondant à l'esprit même de la loi, et singulièrement des dispositions concernant la consignation de loyer, le point de vue du TF procède d'une juste application du droit.

F.K./S.H.A.

6 Violation du devoir d'égards du locataire envers les voisins. Nuisances sonores insupportables.

Tribunal fédéral

04.06.1998

Epoux C. c. X. SA

MP 1998, p. 130

Art. 257f al. 2 et 3 CO

1. Depuis 1968, les époux C. sont locataires d'un appartement de 7 pièces et demie au deuxième étage d'un immeuble qui a été construit en 1907 à Genève. En 1988, cet appartement a été vendu à X. SA. L'appartement situé au premier étage, au-dessous de celui des époux C., a été occupé par une personne âgée, atteinte de surdité, puis est resté longtemps vide. Au mois de juillet 1993, les époux A. ont fait l'acquisition de l'appartement du 1^{er} étage et y ont emménagé. Le gérant de l'immeuble a informé aussitôt les époux C. de ce

fait et les a invités à prêter attention à la répercussion des bruits d'impact résultant de la vétusté des parquets. En effet, le propriétaire A. s'est plaint régulièrement, dès septembre 1993, des bruits provenant de l'appartement de ses voisins C. Le gérant a alors envisagé de procéder à des travaux sur le parquet de cet appartement, mais il s'est heurté au refus de collaborer des intéressés. En juin 1994, le locataire C. a été sommé de cesser immédiatement tout bruit entre 22 heures et 7 heures, sous peine de résiliation du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO. La correspondance échangée entre les parties de juillet à octobre 1994 n'a pas permis de débloquer la situation, les locataires A. niant faire du bruit et le propriétaire persistant à réclamer l'exécution de travaux pour améliorer l'isolation phonique du bâtiment. En août 1994, le propriétaire A. a même proposé au locataire C. de faire poser une moquette à ses frais. Il a fait établir un devis se montant à Fr. 5000.-, mais le locataire a tergiversé de sorte que les travaux n'ont pas été entrepris. Fin septembre 1994, la bailleuse a averti les époux C. que le bail serait résilié avec effet immédiat à la prochaine plainte du propriétaire A. Une telle plainte a été adressée le 11 octobre 1994 et le bail résilié le 21 octobre 1994, conformément à l'art. 257f al. 3 CO.

Les époux C. ont agi en annulation du congé, subsidiairement en prolongation de leur bail pour une durée de 4 ans. Durant l'instruction, l'audition des témoins a permis d'établir que tous les habitants de l'immeuble, à une exception près, entendaient le bruit causé par leurs voisins respectifs et singulièrement celui causé par les époux C. durant les heures nocturnes (bruits de pas avec chaussures à semelles dures, de vaisselles, de déplacement de meubles, etc.). Aussi, les instances saisies ont toutes admis la validité du congé.

2. Aux termes de l'art. 257f al. 2 CO, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. Le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois si le locataire persiste à manquer d'égard envers les voisins, nonobstant une protestation écrite du bailleur, à tel point que le maintien du bail devient insupportable pour les personnes habitant la maison.
3. Les locataires C. ne contestent pas la réalisation des conditions formelles (protestation et délai) de ce congé extraordinaire. Ils se limitent à nier que le bruit provenant de leur appartement soit insupportable pour les personnes habitant la maison et, singulièrement, pour les occupants des appartements se trouvant au-dessous ou à côté du leur. A ce propos, l'instance cantonale déduit des nombreux témoignages recueillis que les locataires se sont montrés peu enclins en l'espèce à respecter la vie privée et la tranquillité de leurs voisins, au mépris des avertissements reçus. Selon elle, pareil comportement ne saurait être mis sur le compte de l'ancienneté de l'immeuble, puisque, si chacun des habitants de celui-ci entend son voisin, seule l'attitude des demandeurs a suscité des plaintes. Quant à l'origine de ces nuisances sonores, la cour cantonale estime qu'elle réside dans les mauvaises

habitudes prises par les locataires du temps où l'appartement situé au-dessous du leur était occupé par une personne âgée atteinte de surdité ou était resté vide. La persistance du comportement des locataires constituait, dès lors, une violation grave du devoir de diligence, au sens de l'art. 257f al. 3 CO, et justifiait, partant, la résiliation contestée.

4. Selon la doctrine, la violation du devoir de diligence prescrit par l'art. 257f al. 2 CO peut consister notamment dans le non-respect du repos nocturne (*Higi, Die Miete, in Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 41 ad art. 257f CO; USPI, Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n. 36 ad art. 257f CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 52*). Peu importe, à cet égard, que l'obligation de respecter le repos nocturne des autres habitants de l'immeuble découle de prescriptions de police, du règlement de maison, d'une clause expresse du contrat de bail ou simplement des devoirs généraux inhérents à la vie en société (*Higi, op. cit., n. 34-35 ad art. 257f CO*). C'est dès lors à raison que la Cour cantonale a jugé en l'espèce que les nuisances sonores imputables aux locataires devaient être considérées comme n'étant plus supportables pour les habitants de l'immeuble. Semblable conclusion, qui procède de l'exercice du pouvoir d'appréciation (*Tercier, Les contrats spéciaux, 2^e éd., Zurich 1995, p. 226, n. 1832*), dans l'examen duquel le TF s'impose une certaine retenue (*ATF 120 II 280, 119 II 197, 118 II 50*), n'apparaît en rien contraire au droit fédéral.
5. Les locataires tentent en vain de se disculper en insistant sur la très mauvaise isolation phonique du bâtiment. Ils perdent de vue que cet état de choses, qu'ils ne pouvaient ignorer, leur commandait précisément d'éviter d'autant plus d'importuner les autres habitants de la maison et, pour ce faire, d'accomplir durant la journée les tâches ordinaires qui pouvaient l'être, telles que la vaisselle ou l'utilisation de l'aspirateur, et de réduire dans la mesure du possible leurs déplacements nocturnes. Quant à l'affirmation des locataires, selon laquelle le nouveau propriétaire de l'appartement situé au-dessous du leur (les époux A. ayant finalement vendu leur appartement en août 1997) ne serait pas du tout importuné par le bruit qu'ils font, elle constitue un fait nouveau et est donc irrecevable en vertu de l'art. 55 al. 1 lit. c OJ. Le fait allégué n'est de toute façon pas pertinent, car il est postérieur à la résiliation du bail et ne saurait donc avoir une quelconque influence sur celle-ci.

Note

6. La question principale traitée dans cet arrêt est celle de la violation du devoir d'égards du locataire envers ses voisins, en particulier de son devoir de respecter la vie privée et la tranquillité de ces derniers. La résolution de cette question dans la décision relatée ne suscite aucun commentaire particulier. En revanche, le point de savoir si un fait postérieur à la résiliation saurait influencer sur celle-ci d'une quelconque manière mérite quelques développements supplémentaires. En l'espèce, les

locataires ont tenté de démontrer que les conditions de la résiliation extraordinaire de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas remplies, singulièrement que l'on ne pouvait leur reprocher d'avoir manqué d'égard envers leurs voisins. Pour ce faire, ils ont avancé que leur nouveau voisin, lequel était arrivé dans l'immeuble près de trois ans après la résiliation du bail, n'était pas du tout incommodé par le bruit qu'ils faisaient. Ce moyen a certes été d'emblée déclaré irrecevable par le TF car il constituait un fait nouveau. Notre haute Cour a toutefois précisé que les locataires ne pouvaient en tout état de cause se prévaloir d'un fait qui s'était produit après le congé pour en contester sa validité (*voir supra 5 in fine*). En effet, ce qui est décisif c'est que les conditions qui président à la résiliation extraordinaire existent au moment où elle est donnée. Une question connexe revient à définir le moment déterminant pour l'appréciation du caractère abusif d'un congé ordinaire. La doctrine s'accorde en principe à dire que le moment déterminant à ce propos est celui où la manifestation de volonté est exprimée. En ce sens, il est même admis que la partie qui a donné le congé puisse invoquer un fait qui s'est produit avant la résiliation du contrat, mais dont elle a eu connaissance seulement après (*Barbey, Commentaire du droit du bail, III/1, Genève 1991, n. 247 ad art. 271-271a CO; Lachat, op. cit., p. 470 note 46 ab initio*). Reste toutefois controversée la question de savoir si la partie qui a résilié peut en outre invoquer toute circonstance qui surviendrait après le congé. *Barbey* l'admet (*op. cit., n. 248 ad art. 271-271a CO*), tandis que *Lachat* l'exclut (*op. cit., p. 470 note 46*). Les commentateurs de l'USPI (*op. cit., n. 25 ad art. 271 CO*) semblent également rejeter cette possibilité. Pour notre part, nous sommes également d'avis que le moment de référence est celui où l'auteur du congé exprime sa volonté de mettre fin au contrat de bail. L'analyse des conditions d'un congé extraordinaire ainsi que celle du caractère abusif ou non abusif d'un congé ordinaire doivent se faire au regard de la situation telle qu'elle existe au moment de la manifestation de volonté. C'est une question de sécurité juridique, un principe qui préside la nature et l'exercice de l'acte formateur qu'est le congé.

M.M.

7 Défaut affectant les locaux loués. Dysfonctionnement du système de ventilation d'un établissement public. Réduction du loyer de 25%. Condamnation de la bailleresse à la prise en charge des frais d'avocat avant procès.

Tribunal cantonal, Neuchâtel

28.09.1998

R. c. S.

RJN 1998, p. 80

Art. 259a, 259d, 259e CO

1. R. a pris à bail de S. des locaux à l'usage d'un café. Après l'entrée en jouissance, elle s'aperçoit que le système de ventilation de l'établissement public est défectueux. Malgré de nombreux courriers de R. et du service de l'hygiène et de l'environnement, S. ne procède pas aux réparations nécessaires. R. agit alors contre S. en réduction du loyer et en remboursement de ses frais d'avocat avant procès.
2. Selon l'art. 259a al. 1 lit. b et c CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, ce dernier peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer et des dommages-intérêts. Aux termes de l'art. 259d CO, il faut pour que le locataire puisse exiger une réduction du loyer que le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée. Cette réduction du loyer peut être demandée à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Elle doit être proportionnelle au défaut et déterminée en ce sens par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. En principe, l'on devrait ainsi procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est appliquée dans le contrat de vente: on estime la valeur objective de la chose louée avec son défaut et celle qu'elle aurait sans défaut, puis on réduit le loyer en proportion. Ce calcul n'est cependant pas toujours facile de sorte qu'il est admis que la jurisprudence procède à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique.
3. En l'occurrence, le système de ventilation a été défectueux pendant toute la durée du bail et le service de l'hygiène a demandé à la bailleresse de le réparer, ce qu'elle n'a pas fait convenablement. La situation était telle que les services compétents ont même envisagé la fermeture de l'établissement. On doit dès lors admettre qu'il s'agit de défauts suffisamment importants pour justifier une réduction de loyer. Il a du reste déjà été jugé que le dysfonctionnement d'une ventilation constitue un inconvénient majeur pour un établissement public (*RJN 1995, p. 61*). Le montant de la réduction est cependant difficile à fixer, d'autant plus que les problèmes invoqués existaient déjà avant que la locataire ne

reprenne l'exploitation du café. Il n'a pas été établi que le personnel de l'établissement public aurait été atteint dans sa santé tant l'air était vicié. On ignore également quelle part de la clientèle a renoncé à revenir dans l'établissement public en raison des problèmes de ventilation.

4. D'une façon générale, la jurisprudence en matière de réduction de loyer trahit une pratique relativement restrictive, selon laquelle la réduction moyenne se situe entre 20 % et 25 % du loyer, des montants supérieurs à 40 % n'étant retenus que dans des cas extrêmes et bien souvent pour une durée limitée (*Corboz, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 129 ss, 145; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 169 s*). Compte tenu des caractéristiques de la présente espèce, la Cour cantonale a considéré comme équitable d'accorder une réduction de loyer de 25 %.
5. Aux termes de l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit en outre des dommages-intérêts à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. La locataire R. invoque notamment à ce propos ses frais d'avocat avant procès. Il est admis qu'il s'agit d'un préjudice qui donne lieu à paiement de dommages-intérêts lorsque l'intervention du mandataire a été indispensable pour contraindre le bailleur à effectuer les travaux (*Lachat, op. cit., p. 171*). En l'espèce, la Cour cantonale a retenu que tel était le cas à mesure que la défenderesse n'avait pas fait preuve de la diligence nécessaire pour remettre les locaux en état à tel point que l'établissement public avait été menacé de fermeture. Le fait que la baille-resse était elle-même assistée d'un avocat dans les premiers temps du litige justifiait par ailleurs que la locataire le soit aussi. La Cour cantonale a ainsi condamné S. à payer à R. le montant du mémoire d'honoraires de son avocat, sous déduction d'une indemnité de dépens obtenue en procédure.

Note

6. Comme le relève la Cour cantonale à juste titre, il est parfois malaisé sinon impossible, pour fixer la réduction du loyer, de déterminer la valeur objective de la chose louée avec son défaut et celle qu'elle aurait sans défaut (méthode dite relative ou proportionnelle). Le recours à une appréciation en équité (par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique) apparaît dans de tels cas comme une solution qui mérite d'être approuvée, et parfois comme la seule solution possible (*voir aussi à ce propos Engel, Contrats de droit suisse, 2^e éd., Berne 2000, p. 155 qui note qu'en pratique, la formule mathématique cède souvent le pas à l'appréciation en équité*).
7. S'agissant de l'indemnisation des frais d'avocats avant procès, l'on note que l'avant-projet officieux de révision du droit de la responsabilité civile codifie la jurisprudence et dispose ainsi de manière expresse que le dommage réparable comprend également les frais engagés de bonne foi par la personne lésée pour faire valoir sa prétention

(art. 45f AP; *ATF 117 II 101*). Si l'autorité cantonale a suivi à raison ces principes jurisprudentiels, l'on aurait également pu imaginer qu'elle fasse application de l'art. 143 al. 2 du code de procédure civile neuchâtelois pour allouer à la locataire R. l'indemnisation de ses frais d'avocat. Cette disposition de droit cantonal prévoit en effet que suivant les circonstances et notamment dans les actions en dommages-intérêts, le juge peut allouer une indemnité à titre de participation aux honoraires du mandataire pour son activité avant le procès, le montant de cette indemnité étant fixé librement.

M.M.

8 Défauts affectant des locaux d'habitation et provenant de nuisances causées par d'autres locataires de l'immeuble. Notion de graves défauts. Conditions de la résiliation extraordinaire immédiate par le locataire, niées en l'espèce.

Tribunal fédéral

22.07.1999

D. et R. c. P.

MP 2000, p. 45

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

1. Les nuisances causées par des voisins ou des tiers, qui excèdent les limites de la tolérance, constituent un défaut de la chose louée, imputable au bailleur. Ainsi en va-t-il de désagréments causés par d'autres locataires de l'immeuble, en l'espèce par une famille composée d'une mère de famille en instance de divorce et de quatre enfants, à qui il était reproché d'être trop bruyants et de provoquer des salissures inadmissibles dans les corridors. Cela a incité les colocataires D. et R. à résilier prématurément le bail, en invoquant – en cours de procédure – des « justes motifs ». Le bailleur s'y oppose et exige le paiement du loyer jusqu'à l'extinction ordinaire du contrat.
2. Le TF observe en premier lieu que l'art. 266g CO, qui régit le congé extraordinaire pour justes motifs, n'est ici pas de mise. La résiliation extraordinaire pour cause de défaut survenant en cours de bail est en effet spécialement réglementée par l'art. 259b lit. a CO. Selon cette disposition, le locataire peut résilier le bail – immobilier – avec effet immédiat, si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Toutefois, il ne suffit pas que le défaut soit grave; il faut encore que le bailleur, informé du défaut n'y ait pas remédié dans un délai convenable, même s'il n'est pas nécessaire que le locataire impartisse à cet effet à son cocontractant un laps de temps suffisant.

Le TF précise encore qu'il faut « considérer comme grave un défaut qui met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire et de sa

famille, ou un défaut qui l'empêche totalement d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci» (p. 8 et 9). Le facteur «durée» doit également être pris en considération.

3. Dans la présente affaire, le TF constate que les colocataires défendeurs n'ont pas été menacés dans leur intégrité physique, ni atteints dans leur santé; ils n'ont pas non plus été empêchés d'utiliser tout ou partie de leur logement. Sans nier que les désagréments subis par eux aient été non négligeables, le TF renonce pourtant à trancher la question de savoir si le défaut en cause doit être qualifié de «grave», car il juge que la seconde condition de l'art. 259b lit. a CO n'est de toute façon pas remplie. Selon lui, on ne saurait en effet reprocher ici au bailleur de ne pas avoir pris les mesures nécessaires pour remédier au défaut «dans un délai convenable», au sens de la disposition précitée. Informée par les plaintes des colocataires, la gérance a écrit au service social de la commune. Deux mois plus tard, et après un avertissement préalable, elle a résilié le bail de la locataire fautrice de troubles en application de l'art. 257f al. 3 CO. Elle a accepté pourtant de convertir ce congé en un dernier avertissement, à la suite d'une intervention du service social et en raison de la situation familiale de l'intéressée, mère élevant seule quatre enfants en bas âge. A la suite de nouvelles plaintes, la gérance a alors – près de trois mois plus tard – mis fin au bail, à une époque où les défendeurs n'avaient pas encore résilié leur propre contrat. D'après le TF, la Cour cantonale n'a dès lors pas abusé de son pouvoir d'appréciation en concluant que le bailleur avait remédié au défaut dans un délai convenable.

P.W.

9 Défauts affectant des locaux d'habitation et provenant de nuisances causées par d'autres locataires de l'immeuble. Droit à la réduction du loyer, dont le taux est fixé en équité. Refus d'un droit à la consignation du loyer pour des défauts auxquels le bailleur ne peut – plus – remédier.

Chambre d'appel en matière de baux et loyers, Genève

17.05.1999

Epoux G. et J.G. c. SI C.

MP 2000, p. 50

Art. 259d, 259g al. 1 CO

1. Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose... dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Il assume ici une obligation de garantie pour les défauts. Le défaut est tout ce qui exclut, entrave

ou restreint l'usage de la chose louée. Il peut s'agir également de troubles causés par d'autres locataires de l'immeuble loué.

2. En l'espèce, c'est de ce genre de défaut que se sont plaints les époux G., locataires d'un appartement de quatre pièces situé au 5^e étage d'un immeuble locatif. Les plaintes touchaient le comportement de deux familles de l'immeuble, accusées – à juste titre – de violer les règles et usages locatifs, notamment en provoquant des bruits dépassant le seuil de tolérance à toute heure du jour et de la nuit, en jetant des débris par les fenêtres, en salissant des parties communes, en proférant des menaces physiques et verbales contre d'autres locataires. Les époux G. invoqueraient également la présence d'infiltrations d'eau sporadiques dans leur appartement, ainsi que des interruptions d'eau chaude intermittentes.

Le litige porte sur le droit des époux G. de consigner le loyer et d'en demander la réduction. Il a été porté tout d'abord devant la Commission de conciliation, puis devant le Tribunal des baux et loyers, enfin devant la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

3. La Chambre d'appel rappelle que le défaut «peut avoir sa source dans le voisinage ou l'attitude de tiers, par exemple dans le comportement des autres locataires, peu importe qu'il échappe ou non à la sphère d'influence du bailleur (SJ 1997, p. 661)». Elle rappelle également qu'en présence de défauts comme ceux qui sont litigieux, la réduction du loyer au sens de l'art. 259d CO doit être proportionnelle à la diminution de jouissance de la chose louée, au regard de l'usage convenu, mais le juge disposera ici d'un large pouvoir d'appréciation. En l'occurrence, elle décide d'un taux de réduction de 25%, celui de 15% retenu par le Tribunal des baux et loyers étant manifestement insuffisant.

Ce taux de réduction, précisent les juges genevois, s'applique aux loyers dus pendant la période du 5 janvier 1995 au 15 septembre 1997, puis en raison du départ à cette échéance d'une des deux familles «perturbatrices», il est ramené à 10%, en raison de la diminution des nuisances. Cette réduction sera accordée jusqu'au départ de la seconde famille à l'origine des nuisances, laquelle fait l'objet d'un jugement d'évacuation non encore exécuté.

4. S'agissant des autres défauts, qui concernaient des infiltrations d'eau sporadiques dans l'appartement ainsi que des interruptions d'eau chaude intermittentes, la Chambre d'appel constate qu'ils n'étaient pas de nature à entraver ou à restreindre l'usage des locaux loués, et donc à justifier une réduction de loyer, au sens de l'art. 259d CO. Néanmoins, ils fondent les locataires à consigner le loyer jusqu'à l'exécution de travaux d'entretien par la bailleuse. En revanche, la consignation ne se justifie pas pour les nuisances causées par la famille qui s'est fait notifier un jugement d'évacuation. La mesure est en effet de la compétence du procureur général, non de la bailleuse. Or, précise la Chambre d'appel en se référant à Lachat (*Le bail à loyer, Lausanne*

1997, p. 179), la consignation n'est « possible que lorsque la chose louée comporte un défaut dont l'élimination incombe au bailleur ».

Note

5. Cet arrêt doit être approuvé. Il ne souffre aucune discussion sur l'admission de défauts – imputables au bailleur – qui proviennent du fait de tiers, qu'il s'agisse comme ici d'autres locataires, mais aussi d'usagers de l'immeuble ou même de voisins. Aucune discussion non plus sur les limites de la méthode dite relative pour fixer la réduction du loyer, une méthode qui, dans les circonstances de la présente affaire, cède inévitablement le pas à une appréciation en équité (cf. sur ce point Guinand/Wessner, *Bail à loyer II*, FJS 358, Genève 1991, p. 9 et les réf. cit.).

De même, la présente décision sera approuvée quant à la non-application des règles sur la consignation du loyer lorsque le bailleur se trouve dans l'impossibilité objective de remédier au défaut. Cette interprétation découle du texte même de l'art. 259g al. 1 CO *in initio a contrario* mais aussi de la *ratio legis* de l'institution. En effet, la consignation du loyer permet au locataire d'exercer une pression sur le bailleur pour l'amener à remédier au défaut sans craindre les effets de la demeure. Mais sa mise en œuvre présuppose que le bailleur puisse effectivement supprimer le défaut, ce qui n'est pas le cas lorsque les nuisances, excessives mais inévitables, proviennent d'un grand chantier de construction sur un immeuble voisin; ce qui n'est plus le cas lorsque le bailleur a obtenu du juge une décision d'expulsion d'un locataire « perturbateur », qui comme dans la présente affaire n'est pas exécutée par l'autorité compétente.

