

Les obligations du bailleur dans le contrat de bail à loyer

Mémoire de Master

Présenté par Océane Migliore

Sous la direction de la Professeure Patricia Dietschy-Martenet

Table des matières

Table des abréviations	VI
Bibliographie	IX
Introduction	1
I. Généralités	2
A. Contrat de bail à loyer	2
1. Définition	2
2. Éléments essentiels	2
a. Chose	2
b. Cession de l'usage	3
c. Durée	3
d. Loyer	3
B. Sources des obligations du bailleur	4
1. Loi	4
2. Contrats-cadres	4
3. Contrat	5
4. Règlement d'immeuble	6
II. Obligations principales	7
A. Généralités	7
1. Objet de la norme	7
2. Champ d'application	8
3. Nature juridique	8
B. Obligation de délivrance	8
1. Généralités	8
2. Délivrance	9
a. Principe	9
b. Mise en possession	9
c. Procès-verbal d'état des lieux d'entrée	10
3. Délivrance à la date convenue	12
a. Principe	12
b. Date convenue	12
4. Délivrance dans un état approprié à l'usage convenu	13
a. Principe	13
b. Usage	13

b.a. Notion	13
b.b. Usage convenu	14
b.b.a. Usage convenu expressément	15
b.b.b. Usage convenu tacitement	16
b.b.c. Interprétation du contrat	17
b.c. Usage habituel	18
c. État approprié	19
c.a. Notion	19
c.b. Travaux d'aménagement	19
c.b.a. Notion	19
c.b.b. Délimitation	19
c.b.c. Mise en œuvre	20
c.b.c.a. Principe : Travaux d'aménagement par le bailleur	20
c.b.c.b. Exception : Travaux d'aménagement par le locataire	20
C. Obligation d'entretien	21
1. Généralités	21
2. Entretien	22
a. Notion	22
b. Étendue	23
c. Délimitation	23
3. Mise en œuvre	25
a. Principe : Travaux d'entretien à charge du bailleur	25
b. Exception : Travaux d'entretien à charge du locataire	25
4. Évolution de l'état	26
a. Environnement	27
b. Usure	27
c. Immissions	28
D. Dérogations aux obligations	29
1. Principe	29
2. Conditions générales préimprimées	30
3. Baux d'habitations et de locaux commerciaux	31
4. Dérogations	31
a. Dérogations proscrites	31
b. Dérogations autorisées	32
c. Cas d'application	33
5. Sanction	34
E. Violation des obligations	35
1. Généralités	35

2.	Inexécution	36
a.	Principe	36
b.	Absence de délivrance	36
c.	Délivrance tardive	36
d.	Conséquences	37
3.	Exécution imparfaite	38
a.	Principe	38
b.	Défaut	38
b.a.	Notion	38
b.b.	Classification	38
b.b.a.	Selon la gravité	39
b.b.b.	Selon le moment de survenance	40
b.b.c.	Selon la nature	40
c.	Délivrance défectueuse	41
c.a.	Délivrance avec des défauts graves	41
c.b.	Délivrance avec des défauts moyens ou menus	41
d.	Défaut d'entretien	42
e.	Conséquences	42
e.a.	Généralités	42
e.b.	Garantie pour les défauts	43
e.c.	Remise en état de la chose	44
e.c.a.	Principe	44
e.c.b.	Étendue	45
e.c.c.	Conséquences	45
e.d.	Remplacement de la chose	46
e.d.a.	Principe	46
e.d.b.	Étendue	46
e.d.c.	Conséquences	47
e.e.	Réduction ou suppression du loyer	47
e.e.a.	Principe	47
e.e.b.	Étendue	48
e.e.c.	Conséquences	49
e.f.	Paiement de dommages-intérêts	49
e.f.a.	Principe	49
e.f.b.	Étendue	50
e.f.c.	Conséquences	51
e.g.	Prise en charge du procès contre un tiers	51
e.g.a.	Principe	51
e.g.b.	Étendue	53
e.g.c.	Conséquences	53

III. Obligations accessoires	54
A. Généralités	54
B. Obligation de renseigner	54
1. Généralités	54
a. Objet de la norme	55
b. Champ d'application	56
c. Nature juridique	57
2. Présentation du procès-verbal d'état des lieux de sortie	57
a. Obligation de présentation	57
a.a. Contrat de bail précédent	58
a.b. Procès-verbal d'état des lieux de sortie	58
a.c. Demande du locataire	58
b. Violation de l'obligation	59
3. Communication du montant du loyer du contrat de bail précédent	60
a. Obligation de communication	60
a.a. Contrat de bail précédent	61
a.b. Montant du loyer	61
a.c. Demande du locataire	62
b. Violation de l'obligation	62
C. Obligation de payer les contributions publiques et les charges	63
1. Généralités	63
a. Objet de la norme	64
b. Champ d'application	64
c. Nature juridique	64
2. Contributions publiques et charges	65
a. Contributions publiques	65
b. Charges	66
b.a. Notion	66
b.b. Délimitation	67
3. Report des contributions publiques et des charges sur le locataire	67
4. Violation de l'obligation	69
Conclusion	70
Annexes	72
Annexe 1 : Tabelle d'amortissement	72
Annexe 2 : Schéma des contributions publiques	77

Annexe 3 : Type de taxes pour l'élimination des eaux usées _____ 78

Déclaration sur l'honneur _____ 79

Table des abréviations

aCO	ancien Code des obligations (version abrogée et remplacée par la modification du 15 décembre 1989 pour le droit du bail)
AFC	Administration fédérale des contributions
al.	aliéna(s)
art.	article(s)
ASLOCA	Association suisse des locataires
ATF	Recueil officiel des arrêts du Tribunal fédéral suisse
BSK	Basler Kommentar
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210)
CCR	Contrat-cadre romand de baux à loyer
CdB	Cahiers du bail (revue)
CE-VD	Conseil d'État Vaudois
CF	Conseil fédéral
cf.	<i>confer</i>
ch.	chiffre(s)
chap.	chapitre(s)
CO	Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse (Livre cinquième : Droit des obligations) (RS 220)
consid.	considérant(s)
CP	Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (RS 311.0)
CPC	Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (RS 272)
CPra	Commentaire pratique du droit du bail
CR	Commentaire romand
DB	Droit du bail (revue)

DC	Droit de la construction (revue)
DFE	Département fédéral de l'économie
éd.	édition
édit.	éditeur(s)
FF	Feuille fédérale
FRI	Fédération romande immobilière
FJS	Fiches juridiques suisses
JdT	Journal des Tribunaux
LCAP	Loi fédérale du 4 octobre 1974 sur l'encouragement à la construction et l'accession à la propriété du logement (RS 843)
LCBD	Loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale (RS 221.213.15)
LCD	Loi fédérale du 19 décembre 1986 contre la concurrence déloyale (RS 241)
let.	lettre(s)
LEx	Loi fédérale du 20 juin 1930 sur l'expropriation (RS 711)
LFOCL	Loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle (RS VD 221.315)
LP	Loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite (RS 281.1)
Lpart	Loi fédérale du 18 juin 2004 sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe (RS 211.231)
MfdP	Mietrecht für die Praxis
mp	Mietrechtspraxis (revue)
MRA	MietRecht Aktuell (revue)
N	numéro(s) marginal(aux)

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)
OCBD	Ordonnance du 31 janvier 1996 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale (RS 221.213.151)
OFL	Office fédéral du logement
OR	Obligationenrecht (= CO)
p.	page(s)
p. ex.	par exemple
PJA	Pratique juridique actuelle
RJB	Revue de la société des juristes bernois
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RULV	Règles et usages locatifs du canton de Vaud
SJ	Semaine judiciaire
ss	et suivant(e)s
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
TF	Tribunal fédéral
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier
VD	Vaud
ZK	Zürcher Kommentar

Bibliographie

Ouvrages de doctrine

AUBERT Carole, *Les défauts de la chose louée*, in : Bohnet François (édit.), *17^e Séminaire sur le droit du bail*, Bâle/Neuchâtel 2012, p. 1-44.

BIBER Irene, *Die Rohbaumiete*, Zurich/St-Gall 2014.

BIERI Laurent, *La réparation du préjudice subi par le locataire en cas de défaut de la chose louée*, in : Bohnet François/Carron Blaise (édit.), *18^e Séminaire sur le droit du bail*, Bâle/Neuchâtel 2014, p. 59-77.

Bohnet François/Carron Blaise/Montini Marino (édit.), *Commentaire pratique – Droit du bail à loyer et à ferme*, 2^e éd., Bâle 2017 (cité : CPra Bail-[AUTEUR]).

BURKHALTER Peter R./MARTINEZ-FAVRE Emmanuelle, *Commentaire – Le droit suisse du bail à loyer (adaptation française du SVIT-Kommentar)*, Genève/Zurich/Bâle 2011.

CARRON Blaise, *Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux*, in : Bohnet François (édit.), *17^e Séminaire sur le droit du bail*, Bâle/Neuchâtel 2012, p. 45-113 (cité : CARRON, *Travaux*).

CARRON Blaise, *Le bail de locaux nus ou bruts (Rohbaumiete)*, in : Bohnet François/Carron Blaise (édit.), *20^e Séminaire sur le droit du bail*, Bâle/Neuchâtel 2018, p. 81-160 (cité : CARRON, *Locaux nus*).

CARRON Blaise, *Les spécificités du bail à ferme (art. 275 ss CO) – Une comparaison avec le bail à loyer (art. 253 ss CO)*, in : Bohnet François/Carron Blaise (édit.), *19^e Séminaire sur le droit du bail*, Bâle/Neuchâtel 2016, p. 121-157 (cité : CARRON, *Bail*).

CHAIX François, *La responsabilité civile du propriétaire de bâtiment (art. 58 CO)*, in : Foëx Bénédic/Hottelier Michel (édit.), *Servitudes, droit de voisinage, responsabilités du propriétaire immobilier*, Genève/Zurich/Bâle 2007, p. 39-66.

CONOD Philippe, *Les défauts de la chose louée*, CdB 1/92 p. 1-10.

CONOD Philippe/BOHNET François, *Droit du bail – Fond et procédure*, 2^e éd., Bâle/Neuchâtel 2021.

CORBOZ Bernard, *Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers*, in : Wessner Pierre (édit.), *12^e Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2002, p. 1-28.

DÉFAGO GAUDIN Valérie, *Les rénovations en droit public*, in : Bohnet François/Carron Blaise (édit.), *18^e Séminaire sur le droit du bail*, Bâle/Neuchâtel 2014, p. 175-220.

DIETSCHY-MARTENET Patricia, *Les règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) face au contrat-cadre romand et au code des obligations*, in : Bohnet François/Carron Blaise (édit.), *21^e Séminaire sur le droit du bail*, Bâle/Neuchâtel 2020, p. 137-186.

ENGEL Pierre, *Contrats de droit suisse – Traité des contrats de la partie spéciale du Code des obligations, de la vente au contrat de société simple, des articles 184 à 551 CO, ainsi que quelques contrats innomés*, 2^e éd., Berne 2000.

FAVRE Anne-Christine, *Assainissement et mise en conformité*, in : Bénédicte Foëx (édit.), *Les rénovations d'immeubles*, Genève/Zurich/Bâle 2012, p. 89-125.

FEINBERG Stéphanie, *Entretien normal, bon entretien ou « Gewöhnlicher Unterhalte » : notions juridiques indéterminées en droit du bail et de l'usufruit*, in : Cashin Ritaine Eleanor/Maître Arnaud Elodie (édit.), *Notions-cadre, concepts indéterminés et standards juridiques en droit interne, international et comparé*, Genève/Zurich/Bâle 2008, p. 503-529.

GAMPERT Albert, *Du gage immobilier*, Genève 1902.

GAUCH Peter, *Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache – Einige Gedanken zum neuen Mietrecht*, RJB 4/92 p. 189-201.

GIGER Hans, *Berner Kommentar – Die Miete (Art. 253-273c OR)*, Berne 2015.

GUINAND Jean/WESSNER Pierre, *Bail à loyer II – Les obligations du bailleur : les défauts, la rénovation et la modification de la chose louée*, FJS 358, Genève 1991.

HIGI Peter/BÜHLMANN Anton/WILDISEN Christoph, *Zürcher Kommentar – Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253-273c OR)*, 5^e éd., Zurich/Bâle/Genève 2019 (cité : ZK-[AUTEUR]).

JAQUES Martine, *Fin de la force obligatoire pour le contrat-cadre romand*, CdB 2/20 p. 71-72.

Kren Kostkiewicz Jolanta/Wolf Stephan/Amstutz Marc/Fankhauser Roland (édit.), *Kommentar zum Schweizerisches Obligationenrecht*, 4^e éd., Zurich 2023 (cité : OR-[AUTEUR]).

KNAPP Blaise, *Précis de droit administratif*, 4^e éd., Bâle 1991.

KUNZ Tobias/WYTTENBACH Markus, *Die Rückgabe der Mietsache*, mp 3/16 p. 187-208.

LCHAT David/GROBET THORENS Karin/RUBLI Xavier/STASTNY Pierre, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019 (cité : Bail-[AUTEUR]).

MÜLLER Christoph, *Contrats de droit suisse – Présentation systématique des contrats les plus importants en pratique*, Berne 2021.

Müller-Chen Markus/Huguenin Claire (édit.), *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht – Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe, (Art. 184-318 OR)*, 3^e éd., Zurich/Bâle/Genève 2016 (cité : CHK-[AUTEUR]).

PERMANN Richard, *Kommentar zum Mietrecht – mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften*, 2^e éd., Zurich 2007.

PONT VEUTHEY Marie-Claire, *Les taxes de raccordement : qualification et régime juridique*, DC 2/97 p. 35-40.

REITTER René, *Les contributions d'équipement, plus particulièrement en droit neuchâtelois*, thèse, Neuchâtel 1986.

RICHARD Philippe, *Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux*, in : Wessner Pierre (édit.), *12^e Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2002, p. 1-11.

ROHRER Beat, *Nebenkosten*, MRA 3/08 p. 101-112.

RONCORONI Giacomo, *Nochmals zur zwingenden oder dispositiven Natur der Mietrechtsbestimmungen des Obligationenrechts*, mp 2/06 p. 67-115.

SCHWEIZERISCHER MIETERINNEN- UND MIETERVERBAND, *Mietrecht für die Praxis*, 10^e éd., Zurich 2022 (cité : MfdP-[AUTEUR]).

SIEGRIST Jean-Marc, *Le propriétaire face aux occupants et voisins*, in : Bénédict Foëx (édit.), *Les rénovations d'immeubles*, Genève/Zurich/Bâle 2012, p. 51-87.

STEINAUER Paul-Henri, *Les droits réels – Tome III*, 5^e éd., Berne 2021.

TERCIER Pierre/BIERI Laurent/CARRON Blaise, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd., Genève/Zurich/Bâle 2016.

TERCIER Pierre/PICHONNAZ Pascal, *Le droit des obligations*, 6^e éd., Genève/Zurich/Bâle 2019.

Thévenoz Luc/Werro Franz (édit.), *Commentaire romand – Code des obligations I (Art. 253-529 CO)*, 3^e éd., Bâle 2021 (CR CO I-[AUTEUR]).

VISCHER Moritz, *Die Bedeutung von art. 256 OR für das Mietvertragsrecht*, PJA 9/14 p. 1226-1229.

WESSNER Pierre, *L'obligation de sécurité du bailleur à l'égard des usagers de l'immeuble*, in : Bohnet François/Wessner Pierre (édit.), *16^e Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2010, p. 65-120 (cité : WESSNER, *Sécurité*).

WESSNER Pierre, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in : Wessner Pierre (édit.), *12^e Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2002, p. 1-36 (cité : WESSNER, *Nuisances*).

Widmer Lüchinger Corinne/Oser David (édit), *Basler Kommentar – Obligationenrecht I (Art. 1-529 OR)*, 7^e éd., Bâle 2020 (cité : BSK OR I-[AUTEUR]).

Documents officiels

Arrêté du Conseil d'État du Canton de Vaud du 27 mai 2020 déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud, RS VD 221.317.1.

Arrêté du Conseil fédéral du 24 juin 2020 relatif à l'approbation de la déclaration cantonale de force obligatoire générale du contrat-cadre de bail à loyer « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud » et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail, FF 2020 p. 5585-5586.

Arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer, FF 2001 p. 5509-5515.

Communication de l'Office fédérale du logement du 28 avril 2020 relevant de la Loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale du 23 juin 1995 et l'Ordonnance sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale (OCBD) du 31 janvier 1996, FF 2020 p. 3555 (cité : Communication OFL).

Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire « pour la protection des locataires », la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985 p. 1369-1515 (cité : Message 1985).

Message du Conseil fédéral du 27 mai 2015 relatif à la modification du code des obligations (Protection contre les loyers abusifs), FF 2015 p. 3681-3704 (cité : Message 2015).

Documents accessibles uniquement en ligne

ADMINISTRATION FÉDÉRALE DES CONTRIBUTIONS, *Distinction entre les impôts et les autres contributions publiques*, in : Administration fédérale des contributions (<https://www.estv.admin.ch/estv/fr/accueil.html>), Berne 2022, p. « <https://www.estv.admin.ch/estv/fr/accueil/afc/systeme-fiscal-suisse/recueil-informations-fiscales.html> » (consulté la dernière fois le 15 novembre 2022) (cité : AFC).

DÉPARTEMENT FÉDÉRAL DE L'ÉCONOMIE, *Comparaison des taxes sur l'eau, les eaux usées et les déchets pour les 50 plus grandes villes de Suisse*, in : (<https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/departements/departement-economie-formation-recherche.html>), Berne 2011, p. « https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjMYwFX9AhVlybsIHUqbDBkQFnoECAgQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.preisueberwacher.admin.ch%2Fdam%2Fpue%2Ffr%2Fdokumente%2Fstudien%2Fvergleich_der_wasser-abwasser-undabfallgebuehreninden50groessten.pdf.download.pdf%2Fcomparaison_des_taxessurleales_eauxuseesetlesdechetspourles50plu.pdf&usg=AOvVaw0vGkDo7BrqQd6-8ecV2La0 » (consulté la dernière fois le 11 décembre 2022) (cité : DFE).

FÉDÉRATION ROMANDE IMMOBILIÈRE/ASLOCA-FÉDÉRATION ROMANDE, *Table de amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataire*, in : Chambre vaudoise immobilière (<https://cvi.ch>), Lausanne 2007, p. « https://cvi.ch/wp-content/uploads/2018/04/Tabella_d_amortissement.pdf » (consulté la dernière fois le 20 octobre 2022) (cité : FRI/ASLOCA).

OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT, *Aperçu du logement I/2023*, in: Office fédéral du logement (<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home.html>), Berne 2023, p. « https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/fr/dokumente/01_Wohnungsmarkt/11_Marktwirtschaftliche_Wohnungsversorgung/112_WMaeB/newsletter/wmaeb.pdf.download.pdf/WM_1_2023-f.pdf » (consulté la dernière fois le 20 mars 2023) (cité : OFL).

Introduction

Le marché immobilier suisse est, de manière générale, caractérisé par une offre réduite et une forte demande de logements¹. Le plus souvent, le nombre disponible de ces derniers est insuffisant, avec toutefois des disparités entre les diverses régions du pays². Le bailleur se trouve, de ce fait, en position de force sur ce marché. Compte tenu de ce déséquilibre, le législateur est intervenu dans ces relations privées afin d'y apporter un cadre juridique strict et une protection minimale au profit des plus faibles, à savoir les locataires, en particulier par l'introduction d'une réglementation impérative³. Le bailleur n'est ainsi plus libre dans la loi du marché, mais est soumis aux respects de certains devoirs que la loi lui impose. À cet égard, cette dernière n'est pas aisée à comprendre et manque parfois de précision.

L'objet du présent travail consiste, dès lors, à exposer qu'elles sont les obligations du bailleur, et plus particulièrement celles découlant du Code des obligations, ainsi que les conséquences de leur violation. Cette étude se limitera au bail à loyer, à l'exclusion du bail à ferme, et se concentrera spécifiquement au domaine des baux d'habitations et de locaux commerciaux.

Dans un premier temps, nous survolerons les généralités du contrat de bail à loyer, afin de contextualiser le sujet et d'apporter les éléments nécessaires à la compréhension de ce qui suivra. La seconde partie de ce travail sera consacrée aux obligations principales du bailleur. Après un bref exposé des généralités de l'art. 256 CO, nous traiterons de l'obligation de délivrance, à la date convenue et dans un état approprié à l'usage pour lequel la chose a été mise en location. Seront notamment mis en évidence l'établissement d'un procès-verbal d'état des lieux d'entrée, la notion d'usage, ainsi que les travaux d'aménagement. Par la suite, l'obligation d'entretien, et plus particulièrement le principe et l'exception de celle-ci feront l'objet d'un développement. Dans le spectre de cette obligation, l'évolution de l'état en cours de bail sera également analysée, dans la mesure où elle permettra de conclure, ou non, à un manque d'entretien. Nous nous attarderons également sur la question de savoir dans quelle mesure le bailleur peut déroger à ses obligations principales. Pour clore cette deuxième partie, nous exposerons les conséquences en cas d'inexécution et d'exécution imparfaite des obligations susmentionnées, et plus particulièrement de la garantie pour les défauts. Le troisième volet du mémoire se concentrera, quant à lui, aux obligations accessoires du bailleur. Il sera question de l'obligation de renseigner le locataire sur le procès-verbal d'état des lieux de sortie et sur le montant du loyer du bail précédent, et de l'obligation de supporter les contributions publiques et les charges. En dernier lieu, nous terminerons cette étude par un regard critique sur la thématique choisie.

¹ OFL, p. 3.

² Bail-LACHAT, chap. 1.2.2.

³ *Idem*, chap. 1.1.3.

I. Généralités

La première partie, dédiée à des considérations d'ordre général, abordera successivement le contrat de bail à loyer et les sources des obligations du bailleur. Les éléments essentiels de ce contrat seront en particulier développés, dans la mesure où ils permettront par la suite de comprendre pourquoi le bailleur doit répondre de ses devoirs.

A. Contrat de bail à loyer

1. Définition

Le bail est, en premier lieu, un contrat d'usage. Selon l'art. 253 CO, il se définit comme un « *contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder temporairement l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer* ». Il s'agit donc d'un contrat bilatéral parfait, de durée, générateur d'obligations et conclu à titre onéreux⁴.

2. Éléments essentiels

Le contrat de bail à loyer comporte, outre des parties, c'est-à-dire un ou plusieurs bailleurs⁵ respectivement un ou plusieurs locataires, quatre autres éléments essentiels, à savoir une chose, la cession de l'usage de celle-ci, une durée et finalement un loyer⁶. À noter que si l'un de ces éléments fait défaut, le contrat n'est pas réputé conclu.

a. Chose

Le bail à loyer doit porter sur une chose matérielle, à l'exclusion des droits et des personnes. Cette caractéristique permet de le distinguer du bail à ferme, lequel comprend l'usage et la jouissance d'un bien ou d'un droit productif (art. 275 CO)⁷. S'agissant de la définition même de la chose, le droit réel la définit comme une portion délimitée et impersonnelle de l'univers matériel susceptible d'une maîtrise humaine et qui n'est pas un animal. Elle peut être mobilière ou immobilière et doit être déterminée ou du moins déterminable⁸.

Le présent travail se consacre essentiellement aux baux d'habitations et de locaux commerciaux⁹. Il s'agit premièrement de baux immobiliers, c'est-à-dire de contrats ayant pour objet la location

⁴ MÜLLER, N 688 ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1623.

⁵ Le bailleur peut être propriétaire ou titulaire d'un droit réel limité, tel qu'un usufruit (art. 758 al. 1 CC) ou un droit de superficie (art. 779 al. 2 CC), ou titulaire d'un droit personnel.

⁶ CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, N 58 ad art. 253 CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 1-14 ad art. 253 CO. Certains auteurs considèrent la chose louée et la durée comme des composantes mêmes de la cession de l'usage: MÜLLER, N 692; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1624.

⁷ CARRON, *Bail*, N 25-29.

⁸ CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 1 ad art. 253 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1624 et 1631.

⁹ Les baux mobiliers ainsi que les baux immobiliers qui ne sont pas des baux d'habitations ou de locaux commerciaux ne

d'une chose immobilière au sens de l'art. 655 CC¹⁰. Deuxièmement, ils ont une affectation spécifique : les premiers visent des locaux destinés et adaptés à l'habitation, de sorte qu'ils comprennent un espace pour dormir, une cuisine, des installations sanitaires, l'électricité ainsi que le chauffage¹¹. Quant aux seconds, ils servent notamment à l'exercice d'une activité commerciale ou professionnelle, comme des magasins, respectivement des bureaux¹².

b. Cession de l'usage

La cession de l'usage constitue la prestation caractéristique du contrat de bail à loyer. Le bailleur est tenu de remettre au locataire l'usage exclusif de la chose louée et de ses accessoires, de manière durable et continue (art. 256 al. 1 CO)¹³. Conséquemment, il perd le droit d'usage attaché à sa propriété. Dès lors, il n'est plus autorisé à pénétrer dans les locaux sans le consentement de son partenaire contractuel ou du juge, ou en dehors d'un état de nécessité, sous peine de s'exposer aux mesures de défense du locataire en cas d'usurpation ou de troubles illicites de la possession (art. 926-929 CC), ou à des sanctions pénales (art. 186 CP – violation de domicile)¹⁴. Pour le surplus, il convient de se référer au chapitre concernant la notion d'usage (cf. *infra* chap. II/B/4/b.a).

c. Durée

Le bail est un contrat conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (art. 255 CO). Par conséquent, l'obligation du bailleur de céder et de maintenir la chose cédée dans un état conforme à l'usage pour lequel elle a été mise en location n'intervient pas en une seule fois, mais se prolonge durant toute la période convenue¹⁵. À noter que cette dernière ne peut toutefois pas être éternelle, de sorte qu'une limite de 20 ans a été reconnue par le Tribunal fédéral (art. 20 CO et art. 27 al. 2 CC)¹⁶.

d. Loyer

Le loyer consiste en une contre-prestation versée au bailleur par le locataire, en principe en argent, pour la cession de l'usage de la chose donnée à bail (art. 257 CO). Il englobe généralement les charges immobilières. Ces dernières équivalent aux charges financières, courantes et

seront pas examinés.

¹⁰ CARRON, *Travaux*, N 2.

¹¹ Arrêt 4A_109/2015 du 23 septembre 2015 consid. 3.2; Bail-LACHAT, chap. 5.4.2.1.

¹² ATF 118 II 40 consid. 4, JdT 1993 I 298.

¹³ Message 1985, p. 1405; Bail-LACHAT, chap. 2.1.4.4.

¹⁴ Bail-LACHAT, chap. 2.1.3.2; CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, N 67 ad art. 253 CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 3 ad art. 253 CO; MÜLLER, N 804.

¹⁵ FEINBERG, p. 504.

¹⁶ ATF 114 II 159 consid. 2c, JdT 1989 I 2.

d'entretien (cf. art. 269 CO)¹⁷. Les premières correspondent à la rémunération effective des fonds empruntés, tels que les intérêts hypothécaires¹⁸. Les secondes se réfèrent aux frais supportés par le bailleur pour l'exploitation de l'immeuble et qui ne sont pas transférés au locataire à titre de frais accessoires. En dernier lieu, les frais d'entretien représentent les dépenses occasionnées par le bailleur pour maintenir la chose louée dans un état approprié à l'usage convenu¹⁹.

Les parties sont libres de fixer le montant du loyer, sous réserve des limites légales de la protection contre les loyers abusifs (art. 269ss CO). Par ailleurs, le paiement de ce dernier permet de distinguer le contrat de bail à loyer conclu à titre onéreux du contrat de prêt à usage²⁰.

B. Sources des obligations du bailleur

1. Loi

Les obligations du bailleur découlent en premier lieu de la loi. Dans le cadre de ce travail, ce sont principalement les art. 256-256b relatifs à ces dernières et les art. 258 et 259-259i CO concernant l'inexécution et l'exécution imparfaite de celles-ci qui feront l'objet d'un développement.

Par ailleurs, à titre indicatif, il convient de mentionner que le bail à loyer fait l'objet d'une réglementation spécifique dans la partie spéciale du Code des obligations (art. 253-273c CO), et est complété par l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). D'autres normes s'ajoutent également à cet ensemble de règles, tel que les dispositions générales du Code des obligations (art. 1-183 CO), le Code civil suisse (en particulier les art. 2 al. 2, 4, 8, 121, 169, 416 al. 1 ch. 1, 642ss, 919ss, 926ss et 959 CC), le Code pénal suisse (notamment les art. 325^{bis} et 326^{bis} CP), ainsi que diverses lois fédérales²¹.

2. Contrats-cadres

Les obligations du bailleur peuvent également résulter des contrats-cadres. Il s'agit de conventions adoptées par des associations de bailleurs et de locataires dans le but d'établir en commun des dispositions types applicables à la conclusion, à l'objet et à l'expiration des baux à loyer (art. 1 LCBD). Ces dernières peuvent notamment être conclues pour l'ensemble de la Suisse ou pour le territoire d'un ou plusieurs cantons (art. 1 al. 3 LCBD). En outre, elles peuvent être déclarées de force obligatoire générale par le Conseil fédéral, respectivement par l'autorité cantonale si un seul canton est concerné (art. 4ss LCBD), et ainsi acquérir un caractère

¹⁷ Bail-LACHAT/STASTNY, chap. 20.8.3.1.

¹⁸ CPra Bail-BOHNET, N 60 ad art. 269 CO.

¹⁹ *Idem*, N 65 ad art. 269 CO.

²⁰ MÜLLER, N 61.

²¹ Notamment LCBD, CPC, Lpart, LP.

relativement impératif (art. 5 LCBD)²². De surcroît, elles peuvent, à certaines conditions, déroger aux dispositions impératives du CO (art. 3 LCBD)²³. Leur contenu est variable et peut, dès lors, comporter des dispositions relatives aux obligations du bailleur. Tel est notamment le cas des art. 1, 5 et 37 RULV ordonnant au bailleur d'établir un procès-verbal d'état des lieux et de conclure une assurance responsabilité civile. Il en va de même de l'art. 8 RULV qui oblige le bailleur à prendre en charge certains frais. Nous y reviendrons par la suite.

