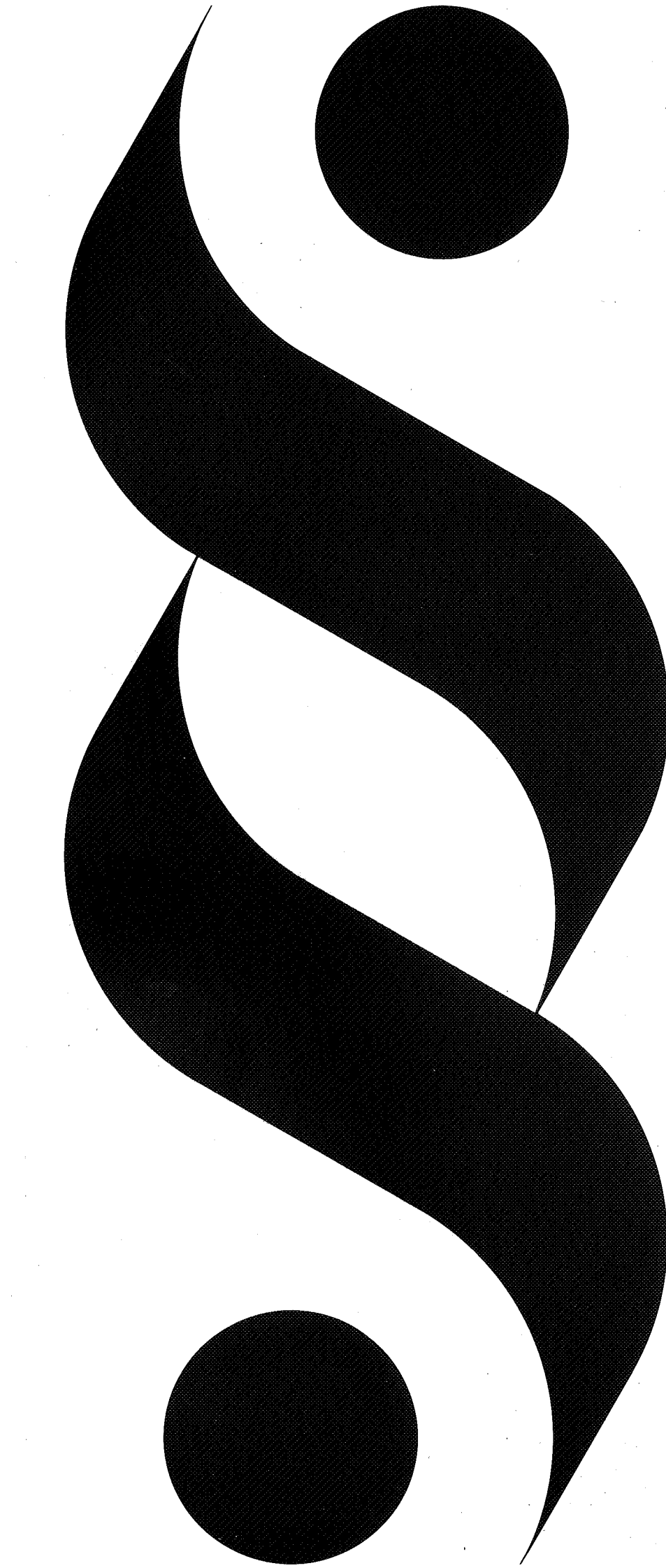
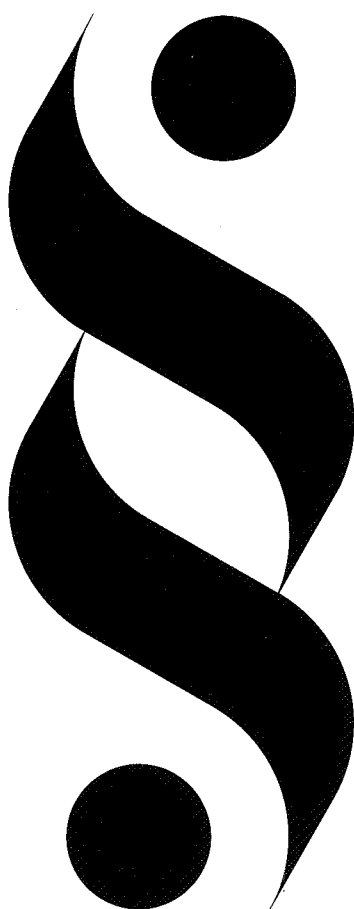




Droit du bail

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

N° 1 / 1989



IMPRESSUM

Droit du bail

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

RÉDACTION:

Comité: Président: Pierre WESSNER (P.W.), professeur
Membres: Jean GUINAND (J.G.), professeur
François KNOEPFLER (F.K.), professeur, avocat
Marie-Claire JEANPRÊTRE (M.C.J.), avocate
Secrétaire: Monique BISE

Ont collaboré à ce numéro:

Nathalie TISSOT (N.T.), licenciée en droit
Jean-Frédéric MALCOTTI (J.F.M.), avocat

ÉDITION ET ADMINISTRATION:

Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel
Avenue du 1^{er}-Mars 26
2000 Neuchâtel
Tél. 038/25 58 23
CCP 20-5711-2

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

PRIX DE L'ABONNEMENT: Fr. 25. —

MANIÈRE DE CITER: DB

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

Spécialisée par son contenu, scientifique par sa vocation, annuelle par sa parution, voilà en trois mots définie cette nouvelle revue juridique.

«Droit du bail» est une revue spécialisée. Elle se concentre prioritairement sur le domaine du bail immobilier. Secteur mal maîtrisé, où depuis longtemps une réglementation exceptionnelle s'est greffée sur le droit commun; secteur en effervescence aussi, qui connaît aujourd'hui, par le fait du compromis, l'achèvement d'une révision législative globale; secteur à haute tension encore, très gros producteur de décisions judiciaires. Tout cela rendait propice à nos yeux une publication spécifique en langue française.

«Droit du bail» ne tend pas à la vulgarisation, mais s'inscrit, selon le vocabulaire de l'édition, dans le genre de la revue de référence. Elle est appelée à fournir toutes sortes d'informations scientifiques, législatives et bibliographiques, mais surtout jurisprudentielles. C'est dire qu'elle s'adresse d'abord aux praticiens.

«Droit du bail» paraîtra une fois l'an. On peut y voir un signe de modestie comme la recherche d'une occasion de répertoire périodiquement, à la manière d'annales, ce qui se fait de juridique en ce domaine.

Une précision encore, à laquelle nous attachons une importance significative: dans l'entreprise que nous inaugurons ici, nous entendons à tout prix préserver l'esprit d'indépendance qui, nous le croyons, a toujours marqué l'organisation de nos Séminaires. C'est bien d'indépendance qu'il s'agit, et non de neutralité. En clair, si tout doit nous inciter à ne pas tomber sous influence, rien ne pourra nous retenir d'exprimer notre opinion, comme nous avons pris la liberté de le faire dans les notes de jurisprudence qui parsèment la revue.

Qu'il nous soit enfin permis de remercier dans ces lignes les juges et greffiers, plaideurs et mandataires, disposés et autorisés à porter à notre connaissance des décisions judiciaires. En fin de compte, ce sont eux qui fournissent la matière première de l'ouvrage.