P.W.

10 Sous-location de la chose louée. Retrait, par la bailleuse, du consentement à la sous-location de la chose louée. Echec de la tentative de conciliation. Péremption du droit d'agir de la bailleuse, cette dernière n'ayant pas saisi le juge dans le délai légal.

Tribunal fédéral

13.01.1999

SI X. c. L.

ATF 125 III 62; SJ 1999 I, p. 265

Art. 262, 269d al. 3, 274f al. 1 CO

1. Le locataire d'un appartement sous-loue avec le consentement du bailleur une partie des locaux loués. Quatre ans plus tard, ayant fait l'acquisition de la chose louée, la SI X. révoque, au moyen de la

formule officielle et pour le prochain terme de résiliation du bail, le consentement à la sous-location. Le locataire conteste cette modification unilatérale devant l'autorité de conciliation, laquelle ne parvient pas à concilier les parties. Le locataire saisit le juge, ce que le bailleur s'abstient de faire. Le premier juge retient que la prétention de la bailleuse est nulle, l'autorité cantonale de recours estime quant à elle que le droit d'agir de la SI X. est périmé puisqu'elle n'a pas porté l'affaire devant le juge dans les trente jours qui ont suivi l'échec de la tentative de conciliation.

2. Le TF confirme l'arrêt cantonal. Il retient en effet qu'en consentant à la sous-location (postérieurement à la conclusion du bail), le bailleur étend l'usage de la chose concédée au locataire (art. 253 CO), puisque cet usage inclut désormais la faculté de remettre la chose à bail. Partant, le retrait du consentement à la sous-location constitue une réduction des prestations du bailleur, soit une modification unilatérale du contrat au détriment du locataire, qui doit être notifiée sur formule officielle (art. 269d al. 3 CO) et à laquelle la procédure pour contester les augmentations de loyer est applicable. Il en résulte qu'en l'espèce le droit d'agir de la bailleuse est périmé, cette dernière n'ayant pas saisi le juge dans le délai prévu à l'art. 274f al. 1 (2^e phrase) CO.

Note

3. Cet arrêt est assez convaincant en tant qu'il retient que le bailleur qui autorise (bon gré mal gré; cf. art. 262 al. 2 CO) la sous-location étend ses prestations; encore que l'on peut se demander si cela signifie que le bailleur pourrait en tirer argument pour augmenter le loyer (art. 269a lit. b CO), ce qui ne paraît guère concevable.
4. Cela étant, on aimerait mieux comprendre pourquoi il appartenait en l'espèce au bailleur d'agir dans les trente jours. Est-ce vraiment lui qui « persiste dans sa demande » (au sens de l'art. 274f al. 1 2^e phrase CO) ou n'est-ce pas plutôt le locataire, qui a saisi l'autorité de conciliation? Le TF s'appuie sur l'opinion de Higi (*Die Miete, in Obligationenrecht, 4^e éd., V 2 b, Zurich 1996, n. 49 ad art. 274f CO; voir aussi: SVIT-Kommentar Mietrecht, 2^e éd., Zurich 1998, n. 7 ad art. 274f CO*) mais n'en dit guère plus; c'est d'autant plus regrettable qu'en l'espèce, le locataire avait lui-même considéré qu'il lui incombait d'agir, puisqu'il a porté le litige devant le juge après l'échec de la tentative de conciliation.
5. On notera enfin que cet arrêt laisse ouverte la question de savoir si le bailleur peut révoquer son consentement à la sous-location et, dans l'affirmative, à quelles conditions (autres que l'utilisation de la formule officielle prévue à l'art. 269d CO; sur ces problèmes, voir notamment MRA 1999, p. 57 ss et les réf. cit.; Higi, *op. cit.*, n. 33, 35 et 37 ad art. 262 CO; Lachat, *Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 381*).

B.F.



11 Maintien d'une sous-location nonobstant la résiliation du contrat de bail principal. Rétrocession au bailleur des profits tirés par le locataire, en application des règles sur la gestion d'affaires sans mandat.

Tribunal fédéral

11.01.2000

A. c. B.

ATF 126 III 69; SJ 2000 I, p. 187

Art. 423 al. 1 CO

1. Le locataire de locaux commerciaux (un restaurant) les sous-loue à un tiers, ainsi qu'il s'en était réservé contractuellement la faculté. Quelques années plus tard, le bail est résilié valablement par le bailleur. Le locataire maintient néanmoins le sous-bail et continue de percevoir de son sous-locataire, pendant 39 mois, le loyer ainsi qu'une redevance mensuelle de gérance pour la mise à disposition du fonds de commerce.
2. S'écartant des principes dégagés dans un arrêt rendu en 1913 (ATF 39 II 702, JT 1915 I 39), le TF retient qu'une sous-location non autorisée constitue une « atteinte à la sphère juridique du bailleur » (p. 73), soit un acte d'immixtion dans le patrimoine du bailleur : le locataire s'arroge le droit de laisser à un tiers l'usage de la chose moyennant rémunération. Il y a donc gestion d'affaires imparfaite (car entreprise dans l'intérêt du gérant) de mauvaise foi (dans la mesure où le locataire savait ou devait savoir qu'il s'immisçait dans la sphère juridique du bailleur sans y être autorisé).
3. Dès lors, le bailleur est en droit de « s'approprier les profits » que le locataire a retirés de sa gestion d'affaires (art. 423 al. 1 CO). En l'espèce, le locataire doit rétrocéder au bailleur les loyers perçus au titre de la sous-location non autorisée (soit Fr. 6000.- par mois pendant 39 mois), sous déduction du loyer (principal) qu'il a versé au bailleur (Fr. 1485.- mensuels).
4. En ce qui concerne les redevances de gérance, le TF opère une distinction en fonction d'une clause particulière du contrat concernant le sort du fonds de commerce à l'échéance contractuelle du bail. Jusqu'à cette date, le locataire était propriétaire du fonds de commerce (qui lui avait été vendu par le bailleur au début du bail); partant, il n'a pas géré l'affaire d'autrui en confiant la gérance à un tiers (le sous-locataire) et n'est donc pas tenu de rétrocéder ce qu'il a perçu de ce chef. En revanche, le bailleur tirait de la clause susmentionnée (interprétée selon le principe de la confiance) le droit de racheter pour un prix déterminé le fonds de commerce dès la survenance de l'échéance contractuelle du bail. Dès lors, en maintenant la gérance postérieurement à cette date, le locataire « s'est immiscé de manière illicite dans les droits du demandeur » (p. 74); il y a donc à nouveau gestion d'affaires imparfaite (de mauvaise foi) et le bailleur peut s'approprier les profits qui en résultent (à savoir, les redevances mensuelles perçues par le locataire pendant cette période), sous déduction du prix de rachat du fonds de commerce.

Note

5. En tant qu'il admet que la sous-location non autorisée constitue un acte de gestion d'affaires sans mandat imparfaite, cet arrêt consacre une solution proposée depuis un certain temps déjà par la doctrine (voir notamment: Chappuis, *La restitution des profits illégitimes*, thèse Genève, Bâle 1991, p. 133 ss; Schmid, *Die Geschäftsführung ohne Auftrag*, in *Obligationenrecht*, 3^e éd., V 3 a, Zurich 1993, n. 78 s ad art. 423 CO). On peut s'en réjouir (cf. notamment: Chappuis, *Gestion d'affaires imparfaite (Geschäftsanmassung): du nouveau*, *Revue suisse de droit des affaires*, 2000, p. 201 ss).
6. Le considérant concernant la redevance pour le fonds de commerce appelle cependant une question. En effet, l'état de fait ne permet pas de conclure que le retransfert du fonds de commerce avait été opéré par les parties et qu'en conséquence, le bailleur en était redevenu « propriétaire ». Doit-on comprendre que le TF admet d'une manière générale que la violation d'une obligation contractuelle (soit en l'espèce, l'obligation du locataire de retransférer le fonds de commerce au bailleur) est susceptible de constituer une gestion d'affaires imparfaite? (Voir notamment à cet égard: Chappuis, *op. cit.*, p. 142; Schmid, *op. cit.*, n. 73 ss ad art. 423 CO). Les termes utilisés par notre haute Cour (« s'est immiscé de manière illicite dans les droits du demandeur », p. 74) ainsi qu'une remarque en début d'arrêt (selon laquelle il y a « usurpation » susceptible d'être sanctionnée par l'art. 423 al. 1 CO non seulement en cas d'atteinte aux droits réels d'autrui, mais également « en cas d'atteinte aux droits patrimoniaux d'autrui, lorsque l'auteur retire un profit de la violation d'une obligation ou d'une interdiction », p. 72) semblent permettre de l'affirmer.

B.F.

12 Restitution anticipée des locaux loués. Obligation de fournir un locataire de remplacement. Devoir du bailleur de limiter le dommage.

Tribunal fédéral

29.09.1998

M.H. et M.H. c. F.E.

RSJ 1999, p. 75; MP 1998, p. 178

Art. 264 CO

1. Les faits se présentent ainsi :

Résiliation, 11 mois avant terme, d'un bail portant sur un appartement et deux places de parc, sans que ne soit proposé de locataire de remplacement disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

Condamnation des locataires sortant au paiement des loyers restant à courir, par Fr. 29 880.– plus intérêt à 5% dès le 1^{er} décembre 1994, confirmée sur recours par le TC de Lucerne, puis par le TF.

Les locataires sortant reprochent au bailleur de ne pas avoir cherché à réduire son dommage en acceptant de diminuer le montant du loyer, alors que l'appartement n'aurait plus été louable aux anciennes conditions en raison de la baisse générale des loyers. Ils se plaignent de ce que l'autorité de première instance aurait méconnu l'obligation que fait au bailleur l'art. 264 al. 3 CO de diminuer son dommage, et rejeté par conséquent leurs offres de preuves sur cette question, en violation de l'art. 8 CC.

2. Le TF rappelle que le locataire qui résilie son bail avant terme n'est libéré de ses obligations contractuelles que s'il propose un locataire de remplacement disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (art. 264 al. 1 CO). A défaut, le locataire sortant doit s'acquitter du loyer jusqu'au prochain terme de congé légal ou contractuel (art. 264 al. 2 CO). Le bailleur n'en demeure pas moins tenu d'imputer sur ce loyer

a) la valeur des impenses qu'il a pu épargner et

b) les profits qu'il a réalisés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (art. 264 al. 3 CO).

Cette imputation de ce que le bailleur renonce à gagner est la traduction du principe qui veut que le bailleur fasse tout ce qui est en son pouvoir pour diminuer le dommage que lui cause la violation des obligations contractuelles du locataire. Mais ce devoir est limité dans la mesure où une renonciation intentionnelle est exigée. En d'autres termes, seules des omissions graves et conscientes du bailleur peuvent conduire à une réduction de son droit au paiement du loyer encore dû (ATF 117 II 156, cons. 3a; Higi, *Die Miete, in Obligationenrecht*, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 84 s ad art. 264 CO).

3. C'est au locataire, qui demeure lié en cas de résiliation anticipée, qu'il incombe de chercher et de proposer un locataire de remplacement convenable (Higi, *op. cit.*, n. 80 ad art. 264 CO). Le bailleur n'est tenu d'intervenir de manière active que s'il apparaît que le locataire ne se préoccupe pas, ou pas suffisamment, de trouver un locataire de remplacement (Higi, *op. cit.*, n. 80 ss ad art. 264 CO; Weber/Zihlmann, *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht*, 2^e éd., Bâle 1996, n. 10 ad art. 264 CO; voir aussi ATF 119 II 36, cons. 3c, DB 1993, p. 9, n° 5). En pareil cas, le bailleur mettra le locataire en demeure, et si cela ne sert à rien ou si cela paraît d'emblée inutile, il cherchera lui-même un locataire de remplacement disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (voir ATF 119 précité; Higi, *op. cit.*, n. 84 ad art. 264 CO).

4. Il ne peut en général pas être exigé du bailleur qu'il cherche un locataire de remplacement à des conditions moins favorables que les précédentes, car la possibilité d'une prolongation du nouveau rapport contractuel n'est pas exclue. Ce qui imposerait au bailleur aussi une prolongation du nouveau loyer plus bas (ATF 117 II 156, cons. 3b; ainsi qu'ATF 119 II 36, cons. 3d).

5. De plus, le bailleur pourrait craindre que le locataire sortant refuse de prendre en charge la différence entre l'ancien loyer et le nouveau, en prétendant qu'une location à l'ancien loyer aurait été possible. Si le locataire sortant n'exige pas expressément une réduction du loyer, en garantissant la prise en charge de la différence, le bailleur ne saurait qu'exceptionnellement être tenu de rechercher un locataire de remplacement à des conditions moins favorables. Tel pourrait être le cas si le bailleur sait pertinemment, parce que cela est évident, que les locaux ne peuvent plus trouver preneur aux conditions précédentes et que la durée du contrat qui reste à courir est très longue (voir décision du Tribunal des baux du canton de Vaud du 27 juillet 1995, MP 1997, p. 167 ss, qui a admis l'obligation d'offrir l'objet loué à un loyer inférieur lorsque la durée du contrat restant à courir était de trois ans et demi; voir aussi arrêt non publié du TF du 3 octobre 1995, 4C. 202/1994, cons. 5b/bb, où il a été jugé suite à une résiliation, selon l'art. 257d al. 2 CO, que le bailleur pouvait être tenu de louer l'appartement à un loyer plus bas, en raison de l'évolution négative du marché).

6. Dans le cas d'espèce, le TF a considéré que les locataires sortant n'avaient pas fourni de locataire de remplacement disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, ni exigé une réduction de loyer en proposant de prendre à leur charge la différence, et qu'ils avaient ainsi violé leurs obligations premières, en conséquence de quoi ils devaient supporter, selon le principe de la fidélité contractuelle, le risque qu'aucun locataire de remplacement ne leur soit trouvé; que le bailleur par contre avait satisfait à son obligation de limiter le dommage en publiant plusieurs annonces concernant l'appartement à louer; que la durée du bail restant à courir (11 mois) n'était pas excessivement longue;

et que par conséquent le TC n'avait pas violé le droit fédéral en condamnant les locataires sortant à supporter le solde du loyer dû jusqu'à l'échéance contractuelle.

N.T.

13 Restitution anticipée des locaux loués. Notion de locataire de remplacement solvable. Modification des conditions de location exigée par la bailleuse.

Tribunal fédéral

05.10.1999

SI X. c. Epoux S.

MP 2000, p. 33

Art. 264 al. 1 CO

1. Une abondante jurisprudence s'est déjà penchée sur les conditions de la restitution anticipée des locaux loués. Les notions de solvabilité, d'acceptabilité du candidat (en raison de sa nationalité étrangère, de sa moralité, de la nature de l'exploitation envisagée des locaux, ...) et de reprise du bail aux mêmes conditions ont ainsi été définies à plusieurs reprises. L'arrêt ici présenté apparaît à cet égard comme une intéressante confirmation de jurisprudence. Il précise toutefois l'attitude que doit avoir le bailleur dans l'examen du candidat de remplacement. Si le bailleur n'est en toute hypothèse pas contraint de conclure en fin de compte avec ce dernier, il n'en est pas moins tenu d'informer dans un délai raisonnable le locataire sortant s'il accepte ou non le candidat proposé. En effet, le bailleur ne saurait éternellement repousser sa décision; il est tenu de fournir à son locataire une réponse au terme du délai de réflexion, faute de quoi son silence équivaut sans autre à un refus injustifié du candidat, avec pour effet la libération du locataire de ses obligations, à dater du jour où le remplaçant proposé était disposé à reprendre le bail (*Higi, Die Miete, in Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 49, 54 et 61 ad art. 264 CO*).
2. Dans le cas d'espèce, les époux S. avaient pris à bail de la SI X., représentée par une gérance professionnelle, un local commercial. Le bail était convenu pour une durée de dix ans et un mois (dès le 1^{er} juin 1987). Le 23 janvier 1991, dame S. informait la gérance de son intention de résilier le bail pour la fin du mois et proposait une locataire de remplacement. Le 8 février 1991, acceptant par principe la libération des locataires avant terme, la gérance indiquait aux époux S. que le loyer mensuel net de Fr. 844.- demeurerait inchangé, mais que l'acompte de frais accessoires augmenterait de Fr. 50.- à Fr. 60.- par mois. Par courrier du 13 février 1991, dame S. demandait à la gérance de faire en sorte que la candidate puisse, selon son désir, rentrer dans le local en l'état, le plus rapidement possible. Le 19 février 1991, la gérance obtint des renseignements sur celle-ci. Début mars, dame S. informait la gérance qu'elle avait quitté le local le 1^{er} février 1991 et qu'il était occupé par la candidate proposée depuis la mi-février 1991. A la même époque, la gérance écrivait aux locataires sortants ainsi qu'à la candidate proposée que si celle-ci confirmait son intérêt à reprendre le local, une garantie correspondant à six mois de loyers bruts serait exigée. Elle notait par ailleurs que compte tenu des moyens financiers «très limités» de la candidate, les locataires sortants seraient solidairement responsables des obligations découlant du bail jusqu'à son échéance. Le 21 mars 1991, la bailleuse notifia à ces derniers une augmentation de loyer le portant à Fr. 885.-, plus Fr. 50.- de charges, dès début juillet 1991. Début avril 1991, elle communiqua à la candidate que le loyer initial de Fr. 844.- était maintenu jusqu'au 1^{er} juillet 1991, puis devait s'élever à Fr. 935.- «selon notification de hausse de loyer du 21 mars 1991», le montant des charges demeurant inchangé. Le 9 avril 1991, la candidate a sollicité la réduction de la durée du contrat et un report de trois mois de l'entrée en vigueur de l'augmentation de loyer prévue, ce qui lui a été refusé par la gérance. Les loyers de mai à octobre 1991 ont été payés à la gérance d'abord par la candidate, puis par celle-ci et par une tierce personne qui a toutefois rompu tout engagement avec la candidate à la fin du mois d'octobre 1991. Courant juillet 1992, le conseil des locataires sortants remit à la bailleuse la clé du local, restituée semble-t-il par la candidate. La bailleuse engagea alors diverses poursuites contre les locataires sortants en paiement en particulier des loyers impayés jusqu'au 1^{er} juin 1993, date à partir de laquelle le local en question fut reloué. Suite aux oppositions des locataires sortants aux divers commandements de payer, la bailleuse saisit les diverses autorités cantonales d'une demande en paiement. Déboutée à chaque fois, elle recourt en réforme au TF.
3. Selon l'arrêt de la dernière instance cantonale, la candidate peut être qualifiée de convenable et solvable au regard des renseignements obtenus par la gérance à son sujet. L'existence de deux poursuites relatives à des montants modestes et frappées d'opposition totale n'établit pas son insolvabilité, ce d'autant moins qu'il était connu que la marche de ses autres affaires était bonne. Pour la Cour cantonale, la demande de réduction de la durée du bail par la candidate fait suite à l'annonce par la gérance de l'augmentation du loyer dès juillet 1991. La Chambre des recours en déduit que sans les nouvelles exigences de la bailleuse, la candidate, qui s'est acquittée du loyer et des frais accessoires augmentés le 8 février 1991, aurait été prête à reprendre le bail aux mêmes conditions que les locataires sortants. Ceux-ci sont dès lors libérés de leurs obligations contractuelles en faveur de la bailleuse.
4. Pour confirmer cet arrêt, le TF rappelle qu'au sens de l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations contractuelles que s'il présente un locataire

de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Aussi, la première exigence pour l'application de l'art. 264 CO est que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer au bailleur les locaux. La restitution des clés peut concrétiser cette intention manifestée expressément (*Higi, op. cit., n. 21 ad art. 264 CO; Lachat, La restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO): questions choisies, CdB 1998, n. 7, p. 133*) ou constituer une restitution des locaux par actes concluants (*SVIT-Kommentar Mietrecht, 2^e éd., Zurich 1997, n. 17 ad art. 264 CO; Lachat, op. cit., n. 9, p. 134*). En l'espèce, les termes de la lettre de résiliation du 23 janvier 1991 ne laissent subsister aucun doute sur l'intention des locataires de restituer le local loué. En témoigne d'ailleurs la réaction de la gérance qui s'est immédiatement déclarée prête à accepter une libération des locataires sortants avant terme. La restitution ultérieure de la clé du local ne suffit pas à exclure la volonté des époux S. de restituer ledit local. En effet, il s'écoule généralement quelques semaines entre la manifestation de volonté du locataire et sa concrétisation. Pendant ce laps de temps, le locataire sortant présente au bailleur un candidat à la location. Dans le cas présent, la communication écrite des défendeurs coïncide avec la présentation d'un locataire de remplacement. La bailleuse devait ensuite disposer du temps nécessaire à l'examen de cette candidature (*Higi, op. cit., n. 48 ad art. 264 CO*). La doctrine estime que le délai adéquat pour effectuer cet examen varie selon les circonstances concrètes. Ainsi, le petit propriétaire aura besoin de plus de temps que le professionnel de l'immobilier. En règle générale et sauf circonstances particulières, un mois semble approprié pour les locaux commerciaux (*SVIT, op. cit., n. 10 ad art. 264 CO; Lachat, op. cit., n. 27, p. 141 s*). En l'espèce, le délai de réflexion courait à partir de la réception par la gérance de la lettre de résiliation des époux S. La bailleuse, représentée par un professionnel de l'immobilier, a obtenu les renseignements au sujet de la candidate le 19 février 1991. On pouvait donc raisonnablement s'attendre à ce qu'elle se prononce sur la candidature proposée immédiatement après l'obtention desdits renseignements, ce d'autant plus qu'il ne s'agissait pas d'une location très importante (*Higi, op. cit., n. 48 ad art. 264 CO*) et qu'elle avait été avisée du souhait de la candidate de rentrer dans le local le plus tôt possible. A l'instar de la Cour cantonale, le TF parvient ainsi à la conclusion que la bailleuse aurait dû, si elle le souhaitait, clairement refuser la candidate et ne pas adopter une attitude contradictoire notamment en tolérant l'occupation par celle-ci du local mis à bail. La SI X. ne pouvait par conséquent pas indéfiniment surseoir à sa décision; elle devait fournir aux locataires sortants une réponse au terme du délai de réflexion (*Lachat, op. cit., n. 31, p. 143; même auteur, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 450*), faute de quoi son silence équivalait à un refus injustifié de la candidate (*SVIT, op. cit., n. 11 ad art. 264 CO*), avec pour effet la libération des époux S. de leurs obligations, à partir du moment où celle-là était prête à reprendre le bail.