En Suisse romande, une telle convention sous le nom de contrat-cadre romand de baux à loyer (CCR) a été conclue entre l'ASLOCA, la FRI et l'USPI pour les cantons de Genève, Vaud, Fribourg, Neuchâtel, Jura et les sept districts francophones du canton du Valais (art. 2 de l'arrêté du CF du 5 septembre 2001). Les dispositions de cette dernière s'étendent aux baux d'habitations, à l'exclusion des villas de six pièces ou plus (cuisine non comprise), des appartements de luxe de six pièces ou plus (cuisine non comprise) et des appartements de vacances loués pour une période de trois mois ou moins (art. 3 al. 2 de l'arrêté du CF du 5 septembre 2001). Faute d'une requête unanime des associations signataires, le CCR n'a plus de force obligatoire générale depuis le 1^{er} juillet 2020²⁴. Dès lors, il n'est applicable au contrat de bail que si les parties en ont convenu ainsi, d'une manière ou d'une autre, notamment par une intégration dans celui-ci²⁵.

Dans le canton de Vaud, les règles et usages locatifs (RULV) s'appliquent à tous les types de baux à loyer, y compris les baux de locaux commerciaux, les villas et les appartements de vacances (art. 1 let. b de l'arrêté du CE-VD du 27 mai 2020). Hormis l'art. 8 RULV relatif aux obligations du bailleur, toutes les autres dispositions ont été déclarées de force obligatoire par le Conseil d'État vaudois et le Conseil fédéral jusqu'au 30 juin 2026. Les art. 2, 19, 22 et 35 RULV ont, quant à eux, reçu l'autorisation de déroger aux dispositions impératives du Code des obligations (art. 2 de l'arrêté du CF du 24 juin 2020).

3. Contrat

Les obligations peuvent également être fondées sur la volonté des parties. En effet, ces dernières, en vertu de la liberté contractuelle, peuvent envisager d'autres obligations que celles prévues légalement. Cependant, elles ne sont autorisées à le faire que dans les limites de la loi (art. 19 al. 1 CO)²⁶. Ainsi, elles ne peuvent en aucun cas déroger aux dispositions impératives, et uniquement en faveur du locataire à celles relativement impératives.

²² DIETSCHY-MARTENET, N 6.

²³ *Idem*, N 10.

²⁴ Communication OFL, p. 3555.

²⁵ DIETSCHY-MARTENET, N 7 ; JAQUES, p. 72.

²⁶ MÜLLER, N 12.

Par ailleurs, le contrat formulé par les parties est une véritable source de droit dotée d'une valeur juridique équivalente aux règles légales créées par le législateur, et s'impose tant à celles-ci qu'aux tribunaux²⁷.

4. Règlement d'immeuble

Le contrat de bail renvoie fréquemment à des annexes, telles qu'un règlement d'immeuble, également dénommé, règlement de maison ou règlement intérieur. Ce dernier comprend, de manière générale, des dispositions relatives à l'aménagement et l'organisation de la vie en communauté, aux devoirs des parties ainsi qu'aux modalités de l'usage de la chose donnée à bail (p. ex. l'inspection des locaux, l'utilisation du balcon, la détention d'animaux domestiques)²⁸.

Le règlement de maison acquiert sa valeur contractuelle et oblige les parties, à condition d'avoir été intégré expressément ou tacitement au contrat. Ces dernières sont présumées l'avoir accepté, qu'elles l'aient lu ou non, sous réserve de clauses insolites²⁹.

²⁷ *Idem*, N 19-20.

²⁸ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 7.4.2.2; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 17 ad art. 256 CO.

²⁹ CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, N 54 ad art. 253 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1612.

II. Obligations principales

La deuxième partie traitera d'une part des obligations principales du bailleur, d'autre part des conséquences du non-respect de ces dernières. Le premier chapitre se consacrera exclusivement aux généralités de l'art. 256 CO. Seront ensuite analysées les obligations de délivrance et d'entretien. La question d'une éventuelle dérogation à ces dernières sera également discutée. Finalement, nous terminerons cette seconde partie par l'exposé de l'inexécution et de l'exécution imparfaite des obligations du bailleur.

A. Généralités

L'art. 256 CO combiné avec l'art. 253 CO définissent de manière générale l'obligation fondamentale du bailleur. Cette dernière consiste à céder au locataire l'usage de la chose louée. Elle n'est correctement exécutée que si le bailleur offre ladite chose, à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été cédée et la maintient en conséquence pendant toute la durée du contrat³⁰. Autrement dit, le bailleur assume deux obligations principales, à savoir une obligation de délivrance et une obligation d'entretien³¹.

Les obligations sont qualifiées de principales puisqu' « *elles visent la réalisation directe de l'objectif du contrat et donnent au rapport juridique l'empreinte typique du contrat*³² ». L'objectif du bail étant la cession de l'usage de la chose louée dans un état conforme, celui-ci intervient donc par la délivrance et le maintien en l'état de celle-ci³³. Les obligations fondamentales du bailleur tendent ainsi à garantir la protection des intérêts du locataire, et lui assurer une jouissance paisible du bien loué pendant la durée du bail.

La disposition ne régit toutefois pas les conséquences juridiques des manquements du bailleur à ses obligations principales. À cet égard, il convient de se référer aux art. 258 et 259a-259i CO pour y trouver une réglementation y relative.

1. **Objet de la norme**

Le bailleur est tenu, d'une part, à une obligation de délivrance, laquelle comprend trois aspects différents. Ainsi, il satisfait pleinement à cette dernière s'il met à disposition du locataire la chose louée, à la date convenue et dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été mise en location. D'autre part, le bailleur assume un devoir d'entretien dans la mesure où il doit garantir, pendant toute la durée de la location, l'état établi contractuellement.

³⁰ TERCIER/BIERI/CARRON, N 1700.

³¹ MÜLLER, N 799.

³² BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 4 ad art. 256 CO; GIGER, N 15 ad art. 256 CO.

³³ BSK OR I-WEBER, N 1 ad art. 256 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 1 ad art. 256 CO.

Le second aliéna de la disposition prévoit le régime des dérogations aux deux obligations principales du bailleur. Les parties ne peuvent, en principe, pas convenir de telles dérogations si elles sont conclues sous la forme de conditions générales préimprimées ou si elles se rapportent à un contrat de bail d'habitation ou de locaux commerciaux (cf. *infra* chap. II/D)

2. Champ d'application

Les obligations principales du bailleur s'appliquent à tous les rapports de bail sans distinction. Toutefois, les dérogations à l'art. 256 al. 1 CO ne sont interdites, pour les choses qui ne sont pas des habitations ou des locaux commerciaux au sens de l'art. 253a CO, que si elles sont prévues dans des conditions générales préimprimées (art. 256 al. 2 let. b CO). Autrement dit, les parties peuvent, en vertu de la liberté contractuelle, modifier le régime obligationnel initialement conçu si cumulativement, elles le font par des clauses individuelles et que la convention porte sur une chose exclue du champ d'application de l'art. 253a CO³⁴.

3. Nature juridique

L'art. 256 CO présente un caractère relativement impératif. En effet, l'al. 2 de cet article interdit les conventions modifiant les devoirs du bailleur au détriment du locataire. En revanche, sous réserve des règles générales du droit des obligations (notamment les art. 19-20 CO et 27 CC), les accords défavorables au bailleur demeurent valables³⁵.

B. Obligation de délivrance

1. Généralités

L'obligation de délivrance du bailleur est triple. Premièrement, il doit procurer la jouissance de la chose louée au locataire par un transfert de possession. À cette occasion, il est d'usage que les parties procèdent à un état des lieux d'entrée lors duquel ils établissent en commun un procès-verbal, lequel constate les éventuels défauts présents. Secondement, la mise en possession doit intervenir au moment convenu par les parties. Finalement, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été mise en location, c'est-à-dire exempte de défaut. À cet égard, il doit généralement entreprendre certains travaux d'aménagement.

Si le bailleur ne se conforme pas à l'une des obligations susmentionnées, il viole fautivement son contrat. Nous reviendrons en détail sur les conséquences de cette inexécution, respectivement de cette mauvaise exécution (cf. *infra* chap. II/E/3).

³⁴ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 3 ad art. 256 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 7 ad art. 256 CO.

³⁵ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 9 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 3-4 ad art. 256 CO.

2. Délivrance

a. Principe

Selon les art. 253 et 256 CO, le bailleur est tenu de céder au locataire la jouissance de la chose louée. Autrement dit, il doit remettre le pouvoir de fait sur les locaux à ce dernier, afin qu'il soit en mesure d'en prendre possession et ainsi les utiliser conformément au contrat³⁶.

Bien que certains auteurs ne voient pas de portée significative à l'acte de délivrer la chose donnée à bail³⁷, nous sommes néanmoins d'avis qu'étant indispensable et nécessaire à la cession de l'usage, cette partie mérite un développement. De surcroît, la remise de ladite chose représente la première étape de l'acte d'exécution du contrat de bail, et marque ainsi le début des autres obligations du bailleur.

b. Mise en possession

La mise à disposition au locataire par le bailleur intervient par un transfert de possession de la chose louée, et dépend de la nature du bien. Dans le cas des baux immobiliers, ledit transfert s'opère généralement par la remise physique des clés permettant ainsi d'accéder à l'objet loué³⁸. À cet égard, le bailleur doit en délivrer un nombre suffisant. Selon les auteurs MONTINI et BOUVERAT, ce nombre dépend de la grandeur du logement. Ainsi, pour la location d'une habitation comportant 4 pièces et destinée, *a priori*, à accueillir 4 personnes, le bailleur est tenu de remettre au moins une clé par personne. Dans tous les cas, ce dernier doit céder au minima, deux clés à son cocontractant³⁹.

À noter que le locataire n'acquiert aucun droit de propriété sur la chose cédée, mais en devient possesseur dérivé. Dès lors, il peut se prévaloir de certains droits attachés à la possession. D'une part, il peut invoquer les droits du voisinage afin d'agir directement contre les occupants du bien-fonds duquel proviennent les nuisances excessives (art. 679-684 CC)⁴⁰. D'autre part, il peut agir en cessation du trouble de la possession contre quiconque la perturberait (art. 926-929 CC). Finalement, en cas d'expropriation, il peut requérir un droit à une indemnité (art. 23 al. 2 LEx)⁴¹.

Contrairement au bailleur qui doit mettre à disposition la chose louée, la loi ne contraint nullement le locataire à en faire usage ni même d'en prendre possession, sous réserve d'une convention particulière⁴². En effet, il n'est pas possible de déduire une telle obligation de

³⁶ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 10 ad art. 258 CO; GIGER, N 27-28 ad art. 256 CO.

³⁷ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 5 ad art. 256 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 2 ad art. 256 CO.

³⁸ GIGER, N 28 ad art. 256 CO.

³⁹ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 3 ad art. 256 CO.

⁴⁰ MÜLLER, N 802.

⁴¹ Bail-LACHAT, chap. 2.1.3.1; CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, N 59 ad art. 253 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1626.

⁴² CONOD/BOHNET, N 154.

l'art. 257f CO, qui impose au locataire « *d'user de la chose avec le soin nécessaire* ». En revanche, lorsque l'usage découle du but d'utilisation ou contribue à la conservation de la substance et de l'aptitude fonctionnelle de la chose louée, le locataire doit en user, eu égard à l'intérêt digne de protection du bailleur au maintien de la valeur économique de cette dernière⁴³. Tel est notamment le cas lors de la location de locaux commerciaux, lorsque le loyer dépend du chiffre d'affaires de l'activité ou que la clientèle y est rattachée⁴⁴.

c. Procès-verbal d'état des lieux d'entrée

Lors de la délivrance de la chose louée, il est d'usage que les parties au contrat de bail procèdent à un état des lieux⁴⁵. À cette occasion, ils consignent cet état dans un document écrit, appelé « procès-verbal d'état des lieux d'entrée »⁴⁶. Ce dernier a pour objectif de décrire les défauts que les parties constatent lors de la remise des locaux.

Le Code des obligations n'impose en aucun cas au bailleur d'établir un tel document lors de la prise de possession des locaux par le locataire. Jusqu'en 2020, il était obligatoire en Suisse romande pour les baux d'habitations, par l'application de l'art. 3 al. 2 et 3 CCR. Dès lors, il ne s'agit plus d'une obligation légale, mais les parties peuvent néanmoins le prévoir conventionnellement. En revanche, dans le canton de Vaud, celui-ci demeure obligatoire pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux (art. 1 RULV).

L'établissement d'un tel procès-verbal profite aux deux parties. Premièrement, depuis la suppression de la présomption légale fixée à l'art. 271 al. 3 aCO selon laquelle le bailleur avait remis la chose louée en bon état, ce dernier a, dorénavant, intérêt à consigner l'état, puisqu'il lui incombe de prouver qu'il l'a délivrée sans défaut⁴⁷. Du côté du locataire, le procès-verbal d'état des lieux d'entrée lui permet de s'assurer que les locaux sont livrés dans un état approprié à l'usage pour lequel ils sont loués, et partant dépourvus de défaut⁴⁸. En effet, à cette occasion, le bailleur a l'obligation de le rendre attentif des défauts existants dont il a connaissance (art. 1 par. 6 RULV). En outre, le procès-verbal d'état des lieux d'entrée constitue un moyen de preuve que le juge apprécie librement (art. 157 CPC)⁴⁹. Un état des lieux établi de manière officielle présume toutefois l'exactitude du contenu du procès-verbal⁵⁰.

⁴³ GIGER, N 32 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 45 ad art. 256 CO.

⁴⁴ Bail-LACHAT, chap. 2.1.3.15.

⁴⁵ Il en va de même lors de la restitution de la chose louée, cf. *infra* chap. III/B/a/a.b.

⁴⁶ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 10.1.1.

⁴⁷ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 10.1.2; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 15 ad art. 256a CO; MfdP-KUNZ, chap. 8.2.2.

⁴⁸ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 7 ad art. 256a CO; ENGEL, p. 150; MfdP-KUNZ, chap. 8.2.3.1.

⁴⁹ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 12 ad art. 256a CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 8 ad art. 256a CO; MfdP-KUNZ, chap. 8.2.1.2.

⁵⁰ GIGER, N 16 ad art. 256a CO.

L'état des lieux comprend également l'inventaire et l'état des accessoires, à savoir l'ensemble des installations mobilières mises à disposition du locataire pour son usage, telles que le réfrigérateur, le lave-linge ou encore le lave-vaisselle⁵¹.

Concernant les modalités d'exécution, il convient de se référer à l'art. 1 RULV qui les décrit précisément. Il est alors conseillé de procéder à la visite des lieux dans de bonnes conditions, à savoir dans des locaux vides, à la lumière du jour, et si possible en la présence d'un témoin, tel qu'un ami ou un voisin (art. 1 par. 2 RULV)⁵². De plus, il est recommandé, sur le plan de l'exactitude de la démarche, que la visite des locaux ainsi que l'établissement du procès-verbal se fassent simultanément en la présence du bailleur, du nouveau et de l'éventuel ancien locataire (art. 1 par. 3 RULV). Ainsi, le risque de divergence entre les états des lieux d'entrée et de sortie est exclu.

Le procès-verbal établi à cette occasion est généralement rédigé conjointement par le bailleur et le locataire, ou par un tiers lors d'un constat officiel⁵³. Par ailleurs, l'art. 1 par. 1 RULV impose qu'il soit dressé en deux exemplaires, signé par les deux parties et remis immédiatement à chacune d'elles. Les constatations concernant notamment les défauts, les détails quant aux installations ou biens mobiliers du précédent locataire acquis par le nouveau, ou encore les travaux que le bailleur est disposé à entreprendre ne requièrent pas de forme particulière⁵⁴. Un formulaire préimprimé ou des photographies peuvent suffire⁵⁵. La question de l'admissibilité des déclarations unilatérales d'une partie ne trouve pas la même réponse chez tous les auteurs de doctrine. Selon l'opinion de GIGER, lesdites déclarations doivent être considérées comme un procès-verbal⁵⁶. En revanche, aux yeux de PERMANN, il faut encore qu'elles aient été notifiées à l'autre partie et qu'elles n'aient pas été contredites⁵⁷.

Si le bailleur refuse de faire état de l'une ou l'autre des constatations précitées, le locataire peut ajouter une réserve ou refuser de signer le procès-verbal. Ce dernier doit alors lui faire parvenir, de préférence sous pli recommandé, sa position, notamment les raisons de son refus et la liste des défauts dont il se prévaut⁵⁸. En outre, en l'absence de procès-verbal d'état des lieux d'entrée, le locataire a également intérêt à envoyer au bailleur une telle liste, sous peine de devoir assumer la réparation desdits défauts lors de la restitution des locaux⁵⁹.

⁵¹ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 7 ad art. 256a CO.

⁵² Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 10.2.1; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 7 ad art. 256a CO.

⁵³ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 8 ad art. 256a CO; Engel, p. 151.

⁵⁴ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 10.2.3.

⁵⁵ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 10.1.3; MfdP-KUNZ, chap. 8.2.1.3; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 17 ad art. 256a-256b CO.

⁵⁶ GIGER, N 14 ad art. 256a CO.

⁵⁷ PERMANN, N 5 ad art. 256a CO.

⁵⁸ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 2.2.3; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 7 ad art. 256a CO.

⁵⁹ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 2.2.4; MfdP-KUNZ, chap. 8.2.3.1.

3. Délivrance à la date convenue

a. Principe

De l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer les locaux à la date convenue. Cette dernière coïncide généralement avec le début du bail, mais peut, en vertu d'un accord particulier, y être antérieure ou postérieure⁶⁰.

b. Date convenue

La date de remise est fixée en premier lieu selon la convention des parties. Celles-ci peuvent alors convenir du moment de la délivrance des locaux en indiquant précisément le jour et l'heure (p. ex. « le 1^{er} avril 2023 » ; « le 1^{er} avril 2023, 9h ». Elles peuvent également s'accorder sur une date plus flexible, telle que « dès la fin des travaux » ; « dès que les locaux seront libres »⁶¹. Dans de tels cas, le début du bail ne peut être arrêté de manière concrète, de sorte qu'il est laissé à la libre appréciation des parties en fonction de l'avancée des travaux, respectivement de la disponibilité d'occupation des locaux⁶². Le fait de convenir d'une date imprécise est pleinement envisageable, puisque le moment du début du bail, au contraire de la durée, n'est pas un élément essentiel à la conclusion du contrat (art. 255 CO *a contrario*)⁶³. Si la convention ne détermine pas de manière assez précise le jour de délivrance, il convient de l'interpréter selon les règles usuelles d'interprétation des contrats, en prenant notamment en compte les usages locaux qui prévoient d'ordinaire que la remise de la chose a lieu le 1^{er} ou le 15 du mois⁶⁴. À défaut de toute convention entre les parties et d'usages locaux, il faut considérer que la date de délivrance intervient sitôt le contrat conclu (art. 75 CO)⁶⁵.

La détermination ou non d'une date précise revêt un enjeu dans le cadre de la demeure au sens des art. 102ss CO, et plus particulièrement quant à l'éventuelle interpellation du bailleur. Lorsque les parties ont convenu d'une telle date, ce dernier tombe automatiquement en demeure le jour après celle-ci (art. 102 al. 2 CO [terme comminatoire]), faute de quoi une interpellation est nécessaire (art. 102 al. 1 CO)⁶⁶.

⁶⁰ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 9.1.1; ENGEL, p. 145; GIGER, N 37 ad art. 256 CO.

⁶¹ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 31 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 13 ad art. 255 CO.

⁶² GIGER, N 36 ad art. 256 CO.

⁶³ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 16 ad art. 255 CO.

⁶⁴ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 9.1.2; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 1 ad art. 256 CO.

⁶⁵ CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 1 ad art. 256 CO; GIGER, N 38 ad art. 256 CO.

⁶⁶ CPra Bail-AUBERT, N 11 ad art. 258 CO.

4. Délivrance dans un état approprié à l'usage convenu

a. Principe

Au moment de la remise de la chose donnée à bail, cette dernière doit être « *dans un état approprié à l'usage prévu pour lequel elle a été louée* ». Selon le message du Conseil fédéral, cette formulation exprime le fait que la chose doit être adaptée aux fins pour lesquelles elle a été mise en location. Un logement doit, dès lors, être propre à habiter, comme un bureau doit l'être pour travailler⁶⁷.

L'art. 256 al. 1, 2^e phrase CO comporte deux éléments constitutifs strictement séparés, à savoir l'usage supposé, c'est-à-dire l'état théorique de la chose louée et l'aptitude, autrement dit l'état réel de cette dernière⁶⁸. Le premier détermine ainsi le deuxième. Par conséquent, nous traiterons plus en détail de l'usage, du fait qu'il s'agit, si nous osons dire, de la base pour apprécier le caractère approprié de l'état⁶⁹. Comme nous le verrons, l'usage présumé dépend en premier lieu de ce qui ressort du libellé du contrat de bail et de ses annexes, et à défaut, de l'usage habituellement fait de l'objet loué. Le contenu du contrat étant généralement imprécis et lacunaire, un recours aux règles d'interprétation des contrats se relève souvent nécessaire afin de dégager la volonté réelle et commune des parties.

Par ailleurs, des travaux d'aménagement sont parfois indispensables en début de bail afin que les locaux soient délivrés dans un état qui permet l'usage conforme au contrat. Ces derniers sont en principe effectués et financés par le bailleur, mais les parties peuvent prévoir la délivrance de locaux nus dont l'aménagement de ces derniers incombe au locataire⁷⁰.

b. Usage

b.a. Notion

L'usage d'un bien se caractérise par deux aspects, à savoir le but et les modalités d'utilisation⁷¹. D'une part, le premier répond à la question de savoir pourquoi la chose est louée, et s'oriente ainsi exclusivement vers la destination. Par exemple, la location de locaux peut avoir les finalités suivantes : appartement, bureau, atelier, entrepôt ou encore laboratoire⁷². D'autre part, les modalités concernent la manière dont le locataire doit faire usage de la chose louée. Cette notion comprend notamment les règles relatives au cercle d'utilisateurs (p. ex. le nombre de personnes occupant un logement), à la période (p. ex. les restrictions concernant l'heure du jour ou de la

⁶⁷ Message 1985, p. 1404; MÜLLER, N 807.

⁶⁸ VISCHER, p. 1228.

⁶⁹ AUBERT, N 3; CONOD, p. 2; VISCHER, p. 1228; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 27 ad art. 256 CO.

⁷⁰ CARRON, *Travaux*, N 11.

⁷¹ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 10 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 10 ad art. 256 CO.

⁷² ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 11 ad art. 256 CO.

nuit) et l'intensité de l'utilisation (p. ex. la location d'un local à des fins d'habitation avec la permission d'y séjourner trois fois par semaine)⁷³.

Par ailleurs, l'ensemble des qualités mêmes de la chose louée contribue à définir l'usage. Il s'agit, dès lors, des propriétés matérielles appartenant à la structure physique de la chose (p. ex. la surface, le volume, la couleur des murs), ainsi que des propriétés immatérielles inhérentes et propres à la chose louée. Ces dernières peuvent être de nature juridique (p. ex. la conformité aux règles de droit public), économique (p. ex. le chiffre d'affaires d'un commerce) ou encore environnementale (p. ex. la vue, l'ensoleillement, les odeurs, le bruit, la concurrence)⁷⁴.

b.b. Usage convenu

L'art. 256 al. 1 CO ne précise pas quel est l'usage de la chose louée ni même les qualités que celle-ci doit revêtir. Ainsi, il appartient, en premier lieu, aux parties de le définir dans le contrat de bail, de manière expresse ou tacite. Lorsque l'usage ressort de la convention, il est lui seul décisif quand bien même il ne correspondrait pas à celui fait habituellement de la chose en question⁷⁵.

La détermination de l'usage, bien que soumise à la libre appréciation des parties, ne doit cependant pas contrevenir aux art. 2 et 27 CC et ne pas être illicite ou contraire aux mœurs (art. 19 et 20 CO). En outre, elle doit également respecter les règles fédérales et cantonales de droit public quant à la destination⁷⁶. Ainsi, un contrat est nul s'il a pour objet un usage prohibé par le droit objectif (p. ex. un logement que le droit cantonal interdit à usage d'habitation)⁷⁷. Dans ce contexte, se pose la question de savoir si les parties sont en droit d'exclure conventionnellement certains modes d'utilisation, tels que le tabagisme, la détention d'animaux domestiques ou encore le cercle des utilisateurs. Certains auteurs sont d'avis qu'une interdiction stricte de ces derniers est admissible à la lumière du principe de la liberté contractuelle⁷⁸. Selon l'opinion défendue ici, il n'est pas possible d'interdire purement et simplement ces différentes pratiques. Elles peuvent toutefois être restreintes en présence de motifs justificatifs importants (p. ex. l'usure disproportionnée par la fumée, les allergies du bailleur aux animaux [cf. art. 15 RULV]), les nuisances excessives)⁷⁹. Il convient, dès lors, de mettre en balance les droits de la personnalité du locataire avec les intérêts du bailleur et la protection des autres occupants,

⁷³ ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 10 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 12 ad art. 256 CO.

⁷⁴ Bail-LACHAT, chap. 2.1.3.4; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 14a-14b ad art. 256 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 11-12 ad art. 256 CO.

⁷⁵ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 15 ad art. 256 CO; CHK-HULLIGER/HEINRICH, N 3 ad art. 256 CO.

⁷⁶ Arrêt 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 2.2, DB 2011 p. 14 N 6.

⁷⁷ AUBERT, N 8; CONOD/BOHNET, N 159.

⁷⁸ GIGER, N 63 et 86-88 ad art. 256 CO; VISCHER, p. 1228; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 12 ad art. 257f CO (concernant la détention d'animaux domestiques).

⁷⁹ Bail-LACHAT, chap. 1.3.9-1.3.11; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 34 ad art. 256 CO.

en particulier contre les dérangements, les immissions ou encore les éventuels dommages⁸⁰. Comme le relève à juste titre WEBER, ces différents usages font partie intégrante de la personnalité du locataire dans l'épanouissement de son style de vie dans l'appartement et de l'utilisation normale d'un logement, de sorte qu'une limitation trop restrictive contreviendrait à l'art. 27 CC, respectivement à l'art. 256 al. 2 CO⁸¹.

b.b.a. Usage convenu expressément

L'usage est convenu expressément lorsque la destination des locaux ou certaines qualités que ceux-ci doivent revêtir ressortent directement des déclarations écrites ou orales des parties. S'agissant de la destination, les baux commerciaux sont généralement plus explicites que ceux d'habitations et mentionnent donc souvent clairement l'affectation pour laquelle les locaux sont loués (p. ex. « pour l'exploitation d'un restaurant de spécialités italiennes »). En outre, les parties peuvent justifier d'un intérêt à se promettre d'autres qualités outrepassant ce qui est d'ordinaire attendu par le locataire. Ces dernières ne doivent pas nécessairement être en lien direct avec l'usage prévu de la chose louée, mais peuvent être importantes à d'autres titres⁸². Ainsi, le bailleur peut s'engager, entre autres, à garantir que le sol soit en mesure de supporter une certaine charge, que les parois murales soient repeintes d'une couleur particulière ou encore que l'intensité du trafic dans le quartier n'augmente pas⁸³. Quant au locataire d'un local commercial, il peut, par exemple, assurer au bailleur certaines heures d'ouverture⁸⁴.

Dans ce contexte, il sied de préciser que les parties peuvent également prévoir un usage inférieur à la norme, pour autant que le loyer en tienne compte ou que le bailleur octroie une pleine indemnité au locataire (cf. *infra* chap. II/D/4/b).

La question de savoir si le bailleur est lié par des affirmations faites dans un descriptif attestant de l'existence de certaines garanties de l'objet loué ne trouve pas le même écho chez tous les auteurs de doctrine. Certains sont d'avis, à juste titre, que les qualités promises dans une annonce sont contraignantes pour le bailleur, d'une part, en considération de l'application du principe de la confiance, d'autre part, en raison qu'il s'en sert pour attirer de potentiels futurs locataires. Par conséquent, ces derniers s'attendent, dès lors, à les retrouver⁸⁵. En revanche, l'autre partie de la littérature plaide pour ne pas prendre à la lettre les informations à caractère purement publicitaire, clairement erronées ou démesurément exagérées, et qu'une

⁸⁰ MfdP-PÜNTENER, chap. 2.1.3.4.2.

⁸¹ BSK OR I-WEBER, N 4 et 8-10 ad art. 256 CO.

⁸² BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 28-29 ad remarques préliminaires aux art. 258-259i CO; GAUCH, p. 193.

⁸³ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 13 et 16-16a ad art. 256 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 16 ad art. 256 CO.

⁸⁴ CHK-HULLIGER/HEINRICH, N 5 ad art. 256 CO.

⁸⁵ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.1.2; CONOD/BOHNET, N 163; GIGER, N 74 ad art. 256 CO.

interprétation de l'annonce est nécessaire pour déterminer si l'état décrit par le bailleur est effectivement garanti par le contrat⁸⁶.

b.b.b. Usage convenu tacitement

L'usage est réputé avoir été convenu de manière tacite, lorsque les parties n'ont pas prévu expressément certaines qualités, mais que ces dernières s'imposent parce qu'elles sont objectivement et typiquement nécessaires au vu de la destination du bien donné à bail⁸⁷. Autrement dit, ce sont des standards minima indispensables au bon usage d'une chose sur lesquels le locataire peut raisonnablement compter, sans qu'aucune convention soit requise⁸⁸. Ces attentes légitimes ne sont cependant pas les mêmes pour une construction ancienne que pour une nouvelle⁸⁹. À titre d'exemple, il ressort du simple accord entre les parties de la location d'un logement pour habitation que ce dernier offre une protection suffisante contre les influences de la nature (p. ex. le froid, la pluie, le vent, l'humidité), qu'il ne présente aucun danger pour la vie et la santé des occupants ou encore qu'il soit décentement chauffé⁹⁰. S'agissant de la sécurité, le bailleur doit, en particulier, s'assurer que la chose soit louée dans le respect des prescriptions administratives en la matière et des normes techniques. Il en va, par exemple, ainsi de la sécurité des installations électriques, de l'ascenseur ou encore de la sécurité du système de chauffage et de sa conformité aux prescriptions de la police du feu⁹¹.