Professeur Pierre Wessner
Président du Comité de rédaction

ÉDITORIAL	page 1		
BIBLIOGRAPHIE	page 4		
LÉGISLATION	page 5		
JURISPRUDENCE	page 8		
1. PRINCIPES GÉNÉRAUX			
1 Convention entre copropriétaires portant sur l'usage d'une villa. Nature juridique.	page 8	9 Obligation du bailleur en raison des défauts de la chose louée. Endommagement d'une marquise appartenant au locataire par des chutes de neige et de glace provenant du toit. Concours d'actions. Rejet.	page 12
2 N'est pas un bail le droit d'usage d'une maison familiale accordé à l'un des époux par le juge des mesures provisoires du divorce.	page 8	10 Résiliation anticipée du bail par le preneur. Obligation pour les deux parties de réduire le dommage qui en résulte par des démarches visant la recherche d'un locataire de remplacement. Admission en l'espèce d'une « responsabilité partagée ».	page 12
3 Bail portant sur des locaux loués à une prostituée. Contrat jugé ni illicite, ni contraire aux mœurs. Résiliation anticipée par le bailleur en raison d'un usage prétendument non conforme, considérée comme non justifiée. Droit de la locataire de réclamer des dommages-intérêts à titre de perte de gain.	page 8	11 Pourparlers entre le bailleur, le locataire et un tiers relatifs à la reprise d'un bail commercial; échec. Non-application de l'art. 257 al. 2 CO au cas du preneur qui résilie le contrat avant terme.	page 13
		12 Notion de reprise de bail. Résiliation anticipée par le nouveau locataire.	page 14
2. BAIL À LOYER		13 Résiliation anticipée du bail par le preneur. Conditions lui permettant d'être délié de ses obligations contractuelles. Conséquences pécuniaires.	page 14
4 Obligation du bailleur en raison des défauts de la chose louée (mauvaise isolation de locaux servant à une école de danse). Fixation par le tribunal d'un délai pour remédier aux défauts. Droit du locataire d'exiger une réduction du loyer.	page 9	14 Résiliation anticipée du bail motivée par le comportement du cocontractant. Relations entre les art. 269, 254 ss et 97 ss CO.	page 15
5 Participation du preneur aux frais de remise en état de son futur logement. Action en répétition de cette somme à la fin du contrat. Possibilité — niée en l'espèce — de laisser à charge du locataire le coût de transformations ou de rénovation lorsqu'il est pris en compte dans la fixation du loyer.	page 9	15 Résiliation anticipée du bail en raison de circonstances graves. Nature dispositive de la règle régissant le dommage.	page 16
6 Obligation du bailleur en raison des défauts de la chose louée. Nuisances occasionnées par d'autres locataires de l'immeuble (salon de massage). Droit du preneur de résilier le bail et d'exiger une réduction du loyer.	page 10	16 Bail à loyer d'une villa. Vente immobilière. Validité de la dénonciation du bail. Interprétation de la clause de reprise des baux. Portée d'une dénonciation prématurée. Occupation des lieux au-delà du terme le plus éloigné. Augmentation du loyer pendant l'occupation de fait des locaux. Portée de la déclaration de l'acquéreur.	page 16
7 Obligation du bailleur en raison des défauts de la chose louée (exploitation par un autre locataire d'un « sauna-solarium » d'un genre particulier). Réduction du loyer, résiliation anticipée du bail commercial et réclamation de dommages-intérêts par le preneur. Prise en compte partielle des avantages résultant de la résiliation anticipée dans le calcul du dommage.	page 11	17 Vente d'un immeuble. Résiliation du bail par l'acquéreur jugée valable. Demande en interprétation, recte en révision, du locataire. Portée de la déclaration de l'acquéreur. Obligation faite à l'acquéreur de produire le contrat de vente immobilière pour nouvelle décision sur la question de la validité de la dénonciation.	page 17
8 Obligation du bailleur en raison des défauts de la chose louée (isolation thermique d'un appartement). Droit du preneur (en l'espèce, actionnaire-locataire) de réclamer le paiement de dommages-intérêts. Fixation de l'indemnité ex aequo et bono.	page 11	18 L'art. 259 CO ne s'applique pas à la fixation de la fin du droit d'usage d'une maison familiale accordé par le juge des mesures provisoires du divorce à l'un des époux.	page 17
		19 Violation d'une clause contractuelle interdisant la sous-location. Conditions de la résiliation immédiate du bail pour justes motifs.	page 18
		20 Bail commercial. Locaux loués à un pêcheur professionnel. Obligation contractuelle d'exploiter les locaux. Inexécution.	page 18

21 Résiliation ordinaire d'un bail d'habitation. Lettre recommandée adressée au preneur qui est absent au moment de la distribution postale. Notion de réception du congé.	page 19	34 Clause contractuelle permettant au propriétaire d'exiger la remise des lieux dans leur état d'origine à la fin du bail. Installations faites par un locataire précédent et reprises par le preneur. Clause jugée ambiguë. Application du principe « in dubio contra stipulatorem ».	page 25
22 Résiliation du bail. Admissibilité de délais différents pour l'une et l'autre des parties.	page 19	3. BAIL À FERME	
23 Prolongation du bail. Local mis à disposition d'une association à but non économique (association de quartier). Notion de locaux commerciaux.	page 20	35 Bail à ferme agricole. Assimilation de la concession d'un droit de superficie à l'aliénation du fonds affermé. Notion d'acquisition en vue d'une construction immédiate fondant le droit de résilier le bail. Absence de conséquences pénibles pour le fermier ou sa famille susceptibles de justifier la prolongation du contrat.	page 26
24 Prolongation du bail. Nature commerciale d'un bail portant sur un dépôt de motocyclettes.	page 21	36 Bail à ferme agricole. Cas où l'intention du bailleur d'exploiter personnellement le domaine — illusoire ou mensongère — n'exclut pas la prolongation du contrat. Définition du cercle des proches dont le besoin pourrait faire échec à la prolongation.	page 26
25 Prolongation du bail. Ordre dans lequel le juge doit examiner les intérêts respectifs de chaque partie.	page 21	4. AMSL	
26 Prolongation du bail. Conséquences pénibles de la résiliation pour le preneur qui n'exerce pas lui-même une activité dans les locaux loués.	page 22	37 Société coopérative visant à procurer des logements familiaux à ses membres. Non-application de l'AMSL à un litige portant sur le montant du loyer entre la société et un membre locataire.	page 27
27 Prolongation d'un bail commercial. Appréciation des efforts exigés du preneur pour diminuer les conséquences pénibles de la résiliation. Application analogique de l'art. 267a al. 2 CO dans la procédure relative à une première demande de prolongation.	page 22	38 Hausse de loyer. Critère des loyers comparatifs. La détermination du loyer par la comparaison appropriée d'objets semblables ne peut être remplacée, même partiellement, par une expertise du rendement de l'immeuble.	page 27
28 Seconde prolongation de bail commercial (restaurant). Conditions d'octroi.	page 23	39 Opération dite de congé-vente. Exigence de la formule officielle pour l'offre d'achat faite au locataire. Question non résolue en l'espèce.	page 28
29 Prolongation du bail. Délai pour former la requête. Contrat reconductible tacitement après l'expiration d'une durée minimale considéré comme un bail de durée indéterminée.	page 23	40 Contestation du loyer initial par le locataire. Notion de « situation difficile » lors de la conclusion du bail.	page 29
30 Prolongation du bail. Exception absolue soulevée par le bailleur admise, le preneur ayant commis de multiples violations du contrat.	page 24	41 Congé donné par le bailleur, suivi d'une proposition de majoration de loyer. Nullité du congé.	page 30
31 Prolongation du bail. Exception absolue soulevée par le bailleur écartée, le preneur étant en retard dans le paiement des loyers sans mauvaise volonté de sa part.	page 24	42 Charges accessoires facturées au locataire, mais non prévues contractuellement. Nullité de la résiliation faisant suite à la contestation de ces charges.	page 30
32 Le propriétaire n'est pas tenu de faire connaître, lors de la résiliation, le besoin personnel des locaux loués, que ce soit pour lui-même ou pour un proche parent ou allié.	page 24	43 Obligation du bailleur de motiver clairement une hausse de loyer. Réserve d'adaptation du loyer contenue dans le contrat, jugée imprécise.	page 31
33 Effets de l'annotation au RF d'un bail à loyer en cas de vente de l'immeuble. Responsabilité solidaire du vendeur pour l'exécution du contrat. Conditions de la dénonciation du bail par l'acquéreur. Possibilité pour le preneur de requérir l'annotation du contrat pour sa période de renouvellement.	page 24	44 Nullité d'un congé donné au locataire à titre de représailles.	page 31
		45 Abus de droit d'une locataire qui invoque la nullité d'un congé de représailles.	page 32

Publications depuis le 1^{er} janvier 1988

Etat au 30 juin 1989

- AUBERT J.-F., La Constitution fédérale et le logement, 5^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1988
- BARBEY R., Pratique récente en matière d'AMSL, 5^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1988
- BARBEY R., Übersicht über die neuere Rechtsprechung zum BMM, MP 1988, p. 130
- BRUNNER A., Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung. Rechtsfragen bei Einführung und Anwendung, MP 1988, p. 3
- CHERPILLOD Y., La fin des contrats de durée, Lausanne 1988
- EGLI J.-F., Aperçu de la jurisprudence récente du TF en application de l'AMSL, RJB 1988, p. 52
- GUINAND J., Le paiement du loyer et les défauts de la chose louée, in Mélanges Pierre Engel, Lausanne 1989, p. 113
- JÄGGI Th., Vertragliche Regelung der Beendigung der landwirtschaftlichen Pacht nach Veräusserung des Pachtgegenstandes, NB 1988, p. 249
- JUNOD C.-A., Les incidences du droit administratif du logement social sur le droit privé du bail à loyer, 5^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1988
- LACHAT D., Pour la cause du logement, Plädoyer 3/89, p. 54
- MICHEL J., Vers une révision complète du droit du bail, Plädoyer 3/89, p. 53
- MIETRECHTSPRAXIS, Indices und Kennziffern zu Miet- und Wohnwesen, Bâle 1989
- MÜLLER J.-P., Grundrechte und Vertragsautonomie contra Mietpolitik: Verfassungsmässigkeit der Bewilligungspflicht für den Verkauf von Mietwohnungen, an welchen Mangel herrscht, DC 1988, p. 60
- NORDMANN Ph., Der Schutz des Mieters nach dem neuen Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG), MP 1989, p. 1
- PIOTET P., Les prétentions de l'entrepreneur du locataire contre le propriétaire de l'immeuble, DC 1988, p. 3
- POLYDOR-WERNER S., Rückabwicklung und Aufrechterhaltung fehlerhafter Dauerschuldverträge, Zurich 1988
- ROGNON P.-A., L'aliénation de l'immeuble et ses effets sur le bail, RJN 1988, p. 9
- RUOSS R. T., Der Einfluss des neuen Eherechts auf Mietverhältnisse an Wohnräumen, RDS 1988 I p. 75
- STOLL D., Die Unterhaltspflicht des Mieters gemäss Art. 263 Abs. 2 OR, MP 1989, p. 47
- STRAUB P. A., Der gastgewerbliche Mietvertrag, Zurich 1988
- STUDER B./HOFER E., Le droit du bail à ferme agricole, Brugg 1988
- TERCIER P., La partie spéciale du Code des obligations, Zurich 1988 (not. p. 127)
- WESSNER P., La conclusion du bail immobilier, 5^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1988
- WESSNER P., Der Abschluss von Mietverträgen über unbeweglichen Sachen, MP 1988, p. 78 et 174
- WULKAN Ch., Der Immobilien-Leasingvertrag nach schweizerischem Privatrecht: rechtsstaatsächliche, schuld- und sachenrechtliche Analyse, Zurich 1988

