

N° 24/2012

Droit du bail

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



Helbing
Lichtenhahn
Verlag

IMPRESSUM

Droit du bail

Publication annuelle du Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel
N° 24/2012

Edition et administration

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

Parution

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

Abonnement

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

Manière de citer

DB (ex. DB 2002, p. 7, n° 2)

Reproduction

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

Comité de rédaction

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

Ont collaboré à ce numéro:

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

ISSN

1661-5409

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

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

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

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

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

Pour le Comité de rédaction

François Bohnet

Marino Montini

al.	alinéa(s)		(Loi sur l'égalité pour les handicapés ; RS 151.3)
art.	article(s)	lit.	<i>littera</i> (lettre)
ATF	Arrêts du Tribunal fédéral (recueil officiel)	LTF	LF du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (RS 173.110)
BSK	Basler Kommentar	MP	Mietrechtspraxis
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210)	MRA	MietRecht Aktuell
CCR	Contrat-cadre romand de baux à loyer, du 12 décembre 2007 (« Dispositions paritaires romandes pour habitation »; FF 2008 5291 ss)	N	numéro marginal (numéros marginaux)
CdB	Cahiers du bail	n.	note(s)
ch.	chiffre(s)	n°	numéro(s)
CHF	franc(s) suisse(s)	OBLF	Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (RS 221.213.11)
c.	considérant(s)	op. cit.	<i>opus citatum</i> (œuvre citée)
CO	Code des obligations du 30 mars 1911 (RS 220)	p.	page(s)
comp.	comparer	RDS	Revue de droit suisse
CP	Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (RS 311.0)	recht	recht – Zeitschrift für juristische Weiterbildung und Praxis
CPC	Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (RS 272)	réf. cit.	référence(s) citée(s)
Cst.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (RS 101)	RJB	Revue de la Société des juristes bernois
DB	Droit du bail	RS	Recueil systématique du droit fédéral
éd.	édition/éditeur(s)	RSG	Recueil systématique genevois
ius.full	ius.full, Forum für juristische Bildung	RSJ	Revue suisse de jurisprudence
JdT	Journal des Tribunaux	RSPC	Revue suisse de procédure civile
LDTR	Loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi; RSG L 5 20)	s.	suivant(e)
LF	Loi fédérale	SA	société anonyme
LHand	LF du 13 décembre 2002 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées	Sàrl	société à responsabilité limitée
		SJ	Semaine judiciaire
		ss	suivant(e)s
		TC	Tribunal cantonal
		TF	Tribunal fédéral
		ZZZ	Schweizerische Zeitschrift für Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht (Revue suisse de droit de procédure civile et d'exécution forcée)

6

Résiliation en cas de demeure du locataire. Application de la théorie de la réception relative à l'avis comminatoire. Pas d'inefficacité du congé envoyé avant l'expiration du délai comminatoire et reçu après celle-ci. Pas de nullité du congé si deux enveloppes contenant le courrier de sommation sont adressées séparément à chaque conjoint mais que le courrier qu'elles contiennent porte le nom d'un seul des conjoints.

Tribunal fédéral

29.11.2011

A. et B.X. c. C.

4A_451/2011

Art. 257d al. 1 et 2, 266n CO

1. A. et B.X. (locataires) avaient conclu un contrat de bail de durée indéterminée avec C. (bailleur) en novembre 2002. Les locataires étant en demeure dans le paiement du loyer, le bailleur leur fixa le 21 juin 2010 un délai de 30 jours pour s'exécuter et les menaça de résilier le bail selon l'art. 257d CO en cas de non-exécution. Le 30 juillet 2010, le bailleur adressa deux courriers séparés aux deux locataires et résilia le contrat de bail au moyen de la formule officielle pour le 30 septembre 2010.
2. Le 5 octobre 2010, le bailleur requit l'expulsion des locataires. Le tribunal constata que le bail avait valablement pris fin le 30 septembre 2010 et que l'expulsion des locataires était admissible. Il leur ordonna de quitter l'objet loué dans les 10 jours dès l'entrée en force du jugement et de le laisser dans un état convenable. Les locataires ont fait appel auprès du TC en lui demandant d'annuler le jugement de première instance et de constater d'une part que le bail n'avait pas été résilié valablement et d'autre part que leur expulsion était inadmissible. Le TC rejeta leur appel par jugement du 21 juin 2012. Les recourants ont alors recouru au TF en formulant les mêmes conclusions que devant le TC.
3. Les recourants soutiennent que la décision cantonale viole l'art. 247 al. 2 lit. b ch. 1 CPC car les juges cantonaux auraient admis des moyens de preuve tardifs alors que la valeur litigieuse était supérieure à CHF 30 000.–. Confirmant la décision de l'instance inférieure, le TF

souligne qu'en matière de protection des congés, le juge doit toujours établir l'état de fait d'office, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 247 al. 2 lit. a en relation avec art. 243 al. 2 lit. c CPC) (c. 2).