Au regard de ce qui précède, il en découle une obligation générale de sécurité du bailleur. Ce dernier doit, en effet, offrir au locataire et aux membres faisant ménage commun avec lui, des locaux répondant aux normes légales en matière de sécurité et de salubrité. En d'autres termes, il doit les préserver de tous dangers pour leur santé physique et psychique⁹².

Le Tribunal fédéral a laissé sous-entendre, dans un arrêt de 1985, que la seule description générale de l'objet du contrat de bail peut déjà constituer un accord tacite sur les qualités⁹³. En effet, il a constaté que, dans le cas d'espèce, les locaux avaient été loués dans le but spécifique d'y implanter « *un centre d'enseignement audio-visuel de langues et de traduction* ». Compte

⁸⁶ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 16b ad art. 256 CO; CHK-HULLIGER/HEINRICH, N 5 ad art. 256 CO.

⁸⁷ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 17a ad art. 256 CO. L'accord tacite des parties peut également porter sur d'autres propriétés que celles indispensables à l'usage de la chose louée: CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 20-21 ad art. 256 CO.

⁸⁸ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 17a ad art. 256 CO; GIGER, N 69 ad art. 256 CO.

⁸⁹ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 33 ad art. 256 CO.

⁹⁰ Arrêt 4C.65/2002 du 31 mai 2002 consid. 3c; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.1.4. Les locaux commerciaux loués dans le but d'exploiter un magasin doivent pouvoir permettre l'accueil de clients: arrêt 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.2; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 20 ad art. 256 CO.

⁹¹ ATF 116 II 422 consid. 4, JdT 1991 I 162; arrêt 4C.333/2004 du 6 janvier 2005, MRA 2/05 p. 69; WESSNER, *Sécurité*, N 138.

⁹² Arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 30 mars 1999, DB 2001 p. 12 N 3; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1724; WESSNER, *Sécurité*, N 133.

⁹³ CHK-HULLIGER/HEINRICH, N 2 ad art. 256 CO.

tenu de ce but, il a considéré qu'un « *tel usage impliqu[ait] nécessairement une garantie contre les troubles, immissions et bruits diurnes quelque peu supérieurs à l'ordinaire* » et que, dès lors, « *les limites de tolérance, d'intensité et de durée [devaient] être fixées moins haut que dans les cas ordinaires* »⁹⁴. Les auteurs de doctrine HIGI et BÜLHMANN sont opposés à cette conception et estiment que la description générale de l'objet du contrat ne peut pas, à elle seule, constituer un accord tacite portant sur une qualité particulière⁹⁵. Nous sommes toutefois d'avis qu'il n'est pas exclu de pouvoir déduire de la simple description de la destination des locaux, un accord tacite relatif à une qualité. En effet, à notre sens, le fait que les parties ont décrit précisément l'affectation des locaux dans le contrat semble souligner l'importance de l'usage et de l'état dans lequel le bailleur doit les délivrer, respectivement, les entretenir.

Finalement, l'utilisation adoptée par le locataire sur une longue durée sans opposition ni remarque du bailleur peut également refléter un accord tacite⁹⁶.

b.b.c. Interprétation du contrat

La question de savoir si un usage a été convenu par les parties et, le cas échéant, quel en est le contenu et la portée doivent être appréciés en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas, en application des règles usuelles d'interprétation des contrats⁹⁷. Ainsi, dans un premier temps, le juge doit, conformément à l'art. 18 CO, s'efforcer de déterminer la volonté réelle et concordante des parties « *sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention*⁹⁸ ». À défaut d'y parvenir, il lui incombe alors de rechercher leur volonté présumée, en interprétant leurs déclarations et comportements selon le principe de la confiance, tels qu'ils pouvaient et devaient être compris notamment d'après le texte et le but du contrat⁹⁹, ainsi que d'après l'ensemble des circonstances ayant précédé ou accompagné la conclusion du contrat¹⁰⁰. Entrent également en ligne de compte des considérations objectives, à savoir les critères relatifs à l'immeuble en lui-même, comme l'âge, le type de construction ou le lieu de situation, ainsi que les règles de droit public, les normes usuelles de sécurité ou encore le montant du loyer¹⁰¹. Quant aux éléments subjectifs, notamment les besoins particuliers en matière de logement tenant à la

⁹⁴ Arrêt C.144/1985 du 24 septembre 1985 consid. 1d, SJ 1986 p. 198.

⁹⁵ ZK-HIGI/BÜLHMANN, N 19 ad art. 256 CO.

⁹⁶ ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.1.3.

⁹⁷ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.1.5.

⁹⁸ Arrêt 4A_408/2007 du 7 février 2008 consid. 4.1; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.1.5.

⁹⁹ Selon MONTINI/BOUVERAT, le but du contrat ne doit être utilisé qu'avec retenue, en raison du fait qu'il se confond parfois avec le but de l'usage, lequel est précisément déterminé par l'interprétation : CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 23 ad art. 256 CO. Dans le même sens: ZK-HIGI/BÜLHMANN, N 20 ad art. 256 CO.

¹⁰⁰ ATF 133 III 61 consid. 2.2.1, JdT 2008 I 74; 132 III 626 consid. 3.1, JdT 2007 I 423.

¹⁰¹ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.1.5; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 2 ad art. 256 CO.

personne du locataire ou de celles faisant ménage commun avec lui, tels qu'un accès en fauteuil roulant ou une température ambiante plus élevée sont déterminants pour autant qu'ils aient été connus du bailleur et qu'une convention en ce sens ait été établie¹⁰². Une partie de la doctrine estime toutefois que la simple connaissance par le bailleur des particularités du locataire suffit à elle seule à démontrer l'existence d'un accord tacite¹⁰³.

b.c. Usage habituel

L'usage habituel, ou courant, est défini comme l'usage que chacun fait généralement et dans les mêmes circonstances, d'une chose comparable à l'objet loué¹⁰⁴. Il est, par conséquent, déterminé par la destination et les propriétés de ce dernier¹⁰⁵. Ainsi, selon le Tribunal fédéral, des locaux loués à des fins de bureaux doivent d'ordinaire pouvoir accueillir des « *activités essentiellement intellectuelles ou administratives, activités qui se manifestent par la création ou la modification de documents, la tenue de discussions ou l'usage des télécommunications*¹⁰⁶ ». De même, il est usuel et donc admissible qu'un locataire regarde la télévision à un volume sonore acceptable, reçoive de la visite ou encore installe des meubles dans son logement.

L'usage courant revêt principalement une portée significative dans deux circonstances. Premièrement, l'accord des parties peut être étendu, en tout ou en partie, à cet usage. Ce dernier est alors élevé au rang contractuel dans la mesure correspondante, et devient de ce fait l'usage convenu¹⁰⁷. Deuxièmement, en l'absence d'une convention expresse ou tacite entre les parties, l'usage habituel est déterminant et s'élève ainsi en contenu indirect de la loi. Il a alors pour fonction de rendre objective l'étendue de l'obligation du bailleur de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage¹⁰⁸. Par ailleurs, s'il existe des usages particuliers commerciaux ou locaux pour le type de bien en question, il convient de s'y référer en priorité, avant de prendre en considération l'usage plus général¹⁰⁹.

¹⁰² Arrêt 4C.291/2000 du 11 avril 2001 consid. 4b; BSK OR I-WEBER, N 4 ad art. 256 CO; MfdP-KUNZ, chap. 9.1.2.10; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 24 ad art. 256 CO.

¹⁰³ Message 1985, p. 1404; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.1.5; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 33 ad art. 256 CO; GAUCH, p. 191; GIGER, N 69 ad art. 256 CO.

¹⁰⁴ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 12 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 16 et 23 ad art. 256 CO.

¹⁰⁵ AUBERT, N 3.

¹⁰⁶ ATF 132 III 109 consid. 3.

¹⁰⁷ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 19 ad art. 256 CO.

¹⁰⁸ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 31 ad art. 256 CO.

¹⁰⁹ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 25 ad art. 256 CO.

c. État approprié

c.a. Notion

L'état comprend deux composantes, l'une étant objective et l'autre subjective. Celui-ci est objectivement approprié lorsque les locaux sont remis et entretenus dans un état qui permet d'atteindre le but pour lequel ils sont mis en location¹¹⁰. D'un point de vue subjectif, les locaux sont considérés délivrés et maintenus dans un état approprié lorsque celui-ci reflète la volonté commune et réelle des parties, ou, à défaut, ce à quoi le locataire peut raisonnablement s'attendre de bonne foi compte tenu de la nature de la chose et de son usage habituellement fait¹¹¹. L'état approprié n'a alors rien d'absolu et varie de cas en cas, selon la convention des parties.

Par ailleurs, tout ce qui s'écarte de l'état conforme à l'usage convenu constitue un défaut de la chose louée (cf. *infra* chap. II/E/b).

c.b. Travaux d'aménagement

c.b.a. Notion

Les travaux d'aménagement ne sont pas expressément mentionnés dans la loi. Ils permettent néanmoins au bailleur de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été cédée (art. 256 al. 1 CO). Il s'agit principalement de travaux nécessaires à l'élimination des éventuels défauts existants, mais la notion rassemble également ceux de construction, d'agencement des différentes installations et d'équipement¹¹².

c.b.b. Délimitation

Les travaux d'aménagement se distinguent des autres travaux présents en droit du bail, à savoir ceux d'entretien et ceux de rénovation ou de modification, par deux caractéristiques. D'une part, au vu de leur finalité, les travaux d'aménagement interviennent avant le début du bail ou au plus tard avant la prise de possession des locaux par le locataire, et non pas en cours de location¹¹³. D'autre part, ils « *concrétisent l'état permettant l'usage de la chose pour lequel elle est louée* », et n'ont ainsi pas trait au maintien de la substance de la chose louée, à la modification ou à l'amélioration de cette dernière¹¹⁴.

¹¹⁰ AUBERT, N 3; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 11 ad art. 256 CO; CONOD/BOHNET, N 157.

¹¹¹ CONOD/BOHNET, N 157; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 28 ad art. 256 CO.

¹¹² CARRON, *Travaux*, N 7.

¹¹³ GIGER, N 35 ad art. 256 CO.

¹¹⁴ CARRON, *Travaux*, N 8.

c.b.c. Mise en œuvre

c.b.c.a. Principe : Travaux d'aménagement par le bailleur

Conformément à son obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage convenu, le bailleur doit, en principe, (faire) effectuer, si nécessaire, des travaux d'aménagement afin que le locataire puisse faire un usage conforme de la chose donnée à bail. Il lui incombe alors de prendre en charge l'exécution et le financement de ces derniers¹¹⁵.

c.b.c.b. Exception : Travaux d'aménagement par le locataire

Le principe selon lequel les travaux d'aménagement des locaux appartiennent au bailleur connaît une exception, à savoir la location de locaux nus, ou bruts. Dans ce contexte, le bailleur met à disposition du locataire une chose louée dans un état non ou partiellement aménagé (« état brut »), à charge de ce dernier d'assumer à ses frais (la fin de) l'aménagement de celle-ci, afin qu'elle devienne conforme à l'usage à laquelle elle est destinée¹¹⁶. Par état brut, il faut généralement comprendre des locaux dotés des aménagements de base, à savoir notamment des parois nues, des escaliers et ascenseurs, des issues de secours et des approvisionnements en eau, électricité et chauffage. Ainsi, par ces derniers, le locataire est à même d'effectuer ses propres travaux, et parvenir à l'état final comportant tous les aménagements nécessaires à l'état conforme à l'usage prévu, tels que le revêtement des sols, l'enduit ou encore les sanitaires¹¹⁷. Ce type de bail est particulièrement répandu dans le domaine de la location de locaux commerciaux, et demeure quasiment inconnu pour les baux d'habitations¹¹⁸.

Tous les auteurs de doctrine et la jurisprudence conviennent de l'existence et de l'admissibilité de cette institution. En revanche, ils ne s'accordent pas sur la nature de cette dernière, à savoir s'il s'agit d'un cas d'application ou d'une dérogation à l'art. 256 al. 1 CO¹¹⁹.

Selon la théorie de la compensation, à laquelle nous nous rallions, le bailleur ne remplit pas totalement son obligation de délivrance, dès lors que la chose ne peut pas être utilisée immédiatement pour l'usage prévu. Autrement dit, le bailleur transfère en partie ses devoirs découlant de l'art. 256 al. 1 CO au locataire chargé de finaliser l'aménagement des locaux nécessaire à l'utilisation prévue¹²⁰. La location de locaux bruts constitue, dès lors, une dérogation à l'obligation du bailleur au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Une telle dérogation est valable, pour

¹¹⁵ *Idem*, *Travaux*, N 10-11.

¹¹⁶ Arrêt 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1 ; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.2.1 ; BIBER, N 12.

¹¹⁷ Arrêt 4A_208/2015 du 12 février 2016, consid. 3.2; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.2.2; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 32b ad art. 256 CO; CARRON, *Locaux nus*, N 75; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 18 et 37 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 35 ad art. 256 CO.

¹¹⁸ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.2.1 ; CARRON, *Travaux*, N 21 ; CONOD/BOHNET, N 169.

¹¹⁹ Arrêt 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1 ; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.2.3 ; CONOD/BOHNET, N 164.

¹²⁰ CARRON, *Travaux*, N 29 et 32.

autant que les prestations des deux parties soient en équilibre (cf. *infra* chap. II/D/b). Ainsi, celle du bailleur étant réduite, le locataire doit être indemnisé en conséquence, soit par une réduction du loyer, par le remboursement de ses dépenses (notamment pour les travaux d'aménagement, l'entretien, la remise en état) ou encore par une durée minimale de contrat afin de permettre l'amortissement total des aménagements effectués¹²¹. Le Tribunal fédéral, dans un arrêt de 2016, semble favorable à l'application de cette théorie¹²².

S'opposant à cette conception, divers auteurs estiment que les locaux nus sont délivrés dans un état approprié à l'usage conformément à ce qui est convenu par les parties, même si cet état ne correspond pas encore à sa destination finale (théorie de l'usage)¹²³. Autrement dit, l'aménagement des locaux par le locataire fait partie de l'usage prévu. Le bailleur remplit donc pleinement son obligation de délivrance et ne réduit ainsi pas sa prestation. Conséquemment, pour les défenseurs de cette théorie, ne s'agissant pas d'une dérogation à son obligation principale, le bailleur n'est pas tenu de compenser les investissements du locataire¹²⁴. Le montant du loyer doit néanmoins correspondre à celui des locaux nus. Par conséquent, lors de l'examen de ce dernier selon les art. 269ss CO, les travaux d'aménagement entrepris par le locataire ainsi que les différentes charges s'y rattachant ne peuvent pas être pris en compte dans la fixation du loyer ou dans le calcul du rendement de la chose louée¹²⁵. Finalement, le sort des aménagements en question, notamment une plus-value, doit être traité par une application analogique de l'art. 260a al. 3 CO relatif aux travaux de transformation et de rénovation entrepris par le locataire¹²⁶.

C. Obligation d'entretien

1. Généralités

Le bailleur doit maintenir la chose louée dans le même état que lors de la délivrance, c'est-à-dire dans l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été mise en location (art. 256 al. 1 CO). En outre, il est tenu de garantir un usage sûr et tranquille à l'égard du locataire et de ceux faisant ménage commun avec lui¹²⁷. Cette obligation d'entretien se justifie à double titre. D'une part, rappelons-le, la formulation légale de l'art. 253 CO implique que le bail est un contrat de durée. Conséquemment, le bailleur doit veiller à ce que la capacité d'utilisation de la chose louée

¹²¹ ATF 104 II 202 consid. 3, JdT 1979 I 25; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.2.3; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 18 ad art. 256 CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 10 ad art. 256 CO.

¹²² Arrêt 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.2.

¹²³ BIBER, N 139; CARRON, *Locaux nus*, N 45; GAUCH, p. 195.

¹²⁴ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 32c ad art. 256 CO; CARRON, *Locaux nus*, N 27 et 45; CONOD/BOHNET, N 167-168.

¹²⁵ GIGER, N 96 ad art. 256 CO.

¹²⁶ Arrêt 4C.97/2005 du 18 août 2005 consid. 2.3, DB 2006 p. 23 N 11; CARRON, *Travaux*, N 15 et 34; GIGER, N 97 ad art. 256 CO.

¹²⁷ BSK OR I-WEBER, N 4a ad art. 256 CO; GIGER, N 112 ad art. 256 CO.

convenue contractuellement demeure en l'état tout au long du bail. D'autre part, le loyer perçu par le bailleur couvre les coûts liés à l'entretien et à la rénovation des locaux ou des installations. De ce fait, ils ne peuvent en aucun cas être assimilés ou reportés sur le locataire par le biais des frais accessoires¹²⁸.

La loi prévoit toutefois que le locataire doit supporter l'entretien de la chose louée, lorsqu'il vise l'élimination de menus défauts entraînés par l'usage normal et habituel de cette dernière (art. 259 CO). Cette obligation résulte déjà du devoir général de diligence de ce dernier (art. 257f al. 1 CO)¹²⁹. S'agissant d'une exception au principe, l'entretien incombant au locataire doit être interprété restrictivement. En cas de doute, la réparation est à la charge du bailleur¹³⁰.

Dans le cadre des locaux nus, l'entretien de ces derniers dépend du courant doctrinal considéré. Selon la théorie de la compensation, le bailleur ne supporte pas l'entretien des locaux nus, dans la mesure où une compensation suffisante est octroyée à son cocontractant. En revanche, selon la théorie de l'usage, le bailleur doit veiller à ce que le gros œuvre, en particulier l'enveloppe du bâtiment et le toit, demeure dans un état conforme au contrat, à l'exclusion des aménagements effectués par le locataire¹³¹.

Si le bailleur néglige son devoir d'entretien et que, partant l'état de la chose louée se détériore, il répond notamment de la garantie pour les défauts au sens des art. 259a-259i CO. Nous y reviendrons plus tard dans ce travail (cf. *infra* chap. II/E/3).

2. Entretien

a. Notion

La notion d'entretien englobe les travaux dits de maintenance, à savoir ceux qui visent la conservation de la substance de la chose louée, en particulier le bâtiment, le maintien du bon fonctionnement des installations ainsi que l'approvisionnement en eau, énergie et chauffage¹³². En outre, elle comprend les travaux dits de réparation, c'est-à-dire ceux qui tendent à la remise en état, à la prévention, ainsi qu'à l'élimination des éventuels défauts¹³³. Fait également partie de l'entretien, le maintien juridique de la chose louée dans l'état approprié à l'usage convenu. À titre exemplatif, nous pouvons citer le remplacement d'une installation défectueuse, l'assainis-

¹²⁸ ATF 110 II 404 consid. 3a, JdT 1985 I 379; Bail-LACHAT, chap. 16.1.2; FEINBERG, p. 504.

¹²⁹ CPra Bail-AUBERT, N 3 ad art. 259 CO; GUINAND/WESSNER, p. 7.

¹³⁰ CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 5 ad art. 259 CO; FEINBERG, p. 505; ZK-HIGI/WILDISEN, N 10 ad art. 259 CO.

¹³¹ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.2.4; CARRON, *Travaux*, N 35-38 et 102; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 18 ad art. 256 CO; GIGER, N 100 ad art. 256 CO.

¹³² MÜLLER, N 812.

¹³³ Arrêt 4C.382/2002 du 4 mars 2003 consid. 3.1; CARRON, *Travaux*, N 53; CPra Bail-AUBERT, N 7 ad art. 260 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 47 ad art. 256 CO; MÜLLER, N 812.

sement d'un mur humide ou l'opposition du bailleur à un plan d'alignement qui compromet la vue ou l'ensoleillement¹³⁴.

b. Étendue

La formulation légale l'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur maintienne l'état conforme à l'usage prévu, sous-entendu pendant toute la durée du contrat de location. Nous l'avons précédemment mentionné, cet état dépend en premier lieu de l'usage convenu par les parties ou à défaut, de l'usage habituel (cf. *supra* chap. II/B/b). L'étendue de l'entretien est ainsi délimitée par la notion d'état de la chose louée, et n'a rien d'absolu, dans la mesure où elle dépend de ce que les parties ont convenu¹³⁵. En outre, elle se détermine en tenant notamment compte de la destination des locaux et de la nature et l'âge de la construction. L'entretien est ainsi plus étendu si le bail porte sur un appartement de luxe que s'il porte sur un ancien appartement non rénové et loué en l'état¹³⁶.

c. Délimitation

Les travaux d'entretien se distinguent premièrement des travaux d'aménagement, car comme nous l'avons évoqué précédemment, ces derniers visent à atteindre l'état initial approprié à l'usage, tandis que les premiers ont pour but de garantir ledit état pendant toute la durée de la location¹³⁷. De plus, ils se différencient des travaux de rénovation ou de modification, dans la mesure où ceux-ci ne visent pas à maintenir l'état de la chose louée, mais à y apporter un changement par rapport à ce que les parties avaient convenu initialement dans leur contrat de bail¹³⁸. La doctrine emploie le terme de rénovation, lorsque les travaux ont pour but d'améliorer ou d'adapter la chose. En revanche, la terminologie de modification est plus générale, et est utilisée lorsque l'état subit un changement, par exemple, dans son volume¹³⁹. La distinction entre ces deux notions n'a cependant que peu de portée pratique, l'art. 260 CO s'appliquant de manière identique¹⁴⁰.

Les travaux d'entretien comportent très souvent une part d'amélioration. Dès lors, la combinaison des premiers avec des travaux de rénovation et de modification, est qualifiée de travaux mixtes¹⁴¹. Ladite combinaison peut mener à quelques difficultés pratiques. En effet, bien

¹³⁴ ENGEL, p. 152; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 49 ad art. 256 CO.

¹³⁵ GIGER, N 107 ad art. 256 CO.

¹³⁶ FEINBERG, p. 505.

¹³⁷ CARRON, *Travaux*, N 55.

¹³⁸ CORBOZ, p. 3.

¹³⁹ CARRON, *Travaux*, N 113; CORBOZ, p. 3; CPra Bail-AUBERT, N 10-11 ad art. 260 CO.

¹⁴⁰ Ni la loi ni le Message n'émettent de distinction entre les deux notions : Message 1985, p. 1419.

¹⁴¹ GUINAND/WESSNER, p. 12.

que le bailleur puisse réaliser les travaux destinés à l'entretien de la chose louée sans condition particulière, il n'en va pas de même pour les travaux de rénovation ou de modification. Il peut procéder à ces derniers, pour autant qu'il respecte les deux exigences cumulatives énumérées à l'art. 260 al. 1 CO, à savoir que les travaux soient raisonnablement imposés au locataire et que le bail n'ait pas été résilié. Lorsque les investissements aboutissent à des améliorations créant une plus-value à la chose louée ou à des prestations supplémentaires, telles que le remplacement d'une douche par une baignoire, le bailleur est en droit, à certaines conditions, d'exiger une hausse du loyer (art. 269a let. b CO et art. 14 OBLF), ce qui n'est, en principe, pas le cas pour de simples travaux d'entretien¹⁴².

Le bailleur n'a aucune obligation légale de procéder à des travaux de rénovation ou de modification, à moins que le droit public ne l'y contraigne¹⁴³. En effet, la législation de droit public intime parfois l'ordre au propriétaire du bien-fonds, étant précisé que ce dernier est souvent également le bailleur, d'entreprendre des rénovations hors des travaux usuels d'entretien¹⁴⁴. Cette obligation lui est imposée alors même qu'il n'a pas l'intention ni parfois même les moyens de réaliser ces travaux. Ces derniers sont essentiellement ordonnés dans des situations dans lesquelles la mesure poursuit un but de protection de l'environnement ou de sécurité et santé publiques, comme l'élimination du radon¹⁴⁵. Dans ce dernier cas, par exemple, il incombe au propriétaire-bailleur de prendre à sa charge les travaux d'assainissement tendant à faire obstacle au radon provenant du sol et à entraver sa propagation dans l'habitation¹⁴⁶. En outre, l'obligation de rénover peut intervenir par des mesures énergétiques, notamment par la pose de compteurs individuels ou par l'interdiction des chauffages électriques. Le bailleur est ainsi contraint à entreprendre des modifications afin de se conformer aux règles légales¹⁴⁷. De notre point de vue, lesdits travaux de rénovation constituent, dès lors, des travaux d'entretien pour lesquels le bailleur a le devoir de les effectuer, compte tenu qu'ils permettent de maintenir la chose louée conforme à toutes les dispositions légales de droit public, et partant dans un état approprié à l'usage convenu (tacitement). De surcroît, ils contribuent à maintenir la sécurité des locaux pour laquelle le bailleur assume également une obligation.

¹⁴² CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 49 ad art. 256 CO; MÜLLER, N 815.

¹⁴³ CPra Bail-AUBERT, N 8 ad art. 260 CO.

¹⁴⁴ DÉFAGO GAUDIN, N 38-39 ; SIEGRIST, p. 52 et 58.

¹⁴⁵ FAVRE, p. 89; SIEGRIST, p. 55-56.

¹⁴⁶ DÉFAGO GAUDIN, N 55 et 58; FAVRE, p. 90.

¹⁴⁷ DÉFAGO GAUDIN, N 68-69; FAVRE, p. 119-122.

3. Mise en œuvre

a. Principe : Travaux d'entretien à charge du bailleur

L'entretien de la chose louée incombe en premier lieu au bailleur. En effet, selon la loi, il doit maintenir cette dernière dans l'état conforme à l'usage prévu. Il lui appartient alors de remédier, en cours de bail, aux défauts excluant ou entravant considérablement l'usage pour lequel la chose a été cédée (art. 259b let. a CO – défauts graves), et à ceux restreignant l'usage sans toutefois l'entraver (art. 259b let. b CO – défauts de moyenne importance).

Le bailleur doit pouvoir, aux fins de son obligation, inspecter les locaux toutes les fois où l'examen s'avère nécessaire à l'entretien de ces derniers (art. 257h al. 2 CO). Il n'a pas à justifier ses visites, mais doit néanmoins les annoncer à temps (art. 257h al. 3 CO). À cet égard, l'art. 27 par. 3 RULV prévoit qu'un préavis de 5 jours doit être adressé au locataire. Ce dernier doit, corolairement, tolérer les visites, les réparations ainsi que les interventions préventives (art. 257h al. 1 CO).

En outre, lors de l'accomplissement des travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts de son cocontractant (art. 257h al. 3 CO). Il doit ainsi minimiser leur durée et éviter au maximum les nuisances en découlant¹⁴⁸.

b. Exception : Travaux d'entretien à charge du locataire

L'obligation d'entretien du bailleur n'est pas absolue. En effet, il en est libéré lorsque la réparation incombe au locataire.

Il découle de l'art. 259 CO que le locataire doit remédier à ses frais, en cours, respectivement en fin de bail, aux défauts qui peuvent être éliminés par « *des menus travaux de nettoyage ou de réparation* »¹⁴⁹. Par ces termes, la loi vise des travaux d'entretien de moindre importance qui ne doivent pas occasionner des dépenses excessives pour le locataire. Ainsi, une partie de la doctrine admet une limite de CHF 100-150 francs par réparation, voire un seuil limite de 1-2% du loyer annuel¹⁵⁰. Toutefois, selon BOHNET et CONOD, il faut en outre que les travaux puissent être objectivement exigés du locataire, c'est-à-dire qu'ils ne doivent nécessiter ni de connaissances techniques ou d'outils particuliers ni une intervention externe d'un maître d'état ou d'un spécialiste¹⁵¹. Ils considèrent, à juste titre, que l'indication d'un montant maximal n'est alors

¹⁴⁸ CARRON, *Travaux*, N 63.

¹⁴⁹ CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 1 ad art. 259 CO.

¹⁵⁰ CHK-HULLIGER/HEINRICH, N 4 ad art. 259 CO.

¹⁵¹ Arrêt du tribunal bernois du 27 juin 2012 consid. 2, mp 1/13 p. 112; CONOD/BOHNET, N 211; CPra Bail-AUBERT, N 14 ad art. 259 CO.

qu'une ligne directrice, et qu'il est plus opportun et pertinent de déterminer la prise en charge au cas par cas¹⁵².

Les menus travaux de nettoyage ont pour but de maintenir la chose dans un état de propreté, et consistent, dès lors, à enlever la saleté à l'aide des moyens usuels (p. ex. de l'eau, des chiffons, des produits de nettoyage)¹⁵³. Quant aux menues réparations, elles comprennent les petits travaux de maintenance nécessaires à la préservation de la capacité d'utilisation de la chose (p. ex. le cirage de parquet, le débouchage de tuyaux, le remplacement de fusible). En outre, ces travaux doivent relever de l'entretien normal. Cette notion fait référence à des défauts occasionnés par la jouissance habituelle de la chose, c'est-à-dire par l'usage défini dans le contrat. Le caractère normal de l'entretien étant une notion large et incertaine, les parties recourent fréquemment à préciser les menus travaux de nettoyage ou de réparation incombant au locataire dans le contrat de bail¹⁵⁴. À cet effet, l'art. 9 RULV prévoit une liste exemplative non exhaustive des différents travaux à charge de ce dernier. Les clauses contractuelles doivent tout de même respecter la nature relativement impérative de l'art. 259 CO, et ne pas étendre l'obligation d'entretien du locataire¹⁵⁵. Pour le surplus, la loi renvoie expressément à l'usage local, c'est-à-dire à une pratique constante, de longue date, qui se forme dans un canton ou une région, et qui est admise et indiscutée par les milieux concernés¹⁵⁶.

Par ailleurs, le locataire doit parallèlement remédier aux défauts, peu importe la gravité de ces derniers, qui sont imputables à lui-même (art. 259a al. 1 CO *a contrario*) ou à un tiers dont il a la responsabilité (art. 101 CO [p. ex. ses auxiliaires, ses animaux]).

Finalement, il assume également l'entretien des aménagements qu'il a lui-même réalisés (art. 260a CO).

4. Évolution de l'état

Nous l'avons précédemment mentionné, le bailleur doit veiller à maintenir la chose louée dans l'état approprié pour lequel elle a été mise en location, et ceci pendant toute la durée du bail. Cela implique qu'il doit prévenir tous dommages et remettre la chose en état au besoin¹⁵⁷. Cependant, en cours de bail, de nombreux événements indépendants de sa volonté peuvent se produire, et ainsi altérer la qualité de la chose louée. Il convient dès lors de se demander dans quelle mesure l'évolution de l'état peut être assimilée à un manque d'entretien, respectivement à un défaut.

¹⁵² CONOD/BOHNET, N 208-210.