Vers un nouveau droit du bail

Dans son message du 27 mars 1985 (FF 1985 I 230), le Conseil fédéral a soumis aux Chambres fédérales trois projets: un contre-projet à l'initiative populaire «pour la protection des locataires», un projet de révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le Code des obligations et un projet de loi instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.

Saisie de ces projets, l'Assemblée fédérale a décidé de traiter en priorité la question constitutionnelle et de surseoir à l'examen des deux autres projets jusqu'à ce que la nouvelle disposition constitutionnelle soit adoptée.

Le 7 décembre 1986, le peuple et les cantons ont accepté le contre-projet de l'Assemblée fédérale, l'initiative populaire ayant été retirée à son profit.

L'art. 34 septies de la Constitution fédérale a désormais la teneur suivante:

«La Confédération a le droit d'édicter des prescriptions contre les abus en matière de bail. Elle légifère pour protéger les locataires contre les loyers et autres prétentions abusifs des bailleurs, sur l'annulabilité des congés abusifs et sur la prolongation du bail limitée dans le temps.

La Confédération peut, afin d'encourager la conclusion d'accords pris en commun et d'empêcher les abus dans le domaine des loyers et du logement, édicter des prescriptions concernant la déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres et d'autres mesures prises en commun par les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables. L'article 34 ter, 2^e alinéa, de la Constitution est applicable par analogie».

Le second alinéa avait été accepté le 5 mars 1972. Il n'a pas encore fait l'objet de dispositions d'application.

Suite à la modification de l'art. 34 septies qui donne à la Confédération la compétence de légiférer contre les abus en matière de bail sur l'ensemble du territoire suisse et sans limite de temps, les Chambres fédérales ont abordé les deux projets législatifs présentés par le Conseil fédéral. Le débat devant le Conseil des Etats a eu lieu à la session d'été 1988 (BO 1988 CE, p. 137-185), le débat devant le Conseil national à la session de printemps 1989 (BO 1989 CN, p. 461-480 et 495-550). Le Conseil des Etats a repris l'examen du projet à la session d'automne 1989. Il s'est rallié sur plusieurs points importants aux décisions du Conseil national. L'élimination des dernières divergences et le vote final interviendront au cours de la session d'hiver 1989. L'entrée en vigueur du nouveau droit sera fixée en 1990. Elle devrait avoir lieu au plus tard le 1^{er} janvier 1991.

Même si les textes ne sont pas encore définitifs, on peut dès maintenant esquisser les grandes lignes de la future législation.

S'agissant de la *forme*, on relèvera que, contrairement aux propositions du Conseil fédéral, le Conseil des Etats a estimé qu'il ne fallait pas élaborer deux textes législatifs distincts mais un seul. Il a dès lors proposé de faire figurer l'ensemble des dispositions relatives à la protection contre les abus dans le secteur locatif dans le Code des obligations. Cette solution, à laquelle s'est rallié le Conseil national, présente un certain nombre d'avantages. Comme il s'agit de remplacer une législation

extraordinaire et limitée dans le temps par une législation ordinaire non limitée dans le temps, le regroupement des dispositions légales dans un seul texte a l'avantage de la clarté et de la simplification. Il n'y aura qu'une loi à consulter et cette loi traitera des questions relatives au bail dans un ordre logique et cohérent. Malheureusement, les dispositions relatives aux «loyers et autres prétentions abusifs» nécessitent des dispositions d'application qui ne permettront pas de faire l'économie d'une ordonnance d'exécution.

Sur le *fond*, les dispositions régissant le bail à loyer (art. 253 ss CO) seront réparties en quatre chapitres: 1. Dispositions générales; 2. Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux; 3. Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux; 4. Autorités et procédure.

1. Au chapitre des *dispositions générales*, on peut relever les nouveautés suivantes:

- a) Les droits du locataire en cas de *défauts de la chose louée* seront renforcés. Le locataire qui n'obtient pas la réparation d'un défaut pourra consigner auprès d'un office cantonal les loyers à échoir. Les conditions auxquelles ce droit pourra être exercé ainsi que la procédure devant permettre de trancher le litige ont fait l'objet de nombreuses discussions dans le débat parlementaire.
- b) Les règles relatives aux conséquences de la *demeure du locataire* seront assouplies. Si le locataire ne paie pas le loyer échu dans le délai que peut lui fixer le bailleur, le bail est aujourd'hui résilié avec effet immédiat et le bailleur peut demander l'expulsion du locataire. Le nouveau droit tend à donner au locataire un délai supplémentaire avant d'être expulsé.
- c) En cas d'*aliénation de la chose louée*, l'adage «Kauf bricht Miete» aura vécu. Tous les droits et obligations du bail passeront à l'acquéreur avec la propriété de la chose. Il s'agira d'un transfert légal du bail. L'acquéreur sera lié par le contrat conclu par l'aliénateur avec le locataire. Il reste encore à savoir si le nouveau bailleur pourra bénéficier d'un droit exceptionnel de résiliation. Le projet du Conseil fédéral, auquel le Conseil des Etats s'est rallié, accorde un tel droit à l'acquéreur qui pourrait résilier pour le prochain terme légal en observant le délai de congé légal. Le Conseil national entend limiter ce droit: s'il s'agit d'un bail portant sur une habitation ou un local commercial, le nouveau bailleur ne pourrait résilier le bail que si le contrat le permet ou lorsque le bailleur invoque un besoin propre et impérieux pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. Le Conseil des Etats s'est rallié à ce principe, mais il subsiste une divergence sur la question de savoir si le besoin propre invoqué devra être impérieux ou urgent.

Le projet prévoit par ailleurs que si le nouveau bailleur résilie le bail plus tôt que ne le permettait le contrat, le bailleur précédent répondra de tous les dommages ainsi causés au locataire.



