

N° 26/2014

Droit du bail

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



Helbing
Lichtenhahn
Verlag

IMPRESSUM

Droit du bail

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

Edition et administration

Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel
Avenue du 1^{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

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

Ont collaboré à ce numéro:

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

ISSN

1661-5409

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

■ **Note**

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

P.W.

2

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

Tribunal fédéral

06.01.2014

X. c. Commune Z.

4A_180/2013

Art. 111 CO

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



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

■ **Note**

6. La promesse de porte-fort est une garantie personnelle prévue par l'art. 111 CO, qui dispose que « celui qui promet à autrui le fait d'un tiers est tenu à des dommages-intérêts pour cause d'inexécution de la part de ce tiers ». Il s'agit d'un contrat – ou d'une clause contractuelle contenue dans un autre contrat – par lequel une personne (le promettant et débiteur) promet à une autre personne (le bénéficiaire et créancier) qu'un tiers effectuera une prestation déterminée, sous peine de réparer le dommage subi par le bénéficiaire du fait que le tiers n'a pas exécuté (correctement) sa dette. A la différence du cautionnement qui est accessoire à la créance principale, le porte-fort est une obligation indépendante qui continue d'exister, même si le tiers n'a plus d'obligation ou si celle-ci n'a jamais existé, était nulle (car impossible) ou a été invalidée.
7. En droit du bail, le bailleur (le promettant) peut notamment se porter fort envers le locataire (le bénéficiaire) d'un certain comportement du repreneur (le tiers). Dans les baux commerciaux, le bailleur peut ainsi garantir au locataire en place qu'à l'expiration du bail le nouveau locataire reprendra les installations relatives à l'activité commerciale (pour un autre exemple, cf. arrêt du TF, 01.07.2011, 4A_279/2001 c. 4). En cas d'inexécution par le nouveau locataire, le bailleur doit réparer le dommage subi par le locataire sortant.
8. La promesse de porte-fort peut, comme tout contrat ou clause contractuelle, faire l'objet d'une interprétation. Le juge doit d'abord procéder à une interprétation subjective, c'est-à-dire rechercher la volonté réelle des parties. S'il ne peut établir une telle volonté ou si la volonté des parties diverge, il doit faire une interprétation objective selon le principe de la confiance.
9. Dans son arrêt, le TF confirme sa jurisprudence établie en matière de porte-fort. Cet arrêt, qui inscrit le droit du bail dans la théorie générale du droit des obligations, doit être approuvé aussi bien dans son résultat que dans sa motivation.

B.C.

3

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

Tribunal fédéral

17.03.2014

X. c. Z. SA

4A_44/2014

Art. 257f al. 3 CO

1. En novembre 2010, un bail d'habitation a été conclu entre la bailleresse Z. SA (intimée) et le locataire X. (recourant), qui était frappé d'une mesure d'interdiction depuis plusieurs années. L'appartement loué était compris dans un grand immeuble locatif.
2. Peu après la conclusion du contrat, à plusieurs reprises, des voisins se sont plaints des nuisances sonores provoquées par le locataire à toute heure du jour et de la nuit (notamment hurlements, bris d'objets, coups contre les murs et la porte d'entrée, disputes avec des invités). Ces nuisances ont occasionné deux interventions policières. Des parents ont argué de l'effroi provoqué à leur progéniture.
3. En décembre 2010 et janvier 2011, la bailleresse a informé le Service des tutelles du canton de Genève de la situation. Une protestation écrite, assortie d'une menace de résiliation du bail, a été adressée au service en question comme au locataire. Suite à de nouvelles plaintes, le congé a été signifié sur la base de l'art. 257f al. 3 CO le 18 février 2011, avec effet au 31 mars 2011, suivi d'une requête d'évacuation.
4. X., représenté par sa tutrice, a contesté la validité du congé. La phase procédurale a révélé qu'il souffrait de troubles anxieux et de problèmes d'alcool. Le Tribunal des baux et loyers, puis la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève ont rejeté les arguments du locataire. Celui-ci exerce un recours en matière civile auprès du TF.
5. Notre Haute Cour rappelle la teneur de l'art. 257f CO, en se référant à un arrêt publié au recueil officiel en la matière (ATF 136 III 65 c. 2.5, commenté par Pichonnaz in: DB 2010 N. 12), ainsi qu'à une décision mettant en cause le comportement d'un locataire frappé de troubles psychiques qu'il ne pouvait maîtriser (TF, 01.05.2013, 4A_722/2012 c. 2.2).