5. Il ressort en outre des constatations de fait, qui lient le TF, que la gérance avait tout d'abord déclaré qu'elle augmenterait la garantie, si la candidate confirmait son intérêt pour la location. La gérance a ensuite décidé d'une augmentation de loyer, notifiée aux époux S. mais pas encore entrée en force au 1^{er} mai 1991. Au risque de perdre ses droits envers le locataire sortant, le bailleur ne peut imposer unilatéralement une hausse de loyer au candidat (*SVIT, op. cit., n. 10 ad art. 264 CO*). Celui-ci ne doit assumer que les augmentations déjà notifiées et entrées en force (*Higi, op. cit., n. 39 ad art. 264 CO*). Dans le cas d'espèce, la Chambre des recours considère que ce n'est qu'en réaction à l'annonce de l'augmentation future du loyer que la candidate a sollicité la réduction de la durée du bail. La Cour cantonale en déduit, à juste titre, que sans les nouvelles prétentions de la demanderesse, la candidate aurait été prête à reprendre le bail des époux S. aux mêmes conditions.

M.M.

14 Bail commun portant sur une habitation conclu avec deux locataires se déclarant solidairement responsables. Incarcération de l'un d'eux. Condamnation de l'autre au paiement du loyer en souffrance, bien qu'il n'ait jamais occupé les lieux. Négation de justes motifs de résiliation anticipée. Diminution équitable des loyers dus, compte tenu que la bailleuse n'a pas tout fait pour relouer les locaux jusqu'à l'échéance ordinaire. Incompétence du Tribunal des baux à juger d'un litige entre colocataires.

Tribunal des baux, Vaud

30.03.1998

D. c. SI O. SA et T.

Art. 143 al. 1, 264 al. 3 lit. b, 266g al. 1 CO; 1 LC vaudoise sur le Tribunal des baux

1. Par contrat signé le 26.09.1991, la SI O. SA (défenderesse) a remis à bail un petit appartement à D. (demandeur) et à T. (défendeur). Ces derniers se déclaraient « conjointement et solidairement responsables ». Le contrat était conclu pour une durée initiale d'un an et comprenait une clause de renouvellement de six mois en six mois, sauf résiliation donnée par l'une des parties trois mois avant une échéance.

Le demandeur n'a jamais habité l'appartement. Il aurait contresigné le bail parce que le défendeur T. n'était à l'époque pas titulaire d'un permis B. C'est en tout cas ce dernier qui a rempli la formule d'inscription pour obtenir l'appartement, qui a assisté à l'état des lieux d'entrée, qui a constitué une garantie pour le loyer et qui a occupé les lieux.

Par lettre recommandée datée du 22 septembre 1994, le défendeur a communiqué à la gérance qu'il était incarcéré depuis juillet pour une durée indéterminée, d'où le non-paiement du loyer à compter de cette dernière date et sa volonté de résilier le bail dans les plus brefs délais. La gérance a fait connaître sa réponse le 11 octobre 1994, en se déclarant d'accord avec la restitution anticipée des locaux à condition qu'un nouveau locataire puisse les occuper à partir du 1^{er} novembre 1994; à défaut de quoi, le défendeur restait responsable des obligations contractuelles jusqu'au 1^{er} avril 1995. Le déménagement et le nettoyage du logement litigieux eurent lieu le 5 décembre 1994, exécutés par un tiers mandaté par la Société vaudoise de patronage.

Le 19 août 1996, sur réquisition de la défenderesse, le demandeur s'est vu notifier un commandement de payer d'un montant de près de Fr. 10 000.—, représentant les arriérés de loyers en souffrance, ainsi que le remboursement de certains frais. Le poursuivi a fait opposition et, après la mainlevée obtenue par la bailleuse, il a ouvert actions en libération de dette contre la défenderesse et en constatation de droit contre le défendeur. L'affaire se conclut devant le Tribunal des baux du canton de Vaud.

2. Le demandeur nie sa qualité de locataire, et donc celle de débiteur solidaire, à titre principal, des dettes du bail. Il argue que son engagement était celui d'une caution, mais qu'il est nul pour vice de forme (au sens de l'art. 493 CO). Subsidiairement, il invoque la résiliation du contrat pour justes motifs (art. 266g CO).
3. Sur la première conclusion, le Tribunal des baux constate que l'engagement solidaire, au sens de l'art. 143 al. 1 CO, peut résulter d'une déclaration expresse ou tacite (par actes concluants). En l'espèce, le demandeur a signé, à côté du défendeur, le contrat de bail sous la rubrique « locataire », l'un et l'autre se déclarant « conjointement et solidairement responsables ». Il n'y a rien, que ce soit dans le contrat ou dans l'état de preuves, qui permette de conclure à l'engagement principal de T. et à celui accessoire de D. Ce dernier doit donc être considéré comme débiteur principal des loyers impayés, y compris des intérêts y relatifs, dont a été déduite la garantie locative.
4. Cela dit, le Tribunal des baux doit répondre à une seconde question: celle de savoir si la résiliation anticipée pour le 31 octobre 1994 – alors que la plus proche échéance contractuelle était au 31 mars 1995 – constitue un congé extraordinaire pour justes motifs, au sens de l'art. 266g al. 1 CO. Le tribunal n'écarte pas l'idée que l'incarcération préventive d'un locataire pour une durée indéterminée puisse entrer dans l'hypothèse prévue par cette disposition. Toutefois, il juge qu'en cas de bail commun, comme dans la présente espèce, la continuation du contrat doit devenir intolérable pour tous les colocataires. Or le demandeur n'a pas ici fourni le moindre élément probatoire (art. 8 CC) indiquant que la poursuite du bail eût été intolérable pour

lui aussi (en arguant, par exemple, que le paiement du loyer jusqu'à l'échéance contractuelle ordinaire mettait en péril sa situation financière).

Ce n'est donc pas un cas de congé pour justes motifs qui doit être jugé, mais un cas de restitution de la chose louée au sens de l'art. 264 CO. En l'occurrence, aucun des colocataires n'a proposé un candidat intéressé à prendre à bail l'appartement litigieux, de sorte que le loyer reste en principe dû jusqu'à l'échéance du 31 mars 1995. Toutefois, le tribunal observe que la bailleuse respectivement sa gérance, a fait montre d'un « grave manque de diligence » dans l'incombance qu'elle avait de réduire le dommage de l'autre partie (art. 44 al. 1 CO): d'une part, et sachant que le défendeur était incarcéré, elle n'a pas particulièrement rendu attentif le demandeur au respect de ses obligations contractuelles; d'autre part, elle n'a pas fait d'efforts soutenus pour tenter de relouer l'appartement, se contentant de faire paraître une seule annonce par semaine, dans un seul journal. En conséquence, et en application de l'art. 264 al. 3 lit. b in fine CO, il se justifie de « réduire le montant dû à la défenderesse de l'équivalent de trois mois de loyers bruts ».

5. Quant à l'action en constatation de droit dirigée contre le défendeur, concluant à ce que ce dernier doit restituer au demandeur le montant – éventuel – dû à la bailleuse, le tribunal se déclare incompetent pour la juger, selon l'art. 1 al. 1 de la Loi cantonale sur le Tribunal des baux, compte tenu qu'il s'agit d'un litige entre colocataires, et non d'un litige entre bailleur et locataire.

Note

6. Sur le premier point litigieux, de savoir si le demandeur doit être considéré comme colocataire et donc, selon les termes du contrat, comme codébiteur principal et solidaire du loyer, le jugement du Tribunal des baux n'appelle aucune observation. Aux arguments implacables résumés plus haut, on ajoutera que le demandeur eût été en peine d'invoquer une erreur essentielle (au sens des art. 23 ss CO), ni même, puisqu'il prétendait que la bailleuse savait qu'il n'habiterait pas l'appartement litigieux, une simulation (au sens de l'art. 18 al. 1 *in fine* CO). En effet, au vu des circonstances, et notamment eu égard au fait que le défendeur n'était titulaire que d'un permis A, l'intention de la bailleuse était clairement celle d'avoir pour cocontractants deux codébiteurs obligés à titre principal et solidaires. D'ailleurs, faut-il le rappeler, le loyer est la contrepartie de la cession de l'usage de la chose louée, et non de l'usage effectif qu'en fait le locataire (cf. *Tercier, Les contrats spéciaux*, 2^e éd., Zurich 1995, n. 1717). C'est dire que le loyer est dû même si le locataire renonce à user de la chose. Il peut en aller différemment dans d'autres types de baux que le bail à loyer portant sur une habitation, comme dans le bail à ferme qui oblige le fermier à exploiter la chose affermée (art. 283 al. 1 CO) ou comme dans un bail commercial, qui prévoirait une obligation d'exercer l'activité stipulée dans les locaux loués. Quant à l'argument du demandeur, selon lequel les

colocataires s'étaient entendus pour que seul celui d'entre eux qui occupait effectivement les locaux loués paie le loyer, il s'agit d'une clause qui – si elle est établie – n'est pas opposable à la bailleuse, mais peut uniquement être prise en considération au stade de la répartition interne de la dette solidaire.

7. Quant à une deuxième question abordée dans le jugement, celle de savoir si les conditions d'application de l'art. 266g al. 1 CO étaient ici réunies, le Tribunal des baux y apporte une réponse négative. Il justifie sa décision en faisant valoir qu'il s'agit en l'espèce d'un bail commun et que la résiliation anticipée pour justes motifs de la part des colocataires ne peut être admise que si la continuation du contrat devient intolérable pour tous, et non pas seulement pour un seul d'entre eux. En elle-même, cette décision – qui prend notamment appui sur Micheli (*Les colocataires dans le bail commun, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 13*) – trouve notre approbation. On ne saurait

pourtant en déduire, ce que ne fait pas le tribunal, que l'application de l'art. 266g CO est subordonnée à la condition que le « juste motif » invoqué réside dans la personne de chaque locataire. On peut tout à fait admettre que cette disposition puisse être invoquée avec succès lorsqu'un seul des locataires se plaint sérieusement d'une atteinte à la santé ou de difficultés économiques. Le cas échéant, et suivant les circonstances, le motif en question peut affecter, par effet réflexe, la situation de tous les colocataires, notamment lorsqu'ils forment une communauté comme celle des époux, des concubins ou des commerçants exploitant en société simple une activité économique. Encore faut-il, comme le précise le jugement commenté, que chaque colocataire prouve que la situation nouvelle rend l'exécution du bail intolérable, pour lui-même, et donc pour tous ensemble (*cf. aussi notre note publiée in DB 1997, p. 12, n° 7*).

P.W.

2. Protection contre les loyers abusifs

15 Adaptation du loyer. Coût d'investissement; démolition. Répartition du coût d'un ascenseur. Amortissement d'une dépense future (remplacement de l'ascenseur).

Tribunal fédéral

27.10.1999

T. c. W.

ATF 125 III 421

Art. 269, 269a lit. d CO

1. Dans le cadre d'une procédure d'adaptation du loyer du cabinet médical de W., situé au premier étage de l'immeuble appartenant à T., ce dernier a saisi le TF contestant certains points précis du calcul adopté par la Cour cantonale pour déterminer, selon la méthode absolue, le loyer litigieux.
2. Le recourant T. reproche à l'instance cantonale de ne pas avoir tenu compte des frais de démolition d'un escalier, dont il avait été constaté qu'il n'avait jamais servi au locataire. Après avoir repris la notion du calcul du loyer selon la méthode absolue, se référant à cet égard à l'ATF 123 III 171 (*cons. 6; DB 1997, p. 12, n° 12*), le TF rappelle que dans le prix de revient entrent les coûts d'acquisition et de réalisation de la chose louée; il a ainsi retenu que les frais de démolition devaient être inclus dans la notion de prix de revient dans la mesure où la démolition

était nécessaire à la réalisation de la chose louée (*Higi, Die Miete, in Obligationenrecht, 4^e éd., V 2 b, Zurich 1998, n. 176 ad art. 269 CO*). Etablissant le principe, le présent arrêt n'a pourtant pas pu résoudre le cas d'espèce puisque les constatations cantonales étaient insuffisantes pour établir le lien entre la démolition de l'escalier et la réalisation du cabinet médical donné en location. A défaut d'indication plus précise à ce propos, il se doit de présumer que la démolition de l'escalier est intervenue après la conclusion du contrat de location et l'occupation des locaux par W. Il n'est pas précisé si la démolition a donné suite à la reconstruction de l'ouvrage ou si une autre modification est intervenue dans l'immeuble. On pourrait supposer, pour les autres questions juridiques posées dans l'arrêt examiné et qui seront traitées ci-dessous, que la démolition a été rendue nécessaire pour l'installation d'un ascenseur, mais rien ne ressort concrètement à ce propos de la motivation de la décision cantonale. Dans ce cas, le lien entre la démolition et la réalisation des locaux destinés au cabinet médical qui existaient déjà n'apparaît pas évident: dans cette situation, il serait en effet beaucoup plus logique de retenir la nécessité de la démolition en raison de la nouvelle installation de l'ascenseur et de répartir la dépense complète en fonction de l'utilité de l'installation pour chaque voisin (pour le système de répartition, voir le point suivant).

On peut se demander, toujours à défaut de certitude sur les faits, si les travaux entrepris constituent une modification de la chose louée au sens de l'art. 260 CO ou simplement des travaux d'entretien. Dans la première hypothèse, pour pouvoir en tenir compte, il est nécessaire que les travaux effectués

créent une plus-value à la chose louée (*Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 316, n. 5.1.3 s*) sans qu'il y ait lieu de vérifier le lien entre ces travaux et la réalisation de l'objet loué, qui d'ailleurs existaient déjà dans le cas d'espèce. Pour ce qui est d'une démolition en tant que telle, une telle plus-value paraît *a priori* douteuse. Dans le deuxième cas, l'entretien ne justifie en principe pas d'augmentation du loyer.

3. Dans l'arrêt ici relaté, le TF s'occupe également de la question relative à la répartition du coût de l'ascenseur; s'agissant d'un poste de l'investissement, il le met à la charge des différents locataires. Notre haute Cour affirme en effet que la question n'est pas réglée par le droit fédéral et qu'il n'existe aucun système parfait pour répartir ce coût entre les divers locataires. Elle en déduit en conséquence que seule une méthode de répartition inadaptée et arbitraire pourrait constituer une violation du droit fédéral dans son esprit et, concrètement, un loyer abusif au sens de l'art. 269 CO. Dans le cas d'espèce, elle affirme enfin que le système schématique et simple adopté par la Cour cantonale n'est pas insoutenable, mais n'illustre pas non plus complètement la manière dont il s'articule.

Le TF précise en outre que si les locaux commerciaux ont un intérêt majeur à l'existence d'un ascenseur, on peut également soutenir que le locataire de ce genre de locaux ainsi que ses clients ne font usage d'une telle installation que durant l'horaire professionnel. Il en va au contraire différemment des autres locataires qui profitent toujours de cette installation; du reste, l'intérêt à l'utilisation de l'ascenseur est plus important pour ceux qui habitent dans les étages supérieurs du bâtiment. Evidemment, d'autres critères de répartition, tels que la grandeur des différents objets mis en location, pourraient être pris en considération.

4. Le recourant désirerait finalement que l'on retienne, selon la méthode absolue, un poste qui prenne en considération la dépréciation rapide de l'ascenseur. Le TF nie toutefois que l'on puisse comptabiliser un amortissement sur le coût de l'ascenseur ou qu'une provision puisse être envisagée en vue de son futur remplacement. Il retient cependant qu'au moment du remplacement de cette installation, le bailleur pourra prétendre à une augmentation du loyer en invoquant d'importantes réparations (art. 14 al. 1 OBLF). Le refus de prendre en considération des amortissements d'installations existantes ou la constitution de réserves en vue de leur remplacement reprend la jurisprudence constante du TF qui trouve des partisans (*Higi, PJA 2000, p. 488*) et suscite des critiques (*Rohrer, MRA 1996, p. 50 s*). Cette jurisprudence doit être approuvée à notre sens puisque l'analyse du caractère abusif d'un loyer (respectivement son caractère licite) doit être faite à un moment précis, celui auquel elle est demandée. L'on ne peut en revanche pas retenir à cet égard des situations éventuelles et futures qui pourraient d'ailleurs ne plus intéresser en aucune manière le locataire qui, dans l'intervalle, aura peut-être même quitté les locaux en question.

B.C.

16 Hausse de loyer. Obligation de motiver la hausse de manière suffisamment claire et précise. Motivation figurant sur la formule officielle et sur la lettre d'accompagnement. Refus d'admettre la validité d'une majoration de loyer motivée par renvoi aux dispositions légales relatives à différents critères, se rapprochant à la fois de la notion de loyer du marché et de celle de loyer fondé sur les coûts. Interprétation de la motivation selon le principe de la confiance.

Tribunal fédéral

03.01.2000

SI D. SA c. P. et consorts

MP 2000, p. 27

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

1. Au nombre des conditions de forme auxquelles est soumise la majoration de loyer, le législateur a exigé, sous peine de nullité, une mention claire et précise des motifs de hausse sur la formule officielle, voire sur la lettre d'accompagnement (art. 269d CO, 19 al. 1 lit. a ch. 4 et 1bis OBLF). Les motifs doivent être suffisamment précis pour permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité ou non de la contester. La jurisprudence a d'ailleurs estimé à cet égard que le simple renvoi aux motifs légaux de hausse n'était, selon les circonstances, pas suffisant (*ATF 121 III 6, DB 1995, p. 15, n° 18*). La motivation indiquée sur la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur. Les principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté sont applicables pour déterminer le sens et la portée de la motivation invoquée, en particulier pour juger si celle-ci répond à l'exigence de clarté. Si, comme dans la présente affaire, les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner aux motifs figurant dans l'avis formel de majoration, il y a lieu d'interpréter ceux-ci selon le principe de la confiance.
2. La présente espèce porte ainsi sur l'interprétation des motifs d'une hausse de loyer. La motivation figurant sur la formule officielle était la suivante: «Selon articles 269 CO, 269a lit. a CO et 11 OBLF, loyers usuels dans le quartier. Réserve de hausse de 14%.» Dans sa lettre d'accompagnement, la bailleuse insistait par ailleurs sur l'inadéquation des loyers de ses divers locataires à l'état du marché et invoquait également la notion peu précise de changement des «paramètres de fixation des loyers» ainsi que la mise en péril de son équilibre financier. Elle notait en outre que l'augmentation de loyer «s'articulait autour» des art. 269 CO, 269a lit. a CO et 11 OBLF.

3. Le TF relève qu'en principe les motifs de l'augmentation de loyer sont inscrits sur la formule officielle (art 269d al. 1 CO). L'art. 19 al. 1bis OBLF, en vigueur depuis le 1^{er} août 1996, précise toutefois que si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle. Un tel mode de procéder était prohibé par la jurisprudence rendue avant l'entrée en vigueur de l'art. 19 al. 1bis OBLF (ATF 120 II 206). Cette disposition a ainsi assoupli les exigences de forme prévalant en matière de notification d'une hausse de loyer; sa conformité à la loi n'a toutefois pas à être examinée en l'espèce puisque l'art. 19 al. 1bis OBLF n'y trouve, en tout état de cause, pas application. Interprété littéralement, il concerne l'hypothèse où le bailleur a mentionné les motifs de l'augmentation de loyer exclusivement dans la lettre d'accompagnement, et non sur la formule officielle. Lorsque, comme en l'espèce, l'avis de majoration contient des motifs de hausse, il convient de s'en tenir à la jurisprudence selon laquelle une lettre d'accompagnement peut, le cas échéant, permettre d'interpréter la formule officielle dans la mesure où celle-ci se réfère aux motifs indiqués dans celle-ci et tend uniquement à les expliciter; il n'est dès lors pas nécessaire que la formule officielle renvoie expressément à la lettre d'accompagnement (ATF 121 III 6, DB 1995, p. 15, n° 18).
4. En lisant rapidement la motivation invoquée sur la formule officielle, les locataires peuvent effectivement comprendre que la bailleuse entend seulement adapter le loyer aux loyers usuels pratiqués dans le quartier, car il s'agit du critère mentionné en toutes lettres. Il n'en demeure pas moins que la bailleuse a cité l'art. 269 CO sous la rubrique «Motifs de la hausse»; les locataires pouvaient ainsi difficilement imaginer que, par cette mention, la bailleuse cherchait en réalité à réserver d'emblée le droit du locataire à opposer le critère du rendement abusif de la chose louée à celui des loyers usuels du quartier, thèse soutenue par la bailleuse. Les explications avancées dans la lettre d'accompagnement ne sont d'ailleurs pas de nature à lever l'ambiguïté. Par la référence au changement des «paramètres de fixation des loyers» ainsi qu'à la mise en péril de son équilibre financier, la bailleuse a laissé sous-entendre qu'elle n'obtenait pas un rendement suffisant des fonds propres investis au sens de l'art. 269 CO. En indiquant que l'augmentation de loyer «s'articule autour» des art. 269 CO, 269a lit. a CO et 11 OBLF, elle n'a pas plus opté clairement pour un critère plutôt que pour l'autre.
5. Les deux critères de calcul mentionnés par la bailleuse ne procèdent pas de la même logique. La référence aux loyers usuels du quartier se rapproche de la notion de loyer du marché alors que le rendement au sens de l'art. 269 CO fait appel à la notion de loyer fondé sur les coûts (ATF 120 II 240). A part quelques exceptions qu'il n'y a pas lieu de reprendre ici, les loyers fondés sur les coûts et les loyers du marché sont incompatibles (ATF 121 III 6, DB 1995, p. 15, n° 18). Ainsi, le bailleur qui veut augmenter le loyer doit choisir le tableau sur lequel

il entend jouer; s'il invoque des facteurs anti-nomiques, il s'expose au reproche, comme en l'espèce, d'avoir motivé la hausse de loyer de manière insuffisamment claire (Higi, *Die Miete, in Obligationenrecht*, 4^e éd., V 2 b, Zurich 1998, n. 92 ad art. 269d CO). Selon les règles de la bonne foi, les locataires ne pouvaient donc en l'espèce déterminer avec précision le facteur de hausse que la bailleuse entendait finalement invoquer et, partant, juger en toute connaissance de cause de l'opportunité de contester l'augmentation de loyer. Ne répondant pas à l'exigence de clarté, la hausse de loyer examinée est nulle.