¹⁵³ CARRON, *Travaux*, N 75.

¹⁵⁴ CARRON, *Travaux*, N 73 ; ENGEL, p. 152 ; FEINBERG, p. 514-515.

¹⁵⁵ FEINBERG, p. 507.

¹⁵⁶ Bail-LACHAT, chap. 4.3.1 ; MÜLLER, N 683 ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 150.

¹⁵⁷ GIGER, N 112 ad art. 256 CO.

a. Environnement

La situation environnante d'un immeuble peut, durant la location, se modifier à maintes reprises, avec des effets plus ou moins désagréables pour le locataire. Néanmoins, comme l'a rappelé le Tribunal fédéral, toutes diminutions du confort survenant en cours de bail ne constituent pas *de facto* un défaut, mais doit s'apprécier en fonction de ce qui a été convenu¹⁵⁸. Ainsi, sous réserve d'une promesse spéciale du bailleur quant à l'immutabilité des circonstances environnantes, ces changements extérieurs prévisibles, sauf cas extrêmes, n'entravent pas l'utilisation normale d'un logement et le locataire doit s'en accommoder¹⁵⁹. Ainsi, comme l'a relevé notre Haute Cour, un locataire ne peut, par exemple, pas exiger, « *en ce qui concerne la vue qu'il a de ses fenêtres, que les arbres ne grandissent pas, que le trafic routier n'augmente pas et encore que les constructions aux alentours ne soient pas densifiées*¹⁶⁰ ».

L'engagement du bailleur doit cependant être conforme au droit public, et notamment au droit de la construction¹⁶¹. Selon nous, ces évolutions étant indépendantes de la volonté de ce dernier, elles ne peuvent pas faire l'objet d'une convention spéciale.

b. Usure

L'usure se définit comme le vieillissement logique et habituel des différentes installations en raison de l'écoulement du temps et de leur utilisation normale et soigneuse.

Encore faut-il déterminer à partir de quel moment, l'usure constitue une négligence dans l'entretien, et peut être assimilée à un défaut. Ni la loi ni la jurisprudence n'offrent une réponse claire et satisfaisante à cette thématique. Ainsi, en premier lieu, il convient de prendre en considération l'affectation de la chose louée¹⁶². Des locaux commerciaux destinés à un garage se dégradent, par exemple, plus rapidement que des bureaux. De même, l'usage habituel d'un logement loué à une famille nombreuse s'apprécie plus largement que si le logement est loué à une personne seule¹⁶³. Par ailleurs, il convient également de tenir compte de la durée de vie moyenne des installations. À cet égard, il faut se référer aux tabelles établies paritairement entre l'ASLOCA et la FRI qui donnent, à titre indicatif, des informations sur la longévité de chaque type d'installations et d'équipements de qualité normale couramment présents dans les locaux

¹⁵⁸ ATF 135 III 345 consid. 3.3.

¹⁵⁹ CPra Bail-AUBERT, N 36a ad art. 258 CO.

¹⁶⁰ ATF 135 III 345 consid. 3.3.

¹⁶¹ CONOD/BOHNET, N 176.

¹⁶² KUNZ/WYTTEBACH, p. 200.

¹⁶³ Cf. annexe 1, N 14: Bureau (20%), commerces (25%) et commerces avec sollicitations importantes comme des restaurants (50%).

locatifs¹⁶⁴. Chaque durée correspond au temps d'amortissement d'un élément particulier¹⁶⁵. Elle peut être ajustée en fonction de la qualité des installations et de l'usage convenu¹⁶⁶. Ainsi, il n'est, en principe, pas possible de parler de manque d'entretien lorsque la durée d'amortissement n'est pas atteinte. Conséquemment, le bailleur n'est pas tenu de procéder à la réfection des équipements présents dans les locaux chaque année, mais est autorisé à attendre que ces derniers soient totalement amortis. Le locataire doit alors accepter le vieillissement normal de ces derniers¹⁶⁷. À noter que ces tables ne sont toutefois pas contraignantes¹⁶⁸. Par conséquent, les parties, et plus particulièrement le locataire ne peuvent pas se baser sur ces dernières pour exiger une quelconque prestation ni s'en prévaloir pour en déduire un droit. C'est donc finalement l'état effectif de l'installation qui est déterminant pour évaluer si l'usure constitue un défaut d'entretien.

c. Immissions

La cohabitation, des travaux de construction ou encore les transports génèrent inévitablement diverses nuisances, plus ou moins incommodes pour le locataire, dans la mesure où elles peuvent toucher son bien-être, mais également l'usage qu'il fait de la chose louée¹⁶⁹. Ces nuisances sont plus communément appelées « immissions », et peuvent découler de différentes sources, les plus courantes en pratique étant le bruit, les odeurs, la poussière, la privation de lumière¹⁷⁰.

Sous réserve d'une promesse spéciale du bailleur quant à l'absence totale d'immissions¹⁷¹, le locataire doit en principe s'accommoder des nuisances ne dépassant pas les limites de la tolérance. Ce n'est que lorsqu'elles sont excessives de par leur intensité, leur fréquence et leur durée, le moment de leur manifestation ou encore leur nature, qu'elles excèdent lesdites limites et constituent ainsi un défaut¹⁷². Selon le Tribunal fédéral, il convient de tenir compte dans l'appréciation du seuil de tolérance des circonstances concrètes du cas, et en particulier de l'usage local (p. ex. un quartier en zone industrielle est plus exposé à des immissions d'odeurs

¹⁶⁴ Arrêt 4C.261/2006 du 1^{er} novembre 2006 consid. 3.1; 4C. 131/1995 du 15 novembre 1995 consid. 2, SJ 1996 p. 322.

¹⁶⁵ Cf. annexe 1.

¹⁶⁶ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 34.5.4.

¹⁶⁷ CPra Bail-AUBERT, N 28 ad art. 258 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 48 ad art. 256 CO.

¹⁶⁸ Arrêt 4C.261/2006 du 1^{er} novembre 2006 consid. 3.1; ENGEL, p. 187.

¹⁶⁹ WESSNER, *Nuisances*, p. 3.

¹⁷⁰ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 40 ad art. 256 CO.

¹⁷¹ Selon GIGER, les immissions étant indépendantes de la sphère d'influence du bailleur, une convention ne saurait être admise quant à la garantie de l'exclusion de toutes nuisances: GIGER, N 114 ad art. 256 CO.

¹⁷² ATF 138 III 49 consid. 4.4.5 (relatif à l'intensité) ; arrêt 4C.65/2002 du 31 mai 2002 consid. 3c (relatif au moment).

dues aux sites de production qu'un quartier en zone rurale), de la situation et de la nature de l'immeuble¹⁷³.

En présence d'immissions excessives entravant l'usage, respectivement la jouissance paisible de la chose louée, le bailleur exécute imparfaitement sa prestation, étant donné que celle-là ne se trouve plus dans l'état prévu initialement par les parties (art. 259a-259j CO)¹⁷⁴. En effet, son obligation d'entretien, et *a fortiori* son obligation de sécurité lui imposent de protéger le locataire contre les dérangements de tiers et lui assurer un usage tranquille de la chose louée¹⁷⁵. Ce devoir existe alors même que le locataire dispose de moyens de défense propres pour rétablir un tel usage (cf. notamment les art. 679-684 et 926-929 CC)¹⁷⁶.

D. Dérogations aux obligations

1. Principe

Les parties ne peuvent déroger aux obligations principales du bailleur de remettre et d'entretenir la chose louée en bon état d'usage, que dans les limites de l'art. 256 al. 2 CO. Cet article dispose que « *les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans des conditions générales préimprimées ou dans les baux d'habitations ou de locaux commerciaux* ». La liberté contractuelle des parties est ainsi réduite quant à la forme et au contenu, dans la mesure où elles ne peuvent pas conclure d'accords dont le contenu s'écarte partiellement ou totalement de l'al. 1, s'ils ont des conséquences désavantageuses pour le locataire¹⁷⁷. En outre, cette disposition prohibe également toute clause qui supprime ou restreint les conséquences que la loi prévoit lorsque le bailleur viole ses obligations principales. Ainsi, sont également interdites toutes stipulations qui limitent la responsabilité de ce dernier pour les cas de retard dans la délivrance ou pour les défauts de la chose louée¹⁷⁸. En revanche, les parties sont libres de prévoir des dérogations au détriment du bailleur, respectivement en faveur du locataire.

La restriction de l'art. 256 al. 2 CO présuppose un accord entre les parties. Cette disposition n'est donc pas applicable aux modifications unilatérales du contrat pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux au sens de l'art. 269d al. 3 CO¹⁷⁹.

¹⁷³ Arrêt 4A_281/2009 du 31 juillet 2009, consid. 3.2; 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.3.1.2, MRA 5/05 p. 200; GIGER, N 115 ad art. 256 CO; WESSNER, *Nuisances*, p. 15.

¹⁷⁴ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 10 ad art. 256 CO; CPra Bail-AUBERT, N 33 ad art. 258 CO; GIGER, N 112 ad art. 256 CO.

¹⁷⁵ CPra Bail-AUBERT, N 32 ad art. 258 CO.

¹⁷⁶ AUBERT, N 18.

¹⁷⁷ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 27 ad art. 256 CO; GAUCH, p. 194; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 56-57 ad art. 256 CO.

¹⁷⁸ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 27 ad art. 256 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 57 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 68 ad art. 256 CO.

¹⁷⁹ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 65 ad art. 256 CO.

L'art. 256 al. 2 CO vise deux objectifs distincts, mais tous deux ayant comme finalité la protection du locataire, partie considérée comme socialement plus faible. D'une part, la disposition entend ainsi empêcher le risque d'avoir des contrats de location de masse portant sur des biens de consommation, tels que des appartements de vacances, qui sont préformulés unilatéralement par le bailleur et dont le contenu diminue ou supprime ses obligations¹⁸⁰. D'autre part, le législateur veut protéger de manière générale le locataire pour tous les baux d'habitations et de locaux commerciaux en raison de sa situation défavorable sur le marché immobilier, et qui peut, dès lors, entraîner un déséquilibre des prestations¹⁸¹. Ainsi, le bailleur ne peut pas se délier de ses obligations principales et doit, par conséquent, les maintenir dans leur intégralité.

Finalement, du point de vue de la conséquence juridique, il importe peu de savoir à l'initiative de qui l'accord dérogatoire a été conclu. Autrement dit, que la convention soit proposée par le bailleur ou le locataire ne joue aucun rôle. L'art. 256 al. 2 CO limite donc également la liberté contractuelle de ce dernier et le protège en même temps contre lui-même¹⁸².

2. Conditions générales préimprimées

L'art. 256 al. 2 let. a CO limite les conventions dérogeant aux obligations du bailleur, lorsqu'elles sont conclues sous la forme de conditions générales préimprimées. La formulation légale faisant référence au terme « préimprimées » s'avère tautologique, puisque les conditions générales sont, par définition, formulées à l'avance. De surcroît, il n'en existe pas qui sont « post-formulées »¹⁸³.

L'utilisation des conditions générales est proscrite, notamment en raison que ces dernières comportent fréquemment des dispositions favorables à l'auteur, telles qu'une clause libératoire de responsabilité. Ainsi, en interdisant les accords conclus par des conditions générales, le législateur a voulu éviter que le locataire soit lésé par des clauses qu'il n'aurait pas lues ou comprises, et dont le contenu lui porterait préjudice¹⁸⁴.

Les conditions générales constituent des dispositions contractuelles d'ordinaire préétablies unilatéralement ou paritairement par des associations professionnelles et destinées à un usage multiple et indéterminé¹⁸⁵. Au sens de l'al. 2 de l'art. 256 CO, la notion de conditions générales doit être comprise de manière large, dans la mesure où elle peut envelopper toutes clauses imprimées ou reproduites d'une quelconque manière. Dès lors, il peut s'agir de dispositions

¹⁸⁰ Message 1985, p. 1405; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 26 ad art. 256 CO; GIGER, N 123 ad art. 256 CO.

¹⁸¹ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 26 ad art. 256 CO; GIGER, N 123 ad art. 256 CO.

¹⁸² ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 64 ad art. 256 CO.

¹⁸³ *Idem*, N 61 ad art. 256 CO.

¹⁸⁴ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 34 ad art. 256 CO.

¹⁸⁵ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 67 ad art. 256 CO; GIGER, N 141 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 61 ad art. 256 CO.

figurant dans le contrat de bail ou dans un autre document, tel qu'un contrat standardisé, des règles sectorielles du droit du bail ou encore des contrats types de location établis par des associations de bailleurs et de locataires¹⁸⁶. En revanche, les clauses initialement préétablies qui sont par la suite négociées individuellement, c'est-à-dire discutées, modifiées ou complétées par les parties lors de la conclusion du bail sont autorisées, dès lors, qu'elles sont adaptées à la relation contractuelle concrète, sous réserve de l'art. 8 LCD¹⁸⁷.

La loi est muette sur la personne qui est à l'origine de l'établissement des conditions générales. Partant, il peut, *a priori*, s'agir aussi bien des parties contractantes que de tiers. Néanmoins, selon la doctrine majoritaire, il convient de retenir que seules les conditions générales préformulées par le bailleur ou ses auxiliaires tombent sous le coup de l'art. 256 al. 2 CO, à l'exclusion de celles préformulées spécialement par le locataire¹⁸⁸. En revanche, la disposition demeure applicable lorsque ce dernier propose l'utilisation de conditions générales, sans les avoir lui-même établies¹⁸⁹.

3. Baux d'habitations et de locaux commerciaux

La restriction de l'al. 2 let. b CO s'adresse uniquement aux baux d'habitations et de locaux commerciaux au sens de l'art. 253a CO. Ainsi, toutes les dérogations sont nulles lorsqu'elles concernent ces baux, quelle que soit la forme sous laquelle elles ont été convenues¹⁹⁰. En revanche, elles ne sont que partiellement interdites pour les autres baux, c'est-à-dire les biens mobiliers et les immeubles autres qu'un logement ou un local commercial, comme un appartement de vacances loué pour moins de trois mois, une place de stationnement ou encore un terrain non bâti. Dans ce cas, elles ne sont prohibées que si elles ont été convenues sous la forme de conditions générales préimprimées¹⁹¹.

4. Dérogations

a. Dérogations proscrites

Les dérogations aux obligations principales du bailleur formulées « *au détriment du locataire* » sont nulles. Par cette expression, il faut comprendre tout état de fait qui génère un effet négatif

¹⁸⁶ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 35; GIGER, N 143 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 62 ad art. 256 CO.

¹⁸⁷ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 67 ad art. 256 CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 7 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 63 ad art. 256 CO.

¹⁸⁸ CHK-HULLIGER/HEINRICH, N 8 ad art. 256 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 67 ad art. 256 CO; GIGER, N 141 ad art. 256 CO.

¹⁸⁹ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 60 ad art. 256 CO; GAUCH, p. 196.

¹⁹⁰ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 56 ad art. 256 CO.

¹⁹¹ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 38 ad art. 256 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 7 et 60 ad art. 256 CO.

sur la situation de ce dernier¹⁹². Il n'est pas nécessaire que l'atteinte à laquelle l'accord conduise ou puisse conduire se produise immédiatement. Un simple désavantage futur, voire hypothétique envers le locataire peut déjà constituer une stipulation contraire à l'art. 256 al. 2 CO (p. ex. en cas de renonciation à des prétentions en réduction du loyer)¹⁹³. Autrement dit, les dérogations sont exclues lorsque l'équilibre des prestations contractuelles des parties se déplace en faveur du bailleur. La question de savoir s'il existe un tel déséquilibre doit être examinée au cas par cas sur la base des circonstances concrètes et de l'accord des parties interprété selon le principe de la confiance¹⁹⁴. En effet, comme nous l'avons précédemment évoqué, la loi confie à ces dernières la détermination par consensus de l'état et de l'usage de la chose louée dans le respect de l'ordre juridique afin qu'elles puissent tenir compte de leurs besoins concrets. Le fait qu'elles soient libres d'organiser comme bon leur semble leur relation contractuelle ne présuppose pas nécessairement que l'accord soit fait au détriment du locataire¹⁹⁵.

Cette interdiction vise ainsi l'hypothèse selon laquelle le bailleur percevrait une rémunération pour la mise à disposition de l'usage de la chose louée, respectivement de son entretien, comme si sa prestation était fournie sans réduction¹⁹⁶.

b. Dérogations autorisées

Le principe selon lequel les dérogations au détriment du locataire sont interdites n'est toutefois pas absolu. En effet, les parties peuvent prévoir des accords en défaveur du locataire, moyennant une compensation équivalente¹⁹⁷. En d'autres termes, il n'y a pas de dérogation préjudiciable, lorsque les obligations du bailleur sont diminuées, voire supprimées, et que cette réduction respectivement cette suppression s'accompagne simultanément d'une indemnité suffisante au profit du locataire¹⁹⁸. En effet, dans un tel cas, il ne résulte donc pas de déséquilibre des prestations, et ce dernier ne subit ainsi pas d'atteinte au sens de la loi.

La compensation en faveur du locataire peut se présenter sous la forme d'une réduction du loyer ou sous toute autre forme, telle qu'une indemnisation unique, un droit d'option ou encore une rétribution pour les travaux d'entretien¹⁹⁹. En outre, elle revêt généralement un caractère

¹⁹² GIGER, N 137 ad art. 256 CO.

¹⁹³ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 61 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 69 ad art. 256 CO.

¹⁹⁴ GIGER, N 139 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 69 ad art. 256 CO.

¹⁹⁵ GIGER, N 140 ad art. 256 CO.

¹⁹⁶ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 67 ad art. 256 CO.

¹⁹⁷ GIGER, N 132 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 70 ad art. 256 CO.

¹⁹⁸ Arrêt 4A_159/2014 du 18 juin 2014 consid. 4.1.

¹⁹⁹ Message 1985, p. 1405 ; ATF 104 II 202 consid. 3, JdT 1979 I 24 ; arrêt 4A_159/2014 du 18 juin 2014 consid. 5.

appréciable en argent, mais peut également être convenue par des prestations en nature ou des services²⁰⁰.

La question de savoir si le dédommagement convenu est suffisant s'apprécie en premier lieu selon la nature de la prestation d'indemnisation. En outre, elle doit se fonder sur le principe de l'équilibre des prestations²⁰¹. Ainsi, si l'indemnité est fixée sous la forme d'un loyer réduit, ce dernier doit l'être dans la même mesure que celui qui serait dû « *si la chose correspondait pleinement aux exigences de l'art. 256 al. 1 CO*²⁰² ». Dans les autres cas, la compensation doit équivaloir à la contre-valeur objective des prestations fournies par le locataire²⁰³.

c. Cas d'application

Les obligations principales du bailleur peuvent, comme nous venons de le relever, être modifiées contractuellement au détriment du locataire moyennant une indemnité correspondante. Il convient, dès lors, d'exposer quelques cas d'application de dérogations.

Tout d'abord, concernant la remise de la chose louée à la date convenue, le bailleur ne peut pas se libérer conventionnellement, en tout ou partie, des conséquences de sa demeure²⁰⁴. Il ne peut ainsi pas exclure sa responsabilité pour les retards de travaux de construction imputables aux entreprises ou à ses auxiliaires (art. 101 CO)²⁰⁵. En revanche, le contrat de bail peut prévoir une peine conventionnelle formulée au détriment du bailleur pour le cas où il n'exécuterait pas son obligation de remettre la chose louée à la date fixée par les parties (art. 160 CO)²⁰⁶.

Dans le cadre de l'aptitude à l'usage, seuls les accords stipulant des dérogations à l'obligation de délivrer et de maintenir la chose louée dans un état approprié à l'usage convenu ou habituel sont appréhendés par l'art. 256 al. 2 CO. Par conséquent, les prestations supplémentaires en rapport avec des qualités allant au-delà de ce qui est approprié à l'usage ne tombent pas sous le coup de cette disposition. Toutefois, comme le relève GAUCH, le bailleur ne peut pas promettre l'existence d'une qualité supplémentaire et se libérer à la fois de sa responsabilité pour le cas où la chose louée ne revêtirait pas ladite qualité au moment de sa délivrance²⁰⁷. En revanche, le bailleur peut s'engager à remettre la chose louée avec certaines qualités dépassant le caractère approprié, et limiter son obligation à la remise de la chose louée. Il ne sera ainsi pas tenu de maintenir les

²⁰⁰ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 71 ad art. 256 CO.

²⁰¹ *Idem*, N 72 ad art. 256 CO.

²⁰² CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 62 ad art. 256 CO.

²⁰³ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 72 ad art. 256 CO.

²⁰⁴ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 31 ad art. 256 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 66 ad art. 256 CO.

²⁰⁵ GIGER, N 133 ad art. 256 CO.

²⁰⁶ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 9.2.1.

²⁰⁷ Les règles générales sur la suppression de la responsabilité restent néanmoins applicables (art. 100 et 101 al. 2 et 3 CO) : GAUCH, p. 194 et 201.

caractéristiques supplémentaires en cours de bail²⁰⁸. À notre sens, il convient, comme le préconisent à juste titre MONTINI et BOUVERAT, d'étendre, pour une raison de cohérence, l'application de l'art. 256 al. 2 CO aux prestations supplémentaires du bailleur en début et en cours de bail²⁰⁹. Par ailleurs, les parties peuvent convenir d'un usage inférieur pour autant qu'elles en tiennent compte dans la fixation du loyer ou dans le calcul de l'indemnité à charge du bailleur²¹⁰. Rappelons également que la délivrance de locaux nus est valable, selon la théorie de la compensation, si le locataire en retrouve la contrepartie économique.

Finalement, il est fréquent de retrouver des clauses qui attribuent au locataire un entretien plus important que l'entretien courant au sens de l'art. 259 CO. Elles ne présentent pas d'inconvénient, dans la mesure où ce dernier en est pleinement dédommagé, notamment au travers d'une réduction du loyer ou d'une indemnité²¹¹.

5. Sanction

Toutes clauses contraires à l'art. 256 al. 2 CO sont frappées de nullité au sens de l'art. 20 CO. Il s'agit d'une nullité irrémédiable, opposable à tous, devant être prise en compte d'office et qui a un effet *ex tunc*²¹². En règle générale, celle-ci n'est que partielle, dans la mesure où elle touche uniquement les clauses dérogatoires et non l'ensemble du contrat de bail. Cependant, exceptionnellement, lorsque la suppression de ces dernières remet en cause toute la convention, la nullité affecte la validité de celle-ci dans son entier. Tel peut notamment être le cas en présence d'une clause relative à l'aménagement des locaux par le locataire²¹³.

Finalement, il convient de mentionner le sort des prestations déjà fournies par le locataire sur la base de l'accord invalidé ultérieurement. Le bailleur doit rétrocéder les prestations appréciables en argent perçues injustement, selon les règles relatives à l'enrichissement illégitime (art. 62ss CO)²¹⁴. Les services fournis en nature doivent, dans un premier temps, être restitués selon le droit réel, à défaut de quoi, les règles sur l'enrichissement sans cause s'appliquent identiquement²¹⁵.

²⁰⁸ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 28 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 8 ad art. 256 CO.

²⁰⁹ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 65 ad art. 256 CO.

²¹⁰ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 19 ad art. 256 CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 10 ad art. 256 CO.

²¹¹ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 12.4.2.; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 29 ad art. 256 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 63 ad art. 256 CO.

²¹² GIGER, N 122 ad art. 256 CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 74 ad art. 256 CO.

²¹³ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 39 ad art. 256 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 69 ad art. 256 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1703.

²¹⁴ ATF 130 III 504 consid. 6.2, JdT 2005 I 302.

²¹⁵ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 75 ad art. 256 CO.

E. Violation des obligations

1. Généralités

Force est de constater que l'art. 256 CO ne règle pas les conséquences de la violation des obligations principales du bailleur. Il convient dès lors de se référer aux art. 258 et 259-259i CO pour y trouver une réglementation y relative.

L'art. 258 CO traite de l'inexécution et de l'exécution imparfaite du contrat lors de la délivrance de la chose louée. Autrement dit, cette disposition appréhende les effets du non-respect par le bailleur de son obligation de délivrance, à la date convenue et exempte de défaut²¹⁶. En revanche, les art. 259ss CO relatifs à la garantie pour les défauts règlementent les conséquences de l'inobservation du bailleur de son obligation de maintenir la chose louée dans un état approprié à l'usage convenu durant le bail. En réalité, comme nous le verrons, ces deux situations sont traitées de manière analogue du point de vue juridique, sous réserve de deux exceptions. Premièrement, en cas d'absence, respectivement de livraison tardive ou gravement défectueuse, le bailleur assume ses manquements selon l'inexécution contractuelle (art. 107-109 CO). Si le locataire accepte tout de même la chose délivrée avec des défauts graves et réclame la bonne exécution du contrat, le bailleur en répond selon la garantie pour les défauts (art. 258 al. 2 CO qui renvoie aux art. 259a-259i CO)²¹⁷. En second lieu, au début de la location, le bailleur a l'obligation de remédier à tous les défauts, quelle que soit leur intensité. En revanche, en cours de bail, il ne répond pas de ceux qui sont mineurs et de ceux qui sont occasionnés par le locataire ou ses auxiliaires (art. 259 et 259a CO)²¹⁸.

Dans la mesure où ces différentes dispositions concrétisent les obligations principales du bailleur au sens de l'art. 256 al. 1 CO, le caractère relativement impératif de ce dernier s'impose naturellement aux règles s'y rattachant²¹⁹. Les parties ne peuvent donc pas conclure de conventions qui limitent ou suppriment la responsabilité légale du bailleur en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution²²⁰. Il en va de même pour les autres baux, lorsque des dérogations sont convenues dans des conditions générales préformulées²²¹.

Finalement, notons que les art. 258 et 259-259i CO s'appliquent indifféremment de la qualification du bail²²².

²¹⁶ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 3-5 ad remarques préliminaires aux art. 258-259i CO.

²¹⁷ CPra Bail-AUBERT, N 3 ad art. 258 CO; GIGER, N 6 ad Vorbemerkungen zu Art. 258-259i CO.

²¹⁸ Arrêt 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; CPra Bail-AUBERT, N 43 ad art. 258 CO.

²¹⁹ Les art. 259c, 259h et 259i CO sont de nature impérative: RONCORONI, p. 74-75 et 107.

²²⁰ GIGER, N 5 ad art. 258 CO.

²²¹ Arrêt de la Cour civile du Tribunal cantonal du Jura du 9 novembre 1994 consid 3c, CdB 3/95 p. 86; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 1 ad art. 256 CO; ENGEL, p. 148; GIGER, N 128 et 132 ad art. 256 CO.

²²² ZK-HIGI/WILDISEN, N 3 ad art. 258 CO.

2. Inexécution

a. Principe

De l'art. 258 al. 1 CO, il y a inexécution lorsque le bailleur ne remet pas la chose louée à la date convenue. La disposition fait ainsi référence à la demeure de ce dernier, à l'exclusion des situations dans lesquelles il se trouve dans l'impossibilité absolue de délivrer la chose louée, que ce soit en raison d'une faute de sa part (impossibilité subjective [p. ex. la double location]) ou non (impossibilité objective [p. ex. la destruction de l'immeuble par un incendie])²²³. À ce sujet, la doctrine récente estime, à raison, que l'impossibilité subjective, s'apparentant à un cas de demeure, est, par analogie, traitée par l'art. 258 al. 1 CO²²⁴. En revanche, l'impossibilité objective est, quant à elle, soumise aux dispositions de la partie générale du Code des obligations (art. 20 [impossibilité objective initiale] et 119 CO [impossibilité objective subséquente]), les parties étant alors libérées de leurs devoirs respectifs²²⁵.

Le bailleur n'est en revanche pas en demeure dans l'exécution de son obligation, si le locataire s'y trouve lui-même (art. 91 CO). Il en va de même lorsqu'il est en droit de refuser sa prestation, en raison de l'insolvabilité de son cocontractant depuis la conclusion du contrat (art. 83 CO)²²⁶. Dans un tel cas, il est même en droit de se départir du bail, si les garanties qu'il sollicite ne lui sont pas fournies dans un délai convenable (art. 83 al. 2 CO)²²⁷.

Par ailleurs, mentionnons que la doctrine majoritaire ne considère pas l'inexécution comme un défaut au sens strict du terme²²⁸.

b. Absence de délivrance

Il y a absence de délivrance au sens de l'art. 258 al. 1 CO, lorsque le bailleur ne cède nullement, en raison d'une faute lui étant imputable, la chose louée au locataire.

c. Délivrance tardive

Pour mémoire, le bailleur est tenu de remettre la chose louée à la date fixée par les parties. La délivrance est ainsi tardive lorsque l'exécution de cette dernière intervient hors délais, c'est-à-dire après l'échéance expressément convenue.

²²³ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 9.3.1; CPra Bail-AUBERT, N 6 ad art. 258 CO.

²²⁴ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 3 ad remarques préliminaires aux art. 258-259i CO; GIGER, N 18 ad Vorbemerkungen zu Art. 258-259i CO.

²²⁵ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 9.3.1; CPra Bail-AUBERT, N 7 ad art. 258 CO.

²²⁶ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 6 ad art. 258 CO; GUINAND/WESSNER, p. 4.

²²⁷ CONOD/BOHNET, N 203; CPra Bail-AUBERT, N 10 ad art. 258 CO; GUINAND/WESSNER, p. 4.

²²⁸ CONOD/BOHNET, N 190. *Contra*: MÜLLER, N 839; GIGER, N 14 ad art. 258 CO.

d. Conséquences

Le bailleur n'exécutant pas, ou que tardivement, son obligation de délivrance, sans motif justificatif, tombe automatiquement en demeure le jour après le terme comminatoire, c'est-à-dire le jour après la date fixée par les parties pour l'entrée en jouissance (art. 102 al. 2, 108 ch. 3 et 258 al. 1 CO)²²⁹. Conséquemment, il répond de la violation de ses obligations selon les art. 107-109 CO relatifs à l'inexécution des contrats bilatéraux parfaits (par renvoi de l'art. 258 al. 1 CO). Par souci d'exhaustivité, il convient d'exposer brièvement les conséquences de cette inexécution touchant de manière prépondérante la situation du locataire, la thématique présentant toutefois une connexité avec le sujet traité.