- d) Les conditions auxquelles le locataire pourra *sous-louer* seront plus précises. La loi énumérera en particulier les cas dans lesquels le bailleur ne pourra pas refuser son consentement.
 - e) Les règles relatives aux *travaux de rénovation et de modification de la chose louée* seront plus complètes. Il sera en particulier précisé que le locataire ne pourra entreprendre lui-même des travaux de rénovation ou de modification qu'avec le consentement écrit du bailleur.
2. Le chapitre relatif à la protection contre les *loyers abusifs* ou d'autres prétentions du bailleur en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux reprend pour l'essentiel les dispositions actuelles de l'AMSL.
- On peut noter les points suivants:
- a) Le nouveau locataire pourra connaître le *montant du loyer que payait son prédécesseur*. Une proposition visant à prévoir une notification officielle comme en cas d'augmentation de loyer a été écartée au Conseil national. Ce dernier a cependant accepté d'introduire une clause qui permettrait aux cantons, en cas de pénurie de logements, de rendre l'usage de la formule officielle obligatoire également lors de la conclusion d'un nouveau bail. Le Conseil des Etats a accepté cette disposition qui répond aux initiatives déposées dans ce sens par les cantons de Fribourg et de Genève.
 - b) La *contestation du loyer initial*, déjà prévue dans l'AMSL, est admise dans son principe. Adoptant une solution de compromis, le Conseil national, puis le Conseil des Etats ont décidé de consacrer dans la loi la solution jurisprudentielle actuelle. Le loyer initial pourra être contesté si le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.
 - c) Lorsque le loyer est *indexé* ou *échelonné*, il ne pourra plus être remis en cause, sous réserve du loyer initial, lorsque les conditions de l'indexation ou de l'échelonnement seront réalisées.
3. La *protection contre les congés*, qui sera intégrée au Code des obligations, est renforcée dans le sens de la disposition constitutionnelle qui permet au locataire de demander l'annulation des congés abusifs. Les points suivants méritent une mention particulière:
- a) Le congé donné par le bailleur ne pourra être signifié, sous peine de nullité, que moyennant l'utilisation d'une *formule* agréée par le canton. Cette formule indiquera au locataire quels sont ses droits: possibilité de demander l'annulation du congé ou une prolongation du bail.
 - b) Les dispositions adoptées lors de la révision du droit du mariage et qui sont destinées à protéger les *droits du conjoint du locataire* sont reprises et précisées.
 - c) Le locataire pourra demander au bailleur de lui indiquer les *motifs de la résiliation*. La motivation ne sera toutefois pas une condition de validité du congé.
 - d) Le congé sera *annulable* lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La loi énumérera une liste de cas dans lesquels le congé donné par le bailleur sera abusif et par conséquent annulable. On notera sur ce point que le Conseil national a introduit le «congé-vente» comme cause d'annulabilité du congé. Les différents cas énumérés aujourd'hui dans l'AMSL comme causes de nullité du congé sont également repris. Le délai de 2 ans de l'actuel, art. 28 al. 3 AMSL a été porté à 3 ans.
 - e) L'annulation du congé devra être demandée dans un *délai péremptoire de trente jours*. Si le congé n'est pas attaqué dans ce délai, il déploiera alors tous ses effets. Les cas de nullité absolue seront ainsi limités au vice de forme, au défaut de capacité et à l'inobservation des délais.
 - f) La durée maximale de la *prolongation du bail* sera portée à 4 ans pour les locaux d'habitation et à 6 ans pour les locaux commerciaux.
 - g) Les cas d'*exclusion de la prolongation* seront limités. Le besoin personnel du bailleur ne sera plus une cause absolue d'exclusion. Mais le bailleur pourra l'invoquer lorsqu'il souhaite résilier le bail avant l'expiration du délai de 3 ans mentionné plus haut (3. d) ou au cours d'une procédure de contestation.
4. Les dispositions relatives aux *autorités compétentes* et à la *procédure* sont reprises des règles actuelles de l'AMSL et complétées.
- a) Chaque canton devra instaurer des *autorités de conciliation*.
 - b) Ces autorités seront compétentes pour connaître de *tous les litiges se rapportant aux baux des choses immobilières*. Elles pourront conseiller les parties et le cas échéant fonctionner comme tribunaux arbitraux.
 - c) L'autorité de conciliation *devra toujours être saisie* avant que le litige ne puisse être porté devant le juge.
 - d) Dans certains cas, l'autorité de conciliation aura un *pouvoir de décision*.
 - e) S'agissant de la *procédure*, le droit fédéral se bornera à exiger qu'elle permette de vider les causes rapidement.
- Les dispositions relatives au *bail à ferme* (art. 275 ss CO) seront adaptées au nouveau droit du bail à loyer.
- Les dispositions de *droit pénal* qui se trouvent actuellement dans l'AMSL feront l'objet de deux nouveaux articles du Code pénal suisse (art. 325 bis et 326 bis).
- On notera enfin que le Conseil national a adopté une *motion* demandant au Conseil fédéral d'édicter rapidement, en application de l'art. 34 septies, al. 2 de la Constitution «des prescriptions concernant la force obligatoire générale de contrats-cadres et d'autres mesures prises en commun par les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables». Cette motion a également été adoptée par le Conseil des Etats.

Jean Guinand

INFORMATIONS LEGISLATIVES

Ordonnance concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 10 juillet 1972 (RS 221. 213. 11): modification du 18 septembre 1989, entrée en vigueur le même jour, art. 9 al. 2 bis: «Lors d'une modification de loyer suite à un changement du taux de l'intérêt hypothécaire, il y a lieu de voir si et dans quelle mesure les changements antérieurs ont été répercutés» (ROLF 1989, p. 1856).

Lettre du TF aux autorités cantonales de surveillance et aux offices de poursuite et de faillite, du 11 décembre 1987 (consécutive à l'adoption du nouveau droit matrimonial, LF du 5 octobre 1984), publiée aux ATF 113 III 59-67.

Loi neuchâteloise limitant la mise en vente d'appartements loués, du 22 mars 1989, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1989. Ce texte fait l'objet d'un recours de droit public au TF.

Loi fribourgeoise instituant le Tribunal des baux à loyer, du 18 mai 1989, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1990.

Loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 22 juin 1989. Mise à jour de la LDTR de 1983. Ce texte fait l'objet d'un recours de droit public au TF.

1. Principes généraux

1 Convention entre copropriétaires portant sur l'usage d'une villa. Nature juridique.

Tribunal fédéral

11.05.1988

N. c. N.

SJ 1988, p. 521

Les rapports entre des copropriétaires (ici, des ex-époux) touchant l'usage de la chose (ici, une villa) sont régis par les art. 647 ss CC (*Meier-Hayoz, Das Eigentum. Systematischer Teil und allgemeine Bestimmungen, IV 1, 4^e éd., Berne 1966, n. 29 ad art. 647 CC*).

Une convention portant sur la cession, contre rémunération, de l'usage exclusif de l'immeuble à l'un des copropriétaires ne saurait être qualifiée de bail, peu importe les termes utilisés par les parties.

M.C.J.

2 N'est pas un bail le droit d'usage d'une maison familiale accordé à l'un des époux par le juge des mesures provisoires du divorce.

Tribunal fédéral

28.01.1987

M.-G.

ATF 113 III 42; JT 1989 II 73

Art. 1 CO

Lorsque le juge des mesures provisoires du divorce attribue à l'épouse l'usage exclusif d'une maison familiale appartenant au mari, il ne s'agit pas d'un bail, faute d'un consentement des parties au sens de l'art. 1 CO.

P.W.

3 Bail portant sur des locaux loués à une prostituée. Contrat jugé ni illicite, ni contraire aux mœurs.

Résiliation anticipée par le bailleur en raison d'un usage prétendument non conforme, considérée comme non justifiée. Droit de la locataire de réclamer des dommages-intérêts à titre de perte de gain.

Tribunal d'appel, Bâle-Ville

20.05.1988

MP 1988, p. 153

Art. 20 al. 1, 261 al. 2 CO

1. L'ordre juridique entretient avec la prostitution des relations souvent tumultueuses. Le droit du bail n'y échappe pas, comme en témoignent plusieurs jugements rendus ces dernières années par des instances cantonales (*OG LU, 2.3.1982, RSJ 1985, p. 60; OG ZH, 26.2.1985, RSJ 1986, p. 264; cf. aussi la décision commentée infra n° 6*). Très régulièrement, la question est de savoir si et dans quelle mesure la cession de l'usage de locaux destinés à la prostitution mérite la protection de la loi civile, eu égard à la nature immorale de l'activité et aux nuisances qu'elle occasionne.
2. Dans la présente affaire, le propriétaire avait résilié de manière anticipée le bail conclu — en connaissance de cause — avec une prostituée. Pour se soustraire à la demande en dommages-intérêts intentée par cette dernière, il invoquait d'une part la nullité de la convention (art. 20 al. 1 CO), d'autre part la violation d'obligations contractuelles par la locataire (art. 261 al. 2 CO). Sur un point comme sur l'autre, il ne fut pas entendu. La demanderesse se vit octroyer une indemnité de plus de Fr. 10000. — à titre de perte de gain.
3. S'agissant de la validité du bail (art. 19 al. 2, 20 al. 1 CO), le Tribunal d'appel constate que la location de locaux servant à la prostitution — une activité qui en elle-même n'est pas punissable — ne viole aucune règle de l'ordre juridique suisse. Le contrat n'est donc pas illicite. Il en irait autrement si le bailleur est un proxénète ou un souteneur, qui tire profit de ce genre de commerce en exigeant un loyer particulièrement élevé (*cf. le jugement lucernois cité plus haut*). Aux yeux des juges, l'objet du contrat n'est pas davantage contraire aux mœurs. Il porte sur la cession onéreuse de l'usage de locaux. Si cet usage est en l'espèce immoral, le bailleur n'y participe pas directement. L'application de l'art. 20 al. 1 CO méconnaîtrait l'évolution des mœurs et aboutirait à jeter de manière inadmissible la prostitution à la rue (*dans le même sens, cf. le jugement zurichois cité plus haut*).
4. Pour ce qui touche la résiliation anticipée du contrat, le Tribunal d'appel constate que la prostitution provoque inévitablement certaines nuisances dans l'immeuble où elle est pratiquée, en particulier des troubles de la tranquillité. Le bailleur ne pouvait l'ignorer. Il n'a d'ailleurs adressé à sa partenaire que des griefs de peu d'importance. Et après un avertissement écrit, il a laissé s'écouler plus de trois mois avant de lui signifier le congé. Selon les juges, la violation du bail n'était pas assez grave pour justifier une résiliation immédiate au sens de l'art. 261 al. 2 CO (*au contraire de l'affaire zurichoise susmentionnée*).