M.M.

17 Communication de la modification des bases de calcul du loyer. Formule officielle et lettre d'accompagnement. Vice de forme et abus de droit.

Tribunal fédéral

10.03.1997

D. c. S. et consorts

MP 1997, p. 231

Art. 269d CO; 19 OBLF; 2 CC

1. Depuis le mois de février 1988, trois contrats de location ont été passés entre un bailleur et trois locataires, respectivement pour des loyers initiaux de Fr. 1400.-, Fr. 1485.- et Fr. 1530.-; tous les contrats contiennent une clause selon laquelle le loyer convenu ne couvre pas les coûts et est fondé sur un taux hypothécaire de 4%.

Le montant des loyers a été adapté à trois reprises (deux fois en 1990 et la troisième en avril 1992), à l'aide de la formule officielle accompagnée d'un document comportant les motifs de l'augmentation, singulièrement l'augmentation du taux hypothécaire, des frais d'entretien et des coûts ainsi que de la compensation du renchérissement. Ces augmentations n'ont pas été contestées par les locataires.

Le 25 juin 1993, le bailleur a communiqué aux locataires, toujours à l'aide de la formule officielle, que les loyers restaient inchangés mais leur détermination était fondée sur une nouvelle diminution du taux hypothécaire à 6%, laquelle était compensée par les frais d'entretien et le renchérissement intervenus jusqu'en avril 1993; le bailleur se garantissait ainsi expressément une réserve de loyer de Fr. 162.-, de Fr. 172.- et de Fr. 177.- respectivement. Suite à cela, les locataires ont demandé une réduction du loyer à laquelle ils ont par la suite renoncé.

Le 13 décembre 1993, les locataires ont demandé à nouveau une diminution de loyer motivée par la réduction du taux hypothécaire de 7% à 5,5%. Dans sa prise de position, le bailleur a relevé que la

réduction du taux hypothécaire de 7% à 6% avait déjà fait l'objet d'une discussion auprès de l'autorité de conciliation ensuite de la première demande et que seule la réduction de 6% à 5,5% pouvait être prise en considération. D'ailleurs et en toute hypothèse, la diminution du loyer consécutive à cette réduction du taux hypothécaire était compensée avec la réserve de loyer communiquée en juin 1993 ainsi qu'avec l'augmentation des coûts et le renchérissement intervenu jusqu'au mois de novembre 1993.

2. Suite à l'échec de la conciliation, le Tribunal de 1^{re} instance a retenu que toutes les augmentations étaient nulles à mesure qu'elles ne comportaient pas de motivation expresse sur la formule officielle; il a ainsi établi que le loyer dû par les locataires était celui convenu initialement.

Dans sa décision du 11 mars 1996, l'instance cantonale de recours a en revanche admis partiellement le recours du bailleur, en retenant la validité des deux premières augmentations, lesquelles étaient intervenues sous l'empire de l'OSL du 10 juillet 1972; il était alors licite de motiver l'augmentation sur une feuille d'accompagnement. La troisième augmentation du loyer (celle du 1^{er} avril 1992) a cependant été déclarée nulle et inefficace parce qu'elle était intervenue après l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail (art. 269d al. 2 CO) avec la conséquence qu'elle ne pouvait servir à augmenter le loyer, tout comme la notification formellement valable du 25 juin 1993, laquelle n'avait du reste pas besoin d'être attaquée puisqu'elle n'aboutissait pas à une adaptation du loyer.

Le bailleur recourt au TF qui admet partiellement le recours et renvoie la cause au TC pour nouveau jugement.

3. La validité des deux premières adaptations du loyer, intervenues avant l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail, n'est plus en discussion.

Le TF a alors examiné si l'adaptation du loyer, objet de la notification du 1^{er} avril 1992, était formellement valable. Il est parvenu à la conclusion que les juges cantonaux avaient constaté à cet égard la nullité en conformité au droit fédéral. De toute évidence, la notification de cette adaptation de loyer est en effet soumise au nouveau droit du bail et la motivation aurait dû figurer sur la formule officielle et non sur un document l'accompagnant, lequel ne satisfait pas aux exigences de forme prévues à l'art. 269d CO, avec la conséquence de sa nullité (ATF 121 III 6, cons. 3a, DB 1995, p. 15, n° 18; ATF 121 III 214, cons. 3a). L'on ne saurait revenir sur cette jurisprudence, même si dans l'intervalle, l'art. 19 OBLF a été modifié, dès le 1^{er} août 1996, avec l'adoption d'un alinéa 1bis qui admet que la motivation de l'augmentation soit indiquée sur un écrit qui accompagne la formule officielle. En effet, les faits de la présente espèce sont antérieurs à l'entrée en vigueur de cette disposition de l'Ordonnance.

4. L'examen juridique du cas d'espèce a alors porté sur le fait de savoir si l'absence de la forme requise pour la notification du 1^{er} avril 1992 avait été guérie

par la communication du 25 juin 1993 en ce qui concerne les loyers successifs ou si l'invocation de la nullité de cette notification de la part des locataires représentait un abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Ayant résolu le contentieux dans le cadre de l'examen de l'abus de droit – reconnu à charge des locataires, comme nous le verrons plus en avant –, le TF n'a plus examiné la question relative aux conséquences de l'absence de contestation d'une communication, faite à l'aide de la formule officielle, d'un loyer inchangé (par principe, une telle contestation n'est pas obligatoire et n'est pas susceptible de péremption d'une éventuelle demande future en réduction du loyer: Brunner/Stoll, *Die Mietzinsherabsetzung*, MP 1993, p. 99 s, 130; Fässler, MP 1993, p. 177 s) lorsque le locataire, s'inspirant de cette même communication, présente une demande de réduction du loyer et y renonce par la suite.

Pour le même motif, il n'a pas plus approfondi la question relative à la conséquence juridique (à savoir un effet de simple confirmation ou un effet constitutif du loyer, lequel a été nié par l'instance cantonale comme à l'ATF du 26 août 1992, publié in MP 1993, p. 176 s) pouvait être en réalité attribué à la communication du 25 juin 1993.

5. Le TF a retenu le comportement des locataires comme abusif à deux titres.

Il leur a attribué une attitude contradictoire en retenant inadmissible de pouvoir se prévaloir de deux motivations en pleine contradiction entre elles comme celle de se prévaloir de la nullité formelle des augmentations du 1^{er} avril 1992 et de faire valoir en même temps qu'à l'égard de ces loyers, la communication du 25 juin 1993 ne pouvait comporter aucune augmentation. S'agissant de la portée de l'interdiction de comportement contradictoire dans le cadre du droit du bail, il s'est référé à l'ATF 120 II 302, cons. 7b (DB 1995, p. 13, n° 15). En fait, il est reproché aux locataires l'incohérence des deux points de vue contradictoires qu'ils ont invoqués cumulativement.

Le TF a en outre précisé que le fait de se prévaloir d'un vice de forme peut constituer un abus de droit si les obligations assumées en violation des dispositions sur la forme ont été librement accomplies. En violation d'une simple exigence de forme, imposée pour protéger l'une des parties, l'effet réparateur de l'accomplissement d'une obligation valable du point de vue du droit matériel, mais non valable du point de vue formel, ne peut être par principe nié pour la seule raison que la partie qui a fourni la prestation n'était pas consciente du vice de forme et qu'elle a ainsi agi de manière erronée (Mayer/Maly, *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht Bâle* 1996, n. 50 ad art. 2 CC; Merz, *Vertrag und Vertragsschluss*, 2^e éd., Fribourg 1992, p. 235 s). En effet, toutes les circonstances du cas concret doivent être appréciées à la lumière des principes de l'art. 2 CC. S'agissant du cas d'espèce, l'on peut donc conclure que l'exigence de forme a été violée seulement en ce qui concerne la localisation (voir aussi l'art. 19 al. 1bis OBLF récemment introduit) de la motivation de l'augmentation du loyer que les locataires, grâce à la formule officielle

utilisée, ont toutefois été informés conformément à la loi de leur droit de contestation, qu'ils ne se sont pas opposés aux augmentations et que par le paiement de ces montants, ils les ont apparemment reconnus. Les locataires se sont enfin opposés au loyer confirmé par formule officielle du 25 juin 1993 pour les seuls motifs que la réduction du taux hypothécaire aurait pu permettre un rendement excessif. En de telles circonstances, il y a cependant lieu de leur reprocher un comportement contradictoire et partant abusif, dans la mesure où par la suite – dans une autre procédure – ils se sont prévalus d'un vice de forme pour remettre également en question les loyers contestés par la demande en réduction.

B.C.

18 **Demande de diminution du loyer. Objection du bailleur que le rendement n'est pas excessif. Calcul du rendement net.**

Tribunal fédéral

02.07.1999

S. et M. c. P. SA

CdB 2000, p. 6

Art. 269, 270a CO

1. Par contrat de bail du 4 avril 1989, P. SA (baillesse) cédait à S. et M. (locataires) un appartement de cinq pièces et demie pour un loyer mensuel net de Fr. 1626.–. Le loyer fut modifié à plusieurs reprises par des majorations du loyer de la part de la baillesse et par deux demandes en réduction du loyer des locataires. Par transaction judiciaire, les parties convenaient de fixer le loyer mensuel, dès le 1^{er} juin 1996, à Fr. 1799.– en se basant sur un taux hypothécaire de 5% et sur un index de 142,8 points.
2. Par lettre du 18 décembre 1996, les locataires demandèrent à la baillesse une diminution du loyer mensuel de Fr. 52.–, dès le 1^{er} avril 1997, en raison de la réduction du taux hypothécaire de 5% à 4,75%. Suite au refus écrit de la baillesse, les locataires saisirent l'autorité de conciliation et, à défaut de conciliation, le Tribunal du district (commission judiciaire), qui déboutait les demandeurs de leurs conclusions tendant à la diminution du loyer précitée. Sur recours de la part des demandeurs, le Tribunal cantonal a partiellement admis la demande jusqu'à concurrence de Fr. 17.40. Les demandeurs recourent au TF en concluant à une réduction du loyer de Fr. 44.80 dès le 1^{er} avril 1997. La défenderesse forme un recours joint et conclut à la confirmation du jugement de première instance. Le TF admet partiellement tant le recours que le recours joint et renvoie l'affaire au Tribunal cantonal pour nouvelle décision conformément aux considérants suivants.

3. La défenderesse a opposé à la demande en réduction du loyer qu'elle retire de l'objet loué un rendement net insuffisant. Les demandeurs attaquent le jugement du Tribunal cantonal qui a partiellement admis cette objection, en prétendant que l'objection d'un rendement insuffisant ne saurait être opposée à une demande en diminution du loyer. En outre, ils critiquent le calcul du rendement net à plusieurs égards.
4. Conformément à l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer et en demander la diminution lorsqu'il a une raison d'admettre que le bailleur retire de l'objet loué un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant notamment d'une baisse des frais. Déjà sous l'empire de l'ancien droit du bail, le TF avait statué que le bailleur pouvait opposer à une demande de diminution du loyer que le montant du loyer n'était pas abusif parce que, malgré une modification des bases de calcul, il ne lui procurait pas de rendement excessif (ATF 116 II 73 ss). Le TF a confirmé cette jurisprudence après l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail (ATF 121 III 163 ss; cf. également 122 III 257, cons. 3).

Les demandeurs préconisent un revirement de cette jurisprudence. Il n'y a toutefois pas lieu de les suivre. En effet, un revirement de la jurisprudence doit se fonder sur des motifs objectifs et sérieux (ATF 121 III 163, cons. 2d/bb, avec références; cf. également 122 I 57, cons. 3c/aa). Ces motifs doivent être si prépondérants qu'ils contrebalancent les effets négatifs entraînés par une modification de la jurisprudence notamment pour la sécurité juridique (Probst, *Die Änderung der Rechtsprechung, thèse Saint-Gall 1994, p. 664*). En l'occurrence, de tels motifs prépondérants n'existent pas. La jurisprudence du TF a certes été critiquée par certains auteurs (notamment par Brunner/Stoll, *Die Mietzinsherabsetzung, MP 1993, p. 99 ss, 121, 118 ss*) mais le TF a examiné en détail cette critique dans l'ATF 121 III 163 (cons. 2d/aa et bb) sans arriver à un autre résultat. En l'espèce, les demandeurs ne soulèvent pas de points nouveaux dans leur recours en réforme qui justifieraient un réexamen de la jurisprudence actuelle. Il sied dès lors de confirmer le principe que le bailleur peut faire valoir l'objection d'un rendement insuffisant à la demande de diminution du loyer formulée par le locataire.

5. Reste la question de savoir si le Tribunal cantonal a correctement calculé le rendement net de l'objet loué.
 - a) A ce sujet, les demandeurs critiquent en premier lieu le Tribunal cantonal pour avoir tenu compte du taux d'intérêt de 5,75% du prêt hypothécaire en deuxième rang au lieu de se baser sur un taux hypothécaire de 5,25% conformément au marché. Ce grief est manifestement infondé. Etant donné que le point de départ pour contrôler le rendement net est le rendement effectivement réalisé par le bailleur, ce sont les coûts effectifs du bailleur qui sont déterminants. Cela vaut notamment pour les frais des fonds étrangers investis dans l'immeuble (Higi, *Die Miete, in*

Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1994, n. 102 et 107 ad art. 269 CO; Gut, *Angemessener Ertrag*, MP 1996, p. 193 s; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, n. 6.3, p. 292; cf. également ATF 122 III 257, cons. 3b/bb). Une exception se justifie uniquement lorsque les frais du capital sont fictifs ou artificiellement élevés, p. ex. en cas d'un prêt « interne » entre deux entreprises économiquement étroitement liées (Higi, *op. cit.*, n. 108 ad art. 269 CO; Gut, *op. cit.*, p. 194; voir également ATF 121 III 319, cons. 5b/dd). En l'occurrence, les demandeurs ne font pas valoir de telles circonstances particulières. Pour calculer le rendement effectif, le Tribunal cantonal a donc à juste titre tenu compte du taux hypothécaire de 5,75% que la bailleuse paie pour son prêt hypothécaire en deuxième rang.

- b) Les demandeurs font également grief au Tribunal cantonal d'avoir admis, comme élément des dépenses pour l'immeuble, une « prime de risque » (Risikoprämie) de 0,1% des frais d'investissement. D'après le Tribunal cantonal cette prime se justifie pour couvrir le risque de la bailleuse de ne pas pouvoir louer l'appartement sans interruption vu que l'offre d'appartements dépasse actuellement la demande. Cette manière de voir ne saurait être partagée. D'éventuelles pertes de loyers en cas de logements vacants font partie du risque à assumer par la bailleuse (Weber/Zihlmann, *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I*, 2^e éd., Bâle 1996, n. 11 ad art. 269 CO; Gut, *op. cit.*, p. 195; voir également ATF 120 II 100, cons. 6b/bb). En effet, il ne s'agit pas de frais qui découlent directement de l'existence, de l'entretien ou de l'exploitation de l'objet loué mais simplement du risque que des entrées espérées ne se réalisent pas. Par conséquent, les primes de risque ne sont pas déductibles du revenu mais doivent être couvertes par le rendement net (Higi, *op. cit.*, n. 137 ad art. 269 CO; Gratz, *Mietzinsgestaltung*, Zurich 1995, p. 72). La jurisprudence tient déjà compte des risques de perte de loyers lors de la détermination du taux de rendement qu'elle permet au bailleur de réaliser (ATF 120 II 100, cons. 6b/bb). Dès lors, il n'est pas possible d'en tenir compte une seconde fois comme élément des charges lors du calcul du rendement net (Lachat, *op. cit.*, n. 6.4, p. 293). C'est donc à tort que le Tribunal cantonal a calculé le rendement net en tenant compte de la prime de risque pour d'éventuelles pertes de loyers.

T.P.

19 Demande de diminution de loyer. Nullité de la clause contractuelle excluant une diminution du loyer en deçà du loyer initial.

Tribunal fédéral

23.08.1999

S. c. M. et consorts

ATF 125 III 358; MP 1999, p. 190

Art. 270a CO

1. Sous la rubrique « conditions particulières », le bail comporte une clause fixant les bases de calcul du loyer (taux hypothécaire de 6,5% et indice suisse des prix à la consommation de mars 1993). La disposition exclut en outre une diminution du loyer en dessous du loyer initial. Eu égard à la baisse du taux hypothécaire, les locataires n'en demandent pas moins une diminution du loyer en dessous du montant initialement convenu. Le bailleur leur oppose en vain la clause précitée.
2. L'art. 270a CO concrétise la protection du locataire contre les prétentions abusives du bailleur, dans la mesure où il pose les conditions formelles et matérielles permettant au locataire d'exiger que le montant du loyer soit réexaminé. La loi fixe de manière exhaustive les conditions permettant un tel réexamen du loyer. En particulier, la diminution ne peut être demandée que pour le prochain terme légal de résiliation (art. 270a al. 1 CO). La manière dont sont conçues les possibilités de contester un loyer tient compte des intérêts divergents des parties; on ne saurait contractuellement restreindre ou balayer un tel système, pas plus qu'on ne peut l'étendre en prévoyant d'autres possibilités de contestation. Le TF reconnaît ainsi le caractère impératif de l'art. 270a CO, au motif que le législateur a prévu une solution définitive, prenant en compte les intérêts divergents des parties (Roncoroni, *Zwingende und dispositive Bestimmungen im revidierten Mietrecht*, MP 1990, p. 76 ss).
Le locataire de locaux d'habitations ou de locaux commerciaux n'en demeure pas moins libre de contester ou non le montant prétendument abusif demandé en échange de l'usage de la chose louée (Tercier, *Les contrats spéciaux*, 2^e éd., Zurich 1995, p. 243 s, n. 1983 ss). S'il omet de contester le loyer, il peut s'ensuivre que le locataire paie volontairement et consciemment un montant objectivement trop élevé pour la chose louée. Les dispositions en matière de loyers abusifs ne portent donc pas atteinte, sous cet angle, à la liberté contractuelle (ATF 123 III 70, cons. 3a).
3. Le TF écarte l'avis du Commentaire SVIT (*SVIT-Kommentar Mietrecht*, 2^e éd., Zurich 1998, n. 2 ad art. 270a CO) et de Higi (*Die Miete*, in *Obligationenrecht*, 4^e éd., V 2 b, Zurich 1998, n. 42 ad art. 270a CO), qui admettent la validité des clauses excluant une diminution du loyer en deçà du loyer

initial. Le premier commentaire se réfère à tort à l'ATF 108 II 321, qui ne concernait que les clauses d'indexation limitant en cours de bail l'adaptation du loyer à la baisse. De même, Higi établit à tort une analogie entre les restrictions légales posées aux possibilités de contester les loyers indexés et échelonnés des art. 270c et 270d CO, d'une part, et les clauses contractuelles excluant ou limitant la diminution du loyer, d'autre part. En effet, les art. 270c et 270d CO ne s'appliquent qu'aux seuls loyers indexés et échelonnés, et uniquement pendant la durée minimum impérative du contrat (cinq ans pour les baux indexés; trois ans pour les baux échelonnés). Ces dispositions ne sauraient s'appliquer par analogie aux contrats conclus pour une durée indéterminée, qui peuvent être résiliés pour leur échéance. Pour cette dernière, le locataire demeure libre de solliciter une diminution du loyer.

4. Les possibilités légales de contester les loyers abusifs prévus par la loi doivent impérativement être préservées. Une telle exigence exclut aussi que les parties puissent convenir d'un loyer minimum absolu. Cela vaut même lorsque ce montant minimum est fixé par rapport au montant du loyer initial. La possibilité d'exclure, de par la volonté autonome des parties, une diminution de loyer ne saurait dépendre du hasard qui fait par exemple qu'un contrat a été conclu pour une durée indéterminée, alors que le niveau du taux hypothécaire était élevé, ou bien faible. Le locataire ne peut renoncer à contester le loyer selon l'art. 270a CO que s'il a pleinement connaissance de l'évolution du taux hypothécaire effectivement survenue.

Note

5. L'arrêt est publié en français in CdB 1999, p. 125 ss. Il est commenté par Bättig, in MRA 2000, p. 228-229.

D.L.

20 Demande de diminution du loyer en cours de bail. Notion de dernière fixation du loyer servant de référence à la modification des bases de calcul selon la méthode relative. Tel n'est pas le cas d'une modification du bail, qui ne procède qu'à une comptabilisation différente des charges de chauffage et d'eau chaude et qui ne remet pas en cause le montant du loyer.

Tribunal fédéral

22.02.2000

A. et B. c. X.

ATF 126 III 124

Art. 270a al. 1 CO

1. Selon l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution

pour le prochain terme de résiliation, s'il y a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul. Cette modification résultera souvent, et le texte légal y fait expressément allusion, d'une baisse des frais, et notamment – comme dans la présente affaire – d'une baisse du taux de référence de l'intérêt hypothécaire.

2. Selon la jurisprudence, confirmée récemment, et la doctrine (*cf. les réf. cit., p. 126*), la diminution du loyer s'opère selon la méthode de calcul dite relative. C'est dire que le locataire qui demande une telle diminution « ne peut se prévaloir que des modifications des bases de calcul intervenues depuis la dernière fixation du loyer, l'art. 13 al. 4 OBLF ne modifiant en rien cette règle » (*Jacquemoud-Rossari, L'évolution récente de la jurisprudence en matière de loyers, 11^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2000, p. 23, qui cite l'ATF 124 III 67 ss, JT 1999 I 111 ss*). S'agissant de la dernière fixation du loyer, c'est celle qui, en dehors de l'accord portant sur le loyer initial, a conduit à la fixation d'un nouveau montant de loyer. Une telle fixation du loyer peut intervenir de plusieurs manières, certes par un jugement ou une transaction judiciaire, mais aussi par une convention expresse entre les parties ou même par un accord tacite, lorsque le locataire n'a pas contesté une augmentation signifiée par le bailleur. Et le TF de souligner qu'une comptabilisation différente des charges de chauffage et d'eau chaude qui, comme dans la présente affaire, ne remet pas en cause le montant du loyer, ne constitue pas une nouvelle fixation du loyer, ni donc un point de référence pour juger de l'admissibilité d'une modification postérieure. L'arrêt peut être considéré comme une confirmation de jurisprudence.