Premièrement, le locataire peut persévérer à demander l'exécution du contrat et ainsi contraindre le bailleur à entreprendre toutes les mesures nécessaires à la délivrance de la chose donnée à bail. Il peut, en sus, revendiquer des dommages-intérêts moratoires afin de couvrir le préjudice subi en raison du retard, comme les frais d'hôtel dans l'attente de pouvoir prendre possession des locaux (art. 107 al. 2 CO, 1^{re} phrase). Alternativement, il peut renoncer à la délivrance de la chose louée et réclamer, en remplacement de celle-ci, des dommages-intérêts positifs visant à le replacer dans la situation qui aurait été la sienne si le contrat avait été parfaitement exécuté, comme la différence entre le loyer de la chose louée et celui de l'objet de remplacement équivalent jusqu'au prochain terme de résiliation pertinent (art. 107 al. 2 CO, 2^e phrase *ab initio*). Finalement, il peut se départir du contrat et réclamer des dommages-intérêts négatifs destinés à le replacer dans la situation qui aurait été la sienne si le contrat n'avait pas été conclu, par exemple, les dépenses liées aux frais de déménagement (art. 107 al. 2, 2^e phrase *in fine* et 109 CO)²³⁰. Dans les trois cas, le bailleur doit assumer le dédommagement du préjudice subi par le locataire (cf. *infra* chap. II/E/3/e/e.f).

Par ailleurs, dès l'instant où le bailleur tombe en demeure, il assume toutes les conséquences de cette dernière conformément aux principes généraux, notamment du cas fortuit et des dommages causés au locataire en raison de son retard (art. 102ss CO)²³¹.

²²⁹ Il existe une controverse doctrinale sur la question de savoir si la stipulation d'une date précise au sens de l'art. 102 al. 2 CO (terme comminatoire) vaut également terme fixe au sens de l'art. 108 ch. 3 CO, et oblige le bailleur à assumer directement des effets prévus à l'art. 107 CO, sans la condition préalable de la fixation du délai supplémentaire (art. 107 al. 2 CO). Nous répondons par l'affirmative à la question et suivons l'avis doctrinal suivant: Message 1985, p. 1412; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 9.2.2; ENGEL, p. 146; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1713. *Contra*: BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 17 ad art. 258 CO; GIGER, N 26 ad art. 258 CO; ZK-HIGI/WILDISSEN, N 67 ad art. 258 CO.

²³⁰ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 9.2.1; CONOD/BOHNET, N 194; TERCIER/PICHONNAZ, N 1410-1423.

²³¹ CONOD/BOHNET, N 150; CPra Bail-AUBERT, N 11 ad art. 258 CO; TERCIER/PICHONNAZ, N 1387ss.

3. Exécution imparfaite

a. Principe

Il y a exécution imparfaite lorsque le bailleur délivre la chose louée à la date convenue, mais dans un état qui n'est pas approprié à l'usage pour lequel elle a été mise en location. Constitue également une mauvaise exécution, la négligence du bailleur de son obligation d'entretien²³². Dans ces deux cas, la chose n'est donc pas, ou plus, dans un état approprié à l'usage convenu, et partant, est défectueuse.

b. Défaut

b.a. Notion

Force est de constater que la loi ne définit nullement la notion de défaut. Il convient dès lors de se référer à la jurisprudence. Selon notre Haute Cour, « *la notion de défaut, qui relève du droit fédéral, doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée ; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu ; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas [ou plus] une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu*²³³ ». Le point à examiner représente donc la comparaison entre l'état réel et l'état convenu de la chose. Pour mémoire, ce dernier se détermine en premier lieu selon l'accord des parties, apprécié selon les principes généraux d'interprétation (notamment les circonstances concrètes telles que la destination de la chose louée, la nature et situation de l'immeuble, le montant du loyer) ou, à défaut, selon l'usage habituel (cf. *supra* chap. II/B/4/b).

Au vu de ce qui précède, la notion de défaut revêt à la fois un caractère relatif et large. Elle est éminemment relative en ce sens qu'elle dépend avant tout des circonstances du cas particulier²³⁴. En outre, elle se révèle large, dans la mesure où le défaut peut autant consister en une absence d'une qualité spécialement promise par le bailleur ou normalement attendue de bonne foi par le locataire qu'en une entrave à la jouissance (art. 259a al. 1 CO *in fine*)²³⁵.

b.b. Classification

Les défauts peuvent être répertoriés dans diverses catégories. Dans ce travail, nous nous limiterons aux distinctions suivantes : selon la gravité, selon le moment de survenance et finalement

²³² BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 3-5 ad remarques préliminaires aux art. 258-259i CO ; CONOD/BOHNET, N 191.

²³³ ATF 135 III 345 consid 3.2 et les références citées ; arrêt 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2.

²³⁴ CPra Bail-AUBERT, N 21 ad art. 258 CO ; WESSNER, *Nuisances*, p. 24.

²³⁵ Arrêt 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.3 ; CPra Bail-AUBERT, N 3 ad art. 259a CO ; GUINAND/WESSNER, p. 6 ; WESSNER, *Nuisances*, p. 24.

selon la nature des défauts²³⁶. Ces dernières revêtent de l'importance, la loi y attachant différentes conséquences juridiques (cf. *infra* chap. II/E/3/e).

b.b.a. Selon la gravité

La gravité du défaut peut résulter de l'ampleur et de la durée de l'entrave à l'usage de la chose louée, mais également des coûts nécessaires à la suppression du défaut ou de l'accumulation de vices de moindre importance²³⁷.

Le défaut est qualifié de menu, ou mineur, lorsqu'il n'affecte peu ou qu'accessoirement l'usage de la chose louée (art. 259 CO). Il peut, dès lors, être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou de réparation relevant de l'entretien normal de la chose²³⁸. Des vitres sales ou une ampoule grillée en constituent des exemples²³⁹.

Est de moyenne importance, le défaut qui restreint l'usage de la chose pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a et 259b let. b CO). Autrement dit, l'usage demeure possible, mais le confort du locataire en est néanmoins réduit. Le défaut atteint le degré moyen de gravité lorsqu'il engendre une diminution de la qualité de la chose, quantifiable en une somme d'argent²⁴⁰. Selon AUBERT, cette catégorie intermédiaire est dite « tampon », dans le sens où elle permet de combler une lacune et de classer tous les vices qui ne sont ni minimes ni graves²⁴¹. Une panne d'une installation, telle qu'une ventilation, un ascenseur ou un réfrigérateur, restreint l'aptitude à l'usage, sans toutefois exiger du locataire qu'il quitte les locaux, et constitue ainsi un défaut de moyenne importance²⁴².

Finalement, le défaut est considéré comme grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas lorsque la chose est complètement inutilisable ou que les intérêts vitaux, notamment la santé et l'intégrité corporelle du locataire ou des membres vivant avec ce dernier, sont mis en danger. Un chauffage insuffisant²⁴³ ou l'infestation des chambres par des punaises²⁴⁴ sont des exemples jurisprudentiels de défauts jugés gravissimes.

²³⁶ Nous tenons à préciser que cette classification n'est pas exhaustive. Il existe de nombreuses autres différenciations (p. ex. le défaut caché ou apparent ; le défaut réparable ou irréparable).

²³⁷ Arrêt 4A_11/2013 du 16 mai 2013 consid. 3.1; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.4.13; GUINAND/WESSNER, p. 7; MÜLLER, N 839.

²³⁸ AUBERT, N 29; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.4.15; CPra Bail-AUBERT, N 42 ad art. 258 CO; GUINAND/WESSNER, p. 7.

²³⁹ MÜLLER, N 839.

²⁴⁰ Arrêt 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1.

²⁴¹ AUBERT, N 28; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 51 ad remarques préliminaires aux art. 258-259i CO; CPra Bail-AUBERT, N 41 ad art. 258 CO.

²⁴² ZK-HIGI/WILDISEN, N 41 ad art. 258 CO.

²⁴³ Arrêt 4A_581/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.2 et 3.2.1.

²⁴⁴ Arrêt 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.3.

b.b.b. Selon le moment de survenance

Le défaut est initial, ou originaire, en raison qu'il existe déjà lors de délivrance de la chose louée.

Le défaut est, en revanche, subséquent lorsqu'il apparaît ultérieurement la délivrance. À cet égard, le titre marginal de l'art. 259 CO indique maladroitement « *pendant le bail* ». En effet, le défaut est considéré comme tel, lorsqu'il survient après la remise de la chose, et non pas dès la conclusion du contrat²⁴⁵.

b.b.c. Selon la nature

Le défaut matériel, ou corporel, affecte physiquement une propriété de la chose louée²⁴⁶. Ainsi, cette dernière ne présente pas (ou plus) les qualités notamment quant à son aspect extérieur, sa composition ou son fonctionnement²⁴⁷. Des dommages à la structure du bâtiment (p. ex. les infiltrations d'eau, le manque d'étanchéité²⁴⁸), une déficience d'une installation (p. ex. le chauffage, l'ascenseur, la climatisation²⁴⁹) ou encore des immissions excessives (p. ex. le bruit, les odeurs) en constituent des exemples²⁵⁰.

Le défaut immatériel, ou incorporel, ne touche pas à la substance même de la chose louée, mais l'altère d'une autre manière. Il peut se manifester sous quatre formes distinctes. Premièrement, le vice est de nature administrative lorsque des autorisations nécessaires à l'exercice d'une activité ou d'une destination n'ont pas été obtenues²⁵¹. Deuxièmement, la prétention d'une tierce personne qui affirme être propriétaire de la chose louée s'élève, quant à elle, au rang de défaut juridique. L'impossibilité pour le locataire exploitant un restaurant de réaliser le chiffre d'affaires que le bailleur lui a promis représente un vice de type économique²⁵². Finalement, le défaut immatériel est de nature idéale, lorsque la réputation de l'immeuble en est affectée, notamment par la présence de prostituées racolant les clients d'un établissement public dans les toilettes²⁵³.

²⁴⁵ AUBERT, N 14; CPra Bail-AUBERT, N 28 et 43 ad art. 258 CO. Contrairement au droit de la vente, les risques du locataire ne passent pas avant la prise de possession de la chose (cf. art. 185 CO).

²⁴⁶ ENGEL, p. 149.

²⁴⁷ Arrêt 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.1.

²⁴⁸ Arrêt 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1.

²⁴⁹ ATF 130 III 504 consid. 3.

²⁵⁰ AUBERT, N 15; CONOD/BOHNET, N 173; CPra Bail-AUBERT, N 28 ad art. 258 CO; MfdP-KUNZ, chap. 9.4.2.

²⁵¹ MÜLLER, N 841.

²⁵² Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 11.4.7.

²⁵³ Arrêt 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.

Sous réserve du défaut juridique qui fait l'objet d'une disposition particulière (art. 259f CO), les autres vices sont soumis au même régime et entraînent ainsi les mêmes effets juridiques²⁵⁴.

c. Délivrance défectueuse

Le bailleur exécute imparfaitement son obligation de délivrance, lorsqu'il remet la chose louée au locataire entachée de défauts graves, de moyenne importance ou menus (art. 258 CO). Au premier abord, la loi fait référence uniquement à des défauts qui entravent la jouissance de la chose louée, à l'exclusion des qualités supplémentaires que devait revêtir celle-ci au moment de la remise selon la convention des parties, qu'elles restreignent ou non l'usage. Or, compte tenu de la définition du défaut, il convient d'étendre cette disposition à tous les vices, qu'ils restreignent ou non l'usage de la chose louée²⁵⁵. Ainsi, selon GAUCH, cette lacune doit être complétée *modo legislatoris*. Se faisant, l'art. 258 al. 1 ou 3 let. a ou b CO doit s'appliquer par analogie, selon la gravité du défaut qu'il sied d'apprécier en fonction de l'atteinte des intérêts du locataire, et non d'après celle à l'usage de la chose louée²⁵⁶.

c.a. Délivrance avec des défauts graves

La délivrance gravement défectueuse est assimilée, dans ses effets juridiques, à la demeure²⁵⁷. Par conséquent, si le locataire refuse la chose louée, le bailleur répond des conséquences selon les 107-109 CO relatifs à l'inexécution contractuelle (cf. *supra* chap. II/E/2/d). En revanche, s'il accepte la chose louée, c'est-à-dire s'il en prend possession malgré les défauts graves qui l'affectent, et qu'il persiste à la bonne exécution du contrat, le bailleur assume l'élimination de ces défauts sur la base des art. 259a-259i CO (par renvoi de l'art. 258 al. 2 CO)²⁵⁸. En pratique, il a été constaté que le bailleur est fréquemment confronté à cette dernière solution, notamment dans les cas où la jouissance de la chose reste possible pour le locataire, si les circonstances l'y obligent, ou s'il espère qu'une exécution parfaite intervienne dans un avenir proche

c.b. Délivrance avec des défauts moyens ou menus

Lorsque le bailleur délivre la chose louée entachée de défauts de moyenne importance ou menus, le locataire est contraint de l'accepter. Ce dernier peut néanmoins faire valoir les prétentions qu'il serait en droit d'élever si les défauts étaient apparus en cours de location (art. 258 al. 3 CO). Le bailleur doit donc assumer la remise en état de la chose louée affectée de ces deux types de défauts, sous réserve de l'art. 259c CO qui prévoit qu'il peut se soustraire à cette dernière s'il

²⁵⁴ ENGEL, p. 149.

²⁵⁵ GAUCH, p. 197-198.

²⁵⁶ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 30 ad remarques préliminaires aux art. 258-259i CO; CPra Bail-AUBERT, N 5 ad art. 258 CO; GAUCH, p. 198.

²⁵⁷ TERCIER/BIERI/CARRON, N 1740; ZK-HIGI/WILDISEN, N 6 ad art. 258 CO.

²⁵⁸ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 30 ad art. 258 CO.

propose, dans un délai convenable, une chose de remplacement équivalente et exempte de défaut (cf. *infra* chap. II/E/3/e/e.d).

d. Défaut d'entretien

Nous l'avons précédemment évoqué, l'état de la chose louée évolue généralement en cours de bail (cf. *supra* chap. II/C/4). Corolairement, le bailleur doit prendre toutes les mesures nécessaires à l'entretien et au maintien de celle-ci dans un état approprié à l'usage convenu, faute de quoi, il en résulte un défaut d'entretien.

Dans ce cas aussi, la loi demeure muette quant à la disparition des qualités supplémentaires que devait revêtir la chose pendant toute la durée du bail selon la convention des parties, qu'elles restreignent ou non l'usage. À l'instar de ce qui a été exposé précédemment pour la délivrance défectueuse, il convient ici également de combler cette lacune *modo legislatoris* et d'appliquer les art. 259a-259i CO par analogie²⁵⁹.

e. Conséquences

e.a. Généralités

La loi prévoit différents mécanismes lorsque le bailleur faillit à ses obligations afin de rétablir l'équilibre contractuel entre les prestations respectives des parties²⁶⁰. Ainsi, celui-ci doit répondre alternativement, cumulativement ou même, selon les cas successivement des conséquences des défauts qui lui sont imputables.

Le bailleur répond principalement des conséquences découlant des vices sur la base de la garantie pour les défauts. À cet égard, cette dernière prévoit la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a et 259b let. b CO), la résiliation immédiate du contrat (art. 259b CO), la réduction, voire la suppression du loyer (art. 259d CO), le paiement de dommages-intérêts (art. 259e CO), la prise en charge du procès intenté par un tiers (art. 259f CO), ainsi que la consignation du loyer d'un bien immobilier (art. 259g-259i CO). La remise en état et la réduction du loyer visent à assurer une exécution conforme du contrat telle qu'elle a été convenue par les parties initialement. En revanche, le paiement des dommages-intérêts tend à l'indemnisation du locataire pour le préjudice dont il souffre à cause du défaut. La consignation du loyer a, quant à elle, pour but de forcer le bailleur à se conformer à ses obligations²⁶¹.

Par ailleurs, le bailleur peut également devoir assumer les conséquences des défauts sur d'autres bases. Nous pensons en particulier à l'art. 58 CO concernant la responsabilité du propriétaire

²⁵⁹ GAUCH, p. 199.

²⁶⁰ Arrêt 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.2.

²⁶¹ CPra Bail-AUBERT, N 1 ad art. 259e CO.

d'un bâtiment ou tous autres ouvrages pour les vices de construction et les défauts d'entretien²⁶². Dans ce cas, le bailleur répond de ces derniers, lorsque l'ouvrage n'offre pas une sécurité suffisante pour l'usage auquel il est destiné, et met, de ce fait en danger les tiers, notamment le locataire, qui en font un usage raisonnable²⁶³. En effet, comme nous l'avons précédemment évoqué, le bailleur assume une obligation de sécurité, dans la mesure où les locaux qu'il délivre doivent être en conformité, en particulier, avec les prescriptions en matière de sécurité, de construction ou encore d'incendie²⁶⁴.

La responsabilité du bailleur peut également être engagée en raison d'actes illicites sur la base de l'art. 41 CO²⁶⁵.

e.b. Garantie pour les défauts

La garantie pour les défauts mérite un développement. Toutefois, dans le cadre de ce travail axé sur le bailleur, nous nous limiterons à exposer les dispositions de la garantie qui requièrent une obligation de ce dernier en tant que mesure pour remédier aux défauts et aux conséquences y découlant. Ne seront donc pas abordées, la résiliation anticipée du bail ainsi que la consignation du loyer, étant donné que le bailleur n'intervient pas dans ces deux mécanismes. En outre, nous nous cantonnerons au principe, à l'étendue ainsi qu'aux conséquences de l'exécution et de l'inexécution du devoir du bailleur en cause. Par souci de simplification, il convient tout d'abord d'exposer les différentes conditions générales et communes à la garantie pour les défauts.

Premièrement, elle est toujours subordonnée à l'existence d'un défaut, qu'il soit matériel ou immatériel, dont l'élimination incombe au bailleur²⁶⁶. Rappelons qu'il s'agit, en principe, de tous les défauts originaires (art. 258 al. 2 et 3 CO)²⁶⁷, et ceux subséquents graves ou de moyenne importance, à l'exclusion de ceux dont l'élimination est du ressort de la responsabilité du locataire (art. 259, 259a al. 1 et 101 CO). À ce propos, la preuve du défaut incombe à ce dernier, en raison qu'il en déduit un droit.

En second lieu, le bailleur doit, en principe, avoir connaissance du vice afin d'être en mesure d'y remédier (cf. notamment les art. 259b let. b, 259d et 259f CO)²⁶⁸. La loi ne prévoit toutefois ni un devoir d'avis ni un devoir de vérification du locataire comme condition de la responsabilité du

²⁶² La responsabilité pour les ouvrages vise tous types d'ouvrages tels que les abords du bâtiment (p. ex. les voies d'accès, les arbres), le bâtiment (p. ex. les escaliers, les ascenseurs, les installations du propriétaire-bailleur, telles que les appareils de la salle de bain ou de la cuisine): CHAIX, p. 42-60.

²⁶³ Arrêt 4A_546/2017 du 26 juin 2018 consid. 3.

²⁶⁴ WESSNER, *Sécurité*, N 65.

²⁶⁵ CPra Bail-AUBERT, N 7 ad art. 259a CO; SIEGRIST, p. 52; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1743.

²⁶⁶ TERCIER/BIERI/CARRON, N 1747.

²⁶⁷ La réduction du loyer ne se justifie pas en présence de défauts originels menus: cf. *infra* chap. II/E/3/e/e.e).

²⁶⁸ ATF 107 II 426 consid. 3a, JdT 1982 I 278; CPra Bail-AUBERT, N 12 ad art. 259b CO; MÜLLER, N 852.

bailleur²⁶⁹. Selon le Tribunal fédéral, le locataire omettant ou tardant d'aviser le bailleur de l'existence d'un défaut n'est pas déchu de ses droits²⁷⁰. Toutefois, il doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier, sous peine d'engager sa responsabilité (art. 257g CO)²⁷¹. À cet effet, il suffit que le bailleur ou ses auxiliaires en aient connaissance, peu importe la façon dont l'information leur parvient²⁷². Le silence du locataire risque, selon les circonstances, d'être considéré comme une renonciation tacite à se prévaloir de la garantie pour les défauts ou comme une faute²⁷³.

Finalement, mentionnons que la responsabilité du bailleur est qualifiée de causale, étant donné qu'elle est indépendante d'une quelconque faute de sa part, sous réserve du paiement des dommages-intérêts. Ainsi, le bailleur répond des vices de manière objective, même si ceux-ci résultent d'un cas fortuit (p. ex. l'inondation des caves à la suite de pluies), du comportement de ses auxiliaires (p. ex. le concierge, le gérant), de tiers (p. ex. le voisinage, les autres locataires) ou encore de lui-même²⁷⁴. Le fait que le défaut échappe à sa sphère d'influence n'importe que peu en pratique, son obligation de garantie l'oblige à y remédier²⁷⁵.

e.c. Remise en état de la chose

e.c.a. Principe

L'art. 259b CO prévoit le principe selon lequel le bailleur doit remédier au défaut entraînant une restriction au bon usage de la chose louée, dès qu'il en a connaissance, et ce, dans un délai convenable. La durée de ce dernier dépend des circonstances du cas d'espèce, et doit s'apprécier notamment en fonction de l'urgence et l'importance des travaux à entreprendre, le type de défauts, la disponibilité des entrepreneurs, ainsi que le temps requis pour l'obtention d'éventuelles autorisations administratives²⁷⁶. En sus, ce délai se détermine également en tenant compte de la gravité du défaut et des intérêts des parties²⁷⁷. Précisons que le bailleur doit

²⁶⁹ ATF 104 II 270 consid. 2, JdT 1979 I 461.

²⁷⁰ ATF 113 II 25 consid. 2a, JdT 1987 I 363; 104 II 270 consid. 2.

²⁷¹ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 12.1.10; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1757.

²⁷² Un avertissement du locataire n'est cependant pas nécessaire lorsque les défauts sont réputés être connus du bailleur, respectivement de ses auxiliaires: arrêt 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.3; WESSNER, *Nuisances*, p. 25; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.3.10.

²⁷³ BIERI, N 16; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1759.

²⁷⁴ CPra Bail-AUBERT, N 19 et 29 ad art. 258 CO.

²⁷⁵ Arrêt 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2 ; AUBERT, N 67.

²⁷⁶ Arrêt 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.3; AUBERT, N 56; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.2.6.

²⁷⁷ CPra Bail-AUBERT, N 7 ad art. 259b CO.

remédier de sa propre initiative aux défauts, sans qu'il soit nécessaire que le locataire lui impartisse expressément ledit délai pour s'exécuter²⁷⁸.

La remise en état de la chose louée n'est exigible que dans la mesure où elle paraît objectivement possible. Le bailleur n'assume donc pas une telle obligation, lorsqu'il n'a pas d'influence sur le sort du défaut, notamment dans le cadre des immissions excessives inévitables²⁷⁹. En outre, la remise en état doit être raisonnablement exigible du bailleur. Ainsi, elle ne doit pas représenter des dépenses démesurées par rapport à la valeur de la chose louée. Il ne peut donc pas être demandé au bailleur qu'il procède à la réfection d'un immeuble, qui, dans un avenir proche, est voué à la démolition²⁸⁰.

e.c.b. Étendue

L'obligation du bailleur de remettre la chose louée dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été mise en location s'étend aux réparations nécessaires et efficaces à l'élimination des vices en cause²⁸¹. Il doit ainsi procéder à tous les travaux destinés à remédier aux défauts graves ou de moyenne importance et, en début de location, entreprendre ceux propres à éliminer les menus défauts. La remise en état ne vise ainsi que les travaux d'entretien. Conséquemment, le bailleur n'a donc pas l'obligation d'effectuer des prestations supplémentaires qui représenteraient une rénovation ou une modification, et donc qui excéderaient le champ d'application de la remise en état²⁸². Il peut néanmoins, à la même occasion, prendre des mesures à titre préventif afin d'éviter qu'un défaut apparaisse ultérieurement²⁸³.

e.c.c. Conséquences

Le bailleur qui remet en état la chose louée se conforme, par ce fait, à nouveau à ses obligations légales. En revanche, s'il n'exécute pas ou qu'imparfaitement les travaux de remise en état dans le délai imparti par les circonstances, il viole alors fautivement le contrat. Dès lors, il s'expose à ce que le locataire remédie directement à ses frais aux défauts de moyenne importance ou menus (art. 259b let. b et 258 al. 3 CO), ou si le défaut est grave, saisisse le juge d'une action en exécution des travaux, en vertu de l'art. 98 al. 1 CO. En outre, il s'expose à une résiliation

²⁷⁸ Arrêt 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.4.2. *Contra*: CONOD/BOHNET, N 225.

²⁷⁹ Arrêt 4A_291/2020 du 3 décembre 2020 consid. 5.1; ZK-HIGI/WILDISEN, N 11 ad art. 259b CO. Le bailleur doit tout de même agir contre l'auteur des nuisances en cessation de l'atteinte afin de remédier au défaut (art. 679 CC): WESSNER, *Nuisances*, p. 25.

²⁸⁰ Arrêt 4A_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 3.1 et 4; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.2.3.

²⁸¹ MÜLLER, N 859.

²⁸² Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.2.2; ZK-HIGI/WILDISEN, N 15 ad art. 259b CO.

²⁸³ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.2.2; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 11 ad art. 259b CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 6 ad art. 259b CO.

immédiate du contrat de bail (art. 259b let. a CO – en rapport avec les défauts graves ou moyens immobiliers et le défaut moyen mobilier).

e.d. Remplacement de la chose

e.d.a. Principe

L'art. 259c CO prévoit une exception au principe de la remise en état de la chose louée. Le bailleur a ainsi la possibilité de remplacer, dans le délai convenable²⁸⁴, la chose affectée d'un défaut par une nouvelle équivalente et exempte de vice.

Cette prérogative appartient exclusivement au bailleur, de sorte que le locataire n'est pas en droit de l'exiger²⁸⁵. En pratique, elle n'est exercée que si, d'une part, il dispose d'un objet de substitution comparable à celui initialement convenu, et si, d'autre part, l'opération est plus intéressante d'un point de vue économique²⁸⁶.

e.d.b. Étendue

La loi ne donne pas de précision quant à la qualité que doit revêtir l'objet de remplacement. Le bailleur n'est donc pas tenu d'offrir une chose identique à la précédente, mais peut se limiter à en mettre une à disposition dont l'état est comparable à celui prévu contractuellement. Le bien de substitution doit ainsi remplir les exigences liées à l'usage et revêtir toutes les qualités spécialement convenues par les parties ou normalement attendues par le locataire²⁸⁷. En matière de baux immobiliers, les locaux de remplacement doivent ainsi être comparables quant à leur loyer, leur état général, leur surface, leur confort ou encore leur environnement²⁸⁸. Un tel remplacement est alors envisageable si le bailleur possède, dans un même quartier, plusieurs logements similaires.

Dans cette hypothèse, le remplacement de la chose louée représentant un succédané à son obligation, le bailleur doit replacer le locataire dans la situation qui aurait été la sienne si la chose avait été remise en état. Par conséquent, celui-là peut notamment être amené à devoir indemniser son partenaire contractuel des frais découlant du déménagement²⁸⁹.

²⁸⁴ La notion de délai convenable est identique à celle dans le cas d'application de l'art. 259b CO.

²⁸⁵ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.2.10.

²⁸⁶ CPra Bail-AUBERT, N 11 ad art. 259c CO.

²⁸⁷ *Idem*, N 4 ad art. 259c CO.

²⁸⁸ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.2.10; CPra Bail-AUBERT, N 7 ad art. 259c CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 3 ad art. 259c CO.

²⁸⁹ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.2.10; CPra Bail-AUBERT, N 8-9 ad art. 259c CO; MÜLLER, N 871.

e.d.c. Conséquences

Le bailleur qui offre, dans un délai convenable, des locaux de remplacement comparables à ceux ayant précédemment fait l'objet du contrat de bail se voit libéré de son obligation de remettre les locaux initiaux en l'état²⁹⁰. En revanche, si le bailleur tarde à délivrer lesdits locaux ou que ces derniers comportent des défauts, il demeure responsable à l'encontre du locataire selon les art. 259a-259j CO.

La majorité de la doctrine considère, à juste titre, que le remplacement de la chose louée fait naître un nouveau contrat de bail portant sur le nouvel objet, en raison que ce dernier n'est pas nécessairement identique au premier (art. 115 CO)²⁹¹.

e.e. Réduction ou suppression du loyer

e.e.a. Principe

Le bailleur doit réduire le montant du loyer de manière proportionnelle, voire parfois ne pas pouvoir l'exiger, le temps durant lequel la chose louée est affectée d'un vice (art. 259d CO). Cette disposition a ainsi pour finalité de répercuter la diminution du bien être locatif résultant d'un défaut sur la contre-prestation dû au bailleur, afin que ce dernier subisse également une restriction, en l'occurrence à son patrimoine financier²⁹². Ainsi, il s'agit d'une conséquence aux défauts de la chose louée.

La loi ne mentionne plus la gravité nécessaire du défaut pour qu'une réduction soit due²⁹³. Dès lors, il peut, *a priori*, s'agir d'un défaut grave, de moyenne importance ou encore mineur. À cet égard, le Tribunal fédéral s'est prononcé comme suit : « *la nouvelle version de la loi ne signifie toutefois pas que n'importe quelle imperfection puisse être qualifiée de défaut rompant l'équilibre du contrat et donner lieu à l'application de l'art. 259d CO. À cet égard, un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction du loyer, peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5% au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise*²⁹⁴ ». En ayant précisé que le défaut doit être d'une importance moyenne pour qu'une réduction soit envisageable, il n'a toutefois pas traité de tous les cas de figure. Un vice grave justifie naturellement une

²⁹⁰ CPra Bail-AUBERT, N 14-15 ad art. 259c CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 2 ad art. 259c CO; MÜLLER, N 873.

²⁹¹ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 12 ad art. 259c CO. *Contra*: HIGI et WILDISEN considèrent que le bail antérieur se poursuit malgré le remplacement de l'objet du bail, en raison du but de la norme qui est d'offrir au bailleur la possibilité de remplacer la chose défectueuse par une chose sans défaut: ZK-HIGI/WILDISEN, N 6 ad art. 259c CO.

²⁹² Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.3.1.

²⁹³ La condition d'entrave notable à la jouissance de la chose louée a été supprimée lors de la révision du droit du bail en 1990.