Note

5. Dans le procès en cause, le Tribunal d'appel de Bâle-Ville juge que la location de locaux à une prostituée n'est en elle-même pas illicite (ce qui est juste), ni immorale (ce qui est discutable). Soulignons en premier lieu que le TF voit dans la

prostitution une activité contraire aux bonnes mœurs, même s'il n'en a pas nécessairement tiré les conséquences juridiques dans tous les domaines (ATF 111 II 297 ss, JT 1986 I 449 ss et les réf. cit.). Observons également qu'un contrat peut être immoral non seulement par son contenu, mais aussi par son but, pourvu que ce but soit commun aux deux parties. Les juges bâlois nient ici l'existence d'une telle condition. Pour eux, seul l'usage des locaux par la locataire était directement immoral, non la perception de loyers par le bailleur (des loyers qui, selon toute apparence, n'étaient pas particulièrement élevés). On relèvera pourtant que la doctrine (un courant, en tout cas) fait tomber sous le coup de l'art. 20 al. 1 CO les conventions qui favorisent l'immoralité, quand un des cocontractants, même sans tirer spécialement profit de la situation, fournit sciemment à l'autre le moyen d'atteindre un but contraire aux mœurs (von Tuhr/Peter, *Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts*, I, Zurich 1979, 3^e éd., § 31 V 1; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, Neuchâtel 1973, p. 204 s). Une

telle opinion revient à donner à la notion de «but immoral» une acception plus large que celle adoptée dans le jugement en cause. Elle est conforme à un arrêt rendu par le TF dans une affaire semblable, il y a bien longtemps (ATF 33 II 432).

6. Quant à la résiliation anticipée du bail, le Tribunal d'appel la juge injustifiée, constitutive d'une violation fautive du contrat. Il condamne le propriétaire à réparer le manque à gagner subi par la locataire pendant les trois mois qu'a duré son incapacité de travail. Une telle décision implique — il faut en être conscient — la reconnaissance juridique du produit d'une activité contraire aux mœurs. Ce n'est pas nouveau. Pour la jurisprudence en effet, l'exercice de la prostitution est protégé par la liberté du commerce et de l'industrie. Son revenu est imposable; il est saisissable; et depuis peu, sa perte peut donner lieu à réparation dans le domaine délictuel (ATF 111 II 297 ss, JT 1986 I 449 s et les réf. cit.). Pourquoi en irait-il donc autrement en matière contractuelle?

P.W.

2. Bail à loyer

4 **Obligation du bailleur en raison des défauts de la chose louée (mauvaise isolation de locaux servant à une école de danse). Fixation par le tribunal d'un délai pour remédier aux défauts. Droit du locataire d'exiger une réduction du loyer.**

Tribunal cantonal, Neuchâtel

21.03.1988

H. c. F.

Art. 254 al. 1 et 2 CO

1. Les parties ont conclu un bail commercial de 10 ans portant sur des locaux destinés à une école de danse. A cet effet, le propriétaire avait procédé à des travaux d'aménagement pour un montant de l'ordre de Fr. 60 000.—. Travaux insuffisants, selon toute apparence, puisque la locataire s'est dès le début plainte de défauts d'isolation; elle faisait notamment état d'humidité excessive se traduisant entre autres par la formation de condensation sur les murs (donc de buée sur les miroirs latéraux) et par le risque de glissades sur les sols.
2. Le tribunal n'éprouve aucune peine à se convaincre que l'usage des locaux, tel qu'il était prévu, se trouve notablement amoindri, peu importe de savoir sur quelles bases financières le loyer a été fixé. Aussi donne-t-il droit à la locataire, selon l'art. 254 al. 2 CO, de réduire le loyer dans une proportion de 18% (la directrice de l'école de danse, il est vrai, n'avait pas attendu le jugement pour exercer ce droit de sa propre initiative, en opérant des retenues pendant plus de 2 ans). Le tribunal condamne par ailleurs le

bailleur à entreprendre une série de travaux de réfection des locaux loués, et cela dans un délai de 3 mois dès l'entrée en force du jugement. A défaut, la locataire est autorisée à les faire exécuter aux frais du bailleur (art. 98 al. 1 CO).

P.W.

5 **Participation du preneur aux frais de remise en état de son futur logement. Action en répétition de cette somme à la fin du contrat. Possibilité — niée en l'espèce — de laisser à charge du locataire le coût de transformations ou de rénovation lorsqu'il est pris en compte dans la fixation du loyer.**

Tribunal d'appel, Bâle-Ville

09.08.1988

Coopérative d'habitation G. c. M.

MP 1989, p. 61

Art. 254 al. 1, 271 al. 2 CO; 5 AMSL

1. Avant même de disposer de l'appartement loué, le preneur s'est engagé à prendre à sa charge la moitié des frais de remise en état. Il a payé plus de Fr. 2000.— à cet effet. Le bail ayant pris fin (après un an et cinq mois), il réclame la restitution de cette somme, qui lui est accordée en première instance et en instance de recours.

2. L'art. 254 al. 1 CO oblige le bailleur à délivrer l'objet loué dans un état approprié à l'usage convenu. En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, le preneur ne répond pas des changements ou détériorations qui résultent de la jouissance de la chose dans les termes du contrat. Ces dispositions sont de droit impératif, en ce sens qu'on ne peut y déroger conventionnellement au détriment du preneur (art. 5 AMSL). Le TF a toutefois jugé qu'il n'était pas contraire à l'AMSL de laisser à charge du preneur des frais de transformations et de rénovation lorsqu'ils sont pris en compte dans la fixation du loyer (ATF 104 II 203, JT 1979 I 25).
3. Dans la présente affaire, le Tribunal d'appel considère que les travaux entrepris (notamment de peinture) visaient non pas la transformation de l'appartement, mais sa seule remise en état. Le coût qui en résulte est à la charge du bailleur. Ce dernier ne saurait donc le faire supporter par le nouveau locataire, comme il n'aurait d'ailleurs pu en réclamer le remboursement à son prédécesseur selon l'art. 271 al. 2 CO.
4. Une dérogation à cette règle ne serait admissible que si la participation du preneur à de tels frais a été prise en compte dans la fixation du loyer. Tel n'est pas le cas en l'espèce. En effet, et contrairement à l'arrêt fédéral cité plus haut, le preneur ne payait pas un loyer inférieur à celui de son prédécesseur. De plus, sa participation aux frais de remise en état n'a pas été compensée par la conclusion d'un bail de longue durée.

M.C.J.

6 Obligation du bailleur en raison des défauts de la chose louée. Nuisances occasionnées par d'autres locataires de l'immeuble (salon de massage). Droit du preneur de résilier le bail et d'exiger une réduction du loyer.

Tribunal des baux du district de Zurich, Zurich

23.12.1987

A. c. Hoirs H.

MP 1988, p. 112; Plaidoyer 1988/4, p. 38

Art. 255 al. 1 CO

1. De manière générale, le bailleur est tenu de maintenir la chose louée dans un état approprié à l'usage convenu pendant toute la durée du contrat (art. 254 al. 1 CO). Il s'oblige ainsi à garantir le preneur des défauts qui se produiraient en cours de bail: défauts matériels (cela va de soi au regard de la note marginale de l'art. 255 CO, qui parle de «détériorations»), mais aussi défauts immatériels (ou incorporels), peu importe qu'ils aient pour origine la chose elle-même ou le comportement de tiers (*Schmid*,

Miete, Pacht, Leihe, in Das Obligationenrecht, 3^e éd., V2 b, Zurich 1974, n. 10 ad art. 254/255 CO; *Reymond, Le bail à loyer, le bail à ferme, le prêt à usage, in DPS VII I 1, Fribourg 1978, p. 215).*