4. Les recourants sont d'avis que les instances inférieures ont eu tort d'admettre la fiction de notification de la mise en demeure avec menace de résiliation de payer du 21 juin 2010, car ils ne devaient pas s'attendre à recevoir une telle sommation. En confirmation de sa jurisprudence existante, le TF rappelle que, lors de la fixation de la sommation de payer selon l'art. 257d al. 1 CO, la théorie de la réception relative s'applique. Dès lors, si un courrier recommandé ne peut être remis au destinataire, l'acte n'est reçu qu'au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer que le destinataire ne le retire pas dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai en vertu d'une fiction (c. 3).
5. Les recourants soutiennent encore que les juges précédents ont violé l'art. 257d al. 1 CO car le bailleur avait résilié le bail par courrier daté du 30 juillet 2010 après leur avoir adressé la sommation de payer le 30 juin 2010. Par conséquent, il ne leur avait pas laissé un délai d'au moins 30 jours pour s'exécuter, ce qui aurait dû entraîner la nullité du congé. Ce grief ne convainc pas davantage le TF qui considère que le fait que le bailleur a envoyé la résiliation le dernier jour du délai de paiement, et donc trop tôt, est sans importance, vu que les locataires l'ont reçue après l'expiration du délai et qu'ils n'ont été ainsi ni induits en erreur ni empêchés d'effectuer leur paiement dans les temps. Le TF estime que ce grief est constitutif d'un abus de droit, car le but de protection du procédé en deux temps prévu par l'art. 257d CO a été assuré (c. 4).
6. Les recourants se plaignent enfin de ce que les juges précédents auraient nié à tort la violation de l'art. 266n CO en relation avec l'art. 257d CO, car la sommation de payer avec menace de résiliation a été adressée uniquement au recourant, mais pas à sa conjointe recourante. Les juges fédéraux nient une violation du droit fédéral. Le fait que le courrier de sommation ne mentionne que le locataire comme destinataire et pas sa conjointe ne viole pas l'art. 266n CO car ledit courrier a été envoyé dans deux enveloppes différentes dont la première était adressée au locataire et la seconde à sa conjointe, celle-ci pouvant sans autres se rendre compte qu'elle recevait un des courriers en tant que locataire solidaire (c. 5).

■ Note

7. Dans cet arrêt, le TF confirme et précise sa jurisprudence sur l'art. 257d CO et l'art. 266n CO.
8. L'art. 257d CO traite du cas de demeure qualifiée de locataire qui a trait au paiement du loyer. Cette disposition accorde au bailleur la faculté de résilier le contrat de façon anticipée en respectant un processus en deux temps comprenant premièrement la fixation d'un délai comminatoire et deuxièmement la communication de l'extinction des rapports de bail. Conformément à la théorie relative de la réception – applicable en droit du bail non seulement à l'avis de l'art. 257d al. 1 CO mais aussi à l'avis de majoration du loyer de l'art. 269d CO (ATF 119 II 147 c. 2, DB 1994, p. 9, n° 5) – le délai comminatoire court à partir du jour suivant celui la remise de l'envoi ou son retrait effectif au bureau de poste, voire le septième jour du délai de garde, pour autant qu'un avis de retrait ait été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et que celui-ci ait dû s'attendre à le recevoir.
9. L'arrêt confirme tacitement qu'un congé ne respectant pas l'échéance du délai comminatoire est inefficace, c'est-à-dire qu'il ne déploie en principe aucun effet et que le locataire peut le contester en tout temps, sans devoir respecter le délai de l'art. 273 al. 1 CO. Ce principe connaît ses limites dans l'abus de droit. Commet en particulier un tel abus le locataire invoquant cet argument alors qu'il n'a reçu le congé qu'après l'échéance du délai comminatoire et qu'il n'a donc été ni trompé ni empêché de s'acquitter du loyer avant l'échéance du délai (*déjà TF, 02.02.2011, 4A_585/2010 c. 3.5*).
10. Pour un logement de famille, l'art. 266n CO prévoit une notification séparée de l'avis comminatoire (et du congé) aux deux conjoints, c'est-à-dire l'envoi de deux plis distincts adressés à chacun des conjoints. Si cette obligation est violée, la fixation du délai est nulle au sens de l'art. 266o CO. Le critère déterminant est la double notification et le fait qu'une enveloppe séparée soit adressée à chaque conjoint. Les juges fédéraux ont considéré à raison que le fait qu'un seul conjoint figure comme destinataire sur le courrier n'était pas déterminant, du moment que chaque conjoint avait reçu ce courrier dans une enveloppe adressée à son nom.

B.C.

unine

UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

FACULTÉ DE DROIT

Séminaire sur le droit du bail

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