3. En l'espèce, deux locataires, A. et B., ont loué chacune un appartement dans un immeuble propriété de X., qui est une fondation. Le bail de A. a débuté en 1986, pour un loyer mensuel de Fr. 913.– et un acompte de Fr. 150.– pour le chauffage et l'eau chaude (loyer porté ultérieurement à Fr. 1130.–). Le bail de B. a commencé en 1993, pour un loyer mensuel de Fr. 974.– et un acompte de Fr. 130.– pour les charges susmentionnées. Les deux contrats ont été repris par X. lorsqu'elle a acquis l'immeuble en juillet 1994.

Selon l'arrêt (*p. 124 s*), « Par avis du 10 novembre 1995, avec effet au 1^{er} avril 1996, X. a informé les locataires qu'elle n'entendait pas modifier le loyer, comme elle aurait pu le faire pour obtenir un rendement équitable par rapport au prix d'achat, mais qu'elle réadaptait, en revanche, sa base de calcul afin de tenir compte du taux hypothécaire, de l'indice des prix à la consommation, ainsi que des charges d'entretien et d'exploitation, ces éléments constituant dorénavant la base des baux. En outre, dans le but d'améliorer la transparence du loyer net, décision avait été prise d'inclure dans le décompte de chauffage et d'eau chaude les charges jusqu'alors comprises dans le loyer net. Ce dernier serait donc diminué proportionnellement aux charges comptabilisées de manière différente, les acomptes

provisionnels de chauffage et d'eau chaude étant simultanément adaptés en fonction des nouvelles charges à intégrer dans le décompte. A la suite de cette communication, le loyer net de A. a été ramené de Fr. 1130.- à Fr. 1028.- et celui de B. de Fr. 974.- à Fr. 889.-. La bailleuse a enfin prévu d'introduire onze termes de résiliation, fixés à la fin de chaque mois, à l'exception du 31 décembre. Les locataires n'ont pas contesté les éléments de cet avis.»

Par lettre du 16 juin 1997, A. et B. ont exigé une baisse de loyer pour le 1^{er} novembre. La bailleuse s'y est opposée partiellement, en faisant valoir que la comparaison des bases de calcul (taux hypothécaire et indice suisse des prix à la consommation) ne pouvait se faire qu'avec la situation résultant de la dernière modification de loyer non contestée faisant suite à l'envoi de l'avis du 10 novembre 1995. Ce point de vue a été suivi par le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine, puis par le TC de l'Etat de Fribourg, mais non par le TF, qui admet le recours des locataires et renvoie la cause à la Cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

4. Le TF rappelle que, dans l'application de la méthode de calcul relative, la dernière fixation du loyer implique que celui-ci ait subi une modification. «Une modification du bail qui ne remet pas en cause le montant du loyer, autrement dit qui ne constitue pas une nouvelle fixation du loyer en fonction de bases de calcul modifiées, ne saurait en revanche constituer un point de référence pour

juger de l'admissibilité d'une adaptation postérieure» (p. 126, avec réf. cit. à l'ATF 108 II 135, cons. 2a). Le TF argue que seules les augmentations de loyers ou les modifications du contrat au détriment du locataire peuvent être contestées devant l'autorité de conciliation (art. 269d al. 1 et 3, 270b CO). En conséquence, le locataire est privé de la faculté de contester un acte ne touchant pas au montant de son loyer ou ne tombant pas sous le coup de l'art. 269d al. 3 CO. Le TF rappelle également que l'acceptation tacite d'une diminution de loyer signifiée par le bailleur ne prive pas le locataire de la faculté d'exiger une baisse plus étendue. Car, précise-t-il, «si la réduction de loyer lui est notifiée sur formule officielle, le locataire n'est pas tenu de la contester s'il l'estime insuffisante» (p. 127).

5. Dans la présente affaire, le TF considère que les premiers juges ont eu tort de voir dans l'avis du 10 novembre 1995 une nouvelle fixation du loyer qui, faute de contestation par les locataires, devait servir de point de référence pour juger de l'admissibilité d'une adaptation postérieure. L'avis en question est en réalité une modification du bail dans le sens d'une comptabilisation différente des charges d'eau chaude et de chauffage, qui ne remet pas en cause le montant du loyer et qui, au surplus, n'a pas été faite au détriment des locataires. Il convient donc de renvoyer la cause à la Cour cantonale qui, une fois déterminée pour chaque locataire la date de la dernière fixation de son loyer, fixera le montant de la réduction.

P.W.

3. Protection contre les congés

21 Résiliation du contrat par le bailleur motivée par la volonté de relouer le logement à des tiers à un loyer plus élevé.

Tribunal d'appel, Tessin

09.02.1999

Epoux C. c. A.B. et consorts

Art. 271a al. 1 lit. b CO

1. Fin 1983, les parties ont conclu un bail à loyer pour un terme fixe de 5 ans avec une clause de renouvellement automatique (sauf congé signifié par l'une ou l'autre partie). Le contrat portait sur la location d'un établissement public, d'un appartement et de locaux annexes. Le loyer initial annuel s'élevait à près de Fr. 33 000.-. Dès mars 1990, il passa à quelque Fr. 37 000.-. En janvier 1997, les bailleurs ont finalement adressé aux époux C. la résiliation du bail en indiquant comme motivation leur désir d'adapter le contrat aux nouvelles dispositions en la matière, de même que leur intention de conclure un

nouveau contrat à de nouvelles conditions (soit avec une augmentation du loyer de plus de 65%). En substance, les locataires contestent cette résiliation et demandent son annulation. Tant l'autorité de conciliation que le juge de première instance ont confirmé le congé et n'ont accordé qu'une prolongation du contrat d'une année. Les locataires soumettent alors le litige au Tribunal d'appel lequel a finalement annulé la résiliation du mois de janvier 1997 aux motifs suivants.

2. L'art. 271a al. 1 lit. b CO sanctionne le congé donné dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail au détriment du locataire ou une adaptation de loyer. Le but de cette disposition est d'éviter que le locataire ne se trouve dans l'alternative d'accepter une modification unilatérale du bail en sa défaveur ou de quitter les locaux (*USPI, Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n. 15 ad art. 271a CO; Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail, 2^e éd., Lausanne 1992, p. 325*). Cette réglementation est semblable à celle qui était déjà prévue à l'art. 18 AMSL, aux termes duquel étaient considérés comme nuls les congés qui se trouvaient en rapport direct avec une augmentation de loyer (*ATF 115 II 83, DB 1989, p. 30, n° 41*). Le

locataire doit en effet être à même de contester librement les prétentions du bailleur, sans craindre un acte de rétorsion de la part de ce dernier (*Lachat/Micheli, op. cit., p. 325; Barbey, Commentaire du droit du bail, III/1, Genève 1991, n. 9 ad art. 271-271a CO*).

3. Le locataire qui invoque l'art. 271a al. 1 lit. b CO doit apporter la preuve que les conditions qui sont à la base de la résiliation abusive soient réunies; il doit en outre démontrer qu'il existe un lien de causalité entre la résiliation du bail et la modification envisagée du contrat (art. 8 CC; *Barbey, op. cit., n. 99 ad art. 271-271a CO*). En principe, des indices de l'existence du lien de causalité suffiront: l'on ne peut en effet raisonnablement exiger une preuve plus rigoureuse à ce propos (*Barbey, op. cit., n. 97 ad art. 271-271a CO*). Il importe peu en revanche que la prétention du bailleur soit ou non fondée; n'est pas plus relevante d'ailleurs la question de savoir si l'intention de modifier le contrat est apparue avant, durant ou seulement après la notification de la résiliation (*ATF 115 II 83; Barbey, op. cit., n. 95 ad art. 271-271a CO; Zihlmann, Das neue Mietrecht, Zurich 1990, p. 193; Lachat/Micheli, op. cit., p. 326*).
4. Il y a toutefois lieu de faire une distinction importante entre le cas – abusif – dans lequel le bailleur résilie le contrat pour imposer unilatéralement au locataire une prétention et celui – licite et admissible – dans lequel le congé est fondé sur la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé (mais non abusif) que celui payé jusque'alors (*ATF 120 II 105*).
5. Contrairement au premier juge, le Tribunal d'appel estime que le congé mis ici en lumière est abusif. Un premier indice en faveur de cette thèse réside dans la mention expresse dans la résiliation qu'un nouveau contrat à de nouvelles conditions de location pouvait être passé lors d'une prochaine rencontre entre les bailleurs et les locataires; cette mention semble d'ailleurs exclure, à ce moment-là, l'existence à l'horizon d'un candidat locataire et démontre en revanche plutôt l'intention des bailleurs d'imposer aux époux C. une augmentation de loyer. L'on ne peut comprendre autrement la référence à de « nouvelles conditions ». Ce point de vue est d'ailleurs pleinement confirmé à la lecture du courrier adressé par le mandataire des bailleurs au mois d'avril 1997 aux termes duquel la continuation du rapport de location avec les époux C. (et non avec d'autres éventuels intéressés) était subordonné à l'augmentation du loyer annuel à Fr. 61 200.–. Le fait qu'un certain J.B. se soit intéressé au printemps 1997 à la location du restaurant et de l'appartement pour un loyer mensuel de Fr. 4500.– n'est à cet égard pas relevant et le Tribunal d'appel parvient à la conclusion que les bailleurs ont bel et bien voulu en l'espèce imposer aux époux C. un loyer sensiblement majoré, sur le caractère abusif présumé duquel il n'y a toutefois pas lieu de se pencher puisque l'existence d'un lieu de causalité entre la résiliation et la modification unilatérale souhaitée du contrat suffit à l'application de l'art. 271a al. 1 lit. b CO.

Note

6. En substance, on retiendra de l'arrêt ici relaté que sous l'angle des règles de la bonne foi, l'on ne saurait sanctionner par principe un congé dicté par des considérations d'ordre économique. L'ordre juridique actuel permet en effet au bailleur d'optimiser son rendement dans les limites définies par la loi (art. 269 et 269a CO) et au locataire de satisfaire ses besoins en y consacrant le moins d'argent possible.

Il est toutefois à préciser que pour être admissible, une résiliation donnée pour des motifs économiques ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Pour que le congé ainsi motivé ne soit pas contestable, il faut en effet que le bailleur soit à même d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. Autrement dit, le congé sera annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure une majoration du loyer parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant (*ATF 120 II 105, 110, DB 1994, p. 22, n° 20*). Dans la présente espèce, le Tribunal d'appel n'a pas eu à contrôler si les bailleurs pouvaient prétendre à un rendement plus élevé des locaux loués puisqu'il a annulé la résiliation déjà en application de l'art. 271a al. 1 lit. b CO, les bailleurs ayant bien eu l'intention d'imposer aux locataires, par le congé, une augmentation substantielle du loyer.

M.M.

22 Résiliation du bail pendant un délai de protection. Validité du congé. Notion d'accord au sens de l'art. 271a al. 2 CO.

Tribunal fédéral

24.08.1999

L.K. c. G.B.

MRA 1999, p. 196

Art. 271a al. 1 lit. e ch. 4, 271a al. 2 CO

1. A la lecture de l'arrêt du TF, il apparaît qu'il n'est que la confirmation d'une jurisprudence déjà constante. Il abonde également dans le sens d'une doctrine unanime. Par conséquent, il ne comporte aucun élément véritablement nouveau dans l'application de l'art. 271a CO, et singulièrement de son deuxième alinéa. On ne saurait néanmoins négliger l'intérêt de la présente décision. Non seulement le TF y dresse un tableau complet de la doctrine et de la jurisprudence applicable en la matière, mais il procède également à un examen plus détaillé de la notion de « transaction » ou d'accord au sens de la disposition précitée.
2. En date du 1^{er} décembre 1993, L.K. a loué à G.B. un appartement de six pièces à Zurich, que ce dernier a sous-loué à H.S. Occupant les locaux,

l'épouse de H.S. a, par courrier du 19 décembre 1993, sollicité du bailleur une diminution du loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire. A la demande expresse du bailleur alors informé de cette sous-location, celle-ci a résilié son contrat le 21 février 1994. Toutefois, sa demande de baisse de loyer est restée sans réponse. Par courrier du 27 juin 1997, G.B. a requis, à son tour, une baisse de loyer, laquelle lui a été octroyée par L.K. le 7 juillet 1997. En raison de vives réclamations de la part des autres locataires, le bailleur lui a en outre adressé, dans sa lettre d'accompagnement, un avertissement l'invitant à se conformer au règlement de la maison.

Le 10 décembre 1997, la bailleuse a finalement résilié le contrat de bail de G.B. pour le 31 mars 1998, pour non-respect dudit règlement. Contestant la validité d'une telle résiliation, le locataire a alors porté l'affaire jusque devant le Tribunal cantonal zurichois. Cette autorité ayant déclaré le congé non valable, la bailleuse a recouru en réforme au TF. Le TF a conclu pour sa part à la validité de la résiliation. A défaut d'accord entre les parties au sens de l'art. 271a al. 2 CO, il n'a pas reconnu au locataire le bénéfice du délai de protection prévue par cette disposition.

3. Comme précédemment indiqué, la décision du TF correspond en tous points à la doctrine et à la jurisprudence.

Note

4. Tout d'abord, du point de vue de la systématique légale, les hypothèses énoncées à l'art. 271a CO – dont l'alinéa 1 lit. e et l'alinéa 2 qui nous occupent – sont des cas d'application du principe général de l'art. 271 CO; on en conclut que toute annulation du congé doit se fonder sur un comportement du bailleur qui contrevient à la bonne foi. Une interprétation de l'art. 271a CO conforme à la Constitution conduit au même résultat. S'il survient dans les trois ans dès la conclusion d'un accord ou la fin d'un procès, le congé sera donc présumé abusif (*Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1999, p. 482 ss; Jeanprêtre Pittet/Guinand/Wessner, FJS n° 362A, La protection contre les congés, p. 5*). La loi entend donc clairement protéger le locataire contre un congé de rétorsion durant le délai de protection, objectif que le TF rappelle dans sa décision. Or, toute rétorsion suppose nécessairement un litige au préalable.
5. Il en sera de même si l'on parle de règlement amiable entre les parties (art. 271a al. 2 CO), lequel présuppose inévitablement un différend entre eux. A cet égard, le TF se réfère aux travaux préparatoires qui confirment cette manière de voir (*FF 1985 I n° 412. 2*). Aux yeux de la doctrine et de la jurisprudence, « la transaction » est un contrat par lequel les parties mettent fin à une divergence d'opinion ou à une incertitude touchant un rapport de droit grâce à des concessions réciproques (*Engel, Contrats de droit suisse, 2° éd., Berne*

2000, p. 798 ss; Lachat, op. cit., p. 484; CdB 1997, p. 88; JT 1970 I 637, 1975 I 93). Si l'étendue des concessions faites de part et d'autre pour atteindre une telle solution importe peu, le sens même du règlement amiable n'en est pas moins important, ce qui signifie qu'une transaction intervenant à la suite d'un litige insignifiant (valeur litigieuse minime) ne déclenchera pas le délai de protection (*Higi, Die Miete, in Obligationenrecht, 4° éd., V 2 b, Zurich 1996, n. 306 ad art. 271a CO; CdB 1997, p. 88; MP 1999, p. 195 ss*).

A la lumière de ce qui précède, la reconnaissance sans réserve du point de vue du bailleur par le locataire, et vice versa, ne sera ainsi pas assimilable à une transaction. Dans un tel cas, les art. 271a al. 1 lit. e ch. 4 et 271a al. 2 CO ne sauraient donc trouver application. C'est dans cette même optique que dans une précédente jurisprudence, le TF a également conclu à la non-applicabilité de l'art. 271a al. 1 lit. e CO aux cas de retrait pur et simple de sa contestation par le locataire (*Jeanprêtre Pittet/Guinand/Wessner, op. cit., p. 17; JT 1991 I 641 ss*).

6. En l'espèce, le TF constate que la bailleuse a directement, et sans autre discussion, donné suite à la dernière demande de baisse de loyer du locataire. C'est donc à juste titre que la haute Cour exclut l'existence d'un litige, et par conséquent d'une transaction au sens de l'art. 271a CO. Partant, le délai de protection du locataire ne saurait ici lui être reconnu. A cet égard, on ajoutera qu'en l'absence de litige, on ne saurait non plus parler de mesure de rétorsion de la part du bailleur.

Le TF conteste également de manière pertinente l'argumentation de la Cour cantonale, selon laquelle il y avait un litige permanent entre les parties depuis décembre 1993 à propos du report de la baisse des taux hypothécaires, n'ayant abouti qu'au mois de juillet 1997. Tout d'abord, il retient que les demandes de diminution du loyer concernaient des périodes différentes et n'étaient donc pas liées, aucune des parties n'étant revenue sur la première requête. Par ailleurs, la haute Cour a estimé que l'absence de réaction du locataire après la première demande de diminution de loyer est la preuve évidente du fait que ce dernier n'a pas voulu maintenir sa requête. Le contraire aurait été vrai si, face au silence persistant du bailleur, G.B s'était saisi de l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours, conformément à l'art. 270a al. 2 CO. Le locataire n'en ayant rien fait, ces deux causes n'étaient donc pas liées.

Si en raison de l'acquiescement immédiat d'une partie aux prétentions de l'autre, leurs relations sont dénuées de tout caractère litigieux excluant dès lors l'hypothèse d'un règlement amiable, on comprendrait mal qu'il en aille autrement des cas où la partie demanderesse répond elle-même au silence du défendeur par une absence totale de réaction.

Le locataire invoquait également l'art. 271a al. 1 lit. a CO en vue de l'annulation du congé qui lui était notifié.

Le TF n'est cependant pas entré en matière sur ses allégations, motifs pris que rien dans les constatations de fait du jugement attaqué ne permettait de penser que la résiliation constituait une simple mesure de rétorsion à cause de la demande de diminution du loyer. G.B. n'avait lui-même pas fait valoir une violation des dispositions de droit fédéral en matière d'appréciation des preuves par le Tribunal cantonal. Or, le motif de congé est une question de fait que le TF ne revoit pas dans le cadre d'un recours en réforme (*ATF 115 II 484, 113 II 460*).

7. En substance, on retiendra principalement de cet arrêt que l'annulabilité de la résiliation de bail au sens des art. 271a al. 1 lit. e ch. 4 et al. 2 CO suppose l'existence préalable d'un litige, pouvant aboutir sur une transaction, laquelle déclenche elle-même le délai de protection du locataire contre tout congé de rétorsion. Elargir la notion de transaction reviendrait à donner au locataire la possibilité de se procurer plus facilement une protection pourtant lourde de conséquences pour le bailleur, d'où un certain déséquilibre du système. Le locataire pourrait, de fait, tout contester de manière systématique et adhérer entièrement à la position du bailleur ensuite, ceci dans le seul but d'obtenir à chaque fois une protection d'une durée de trois ans. On peut bien évidemment craindre qu'une telle attitude ne contrevienne manifestement aux règles de la bonne foi.

F.K./S.H.A.

23 Demande de diminution de loyer acceptée d'emblée par le bailleur. Résiliation du bail dans les trois ans mentionnant divers motifs. Contestation de la résiliation.

Tribunal fédéral

23.03.1999

F. c. B.

MP 1999, p. 195

Art. 271a al. 2 CO

1. En octobre 1981, F. a pris à bail un appartement de 3½ pièces. Après plusieurs changements de propriétaires, l'objet a été acquis par B. Au mois de décembre 1997, le nouveau propriétaire résilia le contrat de location qui le liait à F. pour la fin juin 1997. Il indiquait sur le formulaire officiel la motivation suivante: « Réunion/transformation/assainissement de votre 3½ pièces avec l'appartement d'une pièce (en un 4½ pièces) qui forme ensemble une seule unité de propriété par étage; dans le but d'obtenir un loyer convenable du point de vue du droit du bail. Violation de vos obligations de diligence et d'égard envers les voisins (art. 257f CO). » Le locataire contesta cette résiliation auprès de l'autorité de conciliation qui l'a reconnue comme conforme au droit et a prononcé une prolongation unique du contrat jusqu'au 31 mars 1998. Les autres instances cantonales saisies ont confirmé cette décision. Il en va de même du TF.
2. Le point litigieux en l'espèce est de savoir si un accord au sens de l'art. 271a al. 2 CO est intervenu entre les parties ensuite de la demande de baisse de loyer qu'avait adressée le locataire F. à son bailleur, dans les trois ans précédents la résiliation. En effet, par lettre du 20 mai 1994, F. avait demandé à B. une réduction de son loyer en raison de la baisse des taux hypothécaires. Par réponse du 14 juin 1994, B. s'était déclaré d'accord, bien qu'il considérât que la prétention en réduction s'élevait non pas à 13,04% mais seulement à 11,5%. La dernière instance cantonale a jugé à ce propos que B. avait ainsi reconnu d'emblée la prétention en réduction formulée par son locataire; la différence du taux de réduction d'un 1,45% pouvait en effet être considérée comme une bagatelle. Elle a ainsi nié le fait qu'il y avait eu un accord entre les parties au sens de l'art. 271a al. 2 CO, accord qui aurait interdit une résiliation durant trois ans. Faisant siennes les constatations de l'instance inférieure, le TF confirme l'arrêt cantonal à cet égard (*MRA 1995, p. 40 s*).
3. Le locataire fait en outre valoir que l'instance cantonale aurait méconnu le fait qu'une résiliation n'est admissible que si l'ensemble des motifs indiqués sont corrects et valables. Si un motif n'est pas exact, il y aurait en effet violation du « principe de l'unité de l'acte », ce qui doit conduire à l'annulation de la résiliation parce que sinon, un comportement contradictoire du bailleur ne serait pas sanctionné. La Cour cantonale aurait donc également dû vérifier, outre le motif de la « réunion/transformation/assainissement » des locaux, les autres motifs invoqués par le bailleur, à savoir la violation des obligations de diligence ainsi que le désir d'obtenir un loyer convenable. D'après le recourant, l'autorité inférieure aurait ainsi dû constater que les violations de l'obligation de diligence invoquées n'étaient que de purs prétextes, ce qui rendait la résiliation inadmissible.
4. Pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Une telle violation doit être admise lorsque la résiliation ne se fonde pas sur un intérêt digne de protection, qu'elle est chicanière ou qu'elle résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence (*ATF 120 II 31, 33*). Afin que les parties se fassent une idée de la situation des intérêts en présence, la résiliation doit être motivée sur demande (art. 271 al. 2 CO). A cet effet, il faut tenir compte des véritables intérêts des parties, de sorte que de simples prétextes de résiliation ne peuvent être pris en considération (*ATF 120 II 31, 33*).
5. En l'espèce, la Cour cantonale est parvenue à la conclusion que le motif de la « réunion/transformation/assainissement » correspondait aux intérêts réels et légitimes du bailleur et que la résiliation était partant compatible avec les règles de la bonne foi. Contrairement à ce que prétend le recourant,

l'instance inférieure n'avait ainsi pas à examiner si les autres motifs invoqués par le bailleur à l'appui de la résiliation l'étaient simplement à titre de prétexte. Le TF laisse ainsi ouverte la question de savoir si le reproche fait au recourant d'avoir violé ses obligations de diligence était fondé ou non.