2. En fait de comportement de tiers, il s'agissait en l'espèce de l'exploitation d'un salon de massage dans un locatif de Zurich. Ne supportant plus les nuisances que ce genre de commerce occasionnait à l'entourage, une locataire (celle du dessus) s'en plaignit au gérant de l'immeuble. En vain. Elle résilia alors le bail de manière anticipée, ouvrit action pour faire constater son droit, en exigeant au surplus une réduction du loyer. Elle obtint gain de cause sur toute la ligne.
3. Le tribunal constate que l'activité du salon de massage causait toutes sortes d'inconvénients à la demanderesse, propres à diminuer dans une mesure importante l'usage de l'appartement loué: bruits et cris provoqués par les masseuses, revues pornographiques traînant dans l'escalier, coups de sonnette et racolages de clients, tout cela chaque jour, souvent jusqu'au petit matin, y compris le week-end.
4. S'agissant du droit à la réduction du loyer, il est subordonné — même si l'art. 255 al. 1 CO ne le précise pas — à la condition que le preneur avise le bailleur des défauts (*Reymond, op. cit.*, p. 214). En l'espèce, les premières réclamations de la demanderesse datent de novembre 1985. Cela conduit le tribunal à admettre une réduction du loyer de 35% à partir de cette date, suivant ainsi la doctrine majoritaire (*Schmid, op. cit.*, n. 27 ad art. 254/255 CO; *Sprenger, Entstehung, Auslegung und Auflösung des Mietvertrages für Immobilien, Zurich 1972, p. 101*). C'est dire que les juges zurichois n'ont pas retenu un autre courant d'opinion, qui veut faire naître le droit à la réduction, non du moment — facilement déterminable — où le bailleur a connaissance du défaut, mais immédiatement, dès que le défaut se manifeste (*Guinand/Knoepfler, Les obligations du bailleur, FJS 358, p. 7; Tercier, La partie spéciale du Code des obligations, Zurich 1988, n° 1098*). A première vue, cette dernière solution paraît plus logique, eu égard au caractère synallagmatique du bail. Mais elle peut poser des problèmes pratiques quand les nuisances, comme dans le présent cas, vont en empirant. D'ailleurs, elle n'a pas été retenue par le législateur de la réforme (*Projet de 1985, art. 259c CO, FF 1985 I 1487*).
5. Quant au droit à la résiliation du contrat (art. 255 al. 1 CO), il exige du locataire qu'il fixe un délai convenable au propriétaire pour remédier au défaut. Tel n'a, semble-t-il, pas été le cas dans la présente affaire. Mais le tribunal n'en tient pas rigueur à la demanderesse, constatant que le bailleur n'a pas pris des mesures concrètes et immédiates pour remettre de l'ordre dans son immeuble. Conformément à la jurisprudence fédérale, il en déduit, par application analogique de l'art. 108 ch. 1 CO, que la fixation d'un délai convenable était inutile (ATF 104 II 274, JT 1979 I 67). En conséquence, la locataire était en droit de résilier de manière anticipée, pour fin octobre 1986.

P.W.

7 Obligation du bailleur en raison des défauts de la chose louée (exploitation par un autre locataire d'un « sauna-solarium » d'un genre particulier). Réduction du loyer, résiliation anticipée du bail commercial et réclamation de dommages-intérêts par le preneur. Prise en compte partielle des avantages résultant de la résiliation anticipée dans le calcul du dommage.

Tribunal fédéral

07.04.1989

M. c. S. SA

Art. 255 CO

1. La diminution de l'usage visée par l'art. 255 CO comprend également les nuisances causées au preneur par d'autres locataires, et notamment la perte de réputation de l'immeuble (*Becker, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, in Obligationenrecht, VI 2, Berne 1934, n. 12, 15 et 20 ad art. 254/255 CO; Tribunal des baux du district de Zurich, 23.12.1987, supra n° 6*). Seules des atteintes considérables justifient cependant une réduction du loyer ou la résiliation du contrat (*Schmid, Miete, Pacht, Leihe, in Das Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1974, n. 3 ad art. 254/255 CO*).
2. L'exploitation par le locataire de l'étage supérieur d'un « sauna-solarium » dont la publicité suggère qu'il s'agit plutôt d'un commerce sexuel est de nature à dissuader des clients potentiels d'une entreprise d'un autre type ayant son siège dans l'immeuble. C'est dans ces circonstances qu'en l'espèce plusieurs plaintes, puis la fixation d'un délai comminatoire ont été adressées au propriétaire. Les mesures prises par ce dernier sont demeurées insuffisantes. Le preneur a alors résilié le bail, non sans avoir auparavant consigné les loyers, dès l'échéance du délai fixé pour remédier aux troubles. Ses actions en réduction du loyer — jusqu'à son déménagement — et en dommages-intérêts ont été accueillies et, sur recours, confirmées par le TF.
3. Pour trouver d'autres locaux, il est nécessaire d'y consacrer un certain temps. Le TF explique que dans la situation zurichoise du marché des locaux commerciaux, une période de 3 mois ne paraît pas excessive. Le bailleur ne saurait en déduire une renonciation à la résiliation par le preneur (*Schmid, op. cit., n. 26 ad art. 254/255 CO; Tribunal des baux, Vaud, 27.11.1987, MP 1988, p. 60*).
4. S'agissant de l'action en dommages-intérêts touchant ici la compensation de certaines pertes patrimoniales subies par le preneur (frais de déménagement, pertes relatives à des installations techniques non transférables ni complètement amorties, etc.), le TF applique le principe de l'imputation des avantages. En l'occurrence, le preneur bénéficie d'un loyer plus favorable dans ses nouveaux locaux. Toutefois, le TF précise que le principe n'est pas absolu.

Si les circonstances qui ont provoqué l'avantage sont dues peu ou prou à l'activité de la victime, le juge ne l'imputera que partiellement de l'indemnité (*Oftringer, Haftpflichtrecht, I, 4^e éd., Zurich 1975, p. 184*).

J.F.M.

8 Obligation du bailleur en raison des défauts de la chose louée (isolation thermique d'un appartement). Droit du preneur (en l'espèce, actionnaire-locataire) de réclamer le paiement de dommages-intérêts. Fixation de l'indemnité ex aequo et bono.

Cour de justice, Genève

29.02.1988

A. c. SI C.

MP 1988, p. 110

Art. 254 al. 1, 255 al. 2 CO

1. L'acquisition d'un paquet d'actions d'une société immobilière est une vente mobilière: elle porte sur les titres et les droits qu'ils incorporent. Et quand ces droits comportent notamment celui d'occuper et de jouir de locaux d'habitation, c'est — généralement — un bail immobilier qui lie l'acquéreur et la société, peu importe le mode de calcul et de paiement du loyer (*cf. Tercier, La partie spéciale du Code des obligations, Zurich 1988, n° 1028 s et les réf. cit.*).
2. En l'espèce, les locaux loués ont été affectés, dès leur délivrance et pendant des années, de défauts d'isolation thermique. L'inétanchéité des fenêtres a provoqué une atmosphère humide et une répartition inégale du chauffage dans l'appartement; en saison froide, la température de certaines pièces ne dépassait guère les 17 ou 18 degrés. La locataire s'en est plainte, mais en vain. Alléguant avoir subi des préjudices en tout genre, elle a finalement ouvert action en paiement de dommages-intérêts pour un montant de Fr. 100 000. — Elle se verra allouer une somme de Fr. 5000. —
3. Les juges admettent sans peine que la bailleresse a contrevenu à son obligation de «délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état pendant toute la durée du bail» (art. 254 al. 1 CO). L'appartement comportait en effet un défaut — originaire et persistant — qui en amoindrissait l'usage. Cela était propre à causer un dommage du genre de celui que la locataire a subi (frais médicaux résultant d'atteinte à la santé, mais non la perte de gain, non prouvée). Une faute est imputée au bailleur qui, informé du défaut, n'y a pas remédié par des mesures efficaces dans un délai convenable (7 ans n'ont pas suffi).



Note

4. Sans innover, l'arrêt est intéressant en ce qu'il rappelle que l'action en dommages-intérêts dont dispose le preneur s'applique non seulement à l'hypothèse expressément prévue de l'art. 255 al. 2 CO, mais aussi à celle de l'art. 254 CO qui traite plus spécifiquement des obligations du bailleur en cas de défauts originaux. Il montre aussi que l'action est indépendante des autres moyens prévus aux art. 254 et 255 CO, notamment du droit à la réduction du loyer qui n'a pas été exercé ici par la demanderesse, en raison probablement de sa situation particulière d'actionnaire-locataire. C'est dire que l'action en dommages-intérêts peut être invoquée même si l'usage de la chose n'est pas « notablement amoindri », au sens de l'art. 255 al. 1 CO (*Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, p. 142*).
5. L'arrêt souligne également que la faute du bailleur peut intervenir au stade de la survenance du défaut, mais aussi, comme en l'espèce, au stade de sa suppression, quand le bailleur fait montre de carence (*Schmid, Miete, Pacht, Leihe, in Das Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1974, n. 35 ad art. 254/255 CO; Corboz, op. cit., p. 143*). Cela signifie que l'avis des défauts revêt une importance significative, même si, formellement, il n'a pas valeur d'incombance, comme c'est le cas dans la vente ou le contrat d'entreprise (ATF 107 II 429, JT 1982 I 280; *Schmid, op. cit., n. 16 ad art. 254/255 CO*). Il reste que la température de 18 degrés paraît constituer la limite minimale dans les conditions d'habitat actuelles (ce qu'avait déjà admis le Tribunal cantonal neuchâtelois, *RJN 7 I 121*). En deçà, on peut parler de notable diminution de la jouissance des locaux. Elle est donc bien révolue l'époque où l'on considérerait comme suffisante une température de 15 degrés (ATF 42 II 353, JT 1917 I 271 s).

P.W.

9 Obligation du bailleur en raison des défauts de la chose louée. Endommagement d'une marquise appartenant au locataire par des chutes de neige et de glace provenant du toit. Concours d'actions. Rejet.