²⁹⁴ Arrêt 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid 3.3, MRA 2/04 p. 69.

réduction, voire une suppression de loyer²⁹⁵. En revanche, la tendance doctrinale actuelle semble exclure qu'un menu défaut initial, dont l'élimination est à la charge du bailleur, puisse donner droit à une réduction du loyer²⁹⁶.

En outre, selon la lettre de la loi, le défaut doit entraver l'usage pour lequel la chose a été louée. Ainsi, en s'y tenant, des défauts purement esthétiques ne justifieraient donc pas une réduction du loyer. Or, comme l'a relevé notre Haute Cour, une moquette sale et usée dans un hall d'entrée constitue un défaut donnant droit à une réduction²⁹⁷. BURKHALTER et MARTINEZ/FAVRE suivent également ce raisonnement, et soulignent qu'« *il n'est pas nécessaire que le défaut dont souffre la chose louée entrave l'usage prévu*²⁹⁸ ». Partant, le bailleur peut être privé partiellement ou totalement du loyer lorsque la qualité qui fait défaut n'est pas directement en lien avec l'usage pour lequel la chose a été mise en location, mais dont les parties ont convenue pour d'autres motifs. La formulation légale de l'art. 259d CO est ainsi trop restrictive et doit être comprise plus largement.

e.e.b. Étendue

L'obligation du bailleur de réduire le loyer naît dès l'instant où il a connaissance du défaut et perdure jusqu'à ce qu'il y remédie. Dans l'hypothèse où le bailleur connaîtrait le défaut avant même que le locataire fasse valoir son droit à la réduction, il doit non seulement abaisser les loyers futurs, mais également restituer une partie de ceux déjà versés²⁹⁹. En outre, en cas de défaut irréparable, la diminution du loyer peut, selon les circonstances, être permanente³⁰⁰.

Quant à la quotité de la réduction, il convient, en principe, de procéder selon la méthode dite relative, ou proportionnelle. Celle-ci consiste à comparer « *l'usage de la chose louée conforme au contrat, sans défaut, et son usage réel, compte tenu des défauts qui l'affectent*³⁰¹ ». Le loyer net convenu est ensuite ramené dans la même proportion³⁰². Lorsque la comparaison est malaisée³⁰³, le Tribunal fédéral admet une appréciation « *en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique [...]*³⁰⁴ ». En revanche, face à un défaut ne perturbant pas l'usage de la chose (p. ex. un défaut purement esthétique, une absence de vue

²⁹⁵ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.3.6 ; CONOD, p. 8.

²⁹⁶ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.3.2.

²⁹⁷ Arrêt 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid 3.3, MRA 2/04 p. 69 ; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.3.2.

²⁹⁸ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 5 ad art. 259d CO.

²⁹⁹ ATF 130 III 504, consid. 3.

³⁰⁰ CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 3 ad art. 259d CO.

³⁰¹ *Idem*, N 2 ad art. 259d CO.

³⁰² ATF 130 III 504, consid. 4.1 ; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.3.7 ; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 2 ad art. 259d CO.

³⁰³ Tel est notamment le cas en présence de nuisances sonores dues à un chantier voisin.

³⁰⁴ ATF 130 III 504, consid. 4.1.

depuis la chose louée), la quotité de réduction se calcule en fonction de l'atteinte aux intérêts du locataire³⁰⁵.

En outre, l'art. 259d CO statue que la diminution doit être proportionnelle. Cela signifie que plus le défaut est grave, plus le pourcentage de réduction reflétant l'atteinte est élevé.

Finalement, en présence de défauts dont l'intensité est particulièrement grave, la doctrine reconnaît que le bailleur peut être tenu à une renonciation pure et simple du loyer, bien que la loi ne le prévoise pas expressément³⁰⁶. Tel est notamment le cas lorsque l'usage est impossible ou que le locataire doit quitter provisoirement les lieux en raison d'immissions préjudiciables à sa santé³⁰⁷.

e.e.c. Conséquences

Lorsque le bailleur diminue le loyer, le contrat est modifié en ce sens et déploie ses effets dès la prise de connaissance des défauts ou à un autre moment convenu par les parties. Le bailleur doit alors s'attendre à ce que le locataire invoque la compensation et cesse de payer le loyer dans les limites de la réduction accordée³⁰⁸. En revanche, s'il refuse la prétention du locataire, ce dernier peut s'adresser à l'autorité de conciliation ou au juge³⁰⁹.

e.f. Paiement de dommages-intérêts

e.f.a. Principe

Le bailleur doit réparer le préjudice causé au locataire consécutivement à un défaut affectant la chose louée (art. 259e CO). Cette action en dommages-intérêts est un cas classique d'application de la responsabilité contractuelle, et obéit dès lors aux règles ordinaires des art. 97 et 101 CO³¹⁰.

Outre l'existence d'un défaut, condition *sine qua non* des art. 259a-259i CO, l'obligation du bailleur de dédommager le locataire est soumise à l'existence d'un préjudice et d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice, le premier devant être la cause du second³¹¹. À noter que ces différentes conditions doivent être démontrées par le locataire. À cet égard, le bailleur peut se libérer de sa responsabilité, s'il est en mesure d'établir que la causalité a été interrompue

³⁰⁵ BUKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 15 ad art. 259d CO.

³⁰⁶ WESSNER, *Nuisances*, p. 25.

³⁰⁷ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.3.6; WESSNER, *Nuisances*, p. 25.

³⁰⁸ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.3.12; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 4 ad art. 259d CO.

³⁰⁹ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.3.12.

³¹⁰ BIERI, N 4 ; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1796.

³¹¹ Le Tribunal fédéral définit le dommage comme suit: «[l]e dommage réside dans la diminution involontaire de la fortune nette. Il [...] correspond à la différence entre la situation actuelle de fortune et celle qui existerait si l'événement dommageable ne s'était pas produit»: ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; 129 III 331 consid. 2.1, JdT 2003 I 629.

par un cas de force majeure ou une faute grave du locataire, telle que l'absence de signalement du défaut par ce dernier³¹². Dans un tel cas, le bailleur peut ainsi invoquer qu'il n'a pas, ou que tardivement, été informé de la présence du défaut, et partant, qu'il n'est pas responsable du préjudice subi par le locataire³¹³. La faute du bailleur, laquelle est présumée, constitue, dans ce cas précis, une condition à l'exercice de la demande de dommages-intérêts (art. 97 CO). La faute vise aussi bien l'existence du défaut que l'élimination tardive, voire inexistante de ce dernier³¹⁴. Le bailleur peut toutefois renverser cette présomption s'il prouve qu'il n'a commis aucune faute volontairement ou par négligence. Pour s'exculper, il doit ainsi démontrer avoir pris tous les égards commandés par les circonstances pour empêcher l'apparition du dommage ou pour le réparer³¹⁵. Dans ce cas, il est partiellement, voire totalement libéré de son obligation de payer des dommages-intérêts. Mentionnons qu'en vertu de l'art. 101 CO, le bailleur répond également des actes de ses auxiliaires (p. ex. le gérant, le concierge). Il ne peut s'exonérer de leurs responsabilités qu'en prouvant qu'aucune faute ne lui serait reprochée s'il s'était trouvé dans la même situation que ces derniers³¹⁶.

Rappelons que ces principes valent pour les dommages-intérêts que nous avons cités dans le contexte de l'inexécution du contrat (cf. *supra* chap. II/E/d). Ils sont cependant dus sur la base des art. 107 al. 2 et 109 al. 2 CO.

e.f.b. Étendue

Dans le cadre de l'art. 259e CO, le bailleur doit réparer l'intérêt positif (art. 97 al. 1 CO). Ce dernier vise à replacer le locataire dans la situation patrimoniale qui aurait été la sienne si le contrat avait été exécuté correctement, c'est-à-dire s'il n'y avait pas eu un défaut ou si son élimination était intervenue à temps³¹⁷. À cet égard, l'art. 5 RULV impose au bailleur de conclure une assurance couvrant la responsabilité civile qu'il assume en raison du bail. La couverture d'assurance doit alors porter sur la prise en charge du préjudice découlant des défauts de la chose louée³¹⁸.

La jurisprudence considère que le bailleur répond notamment des dommages suivants : les frais d'hôtel lorsque le locataire a dû quitter provisoirement les locaux³¹⁹, les frais de déménage-

³¹² BIERI, N 47; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 12 ad art. 259e CO.

³¹³ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.4.5; BIERI, N 39; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 4a ad art. 259e CO; MÜLLER, N 850.

³¹⁴ CONOD, p. 9; CONOD/BOHNET, N 250; WESSNER, *Nuisances*, p. 26. Dans le cas particulier des immissions excessives inévitables, le bailleur ne commettant pas de faute, le locataire doit agir directement contre le fauteur de troubles : CPra Bail-AUBERT, N 36a ad art. 258 CO ; WESSNER, *Nuisances*, p. 26.

³¹⁵ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.4.5.

³¹⁶ AUBERT, N 78 ; Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.4.6 ; BIERI, N 44.

³¹⁷ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 25 ad art. 259e CO; CPra Bail-AUBERT, N 6 ad art. 259e CO.

³¹⁸ DIETSCHY-MARTENET, N 35.

³¹⁹ Arrêt 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 4.3, 4.4, 5.3 et 5.4.

ment³²⁰, les frais médicaux et d'hospitalisation³²¹ ou encore la perte de bénéfice pour des locaux commerciaux³²². En revanche, ne constitue en soi pas un dommage, la seule privation de l'usage du bien³²³. Exceptionnellement, lorsque l'atteinte aux droits de la personnalité du locataire est d'une extrême gravité (p. ex. la mise en danger de la santé), le bailleur peut également être tenu au versement d'une indemnité à titre de tort moral (art. 49 CO)³²⁴.

Le mode et l'étendue de l'indemnisation sont régis selon les principes ordinaires du Code des obligations relatifs à la responsabilité extracontractuelle (art. 42ss CO en vertu du renvoi de l'art. 99 al. 3 CO). En outre, le bailleur doit s'acquitter d'un intérêt compensatoire dès la survenance du préjudice³²⁵. Mentionnons que l'étendue du dédommagement du bailleur peut être réduite en vertu de l'art. 44 CO, selon lequel le locataire doit se laisser imputer d'éventuels avantages dont il a bénéficié et s'efforcer de réduire son préjudice.

e.f.c. Conséquences

Le bailleur qui reconnaît des dommages-intérêts doit s'attendre à ce que le locataire invoque la compensation. En revanche, s'il refuse la prétention de son cocontractant, ce dernier peut s'adresser à l'autorité de conciliation ou au juge³²⁶.

e.g. Prise en charge du procès contre un tiers

e.g.a. Principe

Le bailleur doit, en vertu de l'art. 259f CO, se charger du procès intenté par un tiers lorsque ce dernier fait valoir judiciairement sur la chose louée un droit (réel) antérieur et incompatible avec le droit (personnel) du locataire l'empêchant ainsi de disposer ou de jouir pleinement de cette dernière. Il répond ainsi du défaut juridique. En effet, le locataire, ne disposant que d'un droit d'usage sur la chose louée, c'est-à-dire la possession, ne peut pas opposer de droit réel propre aux tiers.

Le principe appelle trois précisions. Premièrement, le droit incompatible avec celui du locataire qu'émet le tiers peut être un droit réel (droit de propriété ou droit réel limité [droit d'habitation, droit de superficie, usufruit ou servitude]) ou un droit de voisinage³²⁷. L'art. 259f CO ne s'applique

³²⁰ CONOD, p. 9 ; MÜLLER, N 892.

³²¹ ATF 107 II 426 consid. 3, JdT 1982 I 278.

³²² Arrêt 4C.334/2004 du 10 janvier 2005 consid. 2 et 3.

³²³ ATF 126 III 388 ; arrêt 4C.334/2004 du 10 janvier 2005, consid. 2 et 3.

³²⁴ Arrêt 4C.169/1998 du 2 février 1999 consid. 4 ; CONOD/BOHNET, N 252.

³²⁵ ATF 130 III 591 consid. 4 ; BIERI, N 50.

³²⁶ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.4.7.

³²⁷ Le droit de voisinage peut être fondé sur les art. 679 et 684 CC ou sur certaines dispositions cantonales complétant le

donc pas lorsque le tiers fait valoir un droit purement personnel qui oblige seul le bailleur à son égard. Tel est par exemple le cas, si ce dernier a loué le même bien à deux personnes différentes (double location). En effet, dans ce cas, le locataire n'étant pas partie à ce rapport juridique, le tiers peut uniquement, en vertu du principe de la relativité des conventions, s'en prendre au bailleur et lui réclamer, le cas échéant, des dommages-intérêts en se fondant sur l'art. 97 CO. Demeure toutefois réservée l'hypothèse controversée d'un droit personnel annoté au registre foncier. Selon une partie de la doctrine, l'art. 259f CO doit tout de même s'appliquer à cette situation en vertu de l'art. 959 CC. En effet, cette dernière disposition prévoit que les droits personnels annotés au registre foncier deviennent opposables à tous les droits postérieurement acquis sur l'immeuble, et acquièrent, de ce fait, la même force qu'un droit réel limité, qui rappelons-le, est un droit nécessaire à l'action de l'art. 259f CO³²⁸. Ainsi, selon cet avis doctrinal, la critique selon laquelle le tiers ne peut, selon le principe de la relativité des conventions, s'en prendre qu'au bailleur et non au locataire tombe lorsque le droit personnel est annoté au registre foncier. Le fait que ce dernier a un effet probatoire (art. 970 al. 3 CC) a pour conséquence que les droits annotés sont connus de tous, et devraient pouvoir leur être opposables³²⁹. En second lieu, le droit dont se prévaut le tiers doit être antérieur à la location. S'il ne naît qu'après la conclusion du contrat, la loi prévoit un régime particulier aux art. 261 et 261a CO³³⁰. Finalement, l'art. 259f CO suppose qu'un tiers ait intenté une action à l'encontre du locataire. À défaut de procédure, ce dernier doit informer le bailleur des revendications et prétentions du tiers, afin qu'il puisse entreprendre les démarches nécessaires à l'élimination du défaut juridique³³¹.

Par ailleurs, il convient de mentionner deux situations dans lesquelles l'art. 259f CO ne trouve pas application, malgré que le locataire ne puisse pas disposer ou jouir, sans entrave, de la chose louée. D'une part, lorsqu'un tiers empêche totalement la délivrance de cette dernière, notamment en cas d'occupation illicite des locaux, il s'agit-là d'un retard dans l'exécution du contrat ou d'impossibilité d'exécution, et ce sont les art. 20, 107-109 ou 119 CO qui s'appliquent. D'autre part, lorsque le locataire subit des désagréments de tiers pendant le bail, notamment par l'exécution de travaux, il s'agit par là d'un cas de défauts de la chose louée au sens des art. 259a-259j CO³³².

Code civil (art. 5 al. 1 CC).

³²⁸ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.6.4; BSK OR I-WEBER, N 2 ad art. 259f CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 4 ad art. 259f CO; CHK-HULLIGER/HEINRICH, N 2 ad art. 259f CO; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1795. *Contra*: ZK-HIGI/WILDISEN, N 8 ad art. 259f CO.

³²⁹ La situation de l'art. 261b CO prévoit qu'en cas d'aliénation de la chose louée, le nouveau propriétaire est tenu de respecter les clauses des contrats de bail annotés au registre foncier, alors même qu'il n'est pas partie au contrat.

³³⁰ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.6.3; CPra Bail-AUBERT, N 5 ad art. 259f CO.

³³¹ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.6.5.

³³² *Idem*, chap. 13.6.1.

Finalement, le bailleur n'est pas tenu de se charger du procès, lorsque le locataire est à l'origine de l'ouverture de ce dernier à l'encontre d'un tiers, en invoquant, par exemple, un droit fondé sur les rapports de voisinage ou sur la protection de la possession.

e.g.b. Étendue

Le bailleur doit, sur dénonciation du locataire, se charger du procès, c'est-à-dire prendre fait et cause pour celui-ci. Il peut intervenir aux côtés de ce dernier dans le procès, comme intervenant accessoire (art. 79 al. 1 let. a CPC) ou procéder directement à sa place, si celui-ci y consent (art. 79 al. 1 let. b CPC)³³³. En revanche, s'il refuse la dénonciation du litige malgré la notification, il ne peut l'y être contraint. Néanmoins, il doit alors supporter les désavantages juridiques, le locataire pouvant mettre fin au différend en transigeant respectivement en acquiesçant aux prétentions du tiers, et agir par la suite en dommages-intérêts (art. 259e CO)³³⁴.

e.g.c. Conséquences

Dans l'hypothèse où le tiers obtiendrait gain de cause, l'usage de la chose peut en être réduit, voire impossible. Dans ce cas, le bailleur doit réparer le défaut juridique sur la base des art. 259a-259i CO. Le résultat défavorable de la procédure est ainsi opposable au bailleur, à moins que ce dernier démontre que l'issue aurait été favorable s'il avait été informé à temps, ou que le locataire, intentionnellement ou par grave négligence, a omis de faire valoir des moyens de défense dont le bailleur n'avait pas connaissance (art. 77 let. a et b CPC, par renvoi de l'art. 80 CPC)³³⁵.

À l'inverse, si le tiers perd le procès, le bailleur fautif doit uniquement répondre de l'éventuel dédommagement des frais de procédure qui ne seraient pas couverts par l'indemnité allouée par le juge (art. 259e CO), et d'une éventuelle réduction du loyer si le locataire a été empêché d'utiliser la chose louée conformément au contrat pendant la procédure, notamment en raison de mesures provisionnelles³³⁶.

Par ailleurs, le bailleur doit prendre en charge les frais de procédure engagés par le locataire, et ce indépendamment de l'issue du procès³³⁷.

³³³ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.6.6.

³³⁴ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.6.7; CPra Bail-AUBERT, N 17 ad art. 259f CO.

³³⁵ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.6.6; CPra Bail-AUBERT, N 13 et 14 ad art. 259f CO.

³³⁶ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 13.6.8; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 5 ad art. 259f CO.

³³⁷ ZK-HIGI/WILDISEN, N 19 ad art. 259f CO.

III. Obligations accessoires

Les obligations principales du bailleur ainsi que les conséquences potentielles de la non-exécution, respectivement de la mauvaise exécution par ce dernier de l'une d'entre elles ayant été étudiées, il convient désormais de terminer ce travail en exposant les deux différentes obligations légales accessoires. Après une présentation des généralités, le deuxième chapitre se consacrera à l'obligation du bailleur de renseigner ancrée à l'art. 256a CO, à savoir la présentation du procès-verbal d'état des lieux de sortie du précédent locataire et du montant du loyer précédemment payé. Le troisième volet traitera, quant à lui, de l'obligation du bailleur de payer les contributions publiques et les charges qui grèvent la chose louée (art. 256b CO). À cet égard, nous définirons ces deux notions et examinerons si le bailleur peut se soustraire à son obligation en reportant éventuellement ces différents frais sur le locataire, le cas échéant, par le biais des frais accessoires.

A. Généralités

La loi en ses art. 256a et 256b CO prévoit les deux obligations accessoires. Il s'agit premièrement du devoir de renseigner le locataire sur le procès-verbal de sortie et sur le montant du loyer fixé dans le bail précédent. Deuxièmement, il s'agit de l'obligation du bailleur de supporter les contributions publiques et les charges qui grèvent la chose cédée.

Les obligations sont qualifiées d'accessoires, ou de secondaires, du fait qu'elles ne visent qu'indirectement la réalisation de l'objectif du contrat, c'est-à-dire la cession de l'usage conformément à ce que les parties ont convenu³³⁸. Elles ne sont ainsi pas caractéristiques au contrat de bail³³⁹.

En cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite des obligations accessoires, la garantie pour les défauts ne trouve pas application. Il convient, dès lors, de se référer à l'obligation en cause et d'examiner la sanction qu'elle prévoit. En outre, le bailleur fautif dans l'accomplissement de ces dernières est tenu de réparer le dommage en résultant, selon le régime juridique habituel (art. 97 CO)³⁴⁰.

B. Obligation de renseigner

1. Généralités

Le titre marginal de l'art. 256a CO fait référence à un devoir de renseigner, lequel comprend deux composantes, à savoir une obligation de présenter le procès-verbal de restitution du locataire sortant et une de communiquer le montant du loyer fixé dans le contrat de bail antérieur.

³³⁸ GIGER, N 15 ad art. 256 CO.

³³⁹ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 8a ad art. 256 CO.

³⁴⁰ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 8b ad art. 256 CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 6 ad art. 256 CO.

L'alinéa premier de la disposition a avant tout pour but de permettre au locataire entrant de vérifier l'état de la chose louée, et plus particulièrement que le bailleur a bel et bien éliminé les éventuels défauts constatés à la fin du bail précédent, et ainsi renverser la présomption de les avoir causés par sa faute³⁴¹.

Quant à l'obligation prévue au deuxième alinéa, elle revêt une portée significative dans le cadre de la contestation du loyer initial prévue à l'art. 270 CO³⁴². En effet, en début de bail, le locataire peut se prévaloir de la méthode absolue pour demander une diminution de loyer (art. 270 al. 1 let. b CO – contestation en cas d'augmentation sensible pour la même chose par rapport au précédent loyer). Le devoir du bailleur de communiquer le montant du loyer n'a toutefois plus de raison d'être lorsqu'il est tenu d'utiliser la formule officielle³⁴³. En effet, dans les cas de pénurie de logements, le canton où sévit ladite pénurie peut rendre obligatoire l'utilisation de la formule officielle, sur son territoire, pour la conclusion de tout nouveau bail d'habitation (art. 269d et 270 al. 2 CO). Cette formule indique le montant du loyer précédemment payé et celui prochainement dû par le locataire. Par ailleurs, si le bailleur viole son obligation de notification, la hausse éventuelle du loyer imposée au nouveau locataire est nulle³⁴⁴. Dans ce contexte, il convient de mentionner le projet de révision du droit du bail du Conseil fédéral qui prévoyait l'extension de la formule officielle à l'échelle nationale lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail³⁴⁵. Les chambres fédérales n'ont toutefois pas donné suite à ce projet, et l'ont définitivement abandonné en 2016. De ce fait, l'art. 256a al. 2 CO conserve toute sa portée pratique.

Généralement, seule l'ouverture d'une action en justice donne le droit à une partie d'obtenir des renseignements de son cocontractant. C'est donc par souci d'économie de procédure que le législateur a introduit l'art. 256a CO qui contraint le bailleur à fournir des éléments à son partenaire contractuel qui en fait la demande. Ce dernier peut ainsi se déterminer en toute connaissance de cause et évaluer les chances de succès d'une éventuelle procédure relative aux défauts de la chose louée ou à la contestation du loyer initial (art. 270 CO)³⁴⁶.

a. Objet de la norme

La loi impose au bailleur une véritable obligation légale de renseigner son partenaire contractuel lorsque ce dernier le requiert. L'art. 256a CO distingue la présentation d'un éventuel procès-

³⁴¹ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 7 ad art. 256a CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 6 ad art. 256a CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 1 ad art. 256a CO; ENGEL, p. 151; OR-PERMAN, N 2 ad art. 256a CO.

³⁴² Message 1985, p. 1405.

³⁴³ MÜLLER, N 830; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 37 ad art. 256a-256b CO.

³⁴⁴ ENGEL, p. 151; RICHARD, p. 14.

³⁴⁵ Message 2015, p. 3685-3687.

³⁴⁶ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 1 ad art. 256a CO; CPra-Bail MONTINI/BOUVERAT, N 2 ad art. 256a CO.

verbal d'état des lieux de sortie établi conjointement par le bailleur et le locataire sortant lors de la restitution de la chose louée, et la communication du montant du loyer fixé dans le contrat de bail précédent³⁴⁷.

La disposition se limite à une obligation spécifique de renseigner. Or, il convient de mentionner que le bailleur répond également d'une obligation plus générale d'information, laquelle comprend un devoir de communication et un de notification³⁴⁸. Ces derniers doivent permettre au locataire d'utiliser et de jouir paisiblement de la chose, et ainsi lui permettre de prendre toutes les mesures nécessaires à la prévention d'un trouble ou pour en atténuer les effets.

Le bailleur a ainsi un devoir général, fondé sur le principe de la bonne foi, de transmettre au locataire les renseignements en temps utile quant aux événements qui affectent l'usage de la chose louée, en particulier les coupures d'électricité ou d'eau. WYTENBACH pousse le raisonnement plus loin et exige du bailleur qu'il informe notamment le locataire des circonstances inconnues de ce dernier, comme les vices cachés, les intentions de rénovation ou les projets de construction dans le voisinage³⁴⁹. En outre, il doit lui notifier à temps les visites, rénovations, réparations et transformations qu'il souhaite entreprendre (art. 257h al. 3 CO)³⁵⁰. À défaut de communication ou de notification, le bailleur supporte lui-même les conséquences de son omission³⁵¹. En effet, dans la mesure où les informations qu'il est tenu de diffuser ont pour objet de perturber le locataire dans l'utilisation et la jouissance de la chose louée (p. ex. les dates des travaux de réparation) ou qu'il en résulte un dommage, l'omission de ces dernières peut donner lieu à des actions du locataire fondées sur la garantie pour les défauts ou sur la protection de la possession.

Finalement, lors de la location de baux d'habitations et de locaux commerciaux, le bailleur assume la responsabilité de présenter les décomptes de frais accessoires et de permettre la consultation des pièces justificatives de ces derniers, lorsque le locataire doit les prendre en charge (art. 257b al. 2 CO et art. 8 OBLF).

b. Champ d'application

La disposition, dans son ensemble, a vocation à s'appliquer à tous les contrats de bail³⁵². En pratique toutefois, l'obligation légale du bailleur de renseigner s'étend principalement aux baux

³⁴⁷ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 1 ad art. 256a CO; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1729.

³⁴⁸ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 11 ad art. 256a-256b CO.

³⁴⁹ MfdP-WYTENBACH, chap. 6.2.3.

³⁵⁰ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 11 ad art. 256a-256b CO.

³⁵¹ *Ibidem*.

³⁵² GIGER, N 5 ad art. 256a CO.

immobiliers³⁵³. En effet, d'une part, le procès-verbal d'état des lieux de sortie s'avère surtout utile dans ce domaine. D'autre part, l'obligation énumérée à l'al. 2 doit être considérée avant tout à la lumière de l'art. 270 CO qui prévoit le droit de contester le loyer initial, contestation qui s'adresse uniquement aux baux d'habitations et de locaux commerciaux³⁵⁴. Compte tenu de ce lien étroit, LACHAT suggère une application limitée de cet alinéa aux objets visés par l'art. 270 CO³⁵⁵.

c. Nature juridique

L'art. 256a CO est de nature relativement impérative. L'obligation du bailleur de présenter le procès-verbal de restitution et d'indiquer le montant du précédent loyer ne peut ainsi pas être modifiée au détriment du locataire³⁵⁶. En revanche, il est envisageable de prévoir contractuellement que le bailleur soit tenu de soumettre spontanément ledit procès-verbal, respectivement le montant du loyer du bail antérieur, sans la condition préalable de la demande du locataire (cf. *infra* chap. III/B/2/a/a.c.)³⁵⁷. Par ailleurs, l'établissement d'un procès-verbal de sortie lors de la restitution des locaux n'étant plus obligatoire dans les cantons romands depuis le 1^{er} juillet 2020 (art. 10 al. 3 CCR), il est également concevable de le convenir automatiquement.

2. Présentation du procès-verbal d'état des lieux de sortie

a. Obligation de présentation

L'obligation du bailleur de permettre à son cocontractant la consultation du procès-verbal d'état des lieux de sortie du précédent locataire est liée à l'existence cumulative de deux conditions matérielles et une personnelle. Il faut tout d'abord que la chose louée ait précédemment fait l'objet d'un contrat de bail. Deuxièmement, ladite obligation présuppose naturellement l'existence d'un procès-verbal. Finalement, l'exécution de celle-ci repose sur la demande du locataire en ce sens³⁵⁸. Si l'une des conditions susmentionnées fait défaut, l'obligation de présentation n'est pas exigible.

Le bailleur doit accorder un droit de regard au locataire sur le procès-verbal d'état des lieux de sortie original et complet et sur tout autre document analogue (p. ex. un constat officiel, des photographies), ainsi que la possibilité d'en faire (lui-même et à ses frais) une copie³⁵⁹. En

³⁵³ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 4 ad art. 256a CO.

³⁵⁴ GUINAND/WESSNER, N 4.

³⁵⁵ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 10.4.2. Dans le même sens: BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 4 ad art. 256a CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 31 ad art. 256a-256b CO.

³⁵⁶ GIGER, N 6 ad art. 256a CO.

³⁵⁷ GIGER, N 7 ad art. 256a CO; RONCORONI, p. 103.

³⁵⁸ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 11 ad art. 256a CO.

³⁵⁹ CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 1 ad art. 256a CO.

revanche, il n'a pas l'obligation de délivrer un exemplaire à son partenaire contractuel³⁶⁰. PERMANN est néanmoins d'avis que le bailleur doit remettre de lui-même une photocopie du procès-verbal de sortie, dès lors que le locataire formule expressément une demande en ce sens³⁶¹.

a.a. Contrat de bail précédent

L'obligation de présentation suppose que la chose louée ait, au préalable, fait l'objet d'un bail. Cette condition fait défaut lorsque cette dernière a été fondamentalement transformée entre les deux locations, si bien que le contrat ne pourra donc pas porter sur la même chose que celle donnée à bail précédemment³⁶². Il en va de même s'il s'agit d'une première location, aucune convention n'ayant été conclue auparavant³⁶³.

a.b. Procès-verbal d'état des lieux de sortie

À l'instar de la délivrance de la chose louée, les parties procèdent d'ordinaire à un état des lieux lors de la restitution de cette dernière. Celle-ci fait généralement l'objet d'un rapport écrit, autrement dénommé « procès-verbal d'état des lieux de sortie ». Ce dernier mentionne les éventuels défauts de la chose constatés par les parties en fin de bail³⁶⁴.

Sous réserve de l'art. 37 par. 4 RULV, la loi n'impose pas au le bailleur la tenue d'un tel procès-verbal. Ce dernier a toutefois tout intérêt à y recourir, puisqu'il lui incombe de vérifier l'état de la chose louée lors de la restitution et de signaler immédiatement au locataire sortant les éventuels défauts qu'il n'est pas tenu de réparer, faute de quoi il perd ses droits envers ce dernier (art. 267 CO)³⁶⁵.