M.M.

24 Bail commercial portant sur une station-service conclu entre cinq bailleurs et une locataire. Existence d'un bail commun, résiliable par tous les bailleurs conjointement, sous peine de nullité. Faculté de répéter sans délai un congé nul. Faillite d'un cobailleur en cours de procès et non-suspension de l'instance, faute d'influence sur la composition de la masse. Refus d'une demande de prolongation du bail, eu égard notamment à la longueur du contrat et à l'amortissement probable des investissements effectué par le locataire.

Cour de justice, Genève

29.04.1997

S. SA c. SI V. et consorts

CdB 1997, p. 123

Art. 271a al. 1 lit. e ch. 1, 272 al. 2 CO; 207 LP

1. Un bail a été conclu en 1966 entre cinq bailleurs et une société locataire, suivi ultérieurement de plusieurs cessions de part et d'autre. Le contrat était prévu pour une durée de quinze ans, renouvelable de cinq ans en cinq ans. Il portait sur l'exploitation d'une station-service pour véhicules comprenant un parking de 150 places, un emplacement de débit d'essence, un bureau et des toilettes pour les clients, ainsi que des installations servant à l'entretien des véhicules (lavage, graissage, etc.).
2. Le 21 décembre 1990, quatre des cinq bailleurs ont résilié, chacun pour leur compte, le bail les concernant pour l'échéance contractuelle du 30 juin 1996. Au terme d'une procédure entamée par la locataire, le TF admit le recours de cette dernière. Il constata l'existence d'un bail commun, lequel ne pouvait être dénoncé que par tous les cobailleurs agissant ensemble.
3. Moins d'un mois suivant la notification de l'arrêt du TF, les cinq bailleurs résilièrent conjointement le bail «pour l'échéance du 30 juin 1996 ou toute autre échéance contractuelle applicable». La locataire s'y opposa, en concluant devant la Commission de conciliation à l'annulation du congé, subsidiairement à la prolongation du contrat jusqu'au 30 juin 2002. Le litige se clôt par un appel de la société locataire devant la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève. Cette instance tranche trois questions.
4. La première question est de savoir si le second congé donné par les bailleurs contrevient à l'art. 271a al. 1 lit. e ch. 1 CO. Selon cette disposition est annulable le congé qui est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail, pour autant que le bailleur ait succombé dans une large mesure. En l'espèce, le TF a déclaré nulle la résiliation partielle du bail commun par quatre des cinq bailleurs. A cet égard, les juges de Mon-Repos ont rappelé «qu'un contrat de bail commun est un rapport juridique uniforme qui n'existe que comme un tout et pour tous les participants» (cons. 5b de l'ATF du 20.06.1994). En l'espèce, l'acte visant à mettre fin au contrat était donc affecté d'un vice originnaire qui le privait de tout effet juridique. Selon la Chambre d'appel, qui se réfère à Corboz (*La nullité du congé dans le nouveau droit du bail, CdB 1994, p. 37*), «le congé nul doit être traité comme s'il n'avait pas été donné». C'est dire qu'une nouvelle résiliation peut être signifiée sans tomber sous le coup du délai d'interdiction de l'art. 271a al. 1 lit. e ch. 1 CO, ou plus généralement sous le coup des périodes prohibées des lettres d et e de cette disposition. A cet égard, la Chambre d'appel souligne que la loi vise ici à sanctionner les «congéés repréailles ou rétorsion» qui contreviennent aux règles de la bonne foi. Tel n'est pas le cas d'un congé nul pour défaut de capacité d'une partie, ou pour vice de forme, ou encore d'un congé partiel, comme dans la présente affaire (cf. sur ce point Corboz, *Les congés affectés d'un vice, 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 10, 13, 16 et 19*). En conséquence, les cinq bailleurs étaient en droit de signifier la dénonciation du contrat à l'appelante.
5. S'agissant de la deuxième question, elle revient à se demander si le Tribunal des baux, en application de l'art. 207 LP, n'aurait pas dû suspendre la procédure en raison de la faillite d'un des cobailleurs. La Chambre d'appel rappelle que cette disposition n'instaure la suspension des procès civils auxquels le failli est partie que pour autant que, par son objet, l'instance puisse avoir une influence sur la composition de la masse en faillite. Tel n'est pas le cas d'un litige judiciaire portant sur la validité de la résiliation d'un bail commun, et sur la prolongation du contrat en question, auquel le failli n'apparaît, à côté d'autres bailleurs, que comme un consort nécessaire.
6. Quant à la troisième question, elle touche le point de savoir si le locataire peut obtenir une prolongation du bail. Pour y répondre, la Chambre d'appel procède à l'inévitable «pesée des intérêts» que commande l'art. 272 al. 2 CO. Elle nie finalement que les conditions d'une prolongation soient ici réunies, compte tenu des éléments suivants:
 - Le contrat dont bénéficie l'appelante a été conclu il y a plus de 30 ans, et il lui a été cédé quatre ans après la conclusion, soit en 1970. Durant cette période, la locataire aura sans doute été en mesure d'amortir son investissement; d'ailleurs,

elle n'a produit aucune pièce susceptible de connaître sa situation financière, et donc de mesurer les conséquences qu'entraîne pour elle le congé.

- La locataire sait depuis décembre 1990, date du premier « congé » déclaré nul, que les bailleurs entendaient mettre fin au contrat, et cela en dépit du fait que la signification n'émanait que de quatre d'entre eux.

- La locataire n'exploite pas personnellement les locaux et installations loués; elle les sous-loue en totalité à deux sociétés. En conséquence, la résiliation ne la touche pas aussi directement, et son intérêt à poursuivre l'exécution du bail au-delà de l'échéance ordinaire est supplanté par celui des bailleurs de louer les places de parking directement à leurs propres locataires.

P.W.

4. Autorités et procédure

25 **Expulsion des occupants de locaux loués. L'expulsion par la force publique de l'occupant jusqu'alors légitime d'un appartement est subordonnée à l'existence d'un titre exécutoire à son endroit. Satisfaisant à cette condition, elle vaut pour les enfants mineurs et les auxiliaires de l'occupant. La prohibition de l'abus de droit est réservée.**

Tribunal fédéral

24.08.1999

S. c. T. SA

SJ 2000 I 6; MP 2000, p. 36

Art. 266m à 266o CO

1. C.S. et M.S. se marient en 1954 et ont un fils en 1959. La famille établie à Genève occupe dès 1975 un appartement loué par le mari C.S. à T. SA. L'épouse n'est pas partie au bail qui ne porte pas sa signature. La séparation de corps des époux est prononcée en 1994. Le mari est tenu de verser une contribution d'entretien à l'épouse. Le jugement prononcé, le mari, qui a quitté le domicile durant l'instance, propose à T. SA que le bail soit repris à sa décharge par son épouse, son fils et sa bru. La proposition, comme une similaire faite durant le procès, n'aboutit pas. L'épouse conserve cependant l'appartement avec le couple et les deux enfants de celui-ci de quelque 4 et 9 ans. Le loyer accuse du retard. T. SA fait application des règles sur la demeure à l'encontre du locataire C.S. et résilie valablement le bail en septembre 1997. Ce nonobstant, l'appartement reste occupé.
2. T. SA ouvre action contre C.S. que le Tribunal des baux condamne en novembre 1998 à vider les lieux de sa personne et de ses biens. Les occupants ne bronchent pas. T. SA requiert l'exécution du jugement par le procureur général. Cité par le magistrat, C.S. fournit diverses explications et allègue que le loyer a été mis à jour. Le procureur général ordonne en mars 1999 exécution par la force publique avec effet au 1^{er} juillet.

3. L'épouse, alors informée par le mari, requiert le procureur général de déclarer que les décisions rendues contre C.S. ne sont pas exécutoires contre elle ni contre les occupants de l'appartement, pour le motif qu'elles ont été rendues au mépris des règles sur le logement familial et qu'elle-même a été tenue à l'écart de la résiliation, du procès au fond et de la procédure d'exécution. Le procureur général déboute la requérante et maintient l'ordonnance d'exécution à son endroit. Le recours de droit public de l'épouse est déclaré bien fondé, sans frais, mais dépens à charge du canton.

4. Le premier moyen de la recourante est fondé sur le caractère arbitraire de la décision du procureur général d'exécuter contre elle un jugement qui ne lui est pas opposable parce qu'elle n'a été ni partie ni représentée à l'instance et qu'elle n'a pas la qualité d'ayant cause du défendeur, seul condamné à quitter les lieux. Après rappel de la notion – impressionniste – d'arbitraire, le TF énonce la *rationem dicendi* – dont il excepte l'hypothèse des « squatters », étrangère à l'espèce: « Quiconque entend priver, par la force, une personne du logement qu'elle occupe doit être au bénéfice d'un titre exécutoire à l'égard de cette personne. »

Le titre idoine est généralement un jugement condamnatore doté d'autorité de chose jugée. Le jugement du Tribunal des baux y satisfait, mais son autorité, relative, ne lie en principe que les parties au procès. N'étant pas opposable à ceux qui, pour occuper l'appartement, n'ont pas été parties à l'instance, il ne saurait être exécuté *manu militari* à leur encontre.

5. L'inopposabilité aux tiers, néanmoins occupants, du jugement d'évacuation souffre d'exceptions dont l'arpentage est impossible en raison des divergences doctrinales. Il est généralement admis que le jugement est opposable aux enfants mineurs du locataire condamné, à ses employés et auxiliaires et, moins généralement mais encore majoritairement, aux autres membres de sa famille vivant avec lui. L'opposabilité au sous-locataire, plus controversée, est à tout le moins soutenable par interprétation extensive de l'art. 262 al. 3 CO. L'idée de l'unité familiale justifiait jadis l'opposabilité du jugement d'évacuation au conjoint. Elle est aujourd'hui dépassée par les règles qui le protègent spécifiquement

en cas de vie en logement loué. Ces règles s'opposent à l'évacuation par la force du conjoint qui n'a été partie ni au procès ni à un procès parallèle et séparé en évacuation. Des auteurs excluent même la recevabilité de demandes en évacuation intentées séparément aux époux.

6. Les règles spécifiques de protection cessent de s'appliquer lorsque le logement perd son caractère familial. Ainsi en va-t-il, notamment, pour le conjoint non titulaire du bail, en cas de séparation de corps. Le fait que la communauté domestique « a éclaté » n'a toutefois pas pour conséquence de rendre le jugement d'évacuation du conjoint locataire opposable à celui qui ne l'est pas. La scission consacre au contraire le retour à la règle générale de l'opposabilité du jugement d'évacuation du locataire au conjoint non locataire ni partie au procès. Rendue au mépris de ces considérations, la décision entreprise a privé la recourante du droit de faire entendre ses moyens, celui notamment tiré de l'existence d'un bail tacite avec T. SA. Elle est insoutenable et partant arbitraire.

Le deuxième moyen, tiré de ce que le procureur général aurait excédé ses pouvoirs en abordant la nature familiale du logement, est implicitement rejeté en cours d'examen du premier moyen. Le TF ne critique pas l'examen comme tel de la question, mais la conclusion qui en a été déduite.

Le bien-fondé du premier moyen rend sans objet le troisième, tiré de l'application arbitraire de l'art. 474A LPC qui dispose, entre autres, le droit d'être entendu dans la procédure d'exécution du jugement d'évacuation.

Note

7. Le fait que l'appartement (sept pièces et demie) ait été occupé non seulement par la recourante séparée de corps mais en outre par le fils, la bru et leurs enfants ne joue en l'espèce aucun rôle. L'issue eût été identique sans la deuxième et la troisième génération. L'arrêt est à notre sens irréprochable dans la solution qu'il réserve à l'affaire.

Il provoque toutefois l'imagination des juristes, après avoir suscité celle des juges fédéraux. Il faut se garder d'en tirer des conséquences qu'il ne comporte pas.

8. Les bailleurs qui n'auront pas pris soin de stipuler des baux adéquats se demanderont comment ils doivent procéder lorsque le cercle des occupants ne coïncide pas avec celui des locataires. Les occupants précaires, à la limite les visiteurs, ne leur causeront certainement pas d'insomnies, mais bien certains autres, plus incrustés ou plus errants. Comme les magistrats qu'ils saisiront, peut-être seront-ils rassurés d'apprendre que les personnes ici impliquées étaient la stabilité même et que le locataire en titre a joué cartes sur table avec le propriétaire... sinon avec son épouse; on ne saurait toutefois lui reprocher de ne pas s'être préoccupé de la façon dont le propriétaire allait procéder, après s'être comporté envers lui selon les règles de la bonne foi.

L'arrêt entend fermer la porte aux manœuvres dolosives qu'il renvoie à « la soupape de sûreté que constitue l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) ». C'est une maigre consolation.

9. Abstraction faite des squatters, brièvement évoqués, des visiteurs qui ne causent pas en général de difficultés et des roués que menace l'art. 2 al. 2 CC, il faut compter aussi avec la faune ou le biotope des occupants plus ou moins sédentaires. Plus on est de fous plus on s'amuse, certes, mais cela ne garantit pas que plus on est, plus on paie le loyer! Lorsque l'appartement confine à l'auberge espagnole, le bailleur fera bien, faute de précautions antérieures, d'adopter une stratégie claire et large dans son assignation et ses conclusions.

Imaginons un locataire installé avec un concubin, chacun ayant avec lui des descendants d'âge divers. La procédure extrajudiciaire de résiliation peut se dérouler entre parties au contrat. Il en va autrement en revanche de la demande d'évacuation des lieux qui doit être dirigée: 1. contre le(s) locataire(s), pour lui-même, pour les occupants sous son autorité, voire pour la personne du concubin, 2. contre le concubin, pour lui-même et pour les occupants placés sous sa responsabilité et 3., enfin, contre les autres occupants majeures. Le jugement d'évacuation obtenu, la même stratégie doit être observée pour son exécution forcée à l'endroit des récalcitrants. Mieux vaut une conclusion de trop qu'une conclusion qui manque.

La pulsation judiciaire n'étant pas la pulsation cardiaque, il est aisé d'imaginer des cas embarrassants.

H.R.S.

26 Expulsion de la locataire suite au non-paiement du loyer échu. Refus du juge de l'expulsion de contrôler la validité du congé extraordinaire faute de recours interjeté contre la décision de l'autorité de conciliation ayant confirmé la résiliation du bail par la bailleuse.

Tribunal fédéral

18.01.2000

X. SA c. Y. SA

MP 2000, p. 42

Art. 273 al. 5, 274g CO; 48 OJ

1. Depuis le 1^{er} avril 1988, la demanderesse (bailleuse) avait donné à bail à la défenderesse (locataire) divers locaux. Par lettre du 3 septembre 1998, la bailleuse impartissait à la locataire un dernier délai jusqu'au 13 septembre 1998 pour s'acquitter du loyer du mois d'août en lui signifiant en même temps qu'elle résilierait le bail à défaut de paiement

dans ce délai. Puisque la locataire n'a pas respecté cette ultime sommation, la bailleresse résilia le 11 novembre 1998 le contrat pour le terme du 31 décembre 1998.

2. Sur contestation du congé par la locataire, l'autorité de conciliation confirmait la validité de la résiliation et refusait de prolonger le bail par jugement du 4 février 1999, notifié à la locataire le 10 février 1999. Le 17 février 1999, la bailleresse déposait auprès du Tribunal du district, une demande d'expulsion de la locataire de l'objet loué. L'expulsion ayant été admise par le juge unique, la locataire a recouru sans succès contre ce jugement, d'abord au Tribunal cantonal et puis au TF. Ce dernier confirme le jugement du Tribunal cantonal en vertu des considérants suivants :
 3. a) Selon le droit cantonal, l'ordre d'expulsion (Ausweisungsbefehl) entre entièrement en force de chose jugée. Il s'agit donc d'une décision finale au sens de l'art. 48 OJ qui peut faire l'objet d'un recours en réforme.
 - b) Faute de compétence, le Tribunal du district a refusé de se prononcer sur l'allégation de la locataire selon laquelle elle avait payé le loyer du mois d'août le 11 septembre 1999 par compensation, donc avant l'échéance du 13 septembre 1999. Le Tribunal cantonal a confirmé la position du Tribunal du district vu que la locataire n'avait pas saisi le juge contre la décision de l'autorité de conciliation. La locataire y a opposé que la demande tendant à son expulsion de l'objet loué était intervenue pendant le délai de recours de 30 jours (art. 273 al. 5 CO) et qu'ainsi le juge d'expulsion aurait dû examiner la validité du congé.
 - c) Selon l'art. 274g CO, l'autorité compétente en matière d'expulsion statue également sur la validité du congé extraordinaire donné par le

bailleur, p. ex. en cas de demeure du locataire (lit. a), si le congé a été contesté. Cela évite des procédures parallèles et permet de trancher des litiges en matière de bail en temps utile (ATF 122 III 92, 95, cons. 2c) lorsqu'une procédure tendant à l'expulsion du locataire et une procédure en contestation du congé sont en même temps pendantes. Dans ce contexte, il est sans importance de savoir si la procédure en contestation du congé est pendante devant l'autorité de conciliation ou devant le juge compétent en la matière (ATF 117 II 554, 558, cons. 2c). Lorsque la résiliation n'est pas contestée en temps utile par le locataire, l'art. 274g CO n'est pas applicable et, par conséquent, le juge de l'expulsion n'est pas compétent, selon le droit fédéral, pour examiner s'il existe d'éventuelles causes valables pour contester le congé.

- d) Selon l'art. 273 al. 5 CO, la décision de l'autorité de conciliation constatant la validité du congé entre en force si elle n'est pas attaquée dans les 30 jours auprès du juge compétent. En l'occurrence, la locataire n'avait pas attaqué la décision de l'autorité de conciliation de sorte que cette décision était entrée en force et ne pouvait plus être contrôlée par le juge compétent en matière d'expulsion. En effet, lorsque la bailleresse a déposé sa demande tendant à l'expulsion de la locataire, l'autorité de conciliation avait déjà tranché le différend et signifié sa décision aux parties. Dès lors, le litige n'était plus pendant devant l'autorité de conciliation, bien que la décision n'eût pas encore force de chose jugée. Or, le contrôle et, le cas échéant, la modification d'une décision de l'autorité de conciliation n'est possible que si l'une ou l'autre des parties a recouru contre la décision dans le délai légal, ce qui n'était pas le cas en l'occurrence.

T.P

5. Bail à ferme

27 Bail à ferme agricole portant sur une entreprise qui comprend une habitation servant de logement à la famille du fermier. Non-application des règles régissant la protection du logement de la famille, en particulier de celle qui impose au bailleur la double notification du congé au fermier et à son conjoint. Notion de décision cantonale finale propre à ouvrir la voie du recours en réforme.

Tribunal fédéral

14.09.1999

A. et consorts c. K.

ATF 125 III 425

Art. 266n, 300 al. 2 CO; 1 al. 4, 16 al. 1 LBFA; 48 al. 1 OJ

1. Selon l'art. 266n CO, le bailleur qui résilie le bail portant sur le logement de la famille doit signifier le congé séparément au locataire et à son conjoint. Plus précisément, le congé doit être communiqué à chaque époux, avec respect de l'unité quant à la forme (utilisation de la formule officielle, au sens de l'art. 266l al. 2 CO) et quant au contenu (mention du terme et des motifs éventuels). Le congé ne déploie aucun effet tant qu'il n'a pas été signifié au conjoint. Et si cette condition n'est pas remplie, il est nul (art. 266o CO). Peu importe que l'omission de la double notification n'ait pas été fautive, que le bailleur ait été de bonne foi ou que le conjoint ait eu connaissance de la résiliation (ATF 115 II 363, DB 1990, p. 17, n° 25).

Les dispositions régissant le logement de la famille, on le rappelle, ont été introduites lors de la réforme du droit du mariage, en 1984, et complétées lors de la révision du droit du bail en 1989. S'agissant du contrat de bail, elles visent prioritairement à sauvegarder les intérêts de l'époux non locataire et, à travers lui, ceux de l'union conjugale. D'où leur caractère impératif.

2. En l'espèce, un bail à ferme agricole a été conclu entre la bailleuse – bénéficiaire d'un usufruit (au sens de l'art. 473 CC) sur trois parcelles dont sont propriétaires en main commune ses trois enfants – et un agriculteur qui y a exploité un domaine comprenant des champs, un pâturage, un appartement ainsi qu'un rural. Une année après l'entrée en vigueur du contrat, le fermier s'est marié et le couple a occupé l'appartement précité.