Cour de justice, Genève

07.11.1988

X. c. SI A. SA

Art. 58, 255 al. 2 CO

1. Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état pendant toute la durée du contrat. S'il contrevient à cette obligation et cause un dommage, il doit en indemniser le locataire, à moins qu'il ne prouve qu'il n'a pas commis de faute (art. 255 al. 2 CO; cf. *Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, p. 142*). L'action fondée sur cette disposition

peut concourir avec celle découlant de l'art. 58 CO (ATF 60 II 341, JT 1935 I 238; *Corboz, op. cit., p. 143, n. 76 et les réf. cit.*).

2. La faute du bailleur est présumée et c'est à lui qu'incombe le fardeau de la preuve libératoire (*Schmid, Miete, Pacht, Leihe, in Das Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1974, n. 34 ad art. 254/255 CO; Guinand/Knoepfler, FJS 358, p. 9*). Il y a lieu de retenir dans l'examen de cette preuve les principes dégagés à propos de l'art. 97 al. 1 CO, dont l'art. 255 al. 2 CO ne constitue qu'un rappel (*Corboz, op. cit., p. 142, n. 166*), étant par ailleurs précisé que le bailleur répond de la faute de ses auxiliaires et notamment de son gérant (art. 101 al. 1 CO; ATF 107 II 429, JT 1982 I 280; 99 II 49, JT 1973 I 638).
3. Le défaut d'entretien d'un bâtiment, au sens de l'art. 58 CO, s'apprécie objectivement, sans égard à une éventuelle faute du propriétaire. Il peut être défini comme la violation d'un devoir de diligence, laquelle s'examine in concreto, en tenant compte de toutes les circonstances, et notamment de la nature des mesures que le propriétaire aurait pu prendre. Ces mesures trouvent leurs limites dans le comportement et le degré d'attention que l'on est en droit d'attendre du tiers moyen (*Deschenaux/Tercier, La responsabilité civile, 2^e éd., Berne 1982, p. 126 s; ATF 81 II 450, rés. in SJ 1956, p. 287; ATF 91 II 201, JT 1966 I 80*).
4. Le déblayage de la neige et des glaçons qui peuvent s'accumuler sur le toit fait partie de l'obligation d'entretien incombant tant au bailleur qu'au propriétaire d'ouvrage. En l'occurrence, la Cour de justice a jugé que le bailleur avait démontré avoir fait tout ce qu'on pouvait raisonnablement attendre de lui, d'un point de vue contractuel. En outre, elle a considéré que sa responsabilité extracontractuelle de propriétaire de l'immeuble n'était pas engagée non plus, compte tenu des circonstances de l'affaire (le locataire avait été autorisé à installer une marquise en toile sous sa propre responsabilité; il aurait dû enlever cette marquise en voyant la neige et la glace s'accumuler sur le toit).

J.F.M.

10 Résiliation anticipée du bail par le preneur. Obligation pour les deux parties de réduire le dommage qui en résulte par des démarches visant la recherche d'un locataire de remplacement. Admission en l'espèce d'une « responsabilité partagée ».

Tribunal fédéral

21.09.1988

I. c. W.

MP 1989, p. 23

Art. 44 al. 1, 257 al. 1 et 2 CO; 5, 12 al. 2 AMSL

1. Le preneur est en principe tenu de payer le loyer même lorsqu'il ne se sert pas de la chose louée en raison d'un fait touchant sa personne (art. 257 al. 1 CO). Le cas échéant, le bailleur doit imputer sur le loyer la valeur des économies qu'il a pu ainsi réaliser ou des profits qu'il tire d'un autre usage de la chose (art. 257 al. 2 CO). S'agissant des baux immobiliers, cette dernière disposition est de nature — relativement — impérative (art. 5 AMSL). Elle trouve notamment son expression dans l'interdiction des conventions obligeant le locataire à verser une indemnité dépassant la couverture du dommage causé par le départ anticipé (art. 12 al. 2 AMSL).
2. Dans de tels cas précisément, la doctrine et la jurisprudence sont unanimes à vouloir limiter la liberté du bailleur de décider à sa guise de l'utilisation des locaux après le départ prématuré du preneur. Elles se fondent globalement sur le principe de la bonne foi, et en particulier sur l'art. 44 al. 1 CO (auquel renvoie l'art. 99 al. 3 CO) qui fait devoir au lésé de réduire son préjudice. Concrètement, cela oblige le bailleur — lui aussi — à entreprendre les démarches nécessaires à une relocation rapide des locaux laissés vacants, mais également à examiner sérieusement, et le cas échéant à accepter, les candidatures valables proposées par le preneur.
3. L'art. 257 al. 2 CO ne signifie toutefois pas que n'importe quelle circonstance imputable au bailleur, ayant pour conséquence la non-relocation des locaux, suffise à libérer le preneur de ses obligations contractuelles. Cette disposition doit en effet être interprétée à la lumière de l'ensemble de la loi. Ainsi, le CO contient d'autres normes qui pondèrent le principe de la fidélité contractuelle, lorsque des rapports obligationnels durables sont matériellement interrompus, mais juridiquement maintenus. On pense aux art. 324 al. 2 et 337c al. 2 CO (dont la loi du 18 mars 1988 a modifié la formulation) qui concrétisent la règle prévue à l'art. 44 al. 1 CO et obligent le travailleur empêché de fournir sa prestation à se laisser imputer sur son salaire ce qu'il épargne du fait de son inactivité, ou ce qu'il gagne d'une autre manière, voire néglige intentionnellement de gagner. En résumé, le principe fondamental posé à l'art. 44 al. 1 CO détermine l'interprétation de l'art. 257 al. 2 CO. C'est dire que le juge dispose dans chaque cas d'une grande liberté d'appréciation lui permettant de tenir compte des responsabilités réciproques de chacune des parties. Seule une passivité qualifiée du créancier — ici le bailleur — est propre à libérer totalement ou partiellement le débiteur — ici le locataire — de ses obligations contractuelles.
4. En l'espèce, le propriétaire n'a que partiellement satisfait à son obligation de diminuer le dommage, notamment en ne prenant contact qu'avec seulement certaines personnes intéressées à prendre en location les locaux. Quant au preneur, il n'a pas déployé des efforts suffisants pour trouver un locataire de remplacement. En conséquence, il convient de répartir la responsabilité — l'arrêt parle de «Risikoverteilung» — à raison de 60 % à la charge du bailleur et de 40 % à la charge du preneur.

Note

5. C'est à notre avis une des toutes premières fois — valeur litigieuse oblige — que le TF se prononce sur la résiliation anticipée du bail par le locataire pour une raison regardant sa personne. Cette question est pourtant brûlante d'actualité en raison de la pénurie des logements et de la mobilité accrue de la population. Elle a en revanche donné lieu à une jurisprudence cantonale abondante (*cf. par exemple TC SG, 12.2.1981, RSJ 1982, p. 254; TC NE, 30.8.1983, RJN 1983, p. 54; Appellationsgericht BS, 13.3.1986, Plaidoyer 1986/2, p. 33*). Le législateur de la réforme prévoit d'ailleurs d'en faire une disposition spécifique du nouveau droit: pour être libéré de ses obligations, il suffirait au locataire de présenter un seul candidat solvable disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (art. 264 du *Projet du 27.3.1985, FF 1985 I 1426, 1490*).
6. Toute cette question est bien sûr dominée par le principe de la bonne foi, qui veut que le bailleur ne s'enrichisse pas sur le dos d'un locataire tenu au paiement du loyer sans faire usage de la chose. Le TF s'y réfère à plusieurs reprises dans l'arrêt, comme le fait d'ailleurs d'une manière générale une doctrine très homogène (*cf. not. Schmid, Miete, Pacht, Leihe, in Das Obligationenrecht, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1974, n. 11 ss ad art. 257 CO; Tercier, La partie générale du Code des obligations, Zurich 1988, n° 1295, 1358 et 1414, et les réf. cit.*). Notre haute Cour souligne encore que la solution retenue correspond à la règle générale du droit de la responsabilité civile, ancrée à l'art. 44 al. 1 CO, qui oblige le lésé — ou le créancier — à réduire le préjudice. Il précise toutefois que seule une passivité qualifiée («qualifizierte Untätigkeit») du bailleur, en d'autres termes sa mauvaise foi, peut conduire à libérer totalement ou partiellement le locataire de ses obligations contractuelles.

N.T.

11 Pourparlers entre le bailleur, le locataire et un tiers relatifs à la reprise d'un bail commercial; échec. Non-application de l'art. 257 al. 2 CO au cas du preneur qui résilie le contrat avant terme.