Concernant les modalités de l'état des lieux de sortie et de l'établissement du procès-verbal, il convient de se référer au chapitre relatif au procès-verbal d'état des lieux d'entrée, les principes applicables étant les mêmes (cf. *supra* chap. II/B/2/c).

a.c. Demande du locataire

Le bailleur n'est pas tenu d'accorder spontanément la consultation du procès-verbal de sortie du précédent locataire, si bien qu'une demande de son partenaire contractuel entrant est néces-

³⁶⁰ BSK OR I-WEBER, N 7 ad art. 256a CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 25 ad art. 256a-256b CO.

³⁶¹ PERMANN, N 9-10 ad art. 256a CO.

³⁶² CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 9 ad art. 256a CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 21 ad art. 256a-256b CO.

³⁶³ GIGER, N 19 ad art. 256a CO.

³⁶⁴ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 5 ad art. 256a CO; GIGER, N 14 ad art. 256a CO; GUINAND/WESSNER, p. 4; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1729.

³⁶⁵ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 6 ad art. 256a CO; GIGER, N 17 ad art. 256a CO; PERMANN, N 6 ad art. 256a CO.

saire s'il souhaite exercer son droit de regard (art. 256a al. 1 CO). Cette dernière n'est soumise à aucune forme particulière pour être valable, si bien qu'une déclaration de vive voix suffit³⁶⁶.

Selon la formulation légale de l'art. 256a al. 1 CO, le bailleur doit remettre le procès-verbal « *lors de la délivrance de la chose* ». Selon HIGI et BÜHLMANN, la notion de délivrance doit être comprise dans un sens large. Il convient ainsi de l'étendre à la prise de possession, soit au temps nécessaire pour que le locataire puisse procéder à l'examen usuel des locaux³⁶⁷. Selon HULLIGER et HEINRICH, un délai de 14 jours à compter de la mise à disposition de la chose louée doit être respecté³⁶⁸. La demande du locataire doit avoir été faite au plus tard à ce moment-là. Une fois ce délai écoulé, il faut admettre, au nom de l'égalité des chances en cas de litige ultérieur, la péremption du droit du locataire qui n'a dès lors plus d'intérêt particulier à obtenir de telles informations³⁶⁹. En effet, après un certain temps, il est difficile d'établir à qui incombent les défauts, c'est-à-dire s'ils étaient existants au moment de la délivrance de la chose ou s'ils sont apparus par une faute du locataire³⁷⁰.

b. Violation de l'obligation

La loi ne donne aucune indication sur les conséquences juridiques du refus du bailleur d'accorder à son cocontractant le droit de consulter le procès-verbal d'état des lieux de sortie du précédent locataire ou d'une présentation tardive. Selon le Conseil fédéral, la disposition constitue « *une simple prescription d'ordre dont la violation peut être examinée par le juge en cas de litige*³⁷¹ ».

L'inobservation de l'obligation en cause joue un rôle en matière d'appréciation des preuves et dans le cadre de la répartition des frais judiciaires. D'une part, au cours de la procédure, le juge peut considérer que le bailleur qui a refusé de produire l'état des lieux de sortie ou qui l'a délivré tardivement n'a pas apporté la preuve de la remise de la chose louée en bon état, et ceci, indépendamment du contenu de l'éventuel procès-verbal d'état des lieux³⁷². D'autre part, il peut également tenir compte du comportement du bailleur dans la répartition des frais de procédure (art. 107 al. 1 let. b et 108 CPC)³⁷³.

Par ailleurs, le bailleur peut se rendre coupable d'infractions pénales, en particulier de faux dans les titres s'il présente un procès-verbal de restitution établi de manière sciemment incorrecte

³⁶⁶ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 10 ad art. 256a CO.

³⁶⁷ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 27 ad art. 256a-256b CO.

³⁶⁸ CHK-HULLIGER/HEINRICH, N 2 ad art. 256a CO.

³⁶⁹ BSK OR I-WEBER, N 4 ad art. 256a CO.

³⁷⁰ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 11 ad art. 256a CO.

³⁷¹ Message 1985, p. 1406.

³⁷² BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 13 ad art. 256a CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 3 ad art. 256a CO; RICHARD, p.14.

³⁷³ OR-PERMANN, N 2 ad art. 256a CO.

(art. 251 CP). En outre, s'il endommage, détruit ou met de côté un procès-verbal existant, le bailleur se rend, dans cette situation, coupable de destruction de documents au sens de l'art. 254 CP³⁷⁴.

Finalement, mentionnons que le bailleur peut être contraint, par la voie judiciaire, d'accorder la consultation du procès-verbal de sortie du précédent locataire³⁷⁵. En effet, en cas de litige, le juge est habilité à ordonner aux parties la production de titres, notamment ledit procès-verbal ainsi que les pièces analogues (art. 160 al. 1 let. b CPC)³⁷⁶. À cet effet et conformément aux principes de l'art. 8 CC, le locataire supporte le fardeau de la preuve de la réalisation de toutes les conditions à l'exercice de son droit de regard ainsi que du refus du bailleur.

À noter que la déclaration du bailleur selon laquelle aucun procès-verbal de sortie n'a été dressé ne constitue pas un tel refus. Il en va de même lorsque ce dernier présente un procès-verbal conforme aux faits, mais établi de manière incomplète³⁷⁷.

3. Communication du montant du loyer du contrat de bail précédent

a. *Obligation de communication*

L'obligation du bailleur de communiquer le montant du précédent loyer est, pour l'essentiel, soumise aux mêmes conditions que celles de l'art. 256a al. 1 CO, ce que précise déjà la formulation légale « *De même* »³⁷⁸.

La forme que doit revêtir la communication ne trouve pas le même écho chez tous les auteurs de doctrine. WEBER estime que le bailleur doit présenter les documents attestant du montant du précédent loyer, tels que l'ancien contrat de bail ou le dernier avis de majoration du loyer³⁷⁹. Ainsi, d'après cet auteur, le locataire possède un véritable droit de regard sur tous les documents, et la seule communication de ces derniers de vive voix ne suffit pas. En revanche, selon la doctrine majoritaire, cette opinion est excessive et peu conciliable avec le droit à la protection des données et la sphère privée³⁸⁰. Le bailleur satisfait donc pleinement à son obligation de renseigner s'il notifie oralement le montant du précédent loyer³⁸¹. Dans tous les cas, ce dernier ne doit pas présenter les bases de calculs sur lesquelles repose le prix du loyer³⁸².

³⁷⁴ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 20 ad art. 256a CO.

³⁷⁵ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 12 ad art. 256a CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 29 ad art. 256a-256b CO.

³⁷⁶ ENGEL, p. 151.

³⁷⁷ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 14 ad art. 256a CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 30 ad art. 256a-256b CO.

³⁷⁸ GIGER, N 28 ad art. 256a CO.

³⁷⁹ BSK OR I-WEBER, N 8a ad art. 256a CO.

³⁸⁰ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 19 ad art. 256a CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 4 ad art. 256a CO.

³⁸¹ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 19 ad art. 256a CO; MÜLLER, N 829; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 37 ad art. 256a-256b CO.

³⁸² ATF 136 II 82 consid. 2.2.

a.a. Contrat de bail précédent

L'obligation de révéler le coût du loyer antérieur n'a, à l'instar de celle de présenter le procès-verbal de sortie, pas de portée s'il s'agit d'une première location, étant donné qu'aucun montant ne peut être communiqué³⁸³. En revanche, la doctrine est hésitante lorsque la chose louée s'est modifiée de manière substantielle entre les deux contrats, notamment par des transformations de grande envergure. Certains protagonistes, se fondant sur le raisonnement de l'art. 256a al. 1 CO, n'imposent pas au bailleur une obligation de communiquer le loyer, étant donné que l'objet loué n'est plus identique, sous réserve de simples remises en état et de réparations esthétiques³⁸⁴. Au contraire, d'autres auteurs sont d'avis que, quelle que soit l'ampleur des travaux effectués, qu'il s'agisse d'une rénovation complète ou d'une simple remise en état, le montant du loyer précédent demeure une information essentielle s'agissant de la contestation du loyer initial, en particulier pour permettre le calcul relatif du loyer selon l'art. 269a let. b CO et l'art. 14 OBLF³⁸⁵. En effet, le coût de la transformation peut constituer l'un des éléments du calcul du nouveau loyer³⁸⁶.

a.b. Montant du loyer

L'étendue de la notion de loyer est controversée en doctrine. HIGI et BÜHLMANN se tiennent à la distinction historique qu'a opérée le législateur entre le loyer (art. 257 CO) et les frais accessoires (art. 257a CO). Partant, selon ces auteurs, le bailleur n'a pas l'obligation de renseigner sur le montant des frais accessoires, du fait que la loi ne le précise pas expressément³⁸⁷. Cette conception ne peut cependant pas être suivie pour deux raisons principales soulevées par l'autre partie de la doctrine³⁸⁸. Premièrement, comme le relève WEBER, dans le cadre de la contestation du loyer initial, le caractère abusif des frais accessoires peut également être sujet à protestation³⁸⁹. Ainsi, le sens et le but de l'art. 256a al. 2 CO étant en étroite relation avec l'art. 270 CO, le locataire doit être informé sur l'aperçu des coûts totaux, loyer et frais accessoires compris. Deuxièmement, en cas de doute, il faut comprendre la notion de loyer de manière large, c'est-à-dire l'ensemble de la rémunération versée par le locataire en échange de la mise à disposition de la chose³⁹⁰. Selon nous, cette argumentation peut encore être appuyée par une application analogique de l'art. 270 al. 2 CO. En effet, comme nous l'avons mentionné au

³⁸³ GIGER, N 29 ad art. 256a CO.

³⁸⁴ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 17 ad art. 256a CO; GIGER, N 19 ad art. 256a CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 33 ad art. 256a-256b CO.

³⁸⁵ CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 5 ad art. 256a CO.

³⁸⁶ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 10.4.2.

³⁸⁷ ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 37 ad art. 256a-256b CO.

³⁸⁸ CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 6 ad art. 256a CO; MÜLLER, N 827.

³⁸⁹ BSK OR I-WEBER, N 8 ad art. 256a CO.

³⁹⁰ GIGER, N 34 ad art. 256a CO.

préalable, lorsque la formule officielle est en vigueur dans un canton, elle remplace la communication du bailleur au sens de l'art. 256a al. 2 CO. Selon la loi, elle doit indiquer le montant des frais accessoires du bail précédent et du nouveau bail (art. 19 al. 3, en relation avec l'al. 1 let. a ch. 1 et 2 OBLF), raison pour laquelle, il nous paraît plus légitime de comprendre la notion de loyer de manière large, de sorte qu'elle enveloppe également les frais accessoires³⁹¹. En fin de compte, afin d'éviter des litiges en relation avec la contestation du loyer initial ou du décompte des frais accessoires, le bailleur a tout avantage à fournir au locataire les renseignements correspondants³⁹².

a.c. Demande du locataire

Le bailleur n'a aucun devoir d'informer spontanément le locataire sur le précédent montant du loyer, sous réserve de la notification sur formule officielle (art. 270 al. 2 CO). Il faut donc en déduire, à l'instar de l'obligation de présenter le procès-verbal de sortie, que celle de communication est également subordonnée à la demande du locataire, demande qui n'est toutefois soumise à aucune forme particulière³⁹³.

Le moment jusqu'auquel la communication et la requête doivent intervenir fait l'objet d'une controverse. Une partie de la doctrine, se fondant sur une interprétation littérale de l'al. 2 (« *De même* »), considère qu'il s'agit du même moment que celui prévu à l'al. 1, à savoir 14 jours dès la délivrance de la chose³⁹⁴. En revanche, l'autre courant de la littérature, qu'il convient à notre sens de retenir, souligne le lien étroit entre l'art. 256a al. 2 et 270 CO. Partant, ils estiment, à raison, que le locataire peut adresser sa demande pendant le délai de contestation prévu par cette dernière disposition, à savoir 30 jours suivant la réception de la chose³⁹⁵. Il n'y a pas de texte légal clair pour une déchéance du droit en cas de demande non faite à temps. Malgré cela, après l'expiration du délai de 30 jours pour contester le loyer initial selon l'art. 270 al. 1 CO, l'obligation du bailleur n'est plus exigible, notamment en raison que le locataire n'a plus d'intérêt juridiquement digne de protection à connaître le loyer de son prédécesseur.

b. Violation de l'obligation

Tout comme dans le cadre de l'art. 256a al. 1 CO, la loi ne prévoit pas de sanction directe en cas de non-respect de l'obligation du bailleur de communiquer le montant du loyer précédemment

³⁹¹ Cf. p. ex. art. 2 LFOCL.

³⁹² GIGER, N 33 ad art. 256a CO.

³⁹³ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 17 ad art. 256a CO.

³⁹⁴ *Idem*, N 18 ad art. 256a CO.

³⁹⁵ CHK-HULLIGER/HEINRICH, N 4 ad art. 256a CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 6 ad art. 256a CO; GIGER, N 31 ad art. 256a CO; MÜLLER, N 828.

dû. Selon le Conseil fédéral, la disposition constitue également « *une simple prescription d'ordre dont la violation peut être examinée par le juge en cas de litige*³⁹⁶ ».

En cas de manquement à ladite obligation, le juge peut le considérer à la lumière des principes de la libre appréciation des preuves. Ainsi, il peut admettre la recevabilité de la contestation du loyer initial (art. 270 CO)³⁹⁷. En sus, dans la procédure, le bailleur ne pourra pas se prévaloir de la méthode de calcul relative, puisque celle-ci suppose la connaissance du loyer précédent³⁹⁸. En outre, le juge peut également imputer les frais de justice au bailleur qui a, par la violation de son obligation, poussé le locataire à agir en contestation du loyer initial ou qui a refusé en cours d'instance de révéler le montant du précédent loyer³⁹⁹. Mentionnons que le bailleur contrevient également à son obligation d'information lorsqu'il fournit au locataire des indications erronées sur le montant du loyer de son prédécesseur. Le locataire induit en erreur dispose alors de la possibilité de remettre en cause le montant du loyer, même si les faits réels sont découverts ultérieurement, après l'expiration du délai de contestation.

Par ailleurs, le bailleur peut se rendre coupable de faux dans les titres au sens de l'art. 251 CP s'il falsifie les documents en rapport avec le montant du loyer ou de suppression de titres s'il détruit ces derniers (art. 254 CP)⁴⁰⁰.

Finalement, le bailleur peut également être contraint de révéler le montant du loyer par la voie judiciaire, pour autant que le locataire puisse prouver qu'il remplit les conditions de l'art. 256a al. 2 CO et le refus de son cocontractant (art. 8 CC)⁴⁰¹.

C. Obligation de payer les contributions publiques et les charges

1. Généralités

L'art. 256b CO dispose que le bailleur doit s'acquitter des contributions publiques et des charges de toute nature qu'elles soient, qui grèvent la chose louée.

Ces différentes redevances sont principalement liées à la propriété du bien loué. Conséquemment, le bailleur, à qui il incombe le paiement de ces premières, doit simultanément être propriétaire de ce dernier⁴⁰². La réglementation s'étend par analogie au bailleur titulaire d'un droit réel restreint, tel qu'un usufruit ou un droit de superficie, lorsqu'il est tenu, à ce titre,

³⁹⁶ Message 1985, p. 1406.

³⁹⁷ Bail-LACHAT/RUBLI, chap. 10.4.6; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 38 ad art. 256a-256b CO.

³⁹⁸ CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 7 ad art. 256a CO; ENGEL, p. 151.

³⁹⁹ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 24 ad art. 256a CO.

⁴⁰⁰ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 20 ad art. 256a CO; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 25 ad art. 256a CO.

⁴⁰¹ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, N 23 ad art. 256a CO.

⁴⁰² BSK OR I-WEBER, N 2 ad art. 256b CO; TERCIER/BIERI/CARRON, N 1723.

d'assumer les contributions publiques et les charges y afférentes⁴⁰³. En revanche, le sous-bailleur n'étant pas au bénéfice d'un tel droit n'est pas concerné par le paiement des redevances publiques et des charges⁴⁰⁴.

Par ailleurs, le système légal n'empêche par le report de certaines redevances publiques, respectivement de certaines charges sur le locataire par le biais des frais accessoires (cf. *infra* chap. III/C/3).

a. Objet de la norme

L'art. 256b CO met à charge du bailleur toutes les contributions publiques et les charges qui grèvent la chose louée. La notion de ces dernières est large, puisqu'elle regroupe toutes les taxes réelles, c'est-à-dire liées à la propriété, respectivement à l'existence de la chose louée. Elles sont ainsi dues indépendamment de l'occupation de l'immeuble ou de la conclusion d'un bail.

L'art. 256b CO ne vise en revanche pas les redevances et les charges qui sont liées plus étroitement à l'utilisation qu'à l'existence de la chose. De même, l'obligation du bailleur ne s'étend pas aux frais de consommation, c'est-à-dire aux dépenses qui sont occasionnées par le locataire pour ses propres besoins, indépendamment de l'utilisation et de l'existence de la chose louée⁴⁰⁵. Il s'agit en particulier de la taxe au sac, des frais de téléphonie ou encore des frais pour la consommation d'énergie⁴⁰⁶.

b. Champ d'application

L'art. 256b CO s'applique, à l'instar des autres obligations, à tous les types de contrats de bail, indépendamment de leur qualification⁴⁰⁷.

c. Nature juridique

La doctrine admet majoritairement le caractère dispositif de la norme⁴⁰⁸. Compte tenu de ce dernier, le bailleur est, *a priori*, en droit de refacturer l'ensemble des contributions et charges sur le locataire par le biais des frais accessoires. Il faut néanmoins veiller à respecter la nature juridique impérative de ces derniers (art. 257a-257b CO). Nous analyserons en fin de chapitre dans quelle mesure le bailleur peut reporter ces différentes contributions et charges sur son partenaire contractuel (cf. *infra* chap. III/C/3).

⁴⁰³ CPra Bail-BIERI, N 3 ad art. 256b CO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 40 ad art. 256a-256b CO.

⁴⁰⁴ GIGER, N 12 ad art. 256b CO.

⁴⁰⁵ CHK-HULLIGER/HEINRICH, N 3 ad art. 256b CO; MÜLLER, N 990; ZK-HIGI/BÜHLMANN, N 45 ad art. 256a-256b CO.

⁴⁰⁶ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 11 ad art. 257-257b CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 4 ad art. 256b CO.

⁴⁰⁷ CPra Bail-BIERI, N 1 ad art. 256b CO; GIGER, N 5 ad art. 256b CO.

⁴⁰⁸ RONCORONI, p. 103. *Contra*: CHK-HULLIGER/HEINRICH, N 1 ad art. 256b CO.

2. Contributions publiques et charges

La loi se limite à énoncer le principe selon lequel le bailleur doit supporter les contributions publiques et les charges qui grèvent la chose louée. Faire la différence entre ces deux notions qui englobent de manière uniforme toutes les obligations découlant de l'« avoir » est un travail plutôt académique, qui est régulièrement omis dans la littérature et la pratique. Il convient, par souci de compréhension, de les définir brièvement, tout en précisant que ce mémoire n'a pas trait au droit administratif, au droit fiscal ou au droit réel.

a. Contributions publiques

Les contributions publiques ont pour but de couvrir les frais occasionnés par la collectivité. Elles peuvent être prélevées sous forme d'impôts ou de taxes causales⁴⁰⁹.

L'impôt est la redevance versée par une personne physique (ou morale) à l'État pour participer aux dépenses générales de celui-ci, telles qu'elles résultent des tâches publiques. Il est perçu sans condition, non pas comme une contrepartie d'une prestation ou d'un avantage spécial et déterminé découlant de l'activité de l'État, mais en fonction d'une situation particulière⁴¹⁰. Mis en perspective avec notre sujet, le bailleur doit, du seul fait de la titularité de son droit de propriété sur la chose louée, s'acquitter de l'impôt foncier calculé sur la valeur totale de l'immeuble (environ 2-3‰ de l'estimation cadastrale).

Les taxes causales se définissent, quant à elles, comme des contributions dues en rémunération d'une prestation ou d'un avantage particulier fournis par l'administration ou un service public dont bénéficie l'administré⁴¹¹. Il s'agit donc d'une dette ayant une cause⁴¹². Elles se divisent en 3 catégories distinctes, à savoir les taxes au sens large, ou les émoluments⁴¹³, les charges de préférences⁴¹⁴ et finalement les contributions de remplacement⁴¹⁵. Dans le cadre de ce travail en droit du bail, ce sont principalement les taxes au sens large, et plus particulièrement les taxes de

⁴⁰⁹ Cf. annexe 2.

⁴¹⁰ ATF 99 Ia 594, consid. 3a; KNAPP, N 2772.

⁴¹¹ AFC, p. 2 ; PONT VEUTHEY, p. 37.

⁴¹² KNAPP, N 2776.

⁴¹³ «Les taxes ou émoluments sont des contributions spéciales qui sont prélevées en rémunération pour l'utilisation ou pour des prestations de l'administration publique (p. ex. émoluments pour inscription au registre foncier, pour raccord à une canalisation ou au réseau électrique, pour enlèvement des ordures, pour examens, de justice)»: AFC, p. 2.

⁴¹⁴ «Les charges de préférences sont des contributions destinées à couvrir, en tout ou en partie, les frais d'installations déterminées faites par une collectivité publique, qui sont mises à la charge des personnes auxquelles ces installations procurent des avantages économiques particuliers (p. ex. la correction de cours d'eaux)»: AFC, p. 3.

⁴¹⁵ «Les contributions de remplacement compensent le non accomplissement d'un service personnel ou de toute autre prestation généralement imposés au citoyen par une collectivité publique (p. ex. le service militaire)»: AFC, p. 3.

raccordement (notamment la contribution de raccordement et la taxe d'utilisation) qui revêtent de l'intérêt⁴¹⁶. En effet, ces dernières sont liées à l'équipement des terrains⁴¹⁷.

La contribution de raccordement est une redevance unique que le propriétaire foncier doit supporter, lorsqu'il construit un bâtiment et l'équipe en vue d'un futur raccordement aux diverses installations publiques, telles que le réseau public d'égouts et les conduites d'eau⁴¹⁸. Elle est ainsi « *la contre-prestation des frais encourus par la collectivité publique pour la construction et la réalisation de l'œuvre* »⁴¹⁹. L'utilisation effective des canaux publics n'est pas un critère d'assujettissement, puisque la taxe rétribue la simple possibilité d'utiliser le raccordement⁴²⁰. Elle ne doit pas être confondue avec la contribution d'équipement qui est due « *à la suite d'un avantage financier particulier dont bénéficie un immeuble lors de l'aménagement d'un ouvrage public* ». Il s'agit, par exemple, de la simple possibilité de se raccorder aux réseaux, et non pas de la possibilité d'utiliser le raccord⁴²¹.

La taxe d'utilisation est perçue sous la forme d'une redevance périodique dont s'acquitte le propriétaire foncier à la suite de l'utilisation effective de l'installation⁴²². Elle sert au financement de l'exploitation courante et aux travaux d'entretien et de renouvellement de l'ouvrage public.

b. Charges

b.a. Notion

La notion de charges est plus étendue que celle des contributions, dans la mesure où les premières peuvent être de nature publique, mais également privée. Elle regroupe en particulier les gages immobiliers ainsi que les charges foncières⁴²³.

Les gages immobiliers permettent à un tiers (créancier) de recevoir un bien, en l'occurrence la chose louée, en garantie d'une créance en capital, tel qu'un prêt⁴²⁴. Ils peuvent être constitués sous deux formes différentes, à savoir sous la forme d'une hypothèque ou d'une cédulaire

⁴¹⁶ PONT VEUTHEY, p. 37; REITTER, p. 101.

⁴¹⁷ CPra Bail-BIERI, N 8 ad art. 256b CO.

⁴¹⁸ PONT VEUTHEY, p. 37; REITTER, p. 101.

⁴¹⁹ PONT VEUTHEY, p. 37.

⁴²⁰ REITTER, p. 101.

⁴²¹ *Idem*, p. 103.

⁴²² PONT VEUTHEY, p. 37; REITTER, p. 103.

⁴²³ CHK-HULLIGER/HEINRICH, N 3 ad art. 256b CO; CPra Bail-BIERI, N 14 ad art. 256b CO.

⁴²⁴ GAMPERT, p. 74 ; STEINAUER, N 2619.

hypothécaire⁴²⁵. Le propriétaire-bailleur doit donc s'acquitter des intérêts hypothécaires, respectivement des frais bancaires, sous peine d'une réalisation forcée de l'immeuble.

Les charges foncières obligent le propriétaire actuel d'un fonds à accomplir une certaine prestation pour laquelle il n'est tenu que sur son immeuble (art. 782-792 CC). Si le propriétaire-bailleur de l'immeuble grevé n'exécute pas sa prestation, le titulaire de la charge foncière peut alors exiger la vente forcée de cet immeuble et se faire indemniser sur la somme ainsi obtenue⁴²⁶. Il y a lieu de distinguer les charges de droit public et de droit privé. Les premières comprennent notamment le paiement des primes de l'assurance-incendie de caractère public ou de la participation aux frais des travaux d'améliorations foncières⁴²⁷, alors que les secondes résident, par exemple, dans le versement d'une indemnité annuelle pour l'entretien d'un chemin⁴²⁸.

b.b. Délimitation

Le terme de charges employé dans la pratique peut prêter à confusion, dans la mesure où il peut désigner tant les charges au sens de l'art. 256b CO que les frais accessoires *stricto sensu*. Ces derniers rémunèrent les dépenses du bailleur ou d'une tierce personne pour des prestations fournies en rapport avec l'usage de la chose louée et qui ne sont pas couvertes par le loyer (art. 257a al. 1 CO). En font notamment partie, les frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, tels que l'électricité des locaux et des installations communes ou la conciergerie, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (art. 257b al. 1 CO).

Dans ce contexte, l'art. 8 RULV, qui rappelons-le n'a pas été déclaré de force obligatoire, prévoit une liste de frais à la charge exclusive du bailleur. Ce dernier doit en particulier assumer les frais liés à l'entretien des équipements collectifs, tels que les ascenseurs et les systèmes de ventilation, à l'éclairage des cages d'escaliers, des locaux communs et des abords de l'immeuble, au service de conciergerie ou encore au remplacement des toiles de tente, si les locaux loués en sont pourvus.

3. Report des contributions publiques et des charges sur le locataire

La doctrine est hésitante quant à la question de savoir si le bailleur peut reporter l'entier des contributions publiques et des charges sur le locataire, le cas échéant, par le biais des frais accessoires. Avant d'exposer les différentes opinions, il convient de préciser le régime de ces derniers à deux égards. Premièrement, la nature impérative des art. 257a et 257b CO exclut toute convention qui met à la charge du locataire, sous forme de frais accessoires, d'autres

⁴²⁵ GAMPERT, p. 90 ; STEINAUER, N 2578.

⁴²⁶ STEINAUER, N 3925-3926.

⁴²⁷ Les effets des charges foncières de droit public ne sont pas régis par le Code civil, mais par le droit administratif : STEINAUER, N 3927.

⁴²⁸ STEINAUER, N 3925-3926.

dépenses qui ne sont pas en rapport direct avec l'usage de la chose ou qui sont déjà comprises dans le montant du loyer, telles que les frais d'entretien⁴²⁹. D'autre part, la prise en charge des frais accessoires incombe au locataire pour autant que les parties l'aient spécialement convenu (art. 257 al. 2 CO). Par ailleurs, mentionnons que le bailleur peut les facturer avec ou sans acompte, ou réclamer une somme forfaitaire⁴³⁰.

GIGER, se fondant sur la nature dispositive de l'art. 256b CO, estime que toutes les redevances publiques et les charges, qu'elles concernent ou non l'usage de la chose louée, peuvent être facturées au locataire en tant que frais accessoires⁴³¹. Cet auteur semble toutefois ne pas prendre en compte la nature impérative de la norme relative à ces derniers⁴³².

Il convient, à nos yeux, de retenir l'opinion doctrinale majoritaire qui distingue les contributions publiques et les charges dépendant de l'utilisation de la chose louée, de celles qui n'en dépendent pas. Ainsi, la nature dispositive de l'art. 256b CO s'étend dans la mesure où la norme vise des redevances qui résultent de l'utilisation de la chose, et qui peuvent, dès lors, avoir valeur de frais accessoires (art. 257b al. 1 CO)⁴³³. Il s'agit principalement des taxes d'utilisation, telles que la taxe d'épuration des eaux usées ou d'enlèvement des déchets. LACHAT justifie, à raison, ce régime par le fait que ces frais liés à l'usage ne sont perçus que si l'immeuble produit des eaux usées, respectivement des déchets⁴³⁴. En revanche, les prestations du bailleur sans rapport avec l'usage de la chose louée, c'est-à-dire celles dont ce dernier s'acquitte par le seul fait qu'il est propriétaire des locaux ne peuvent en aucun cas être mis à la charge du locataire par le biais des frais accessoires, compte tenu de la nature impérative de l'art. 257a al. 1 CO (p. ex. l'impôt foncier, les intérêts hypothécaires, les contributions de raccordement)⁴³⁵.

En pratique, la frontière entre les coûts liés à l'existence de la chose et ceux liés à son utilisation s'avère parfois difficile⁴³⁶. Certaines taxes ont un caractère mixte, de sorte qu'elles sont calculées en fonction de critères liés notamment à la construction et à la consommation⁴³⁷. Ainsi comme

⁴²⁹ ATF 137 I 135 consid. 2.4, JdT 2011 II 387; Bail-LACHAT, chap. 16.1.3; GUINAND/WESSNER, p. 5.

⁴³⁰ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 15 ad art. 257-257b CO.

⁴³¹ GIGER, N 7 ad art. 256b CO. Du même avis: BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, N 7 ad art. 256b CO.

⁴³² Ce raisonnement est néanmoins acceptable dans le cadre des logements subventionnés où le législateur a voulu éviter des disparités dans le subventionnement. Dans ce domaine, le bailleur peut intégrer dans les frais accessoires les contributions publiques qui ne sont pas en rapport avec l'usage de la chose louée, puisqu'elles ne sont pas calculées identiquement (art. 38 LCAP) : Bail-LACHAT, chap. 16.1.6.

⁴³³ ATF 137 I 135 consid. 2.4, JdT 2011 II 387; Bail-LACHAT, chap. 16.1.1; GUINAND/WESSNER, p. 5; ROHRER, p. 102.