Par pli recommandé du 11 mai 1994, un des fils de la bailleuse, agissant au nom de celle-ci, a résilié le bail pour le 1^{er} mai 1997. A cette échéance, le fermier et sa famille ne quittèrent pas les lieux. Une requête d'expulsion fut alors notifiée par les propriétaires et leur mère (demandeurs). Le défendeur s'y opposa, en faisant notamment valoir que le congé

était nul, compte tenu qu'il n'avait pas été signifié aussi à son épouse. Ce moyen fut pris à son compte par le président du Tribunal civil de district, puis par la Cour de cassation civile du TC de Neuchâtel. Saisi par les demandeurs, le TF admet ici la recevabilité du recours en réforme, après avoir jugé que l'arrêt de la Cour cantonale était une décision finale, au sens de l'art. 48 OJ. La question de fond revient à se demander si l'absence, dans la LBFA, d'une disposition comparable à l'art. 266n CO constitue une lacune ou un silence qualifié du législateur. La réponse passe inévitablement par une interprétation de la loi spéciale.

3. Le TF rappelle que « la loi s'interprète d'abord selon sa lettre. Toutefois, si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il faut alors rechercher quelle est la véritable portée de la norme ou de l'ensemble des normes entrant en ligne de compte » (p. 428). A cet effet, notre haute Cour adopte une attitude pragmatique. Elle recourt à une « pluralité de méthodes, sans fixer entre elles un ordre de priorité » (p. 428).

a) Le TF se livre en premier lieu à une interprétation littérale de règles ici significatives régissant le bail à ferme agricole. L'art. 1 al. 4 LBFA déclare le CO applicable aux baux à ferme agricoles, sous réserve de certaines exceptions expressément mentionnées, parmi lesquelles l'art. 266n CO ne figure pas. Toutefois, et contrairement aux versions allemande et italienne, le texte français de l'art. 1 al. 4 LBFA n'est pas assez explicite, en ce sens qu'il ne marque pas suffisamment la priorité que doit en principe avoir la loi spéciale (*lex specialis derogat legi generali*). A cet égard, l'art. 16 al. 1 LBFA règle la forme de la résiliation du bail en question (qui doit être écrite), mais sans poser l'exigence de la formule officielle, ni celle de la double notification au fermier et à son conjoint. D'ailleurs, l'art. 26 al. 1 LBFA donne au seul fermier le droit de requérir la prolongation judiciaire du contrat. De tels arguments parlent en faveur d'une lecture nuancée de l'art. 1 al. 4 LBFA et pour l'effacement de l'art. 266n CO devant les règles spécifiques du bail à ferme agricole sur la résiliation.

b) Le TF observe que l'interprétation historique de la LBFA elle-même n'offre aucun élément de réponse à la question litigieuse. Mais il souligne aussi que le Parlement fédéral n'a jamais saisi les occasions réitérées qu'il a eues d'introduire l'exigence de la double notification du congé pour le bail à ferme agricole également: ni en 1985, lorsqu'il a adopté la LBFA (alors que la réforme des effets généraux du mariage était déjà arrivée à chef et, avec elle, le nouvel art. 271a al. 1 de l'ancien CO qu'a repris l'art. 266n CO); ni encore en 1991 lorsqu'il a accepté le projet d'une nouvelle loi sur le droit foncier rural, dont l'art. 40 al. 3 réserve pourtant l'art. 169 CC sur la protection du logement de la famille.

c) Le TF ajoute, à l'appui de la thèse qu'il défend, un argument logique, qu'il tire de l'art. 300 al. 2 CO. Selon cette disposition, les règles relatives

au logement de la famille ne sont pas applicables aux résiliations de baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux. Et les juges de la première Cour civile de se demander quel sens aurait l'exigence de la double notification au fermier et à son conjoint, puisque ce dernier ne peut se prévaloir des prérogatives de l'art. 273a CO, notamment contester le congé ou demander une prolongation du contrat. Une telle particularité s'explique par l'activité économique du fermier, qui est caractéristique du bail à ferme, mais aussi du bail à ferme agricole; l'usage du seul logement d'une exploitation agricole «ne revêt qu'un caractère accessoire». Pourquoi faudrait-il alors traiter différemment «le congé donné au fermier exploitant un hôtel et celui donné au fermier exploitant une entreprise agricole»?

d) Le TF précise encore qu'on ne saurait tirer un argument systématique de l'art. 40 de la LF sur le droit foncier rural, pour fonder l'exigence de la double notification du congé au fermier agricole et à son conjoint. Selon cette disposition, le propriétaire ne peut aliéner une entreprise agricole qu'il exploite avec son conjoint qu'avec le consentement de ce dernier (al. 1). Or, cette disposition ne vise que l'aliénation de l'entreprise agricole, et non pas la résiliation du bail à ferme agricole. Et la règle posée à l'art. 169 al. 1 CC, qui est réservée par l'al. 3, n'est ici pas significative, d'autant que, aux yeux de la doctrine récente, elle ne vise pas les congés des baux à ferme agricoles. Il ne saurait en aller différemment de l'art. 266n CO, qui est son «pendant» (p. 432). D'ailleurs, et de manière générale, la majorité des auteurs sont d'avis que le contrat de bail à ferme agricole doit faire l'objet d'un traitement distinct par rapport au bail ordinaire, en particulier pour ce qui touche le congé donné par le bailleur à un fermier qui loge, avec sa famille, dans l'entreprise agricole.

e) Enfin, le TF souligne que l'interprétation téléologique de la LBFA ne saurait conduire à un résultat différent. A lire l'art. 4 al. 1, le but du bail à ferme agricole est de permettre au fermier «de pouvoir utiliser, par son activité, les possibilités et qualités frugifères offertes par la chose affermée», de manière à ce qu'il puisse trouver sur le bien-fonds affermé «non seulement sa place de travail, mais encore les fondements de son existence économique et familiale» (p. 433). C'est ce qui a incité le législateur à poser plusieurs règles protectrices en faveur du fermier, et l'on pense ici surtout à celle qui fixe la durée initiale du bail à ferme portant sur une entreprise agricole à au moins neuf ans (art. 7 al. 1 LBFA), ainsi qu'à celle qui prévoit un délai minimal de congé d'un an (art. 16 al. 2 LBFA). A cet égard, le fermier bénéficie d'une protection de loin supérieure à celle d'un locataire ordinaire, dont son conjoint profite également, «de sorte que la nécessité de protéger le logement familial ne s'impose pas avec la même force dans le domaine du bail à ferme agricole que dans celui du bail à loyer» (p. 434).

Note

4. En dépit du nombre peu élevé de baux à ferme portant sur une entreprise agricole, au regard de l'ensemble des contrats visant la location d'objets immobiliers, on ne saurait négliger l'importance de l'arrêt décrit plus haut.

Cette importance se mesure déjà par le principe même qui y est posé: le bail à ferme portant sur une entreprise agricole, qui abrite le fermier et sa famille, est soustrait du champ d'application de l'art. 266n CO. En d'autres termes, l'absence, dans la législation particulière régissant le bail à ferme agricole, d'une règle qui prescrit la double notification du congé au fermier et à son conjoint constitue un silence qualifié, et non pas une lacune proprement dite. Ce principe est posé au terme d'une analyse minutieuse des différentes dispositions légales entrant en ligne de compte, avec le recours, suivant la norme examinée, à des méthodes d'interprétation littérale, historique, logique, systématique et téléologique.

En fin de compte, le leitmotiv des considérants de l'arrêt est la spécificité du bail à ferme agricole. S'agissant de la résiliation par le bailleur, cette spécificité justifie une solution dérogatoire qui a été voulue par le législateur – même si cette volonté n'éclate pas au premier coup d'œil – et qui surtout est en harmonie avec la logique et l'économie du contrat en question. C'est dire que la loi spéciale doit avoir le pas sur la loi générale et – c'est également important de le souligner – elle n'est pas exclue du seul fait que, comme ici, elle lui est antérieure. On n'oubliera cependant pas que l'art. 266n CO, même s'il est postérieur à la LBFA de 1985, a pour modèle l'ancien art. 271a CO, qui lui a été adopté antérieurement à la LBFA (en 1984, avec la loi révisant notamment les effets généraux du mariage), mais est entré en vigueur postérieurement (en 1989). Le TF trouve d'ailleurs des arguments en faveur de la thèse du silence qualifié autant dans la chronologie des différents textes que dans leur contemporanéité.

5. L'arrêt prend appui sur la doctrine majoritaire, qui se trouve aussi être la plus récente. Le TF d'ailleurs ne fait que peu de cas, et à juste titre des opinions minoritaires peu étayées, selon lesquelles le congé donné par le bailleur doit être communiqué au fermier comme à son conjoint, lorsque l'objet du bail comporte une habitation qui sert de logement à la famille (*cf. les réf. cit. en p. 432 et 433*).
6. Pour clore, il y a lieu de signaler que, dans la présente affaire, le TF se penche assez longuement sur une question non reproduite au recueil officiel (*cons. 1 de l'arrêt*). Cette question revient à se demander si la décision de la Cour de cassation du TC du canton de Neuchâtel est «finale», au sens de l'art. 48 al. 1 OJ, et donc propre à ouvrir la voie du recours en réforme.

Notre Cour suprême rappelle sur ce point sa jurisprudence (ATF 116 II 381; 119 II 241; 122 III 92). Selon cette jurisprudence, est en particulier finale une décision qui statue – même en procédure

sommaire – sur le droit litigieux avec l'autorité de la chose jugée, c'est-à-dire définitivement. Tel est le cas si la décision a été rendue à l'issue d'une procédure probatoire complète, non limitée à la vraisemblance des faits allégués et fondée sur une motivation exhaustive en droit. Le caractère final d'une décision se détermine en fonction du droit cantonal de procédure, à moins que le droit fédéral lui-même n'impose des règles propres à influencer sur la nature de la décision. Et le TF de préciser que ces principes valent aussi pour la sentence qui clôt une procédure d'expulsion d'un locataire ou d'un fermier, quelle que soit la nature du bail (ATF 122 III 92).

La LBFA laisse aux cantons la compétence de régler la procédure dans la mesure où elle n'en dispose pas autrement; les cantons sont toutefois tenus d'instituer une procédure simple et rapide, qui fait obligation au juge d'entendre les parties et d'établir d'office les faits (art. 47 et 48). Dans le

canton de Neuchâtel, les litiges relevant du bail à ferme agricole sont soumis au Tribunal de district qui a notamment la compétence de se prononcer sur l'expulsion des locataires et des fermiers. La loi cantonale d'introduction des titres huitième et huitième bis du CO prévoit à l'art. 19 notamment que, lorsque la valeur litigieuse permet un recours en réforme au TF, la Cour de cassation civile statue avec plein pouvoir d'examen. On a parlé sur ce point d'un véritable appel (Ducrot, *L'expulsion du locataire*, in *Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996*, p. 30). Cela conduit le TF à considérer de manière générale les arrêts rendus par la Cour cantonale en matière d'expulsion des locataires et fermiers comme des décisions finales, au sens de l'art. 48 al. 1 OJ. Il ne saurait en aller autrement dans la présente espèce.

P.W.

6. Divers

28 Assistance judiciaire. Conditions d'octroi dans le cadre de procédures de conciliation. Possibilité pour un canton de limiter l'assistance judiciaire à l'assistance d'office d'un mandataire ayant justifié de connaissances suffisantes lors d'un examen étatique approprié.

Tribunal fédéral

02.02.1999

M. c. Bureau de l'assistance judiciaire du canton de Vaud

ATF 125 I 161; MRA 1999, p. 218

Art. 4 (29 al. 3 nouv.) Cst. féd.

1. Le droit à l'assistance judiciaire gratuite vise à garantir l'égalité des chances face à la justice, afin que celle-ci soit accessible à tout un chacun, indépendamment de sa situation financière. C'est en ce sens que sous l'empire de la Constitution fédérale du 29 mai 1874, ce droit était rattaché au principe d'égalité et déduit de l'art. 4 Cst. féd. Depuis le 1^{er} janvier 2000 (entrée en vigueur de la nouvelle

Constitution fédérale), le droit à l'assistance judiciaire gratuite connaît une consécration constitutionnelle expresse contenue à l'art. 29 al. 3 Cst. féd. D'une manière générale, l'assistance judiciaire gratuite est soumise à trois conditions cumulatives: il faut l'indigence de la partie qui la requiert, que sa cause ne soit pas dénuée de toute chance de succès et, s'agissant du droit à un défenseur d'office, que cette défense soit objectivement et subjectivement nécessaire.

En matière civile, le droit à l'assistance judiciaire gratuite s'étend à toutes les procédures contentieuses généralement qualifiées de civiles, singulièrement celles qui portent sur le Code civil et le Code des obligations. A ce propos et plus particulièrement en ce qui concerne le domaine du bail à loyer, la jurisprudence du TF a précisé que l'on ne pouvait exclure d'emblée et par principe la désignation d'un avocat d'office pour la procédure de conciliation prévue par le droit du bail, lorsque l'autorité de conciliation rendait des décisions. Pour les domaines qui ne relèvent pas de la compétence décisionnelle de cette autorité, notre haute Cour a estimé que l'octroi de l'assistance judiciaire était subordonnée à des difficultés particulières de la cause (voir à ce propos, Auer/Malinverni/Hottelier, *Droit constitutionnel suisse, II, Berne 2000*, p. 697 ss; ATF 119 Ia 264, DB 1994, p. 29, n° 26; PJA 1995, p. 1205; RJN 1998, p. 216).

2. En l'occurrence, se posait la question de savoir si l'autorité cantonale compétente pouvait refuser à une partie dans une procédure en matière de baux et loyers l'octroi de l'assistance judiciaire aux motifs que sa représentante, mandataire agréée par une association de locataires, n'avait pas les qualifications professionnelles nécessaires pour que ses honoraires soient pris en charge par l'Etat. Le TF y a répondu par l'affirmative dans le cadre d'un recours de droit public dont il avait été saisi à ce propos.
3. Notre haute Cour a estimé en substance qu'en l'espèce, l'autorité cantonale n'avait pas refusé à la recourante l'assistance judiciaire et la désignation d'un défenseur d'office. Elle avait seulement refusé de prendre en charge les honoraires de la personne choisie par la recourante, qui était une représentante habilitée par une association de protection des locataires. Or, le droit à l'assistance judiciaire, tel qu'il découle de l'art. 4 Cst. féd., n'accorde pas au plaideur un droit inconditionnel au choix de son défenseur (*ATF 114 la 101 et l'arrêt cité*). La jurisprudence a admis qu'il n'était pas contraire à la garantie minimale déduite de l'art. 4 Cst. féd. de ne désigner en principe comme défenseur d'office que des avocats inscrits au tableau cantonal. Le fait qu'un plaideur puisse mandater à titre privé une personne non inscrite au tableau pour le représenter devant les tribunaux dans les domaines qui échappent au monopole des avocats inscrits ne signifient pas à lui seul qu'une telle personne puisse être nommée d'office (*SJ 1998, p. 189*). La garantie constitutionnelle minimale tend uniquement à assurer aux indigents la défense efficace de leurs droits en justice; la législation cantonale ne porte pas atteinte à ce droit en décidant que ne peuvent être désignées comme mandataires d'office que des personnes ayant justifié des connaissances suffisantes lors d'un examen étatique approprié.

Note

4. A l'instar de l'art. 9 de la loi sur l'assistance judiciaire en matière civile du canton de Vaud (lequel dispose que l'aide octroyée comporte l'assistance d'office d'un avocat ou d'un agent d'affaires breveté, sans mention d'autres personnes; *RSV 2.8*), la législation neuchâteloise limite également de manière expresse les personnes pouvant fonctionner en qualité de mandataires d'office. L'art. 14 de la loi sur l'assistance judiciaire et administrative du canton de Neuchâtel (*RSN 161.3*) ne permet en effet à ce sujet que la désignation des avocats autorisés à plaider dans le canton. Au vu des conclusions de la jurisprudence ici relatée, l'on ne saurait que vivement conseiller aux plaideurs, remplissant les conditions de l'octroi de l'assistance gratuite d'un défenseur, de prendre connaissance de la législation cantonale applicable en matière d'assistance judiciaire avant de consulter un mandataire dont la désignation en qualité de représentant d'office n'est pas prévue par cette législation.

M.M.

29 Résiliation d'un bail agricole. Les hoirs propriétaires d'un domaine agricole affermé à l'un d'eux ne peuvent résilier le bail qu'en vertu d'une volonté unanime comprenant celle du fermier. Faute d'agrément de celui-ci, la résiliation doit émaner d'un représentant officiel de la communauté.

Tribunal fédéral

12.04.1999

A. et consorts c. Y.

ATF 125 III 219, SJ 1999 I 409 ss

Art. 602 al. 2, 3 CC

1. Un laboureur, riche d'une femme et de onze enfants, afferme son entreprise agricole en 1989 à l'un de ceux-ci. Le bail de 9 ans, échéant le 30 avril 1998, est résiliable pour ce terme sous un an d'avertissement et à défaut reconduit pour six ans. Le bailleur décède en 1995. Onze héritiers dont la veuve résilient le contrat le 14 mars 1997 pour le 30 avril 1998. Le fermier argue de la nullité de la résiliation, décidée sans son accord ni intervention d'un représentant officiel de la communauté.

Les hoirs ne se rangent pas à l'avis du fermier mais sollicitent à toutes fins utiles la désignation d'un représentant le 17 avril 1997. Le défendeur acquiesce. Le juge unique du Tribunal de district d'Uster rejette la requête le 28 avril 1997. Les requérants ne recourent pas à l'Obergericht de Zurich (ci-après l'OG), pensant probablement que la décision interviendrait trop tard pour empêcher la reconduction du bail.

Reprenant le cap décidé le 14 mars 1997, ils actionnent le contradicteur, le 6 avril 1998, en constatation de validité de la résiliation devant le Tribunal des baux. La demande, l'appel à l'OG et le recours en réforme au TF sont rejetés les 7 août, 16 décembre 1998 et 12 avril 1999.

2. Le juge unique voit dans le représentant de la communauté une sorte d'exécuteur testamentaire ou d'administrateur officiel agissant dans l'intérêt de la communauté indépendamment des hoirs. Sa désignation est fondée en l'espèce sur la divergence opposant onze héritiers au douzième. Le juge l'analyse en une brouille entre héritiers («*Zwistigkeit*») plutôt qu'en une question d'administration («*als die Verwaltung der Erbschaft*») relevant des fonctions du représentant officiel («*Es ist unklar, inwieweit diese Kündigung eine Aussenwirkung entwickelt, nachdem sie gegenüber einem Miterben ausgesprochen wird*»). L'autorité peut certes limiter ou préciser sa mission, mais non lui enjoindre d'accomplir un acte dont il doit décider selon sa libre appréciation. Faute d'assurer l'objectif visé, la mesure doit donc être refusée, indépendamment de la considération du facteur temps.

3. La demande en constatation est rejetée par le Tribunal de district et par l'OG parce que la résiliation ne satisfait pas à l'art. 602 al. 2 et 3 CC qui dispose le principe de la gestion commune par les hoirs ou par un représentant officiel.

La gestion commune souffre une dérogation pour les procès intentés par un ou quelques héritiers aux autres (ATF 54 II 243 s., JT 1929 I 162 ss suivi d'une note de Thilo). Il suffit alors mais il faut que le procès inclue les hoirs de manière que tous puissent s'y faire entendre. Cette condition validant l'exception à la règle de la gestion commune est à son tour tempérée en ce que les hoirs décidés à se soumettre au jugement n'ont pas à être impliqués (ATF 109 II 400 ss., JT 1985 I 111 ss.).

La demande en constatation de validité de la résiliation, de même que celle qui porterait sur le montant ou le paiement du fermage par exemple, est recevable car elle implique tous les hoirs. Mais la recevabilité de la demande n'autorise pas à conclure à la validité de la résiliation décidée sans l'accord du fermier ni concours d'un représentant officiel. Sa désignation est le seul moyen de surmonter le désaccord. L'avis contraire du juge unique n'y change rien (« ändert an dieser klaren Rechtslage nichts »).

4. Le TF apporte quelques compléments mais rien de neuf hormis le désaveu du juge unique et l'approbation des instances saisies au fond: « les droits appartenant à la communauté héréditaire résultant du bail à ferme... ne peuvent être exercés que par tous les héritiers... ou par un représentant ». Quelques rappels sur la mission du représentant tendent à démontrer qu'elle était possible.

Note

5. Le juge unique est à notre sens conduit à un dispositif juste mais par chemin qui n'y mène pas. S'interrogeant sur le rôle du représentant (qu'il aurait été enclin à désigner puisque les parties s'accordaient sur ce point!) il a été retenu par le fait que sa désignation aurait équivalu à le charger de l'exécution des hautes œuvres: qu'aurait-il pu faire d'autre... à 11 contre 1? Le scrupule est honorable mais ne tient pas lieu de motivation. L'opportunité de la résiliation eu égard aux intérêts de l'hoirie relève du représentant et le temps n'était pas compté au point de rendre sa mission impossible.
6. La motivation des instances saisies au fond, apparemment irréprochable, est pourtant critiquable: ou la mineure du syllogisme est fautive parce que ce cas de résiliation n'est pas subordonné à l'agrément du fermier, ce que nous soutenons à titre principal (7 *infra*) ou le raisonnement est conforme au droit mais un moyen permettait de ne pas abandonner l'affaire aux divergences de la Justice, ce que nous soutenons à titre subsidiaire (8 *infra*).
7. Le TF s'engage dans le bon chemin, mais s'arrête en route: « L'héritier, qui individuellement loue ou achète un bien qui dépend de la succession, participe à l'opération d'une part comme membre de

l'hoirie et, d'autre part, comme personne individuelle » (*lit. c*). Les exemples cités ne sont hélas pas pertinents: à moins d'avoir perdu la raison, l'héritier locataire ou acheteur d'un bien successoral, qui dit « oui » en cette qualité, ne dira pas « non » comme membre de l'hoirie bailleresse ou aliénatrice! Un cohéritier peut certes dire « non », mais le « non » n'émane pas alors de la même personne! L'exemple pertinent de l'héritier résilié n'est évoqué qu'au considérant suivant (*lit. d*) pour affirmer qu'il doit consentir à sa propre résiliation! L'énoncé passe sous silence qu'un sujet ne peut entretenir d'obligations avec lui-même, être son employeur, son employé, son bailleur ou son locataire. La masse successorale n'a pas la personnalité. Elle peut en présenter certains attributs, mais dans des hypothèses non réalisées en l'espèce. L'ouverture de la succession provoque confusion au sens de l'art. 118 CO, et confusion partielle en cas de pluralité d'héritiers! Point n'est besoin, pour résilier le contrat liant l'hoirie à l'un de ses membres, du consentement du résilié: le bailleur ne se résilie pas lui-même. Si la résiliation avait été le fait du fermier, elle aurait certes dû être signifiée aux cohéritiers, mais le fermier n'aurait pas dû se congédier lui-même! D'autres variations des paramètres confirment notre manière de voir: en versant l'entier du fermage à l'hoirie, l'héritier s'en paie une fraction à lui-même; s'il cause un dommage à l'hoirie, il se lèse partiellement et ne doit en fait réparation qu'aux autres.

La jurisprudence exclut (ou semble exclure) la confusion, lorsque la succession compte plus d'un héritier (ATF 71 II 219 ss., JT 1946 I 168 ss) et la doctrine suit en général (Gonzenbach, *Obligationenrecht I* (art. 1 à 529 CO), 2^e éd., Bâle 1996, n. 2, 4 et 6 ad art. 118 CO; Gauch/Aepli, *Obligationenrecht, V 1 h*, 3^e éd., Zurich 1991, n. 5, 18 à 23 ad art. 118 CO). Mais le cas ne relève pas de cette jurisprudence réservée aux successions dotées d'attributs de personnalité et constituées de ce fait en patrimoines séparés. Elle a été à juste titre critiquée par Engel (*Traité des obligations en droit suisse, Berne, 1997, n. 243*). Par ailleurs, dans la brève note à l'arrêt plus ancien cité déjà (JT 1929 I 162 ss), Thilo observait: « L'arrêt ouvre une brèche... il reconnaît que la jurisprudence est basée sur des considérations d'opportunité plutôt que sur des motifs de fond... nous avons attiré l'attention sur l'art. 70 CO (*indivisibilité*, JT 1929 I 38) qui le cas échéant, pourrait faire une nouvelle brèche... »

L'art. 614 CC dispose il est vrai: « Les créances que le défunt avait contre l'un des héritiers sont imputées sur la part de celui-ci. » Mais il s'agit d'une règle d'attribution dans le partage (ce dont fait foi la note marginale). Sa brièveté occulte le fait que la confusion s'effectue en deux temps en cas de créance à l'encontre d'un héritier: avant d'être imputée (éventuellement) sur sa part, la créance est prise en compte comme actif dans le calcul de la valeur de la succession et elle augmente d'autant les parts successorales dont celle du débiteur. L'ouverture de la succession réduit la dette de l'héritier d'un montant proportionnel à sa vocation et la créance n'est totalement imputée sur sa part en

vertu de l'art. 614 CC que si les forces de la succession le permettent et si les héritiers n'en conviennent pas autrement. Soit, schématiquement une succession *ab intestat* dévolue à deux enfants ; si la succession se limite à une créance (valant 2) à l'encontre de l'un des enfants, le débiteur doit 1 au cohéritier ; si la succession compte la même créance (2) et des titres (4), la part des héritiers est de 3 et si la créance est imputée selon l'art. 614 CC le débiteur reçoit 1 en titres contre 3 au cohéritier. Reporter la confusion au seul moment du partage dans le cas d'une succession dévolue à l'ordinaire et sans attributs de personnalité, c'est méconnaître, sous l'influence de la prise en compte rétrospective de l'entier de la créance, le premier mouvement du mécanisme de la confusion qui se produit à l'ouverture de la succession. Il est vrai que l'entier de la créance est pris en compte fiscalement, mais cela ne change rien. La confusion peut être partielle, qu'elle soit considérée comme extinctive de l'obligation ou suspensive seulement de l'exercice des prérogatives qu'elle confère (*Code civil, Dalloz, Paris, 2000, ad art. 1300 CCF, note 1, Effet extinctif: « lorsque le locataire devient propriétaire indivis, la confusion ne s'opère qu'à concurrence de ses droits dans l'indivision », note 2: « Relativité de l'effet extinctif »; Dagonne-Labbé, in: Encyclopédie Dalloz, Droit civil III, Paris 1951, n° 13 ss, « Effet extinctif limité »; Miccio, Comm. del codice civile, IV, I, Turin 1982, p. 453, 664, 674; Di Prisco, I modi di estinzione delle obbligazione diversi dall'adempimento, in: Trattato di diritto privato, Turin 1984, vol. 9, p. 342).*

8. A persister dans l'exclusion de la confusion partielle, il aurait alors fallu s'interroger sur l'effet de l'urgence dont il est admis qu'elle confère à chaque héritier un pouvoir limité de représenter les autres. Ainsi en va-t-il pour la sauvegarde du délai bref et péremptoire de l'action en revendication LP. Habilité à sauvegarder le délai *proprio motu* au nom des autres, le représentant « ne l'est pas pour continuer le procès » (*ATF 58 II 195 ss, JT 1933 I 561 ss, 565*); il doit, au-delà, être agréé par les cohéritiers ou par un représentant officiel.

Il faut certes distinguer l'urgence liée à la sauvegarde d'un délai éclair de celle résultant de l'échéance imminente d'un délai long. Cela n'empêche que l'un et l'autre cas doivent être traités semblablement, exception faite de l'urgence abusivement provoquée. Si un héritier est habilité à entreprendre les actes adéquats dans le premier cas, il doit l'être dans le second. Le pouvoir extraordinaire doit être mesuré au temps nécessaire à obtenir ratification des autres ou d'un représentant officiel.

Il aurait donc fallu en l'espèce que la demande en constatation de validité ne soit pas, en l'état, rejetée, ou qu'elle ne le soit qu'à l'échéance d'un délai imparti aux demandeurs et non utilisé par eux pour régulariser la résiliation par la voix d'un représentant chargé d'en examiner l'opportunité. Le rejet du juge unique n'y faisait pas obstacle, en tant qu'acte de juridiction gracieuse dépourvu d'autorité de chose jugée ou, ce qui revient au même, pourvu d'une autorité partielle et en l'état seulement. Il est

vrai qu'en l'espèce le délai séparant la procédure de désignation du représentant (17-28 avril 1997) de l'intentat de l'action en constatation (6 avril 1998) est long. Les requérants pouvaient-ils imaginer que leur pouvoir extraordinaire de représentation pouvait se prolonger durant l'instance de recours à l'OG qu'ils ont renoncé à exercer et, au-delà, jusqu'à résolution du litige sur la régularité de la résiliation ? Il semble difficile de leur imputer l'ignorance d'un remède qui a échappé à la justice elle-même.

9. L'espèce soulève d'autres questions. La juridiction des baux n'est pas évoquée. Subordonner la validité de la résiliation à l'accord du résilié est une manière de le priver du droit – non susceptible, en principe, de renonciation anticipée (art. 29 LBA) – de solliciter prolongation, à moins de persévérer dans la dissociation des qualités d'héritier et de fermier jusqu'à considérer que le « oui » du premier n'est pas un « oui » du second !

L'effet réflexe du principe de la bonne foi n'est pas évoqué non plus. Les requérants n'ont certes pas entrepris la décision du Juge unique, mais peut-on leur en faire grief alors qu'on déplore la disparition du respect de l'autorité, la prolifération des recours et alors que ce Juge, seul à avoir entrevu la solution et méritant ici bien son nom, avait raison ?

Cette suite judiciaire ne satisfait personne sinon le fermier et encore aléatoirement. La Justice a buté sur une contradiction qui réjouirait ses détracteurs si l'affaire avait quelque aspect médiatique. « Les Cours n'ont jamais tort... mais elles n'ont pas toujours raison » sentençait un feu juge cantonal. L'arrêt fera jurisprudence et la cause restera ainsi entendue car l'occasion d'exclure l'application de l'art. 602 al. 2 CC en cas de confusion partielle ne se présentera pas de sitôt. Les profanes diront que la résiliation ou la reconduction d'un bail n'est pas la mort d'un homme, les praticiens penseront que l'alternative est maintenant clairement posée et les juridictions gracieuses prêteront désormais gracieusement leur concours. La Justice aura pourtant passé à côté des problèmes. A tout le moins regrettera-t-on qu'elle n'ait pas évoqué, ne serait-ce que pour les réfuter, les arguments permettant d'éviter l'impasse et le cas échéant d'en sortir. L'erreur est source de droit plus souvent qu'on ne le pense... Reste à signaler aux étudiants que la confusion est une terre dont les rives offrent de belles criques sauvages aux doctorants que n'effrayent pas les difficultés d'accès !

H.R.S.

30 **Travaux de plus-value à la chose louée. En cas de travaux commandés par le locataire sans accord du propriétaire, la bonne foi de l'entrepreneur suffit à faire valoir son droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Evaluation objective de la plus-value apportée par les travaux.**

Tribunal fédéral

21.07.1999

G. et V. c. B. SA et R.

CdB 2000, p. 12

Art. 672 al. 1, 837 CC ; 260a CO

1. La doctrine reste partagée sur la question du droit de l'entrepreneur de bonne foi à faire valoir l'inscription d'une hypothèque légale pour des travaux commandés par le locataire sans le consentement préalable du bailleur. Le TF laisse ici cette question ouverte. Se référant à sa jurisprudence précédente, il semble néanmoins pencher pour la thèse de la reconnaissance d'un droit à l'inscription de l'hypothèque à tout entrepreneur de bonne foi, qu'il ait ou non été mandaté par le propriétaire lui-même. L'examen de cette question à la lumière du principe d'équité, ainsi que de l'art. 260a CO, nous conduit à considérer ce point de vue comme justifié.
2. Propriétaires d'un lot de PPE leur conférant un droit exclusif sur le rez-de-chaussée, notamment constitué d'un café-restaurant, G. et V. ont, en 1989, loué ces locaux à L. & C^{ie}, tout en autorisant cette société à désigner sous sa responsabilité un gérant détenteur. En août 1992, L. & C^{ie} ont vendu le café-bar à R. qui en a repris l'exploitation le même mois. Par contrat du 25 novembre 1992, R. a alors chargé B. S.A. d'importants travaux d'aménagement de l'établissement. Les plans d'aménagement dessinés par B. S.A. ne portaient ni la signature ni l'indication du propriétaire de l'immeuble.
En date du 5 août 1993, B. S.A. a requis l'inscription préprovisoire et provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la part PPE de G. et V. L'inscription provisoire ayant été ordonnée par le Tribunal cantonal vaudois sur appel de B. S.A., celle-ci a ensuite agi dans le délai imparti et obtenu celle définitive par jugement du 6 mai 1998. De leur côté, G. et V. ont interjeté recours contre ce jugement auprès du TF, invoquant l'absence de deux conditions nécessaires selon l'art. 837 CC, à savoir notamment celle de leur consentement donné, en leur qualité de propriétaires du fonds, aux travaux entrepris.
3. L'art. 260a al. 1 CO autorise le locataire à entreprendre des travaux de rénovation ou de modification des locaux, ceci moyennant accord écrit du bailleur (*Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 538*). Cette disposition étant de droit absolument

impératif, il ne peut y être dérogé en faveur ni du locataire ni du bailleur (*Lachat, op. cit., p. 538*). Le consentement écrit du bailleur à ce type de travaux s'impose donc absolument (*Message sur la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme, FF 1985 I 1389 ss; USPI, Commentaire du bail à loyer, Zurich 1992, n. 66 ad art. 260-260a CO; Lachat, op. cit., p. 538*). Si le locataire se contente d'un accord oral ou seulement tacite du bailleur, il en supportera seul les conséquences (mesures provisionnelles visant à interdire les travaux; demande de remise en état des locaux, art. 257f al. 1 CO; résiliation anticipée du bail, art. 257f al. 3 et 4 CO), sous réserve du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, auxquels le bailleur est de son côté soumis (*Lachat, op. cit., p. 539*).

Mais la nécessité de cette forme écrite ne se justifie pas seulement à l'égard du locataire lui-même. Le respect de cette formalité profitera également aux tiers, dont précisément les entrepreneurs, à qui le locataire s'adresserait en vue de faire effectuer des travaux de rénovation. En effet, grâce à l'existence d'une autorisation écrite de la part du propriétaire, ces derniers bénéficient, eux aussi, d'une plus grande sécurité dans leurs relations contractuelles avec le maître de l'ouvrage, qu'il soit lui-même propriétaire ou seulement locataire, ce qui aura également pour conséquence de renforcer leur droit à l'inscription d'une hypothèque légale.

4. Toutefois, bien que l'art. 260a al. 1 CO le prévoit, l'accord du bailleur et propriétaire du fonds pour les travaux de rénovation effectués par le locataire n'est pas toujours donné, à tout le moins sous la forme écrite. Quoi qu'il en soit, l'entrepreneur lui-même n'est pas toujours en mesure de s'apercevoir que le maître de l'ouvrage est, non pas le propriétaire, mais un tiers tel que le locataire. C'est notamment le cas s'il n'y a pas de procédure publique d'autorisation. Il ignorera ainsi la nécessité même d'un tel consentement. Se pose alors la question du droit de ce dernier à obtenir l'inscription d'une hypothèque légale dans un tel cas.

Si le propriétaire a consenti expressément ou tacitement aux travaux ou s'en est accommodé, la doctrine et la jurisprudence actuelles reconnaissent unanimement le droit de l'entrepreneur à l'inscription d'une hypothèque légale. Seul Paul Piotet reprend l'ancienne jurisprudence du TF, en niant par principe la protection hypothécaire de l'entrepreneur mandaté par le locataire. En l'absence d'accord du propriétaire, la reconnaissance de ce droit dépendra de la bonne foi ou non de l'entrepreneur. La doctrine et la jurisprudence s'accordent également à dire que l'entrepreneur de mauvaise foi n'a aucun droit. En revanche, la doctrine reste controversée en ce qui concerne l'entrepreneur de bonne foi. Tandis que pour certains, tout comme pour le TF lui-même, la bonne foi de l'entrepreneur suffit (*ATF 92 II 227, 95 II 229 et 116 II 677; Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2^e éd., Zurich 1982, n° 458; Steinauer, Les droits réels, tome III, Berne 1992, n° 2877 ss*), d'autres sont d'avis qu'en cas de travaux du locataire, le droit du propriétaire du fonds suppose son consentement ou

à tout le moins qu'il s'accommode desdits travaux (Zobl, RDS 1982 II, p. 82; Heinz Rey, RJB 1992, p. 120 ss).

Dans son examen de la question, le TF a retenu comme critère celui du fardeau du risque. Si l'entrepreneur en a la charge, on peut craindre que ses travaux restent impayés et qu'il s'en trouve appauvri d'autant. En revanche, si ce risque incombe au propriétaire à concurrence de la plus-value objective, celui-ci ne subit aucun appauvrissement.

Tout d'abord, prenant en considération tant les intérêts des entrepreneurs que ceux du propriétaire lui-même, ce critère respecte le principe d'équité. Par ailleurs, il faut garder à l'esprit que si le propriétaire et bailleur peut se prévaloir de l'absence de son consentement écrit, il ne saurait le faire ni de façon contraire aux règles de la bonne foi, ni en abusant de son droit.

Enfin, ce critère nous semble également justifié si l'on se réfère aux termes de l'art. 260a al. 3 CO lui-même. En effet, conformément à cette disposition, le locataire peut, à la fin du bail, prétendre à une indemnité, notamment à la condition que les travaux apportent à la chose louée une plus-value considérable. Il ne serait dès lors guère justifié qu'en raison de la seule absence du consentement écrit du bailleur, les travaux, eux-mêmes à l'origine d'une telle plus-value, puissent rester impayés.

Nous sommes cependant d'avis qu'à lui seul, le critère du fardeau du risque ne suffit pas toujours à établir un juste équilibre entre les intérêts du propriétaire d'une part, et ceux de l'entrepreneur d'autre part. Pour ce faire, il conviendrait d'exiger de ce dernier certaines démarches de vérification, d'autant plus importantes selon le coût des travaux commandés.

5. Mais dans le cas présent, concluant à un accord tacite des propriétaires, le TF a laissé ouverte la question traitée ici.

En effet, il a estimé que si G. et V. n'avaient pas initialement donné leur accord aux travaux effectués par R., ils n'en avaient pas moins la possibilité de se rendre compte de la nature et de l'ampleur de ceux-ci et partant, de s'y opposer très rapidement par la suite. Or, ils n'en ont rien fait. En effet, les propriétaires habitaient l'immeuble même qui abrite le café; les travaux se sont déroulés sur une période de plus de quatre mois; une benne avait été entreposée devant le café un mois durant, pendant lequel l'établissement était de surcroît fermé. Sans aucune intervention de leur part dans ces conditions, G. et V. sont donc réputés avoir tacitement consenti aux travaux en cause. Ils ne sauraient dès lors invoquer qu'à défaut de leur accord, le locataire n'était pas autorisé à les effectuer.

Attendu cet assentiment tacite, le droit de B. S.A. à l'inscription d'une hypothèque légale doit être reconnu.

6. A l'appui de leur recours, G. et V. ont également fait valoir l'absence d'une seconde condition nécessaire selon l'art. 837 CC, soit celle de l'existence d'une plus-value apportée par les travaux en question.

Aux termes de la jurisprudence, il faut que les travaux, exécutés avec l'assentiment du propriétaire, aient augmenté durablement la valeur de l'immeuble concerné, ce dont on jugera objectivement, selon le cours ordinaire des choses (ATF 116 II 677). Pour le TF, cette solution s'impose par sa logique même, puisqu'en retenir toute autre reviendrait à soumettre la protection accordée par l'art. 839 CC à l'arbitraire du propriétaire.

En l'espèce, se fondant sur un rapport d'expertise versé au dossier, le premier juge avait retenu un montant de Fr. 160 000.- au titre de plus-value. Son examen ayant été fait de manière objective, le TF n'y est pas revenu.

F.K./S.H.A.

31 Bail non annoté au registre foncier. Intérêt du créancier à requérir la double mise à prix. Critère déterminant. Admission de la double mise à prix pour les contrats dont la durée résiduelle est relativement longue.

Tribunal fédéral

14.04.2000

A. c. Autorité cantonale de surveillance des Offices des poursuites et faillites du canton de Neuchâtel

Art. 812 CC ; 261 CO ; 142 LP

1. La décision cantonale entreprise s'est inspirée de l'arrêt du TF du 16 février 1999 (ATF 125 III 123, DB 1999, p. 38, n° 28) qui, à l'instar de ce qui a été jugé en matière de bail à ferme agricole (ATF 124 III 37, DB 1998, p. 37, n° 31), admet la double mise à prix aussi bien pour les baux (de longue durée) annotés que pour ceux qui ne le sont pas. Il y est précisé que de tels baux ne s'éteignent pas en cas de double mise à prix, mais passent à l'acquéreur, celui-ci pouvant résilier le bail pour le prochain terme légal, même s'il ne se prévaut pas d'un besoin urgent. Dans cette décision, l'autorité intimée note que même si le critère de la durée du bail est peut-être discutable, et du reste discuté en doctrine, il n'en demeure pas moins qu'au vu de la plus récente jurisprudence, il s'agit d'un critère déterminant quant à la nécessité ou non d'une double mise à prix. Elle a ainsi estimé en l'espèce que les quatre contrats de bail (tous portant sur des locaux commerciaux) soumis à son examen étaient de courte durée puisque trois d'entre eux étaient résiliables trois mois d'avance pour la fin d'un trimestre et le quatrième prévu jusqu'au 30 juin 2002 (moyennant dénonciation six mois à l'avance).
2. Le TF rappelle dans son arrêt que la double mise à prix prévue par l'art. 142 LP a pour objectif de déterminer si un bail, notamment, dévalue l'objet du gage antérieur et, cas échéant, de permettre à

l'acquéreur qui se voit transférer le bail en vertu de l'art. 261 CO de le résilier pour le prochain terme légal, conformément à la jurisprudence (ATF 125 III 123, DB 1999, p. 38, n° 28; Pietruszak/Zachariae, *Der Schutz des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen in der Zwangsverwertung*, in: *recht 2000*, p. 41 ss). En général, un immeuble gagé peut être dévalorisé par un bail conclu pour une longue durée, éventuellement moyennant un loyer bas (Lachat, *La résiliation du bail en cas d'aliénation de l'immeuble et d'insolvabilité du bailleur*, CdB 1999, p. 79, n. 37). Il n'est partant pas surprenant que, dans l'arrêt précité, le TF ait fait état de cette généralité, le bail à propos duquel il avait à statuer ayant d'ailleurs été conclu en février 1993 pour une durée de 20 ans, dont 15 restant à courir à partir de la vente aux enchères. Comme le soulignent Lüthi et Zilick (*Die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages infolge Doppelaufruf*, in: *PJA 1999*, p. 1330), c'est effectivement la durée du bail restant à courir qu'il convient de prendre en considération en l'occurrence.

3. Il est vrai que le critère de la durée résiduelle du bail n'est pas érigé en condition de la double mise

à prix par les normes sur lesquelles celle-ci se fonde (art. 812 CC et 142 LP), mais il s'avère tout de même déterminant dans le choix du créancier gagiste de faire usage ou non de la faculté d'exiger la double mise à prix. Si le créancier gagiste a un intérêt évident à demander la double mise à prix lorsque la durée résiduelle du contrat de bail est relativement longue, il ne justifie en principe pas d'un tel intérêt lorsque cette durée est courte, en tout cas lorsqu'elle est égale ou inférieure au délai légal de congé de trois mois (habitation) ou six mois (local commercial) fixé par les art. 266c et 266d CO. Par souci de clarté, il faut donc poser que tout bail d'une durée résiduelle supérieure à cette limite légale est éventuellement susceptible de dévaloriser l'objet du gage et donc de faire l'objet d'une double mise à prix. Appliquant ces principes, le TF a jugé dans la présente espèce que seul le quatrième bail à loyer justifiait une double mise à prix, au vu de son échéance ordinaire prévue au plus tôt le 30 juin 2002. C'est sur ce point que la décision cantonale n'est pas suivie par notre haute Cour.

M.M.



Université de Neuchâtel

Séminaire sur le droit du bail

Faubourg de l'Hôpital 106 • CH-2000 Neuchâtel • Téléphone: +41 32 718 1260 • Fax: +41 32 718 1261
www.unine.ch/bail • e-mail: seminaire.bail@unine.ch