⁴³⁴ Bail-LACHAT, chap. 16.1.1. Du même avis: CPra Bail-BIERI, N 4 ad art. 256b CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 4 ad art. 256b CO.

⁴³⁵ Il ressort expressément de la définition de la contribution de raccordement qu'elle est de nature unique et due indépendamment d'une utilisation effective de l'installation publique: Bail-LACHAT, chap. 16.1.2.

⁴³⁶ Cf. annexe 3.

⁴³⁷ CPra Bail-BIERI, N 11 ad art. 256b CO.

l'illustre BIERI, tel est le cas de la taxe d'épuration instaurée par la loi sur la protection des eaux qui combine une taxe de base et une taxe en fonction de la quantité des eaux usées à évacuer⁴³⁸. Dans une telle constellation, nous sommes d'avis que le bailleur ne peut pas reporter la taxe de base sur le locataire, étant donné que celle-ci existe nonobstant l'utilisation de la chose⁴³⁹. Dans un telle configuration, un report de manière proportionnelle et effective semble plus judicieux.

Le bailleur peut néanmoins répercuter sur le montant du loyer les frais qui n'ont pas été mis à la charge du locataire par le biais des frais accessoires (art. 269 CO)⁴⁴⁰. En effet, comme nous l'avons exposé au début de ce travail, le loyer couvre les fonds propres investis ainsi que les charges financières, courantes et d'entretien⁴⁴¹. De ce fait, les contributions publiques et les charges, notamment l'impôt foncier et les primes d'assurances liées à l'immeuble, peuvent être reportées sur le loyer, soit dans le prix de revient de la chose servant au calcul du rendement (art. 269 CO), soit parmi les charges courantes, pour autant qu'elles n'aient pas été facturées au locataire sous la forme de frais accessoires (art. 269a let. b CO)⁴⁴². En pratique, les contrats de bail ne détaillent généralement pas les composantes du loyer, si bien que ce dernier couvre déjà ces différentes redevances⁴⁴³. Une dérogation au principe de la prise en charge de ces dernières par le bailleur se fait donc de manière implicite.

4. Violation de l'obligation

L'art. 256b CO ne prévoit pas de conséquence directe si le bailleur faillit à son obligation de supporter les contributions publiques et les charges. La violation de cette dernière peut se manifester sous deux formes. D'une part, le bailleur viole son obligation s'il reporte ces différentes redevances sur le locataire par le biais des frais accessoires, alors qu'elles ne sont pas en rapport avec l'utilisation de la chose louée⁴⁴⁴. Dans ce cas, la clause est nulle⁴⁴⁵. D'autre part, il peut ne pas s'acquitter des différentes redevances lui incombant. Dans un tel cas, il convient, à notre sens, de se référer à la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, étant donné que les redevances publiques, respectivement les charges, représentent principalement des dettes pécuniaires. En ne s'acquittant pas de son dû, le bailleur peut être contraint par son partenaire contractuel (p. ex. la collectivité publique, les tiers) au paiement des différents frais par la voie de la poursuite.

⁴³⁸ *Ibidem*.

⁴³⁹ Cette argumentation ne vaut que si la taxe de base est due sans condition, ce qui doit être vérifié au cas par cas.

⁴⁴⁰ ATF 137 I 135 consid. 2.4, JdT 2011 II 387; CPra Bail-BIERI, N 14 ad art. 257a-257b CO.

⁴⁴¹ Bail-LACHAT/STASTNY, chap. 20.8.3.1.

⁴⁴² CPra Bail-BOHNET, N 62 ad art. 269 CO; CR CO I-LACHAT/BOHNET, N 2 ad art. 256b CO.

⁴⁴³ CPra Bail-BIERI, N 2 ad art. 256b CO.

⁴⁴⁴ Bail-LACHAT, chap. 16.1.3.

⁴⁴⁵ *Ibidem*.

Conclusion

Nous l'avons mentionné en début de ce travail, fort du constat du déséquilibre entre les bailleurs et les locataires sur le marché immobilier, le législateur est intervenu dans ces relations privées afin d'y apporter un cadre réglementé. Tout au long de ce mémoire, nous avons exposé les différentes obligations légales du bailleur, qu'elles soient principales ou accessoires, ainsi que les conséquences de leur violation. Au terme de celui-ci, nous pouvons ainsi en conclure qu'il s'agit d'un domaine qui est réglé de manière relativement satisfaisante par le législateur. Certains ajustements et renforcements s'avèrent pourtant encore nécessaires. Il convient, dès lors, de citer les plus importants à nos yeux.

Lors de la délivrance, respectivement lors de la restitution de la chose donnée à bail, nous avons évoqué que l'établissement des procès-verbaux d'état des lieux d'entrée et de sortie résulte d'un usage, hormis dans le canton de Vaud, où les RULV le prévoit expressément (art. 1 et 37 RULV). Le bailleur n'a donc, en principe, pas l'obligation d'y procéder. Néanmoins, nous l'avons relevé, ce mécanisme revêt toute son importance et son utilité, dans la mesure où il permet à ce dernier de prouver qu'il a bel et bien délivré la chose louée dans l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été cédée. En sus, il lui permet, lors de la restitution de cette dernière de pouvoir constater les défauts qui ne lui incombent pas. Ces deux raisons plaident, à notre sens, pour l'introduction d'une obligation légale d'établir un procès-verbal lors de la délivrance et de la restitution de la chose louée.

Il subsiste une controverse doctrinale majeure dans le domaine des travaux d'aménagement. En effet, la doctrine ne s'accorde pas sur la nature de l'institution des locaux nus. À cet égard, deux théories s'opposent, à savoir celle de la compensation qui estime que la délivrance des locaux bruts représente une dérogation à l'art. 256 al. 1 CO et celle de l'usage qui considère cette délivrance comme un cas d'application de l'art. 256 al. 1 CO. Les conséquences du courant considéré ne sont pas les mêmes. Au vu de cette divergence et pour une question d'harmonisation, nous sommes favorables à ce que cette institution trouve une seule et même réponse, soit par une jurisprudence du Tribunal fédéral, soit par l'instauration d'une réglementation expresse dans le Code des obligations.

Dans le spectre de l'obligation du bailleur de renseigner son cocontractant sur le montant payé par le locataire antérieur, nous regrettons que les chambres fédérales n'aient pas donné suite au projet de révision du Conseil fédéral relatif à l'introduction de la formule officielle sur l'entier du territoire helvétique. L'obligation n'aurait toutefois plus eu de portée propre, mais la finalité de celle-ci, c'est-à-dire la communication du montant du loyer et des frais accessoires précédemment dû, aurait été concrétisée de manière plus forte.

Nous espérons que les quelques remarques soulevées tout au long de ce mémoire et lors de la conclusion de celui-ci trouveront un écho favorable lors de prochaines révisions du droit du bail ou lors de prochains jugements.

Annexes

Annexe 1 : Tabelle d'amortissement⁴⁴⁶

AVERTISSEMENT INTRODUCTIF

Constatant le nombre important de litiges relatifs au rafraîchissement, à la réparation et à la transformation des locaux et installations mis en location ainsi qu'à la répartition de la charge financière liée à de tels travaux, La Fédération romande immobilière (FRI) et l'Association suisse des locataires (ASLOCA - Fédération romande des locataires) ont souhaité mettre à disposition un outil permettant, tant aux locataires qu'aux bailleurs, de disposer d'une **référence indicative** proposant des durées d'amortissement précises.

La présente table de amortissement n'a aucune force contraignante et ne permet à aucune des parties d'en tirer un droit. Elle donne, à titre indicatif, des durées de vie moyennes pour des installations et des équipements de qualité ordinaire, dans un contexte d'usure normale.

Les droits et obligations des locataires et des bailleurs, fondés sur les dispositions du Code des obligations et des dispositions paritaires cantonales, ainsi que sur la jurisprudence, se déterminent de cas en cas, en fonction de l'usure effective et des défauts préalablement établis.

Les parties signataires forment le vœu que ce document prévienne les litiges et permettent aux locataires et bailleurs de Suisse romande de régler leurs différends à l'amiable.

La présente table entre en vigueur le 1^{er} mars 2007 pour une durée de deux ans. Elle se renouvellera pour deux ans et ainsi de suite, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

Fédération romande immobilière

Roland Niklaus

Président

Philippe Leuba

Secrétaire général

ASLOCA – Fédération romande

Alain Berset

Président

Carlo Sommaruga

Secrétaire général

Reconnu par :

Union suisse des professionnels de l'immobilier

Francis M. Godel

Président

Olivier Feller

Secrétaire général

Lausanne, le 21 février 2007

⁴⁴⁶ FRI/ASLOCA, *Tabelle*.

**Tabelle d'amortissement
commune aux associations de bailleurs et de locataires**

1. Chauffage / ventilation / climatisation

Chaudière	20 ans
Brûleur	20 ans
Commande	20 ans
Pompe de circulation	20 ans
Cheminée :	
Acier chromé	20 ans
Vitrocéramique	20 ans
Pompe à chaleur	20 ans
Convertisseur , pour chauffage à distance, incluant les frais de raccordement	25 ans
Capteur solaire	20 ans
Chauffage au sol	30 ans
Radiateurs / parois chauffantes :	
Radiateur	50 ans
Radiateur porte-linges	30 ans
Conduites cuivre/ acier/ fonte	50 ans
Peinture en résine synthétique	20 ans
Vernis en résine synthétique thermolaqué	20 ans
Installation électrique de la chaufferie	20 ans
Citerne à mazout / combustible :	
Intérieure à l'immeuble	30 ans
Enterrée	20 ans
Installation de protection contre les fuites	20 ans
Instruments de mesure :	
Compteurs de chaleur, de volume, de débit	15 ans
Répartiteur des frais de chauffage	15 ans
Vannes :	
Vannes thermostatiques des radiateurs	20 ans
Vannes ordinaires des radiateurs	20 ans
Climatiseur individuel pour une seule pièce	15 ans
Ventilation :	
Ventilation contrôlée du logement	20 ans
Canaux de ventilation	25 ans

2. Production d'eau chaude

Chaudière combinée	20 ans
Pompe de circulation	20 ans
Installation électrique du système de production d'eau chaude	20 ans
Instruments de mesure , compteurs électroniques	15 ans
Chauffe-eau (boiler) :	
Chauffe-eau combiné avec le chauffage	20 ans
Chauffe-eau électrique	20 ans
Appareil à gaz	20 ans

3. Cheminée

Cheminées :	
Cheminée, poêle	25 ans
Revêtement en briques réfractaires	15 ans
Foyer à air chaud	25 ans
Ventilateur pour l'évacuation de la fumée	20 ans
Moteurs électriques :	
Pour foyer à air chaud	20 ans
Pour récupération de chaleur	20 ans
Pare-feu , treillis métallique, verre	20 ans

4. Enveloppe du bâtiment

Isolation du bâtiment, fenêtres, volets roulants, stores à lamelles, toit, auvent	
Isolation compacte :	
Polystyrène (sagex)	25 ans
Panneaux isolants en laine de verre	30 ans
Isolation ventilée des façades :	
Revêtement en bois	30 ans
Plaques	30 ans
Revêtement, bardeaux en éternit	40 ans
Crépis :	
Crépis minéral pour façade, sur maçonnerie	40 ans
Enduit synthétique, sur maçonnerie	25 ans
Peinture silicate, sur crépis de façade (purement minéral)	25 ans
Dispersion extérieure , revêtement minéral pour couche de fonds	20 ans
Isolation du toit, du grenier et de la cave	30 ans
Tablette d'appui de la fenêtre , adaptée suite à l'isolation du bâtiment	30 ans
Joint s'élastiques extérieurs	10 ans
Fenêtres à double vitrage , double vitrage bois	25 ans
Fenêtres à vitrage isolant :	
Fenêtres plastiques, bois, bois/métal, à isolation thermique et phonique	25 ans
Fenêtres métal à isolation thermique et phonique	30 ans
Peinture à huile, émail synthétique ou acryl sur cadres et tablettes de fenêtres	10 ans
Joint s'caoutchouc , pour les fenêtres	10 ans
Volets roulants :	
Plastique	20 ans
Bois	25 ans
Métal, aluminium	30 ans
Stores à lamelles :	
Plastique	15 ans
Extérieurs, métal	25 ans
Intérieurs, aluminium ou plastique	15 ans
Sangles , pour volets à rouleaux ou stores	8 ans

Volets :	
Bois	30 ans
Bois, avec nouvelle peinture	15 ans
Métal, aluminium	40 ans
Moteurs , pour stores en tissu, à lamelles, volets roulants	15 ans
Manivelles :	
Manivelles	15 ans
Support pour manivelle, métal	10 ans
Support pour manivelle, plastique	5 ans
Toit plat :	
Couverture en gravier aggloméré	30 ans
Revêtement en plaques de ciment	20 ans
Toit en pente :	
Tuiles, éternit	50 ans
Tuiles, éternit avec nouvelle isolation thermique	50 ans
Ferblanterie :	
Peinte ou zinguée	20 ans
Cuivre, titane, zinc	30 ans
Acier, uginox, cuivre	40 ans
Auvent :	
Construction métallique	30 ans
Construction en bois	30 ans
Couverture en verre armé	30 ans
Couverture en verre composite de sécurité	30 ans
Couverture en tuile ou similaire	40 ans
Couverture en tôle ou similaire	40 ans

5. Plafonds / murs/ portes / boiseries

Travaux de menuiserie, plâtrerie et tapisserie

Tapisseries :

Qualité moyenne, ingrain, imprimé ou peint brut	10 ans
Bonne qualité, lisse, lavable	15 ans
Tapisserie en fibre de verre pouvant être peinte	20 ans

Peinture des revêtements de mur et

plafond / crépis :

Dispersion, peinture à la colle, acryl (blanc-fix, blanchi)	8 ans
Peinture de résine alkyde, résine synthétique	15 ans

Enduits :

Enduit en matière plastique	30 ans
Enduit brut, rustique, etc., minéral	25 ans
Enduit blanc	20 ans

Lambris :

Paroi brute, revêtement	30 ans
Enduit d'une lasure	20 ans
Peint	30 ans
Lasure / peinture de couverture (huile, acryl ou résine synthétique) sur lambris	20 ans

Plafonds :

En métal, suspendu, y compris les éclairages encastrés	20 ans
En bois, lambrissé	40 ans
En bois, suspendu	40 ans

Parois de séparation, de construction légère, alu avec panneaux en verre, revêtement plastique

30 ans

Armoires murales :

Aggloméré	20 ans
Bois massif	35 ans
Garnitures (serrures et gonds)	15 ans
Peinture à l'huile ou en résine synthétique, sur armoires	20 ans

Portes, extérieures et intérieures :

Bois massif	30 ans
Matériaux en fibre de bois, aggloméré	25 ans
Métal	30 ans
Peinture à l'huile ou synthétique, pour portes et cadres de portes	20 ans
Châssis pour vitres de portes	30 ans
Garnitures (serrures et gonds), pour les portes	15 ans
Joint de portes en caoutchouc	15 ans

Portes coulissantes / parois pliantes :

Aggloméré ou bois massif	30 ans
Rouleaux	15 ans

Cadres, encadrements, seuils de portes :

Intérieurs, en bois	30 ans
Intérieurs, en métal, pierre naturelle ou artificielle	40 ans

Rebords de fenêtres, intérieurs, laqués,

peints à l'huile, en acryl ou en résine synthétique

20 ans

Installation de fermeture, automatique

20 ans

Serrures :

Porte palière	30 ans
Portes intérieures	30 ans

Joint

10 ans

6. Revêtements de sols :

Sols :

PVC, novilon, etc.	20 ans
Caoutchouc	20 ans
Linoleum	20 ans
Revêtement en liège vitrifié	15 ans

Revêtement laminé (parquet synthétique) :

Qualité médiocre, classe 31	10 ans
Qualité moyenne, classe 32	15 ans
Qualité supérieure, classe 33	25 ans

Parquet :

Parquet collé, en bois massif, lames de petit format (parquet mosaïque), renouvelable jusqu'à 6 fois	40 ans
Lames en bois dur, parquet massif, renouvelable jusqu'à 4 fois	40 ans
Lames en bois tendre, parquet couches multiples	30 ans
Parquet plaqué, bois véritable ou lamellé (couche d'usure en bois ne correspondant pas à un véritable parquet), généralement non renouvelable et surface supérieure traitée d'usine	12 ans

Vitrification, imprégnation, traitement de surface du parquet	10 ans
Supports pour revêtements de sols :	
Panneaux d'isorel, panneaux MDF ou panneaux d'aggloméré, peint avec des matières liquides telles l'anhydride etc.	40 ans
Planchers techniques	40 ans
Carrelages :	
Carreaux en terre cuite	30 ans
Pierre naturelle tendre (gneiss, ardoise, calcaire, marbre, etc.), y compris le socle	30 ans
Pierre naturelle dure (granit, quartz, feldspath etc.) y compris le socle	40 ans
Carreaux en céramique, laqués (carreaux en grès, carreaux en faïence; mosaïque en verre coloré), y compris le socle	30 ans
Carreaux en grès cérame, colorés, sans laque, y compris le socle	40 ans
Carreaux en pierre artificielle, y compris le socle	40 ans
Tapis :	
Tapis en fibres naturelles, sisal-coco	10 ans
Kugelgarn	8 ans
Feutre aiguilleté	8 ans
Moquettes :	
Qualité moyenne	10 ans
Plinthes :	
Matière synthétique/ plaquées	15 ans
Hêtre/ chêne	25 ans
Joints	10 ans

7. Cuisine :

Appareils de réfrigération :	
Réfrigérateur, avec compartiment de congélation intégré	10 ans
Congélateur bahut ou armoire de congélation indépendante	15 ans
Cuisinières :	
Cuisinière à gaz encastrée, avec four	15 ans
Cuisinière vitrocéram	15 ans
Cuisinière à induction	15 ans
Cuisinière et four	15 ans
Plaques électriques conventionnelles	15 ans
Machine à laver la vaisselle	15 ans
Hotte/ ventilateur :	
Hotte, ventilateur, y compris filtre métallique	10 ans
Four à micro-ondes	15 ans
Steamer, combi-steamer	10 ans
Agencement de cuisine :	
Aggloméré, enduit, plaqué, laqué ou panneaux MDF	15 ans
Métal, thermolaqué	20 ans
Bois massif, huilé ou laqué	20 ans
Plan de travail :	
Acier chromé, granit ou verre	25 ans
Revêtement en résine synthétique	15 ans
Bois massif ou panneaux d'aggloméré	20 ans

Robinetterie	20 ans
Grille d'aération inférieure	10 ans
Rénovation complète de la cuisine :	
De qualité inférieure	20 ans
De qualité supérieure	25 ans
Faïences :	
Carreaux en céramique, laqués	30 ans
Carreaux en grès, carreaux en faïence, mosaïque en verre coloré	30 ans
Carreaux en grès cérame, colorés, sans laque	40 ans
Etanchéité et joints	10 ans

8. Bain / douche / W.-C.

Baignoire, bac de douche :	
Acrylique	25 ans
Acier, émaillé	35 ans
Réaménagement baignoire, bac de douche	20 ans
Lavabo / W.-C. / bidet / urinoir :	
Céramique	35 ans
Douche-W.-C., par ex. clos-o-mat	20 ans
Chasse d'eau :	
Encastrée	40 ans
Apparente, plastique	20 ans
Apparente, céramique	30 ans
Machine à laver, dans le logement du locataire	15 ans
Sèche-linge (tumbler), dans le logement du locataire	15 ans
Pharmacie :	
Plastique	10 ans
Aggloméré	10 ans
Métal, laqué	10 ans
Miroir	25 ans
Mobilier de salle de bains :	
Plastique	10 ans
Aggloméré	10 ans
Métal, thermolaqué	25 ans
Cabines de douche :	
Plastique	15 ans
Verre	25 ans
Robinetterie :	
Batterie avec mélangeur, chromée	20 ans
Joints	6 ans
Faïences :	
Carreaux en céramique, laqués	30 ans
Carreaux en grès, carreaux en faïence, mosaïque en verre coloré	30 ans
Carreaux en grès cérame, colorés, sans laque	40 ans
Joints	8 ans
Chauffe-eau (boiler) individuel	15 ans
Accessoires :	
Porte-savon chromé	15 ans
Porte-verres à dents chromé	15 ans
Verrerie chromée	15 ans
Porte-serviettes chromé	15 ans
Barre d'appui chromée	15 ans
Tringle de douche chromée	10 ans

Eau chaude :	
Chauffe-eau à gaz	20 ans
Rénovation complète de la salle de bains	30 ans
Conduites d'eau froide :	
Acier zingué	30 ans
Acier chromé	50 ans
Cuivre	50 ans
Conduites d'eau, tuyaux PEX-métal	30 ans
Conduites d'eau chaude en cuivre	
avec isolation synthétique	50 ans
Conduites de gaz, tuyaux d'acier, peints	50 ans

9. Réception TV radio / installations électriques

Prise câble TV	10 ans
Prise ISDN	10 ans
Antenne TV / antenne parabolique	10 ans
Distributeur téléphonique, installations	25 ans
Centrale téléphonique pour la maison	15 ans
Interrupteur	15 ans
Prise électrique	15 ans
Douille	15 ans
Compteurs	20 ans
Eclairage , plafonniers et appliques dans la cuisine, la salle de bains, les W.-C.	20 ans
Câbles électriques	40 ans
Installation de courant fort	40 ans

10. Balcons / toiles de tente / jardin d'hiver

Balcons :	
Construction en bois	30 ans
Construction en métal	40 ans
Carreaux en ciment	40 ans
Carreaux en grès cérame	25 ans
Balustrade, lattes en bois, peinte	20 ans
Balustrade, profil en métal, tuyaux, tôle, peinte ou thermolaquée	30 ans
Toiles de tente :	
Tissu	15 ans
Sangles pour toiles de tente	8 ans
Jardins d'hiver :	
Bois, peint ou lasuré, construction en matière plastique avec vitrages	20 ans
Acier, peint sur couche d'apprêt, avec vitrages	25 ans
Alu thermolaqué, acier galvanisé à chaud ou thermolaqué avec vitrages	30 ans
Vitrage isolant	25 ans
Vitrage simple	25 ans
Maçonnerie	25 ans
Dallage	25 ans
Carreaux en céramique	25 ans
Installations électriques pour jardin d'hiver etc.	25 ans
Terrasses :	
Balustrade, lattes de bois, peinte	20 ans
Balustrade, profil en métal, tuyaux, tôle, peinte ou thermolaquée	30 ans

Carreaux en ciment	40 ans
Carreaux en grès cérame	25 ans
Installations électriques pour terrasses	25 ans
Bancs de jardin , matériel en éternit	10 ans
Place de jeux :	
Jeux métal, bois, matière synthétique	15 ans
Paillasson, tapis spéciaux, décrottoir, textile	10 ans

11. Aménagement cave et grenier

Utilisation à fins d'habitation et de travail	40 ans
Utilisation à fins de dépôt	40 ans
Aération abri	40 ans

12. Ascenseur

Ascenseur	30 ans
Installations électriques	30 ans

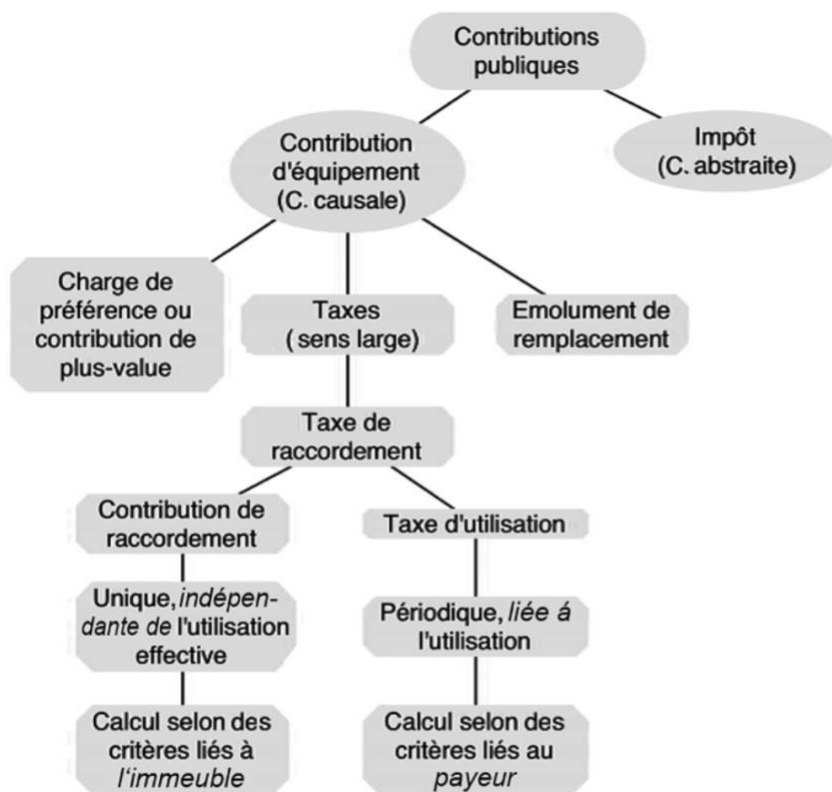
13. Installations communes

Machine à laver	15 ans
Sèche-linge (tumbler)	15 ans
Séchoir (ventilateur à air chaud)	15 ans
Adoucisseur d'eau	20 ans
Dispositif combiné de fermeture	20 ans
Portes automatiques , parties mécaniques	20 ans
Interphone , parties électriques	20 ans
Boîtes aux lettres	20 ans
Clôtures, dont :	
Poteaux en métal à claire-voie ou similaire, bois imprégné	15 ans
Poteaux en métal avec treillis métallique ou grillage	25 ans
Murs de jardin, de garage, de clôture	40 ans
Dalles en ciment , chemin d'accès	30 ans

14. Réduction de la durée de vie en cas d'usage commercial particulier

En particulier pour revêtements de murs, sols et plafonds	
Bureaux	20%
Commerces avec sollicitations modérées (par ex. boutique)	25%
Commerces avec sollicitations importantes (par ex. restaurant)	50%

Lausanne, le 21 février 2007



⁴⁴⁷ CPra Bail-BIERI, N 20 ad art. 256b CO.

Annexe 3 : Type de taxes pour l'élimination des eaux usées⁴⁴⁸

Commune	Taxe à la consommation	Taxe de base fonction du volume SIA de l'immeuble	Taxe cantonale	Location du compteur	Taxe par appartement	Taxe de base fonction de la taille du compteur	Taxe par surface construite	Facteur de pondération spécifique à la zone par surface du terrain
Allschwil	x							
Baar	x				x			
Baden	x							
Basel	x						x	
Bellinzona	x						x	
Bern	x					x	x	
Biel/Bienne	x							
Bulle	x							
Carouge (GE)	x							
Chur	x							
Dietikon	x							x
Dübendorf	x							x
Emmen	x							
Frauenfeld	x							
Fribourg	x							
Genève	x							
Gossau (SG)	x							x
Horgen	x				x			
Kloten	x							
Köniz	x					x		
Kreuzlingen	x						x	
Kriens	x		x	x				
La Chaux-de-Fond	x		x					
Lancy	x							
Lausanne	x							
Lugano	x							
Luzern	x							
Meyrin	x							
Montreux	x					x		
Neuchâtel	x		x					
Nyon	x							
Rapperswil-Jona	x							
Reinach (BL)	x							
Renens (VD)	x							
Riehen	x			x			x	
Schaffhausen	x							x
Sion	x	x						
St. Gallen	x							x
Thun	x				x			
Uster	x							x
Vernier	x							
Vevey	x					x		
Wädenswil	x							x
Wettingen	x				x			
Wetzikon (ZH)	x							
Wil (SG)	x							x
Winterthur	x							x
Yverdon-les-Bains	x							
Zug	x						x	
Zürich	x				x			x

⁴⁴⁸ DFE, p. 9

Déclaration sur l'honneur



Rectorat
Fbg du Lac 5a
2000 Neuchâtel
Tel +41 32 718 10 20
messagerie.rectorat@unine.ch

Déclaration sur l'honneur*

Par la présente, j'affirme avoir pris connaissance des documents d'information et de prévention du plagiat émis par l'Université de Neuchâtel et m'être renseigné-e correctement sur les techniques de citation.

J'atteste par ailleurs que le travail rendu est le fruit de ma réflexion personnelle et a été rédigé de manière autonome.

Je certifie que toute formulation, idée, recherche, raisonnement, analyse ou autre création empruntée à un tiers est correctement et consciencieusement mentionnée comme telle, de manière claire et transparente, de sorte que la source en soit immédiatement reconnaissable, dans le respect des droits d'auteur et des techniques de citations.

Je suis conscient-e que le fait de ne pas citer une source ou de ne pas la citer clairement, correctement et complètement est constitutif de plagiat.

Je prends note que le plagiat est considéré comme une faute grave au sein de l'Université. J'ai pris connaissance des risques de sanctions administratives et disciplinaires encourues en cas de plagiat (pouvant aller jusqu'au renvoi de l'université).

Je suis informé-e qu'en cas de plagiat, le dossier sera automatiquement transmis au rectorat.

Au vu de ce qui précède, **je déclare sur l'honneur ne pas avoir eu recours au plagiat ou à toute autre forme de fraude.**

Nom : *Mylène*

Prénom : *Cécile*

Cursus : *Master en droit*

Faculté d'inscription : *Université de Neuchâtel*

Lieu et date : *Basseroch, le 2 avril 2023*

Signature : *O. Mylène*

Facultatif :

Au cas où ce mémoire obtient la note de 6.0, j'autorise la bibliothèque de droit de l'Université de Neuchâtel à rendre le présent mémoire, en format papier, accessible aux utilisateurs et utilisatrices de la bibliothèque.

Signature : *O. Mylène*

Ce formulaire doit être dûment rempli par tout étudiant ou toute étudiante rédigeant un travail substantiel (notamment un mémoire de bachelor ou de master) ou une thèse de doctorat. Il doit accompagner chaque travail remis au professeur ou à la professeure.

*Formulaire largement inspiré de la Directive de la direction 0.3 bis, intitulée Formulaire Code de déontologie en matière d'emprunts, de citations et d'exploitation de sources diverses, de l'Université de Lausanne, du 23 avril 2007 et adapté aux besoins de l'Université de Neuchâtel.