Tribunal fédéral

03.10.1988

R. c. Hoirs C.

Art. 1 al. 2, 115, 257 al. 2 CO

1. Le bail portait sur une auberge avec logement. Deux ans et demi avant son échéance, un tiers fait connaître au bailleur son intérêt à la reprise du contrat en tant que preneur. Des tractations ont lieu entre le locataire en place et le tiers d'une part (conditions de la reprise, indemnité pour l'inventaire, goodwill), entre le tiers et le bailleur d'autre part (conclusion d'un nouveau bail). Le bailleur entre en matière mais

fait savoir ensuite qu'il n'entend pas conclure avec le tiers intéressé. Le locataire quitte les lieux avant l'échéance. Il est condamné à payer les loyers jusqu'à la relocation effective des locaux (7 mois), ainsi que les frais de remise en état et d'annonces.

2. Le TF rappelle tout d'abord que les parties peuvent mettre fin prématurément au contrat par accord réciproque (art. 115 CO; 1 al. 2 CO); en l'espèce, un tel accord ne s'est pas réalisé.
3. Le preneur invoque l'art. 257 al. 2 CO, en vertu duquel il serait libéré du paiement du loyer par la proposition d'un locataire de remplacement. Le TF reprend les considérations qu'il a faites sur ce point dans l'arrêt I. c. W. du 21.09.1988 (*voir supra* n° 10 ch. 1 à 3). Il retient ici qu'il serait contraire au principe de la bonne foi d'autoriser le preneur à se prévaloir de la clause libératoire de l'art. 257 al. 2 CO. En effet, celui-ci avait connaissance de l'échec des tractations entre le bailleur et le tiers au moment où il a quitté les lieux. On ne peut pas non plus demander au bailleur, sous la pression d'un départ anticipé, de conclure avec une personne qu'il a déjà refusée comme locataire lors de pourparlers librement entrepris. Et cela même si le tiers était encore disposé à contracter lorsque le preneur a restitué les locaux.

M.C.J.

12 Notion de reprise de bail. Résiliation anticipée par le nouveau locataire.

Tribunal cantonal, Valais

24/26.02.1988

R. c. F.

RVJ 1988, p. 227; RSJ 1989, p. 142

Art. 257 al. 2, 269 CO

1. La sous-location, la cession de bail et la reprise (ou transfert) de bail sont trois institutions juridiques permettant au preneur qui ne veut ou ne peut plus occuper personnellement les locaux loués d'en transférer l'usage à un tiers non partie au contrat original.

La sous-location ne crée pas de lien entre le bailleur principal et le sous-locataire. Tel n'est en revanche pas le cas de la cession de bail, qui fait naître un rapport juridique entre le bailleur et le cessionnaire: ce dernier peut exercer toutes les prérogatives résultant du contrat, au détriment du preneur qui perd notamment le droit d'user de la chose tout en restant débiteur du loyer. Quant à la reprise de bail, elle n'est pas expressément régie par la loi. On y voit un contrat sui generis qui ne répond pas à une combinaison de la cession de créance et de la reprise de dette (*Guhl/Merz/Kummer, Das schweizerische*

Obligationenrecht, 7^e éd., Zurich 1980, p. 234). Selon la jurisprudence, un tiers n'est habilité à entrer dans un rapport de droit bilatéral pour y remplacer l'un des contractants que si l'autre y consent. La reprise de bail ne peut donc se réaliser valablement que par l'accord — non formel — des trois personnes concernées. Le cas échéant, le nouveau locataire remplace purement et simplement l'ancien, avec — en principe — les droits et obligations résultant du rapport de base.

2. En l'espèce, l'existence d'une reprise de bail doit être admise. Deux contrats ont en effet été conclus: le premier entre la locataire et un tiers, par lequel celui-ci prenait la place de celle-là dans le bail, avec effet libératoire; le second contrat entre le tiers et le bailleur, par lequel ce dernier acceptait le changement proposé. Il ne saurait être question ici de sous-location, puisque le reprenant a pris la place de la locataire dans le rapport juridique. On ne saurait y voir non plus une cession de bail, étant donné que la locataire n'a signé aucun acte de cession en faveur du reprenant; l'exigence posée à l'art. 165 al. 1 CO n'était donc pas remplie.
3. Quant à la résiliation anticipée du bail par le nouveau preneur, ce dernier ne saurait invoquer valablement l'art. 269 CO: le bruit — prévisible — provoqué par l'exploitation d'un chemin de fer et d'un aéroport voisin ne constitue pas une circonstance grave, au sens de cette disposition. En revanche, il peut se prévaloir de l'art. 257 al. 2 CO et être considéré comme libéré de ses obligations contractuelles dès le moment où le locataire de remplacement qu'il a proposé au bailleur était disposé à conclure.

N.T.

13 Résiliation anticipée du bail par le preneur. Conditions lui permettant d'être délié de ses obligations contractuelles. Conséquences pécuniaires.

Tribunal des baux, Vaud

02.09.1988

F. c. S.

MP 1989, p. 35

Art. 44 al. 1, 257 al. 1 et 2 CO; 12 al. 2 AMSL

1. Le Tribunal des baux vaudois rappelle que le preneur qui résilie le bail de manière anticipée pour un motif non imputable au bailleur reste en principe lié par le contrat jusqu'à l'échéance. Il n'en sera libéré que s'il propose un locataire de remplacement solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Le cas échéant, le bailleur ne saurait refuser la proposition du preneur sans violer le principe de la bonne foi.

2. En l'espèce, la requérante (locataire) a proposé une personne de remplacement qui a été légitimement écartée en raison de sa solvabilité douteuse. La gérance a pourtant omis d'en informer la locataire, comme elle a marqué peu d'empressement à entreprendre elle-même des démarches en vue d'une relocation de l'appartement litigieux. Le loyer afférant à cette période d'incertitude (15 jours) ne saurait être mis à la charge de la requérante.
3. L'art. 12 al. 2 AMSL interdit les conventions par lesquelles un locataire s'engage à verser une indemnité supérieure au montant effectif du dommage causé par son départ prématuré. Le Tribunal des baux vaudois en déduit que lorsque le preneur aurait pu donner son congé pour une date antérieure, il ne doit supporter que les frais supplémentaires suscités par la résiliation anticipée. On ne saurait mettre à sa charge les frais de résiliation et de relocation qu'un congé ordinaire aurait de toute façon occasionnés au bailleur. En l'espèce, la locataire ne doit s'acquitter que des frais résultant des renseignements pris par la gérance sur la personne qui l'a finalement remplacée dans l'appartement, soit Fr. 44. —

Note

4. La solution de l'arrêt est juste. Elle correspond à la jurisprudence actuelle (*cf. not. l'ATF du 21.9.1988 commenté plus haut sous n° 10*); elle est approuvée par la doctrine unanime. Ce qui surprend ici, c'est la motivation, ou plutôt la référence à l'art. 269 CO (appliqué par analogie) pour justifier la libération du preneur de ses obligations contractuelles lorsqu'il a proposé au bailleur un locataire de remplacement solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Ce faisant, le Tribunal des baux applique la jurisprudence du Tribunal cantonal vaudois. Selon cette instance, le locataire résiliant le contrat sans juste motif légal ne doit pas être mieux traité que celui qui le fait en vertu de l'art. 269 CO. Il pourrait donc devoir l'indemnité prévue par cette disposition, sauf «abus de droit que constituerait, de la part du bailleur, le refus sans motif de locataires sérieux proposés par le locataire sortant et/ou l'absence de décision du bailleur dans un délai raisonnable».

A notre sens, le recours à l'art. 269 CO n'est pas nécessaire, ni opportun; il est même ici exclu. Le recours à l'art. 269 n'est pas nécessaire pour le motif que l'art. 257 al. 2 CO, combiné avec l'art. 44 al. 1 CO, suffit à fonder le devoir qui s'impose au bailleur en de tels cas. Il n'est pas opportun parce que l'art. 269 est considéré à la ronde comme une règle excessivement rigide, sinon inéquitable. Sans compter qu'elle suppose l'existence d'une «circonstance grave», condition de toute évidence non réalisée dans l'état de fait en cause. Enfin, tout renvoi à l'art. 269 CO paraît a priori exclu par l'art. 12 al. 2 AMSL qui, en de tels cas, tend à la réparation du dommage effectif subi par le bailleur, alors que l'art. 269 al. 2 prévoit une indemnisation forfaitaire.

N.T.

14 Résiliation anticipée du bail motivée par le comportement du cocontractant. Relations entre les art. 269, 254 ss et 97 ss CO.

Tribunal fédéral

11.10.1988

N. et S. c. A.

MP 1989, p. 41

Art. 269; 254, 255 et 97 ss CO

1. L'art. 269 CO permet à l'un ou l'autre contractant de résilier le bail avant terme, s'il survient des circonstances graves qui en rendent pour lui l'exécution intolérable. La partie qui résilie doit verser à l'autre un dédommagement complet, qui ne peut être inférieur au loyer d'un semestre lorsque le bail est conclu pour un an ou plus.
2. Si les circonstances de la résiliation résident dans le comportement fautif du cocontractant, il ne s'agit plus d'un cas lié à l'art. 269 CO, mais d'une exécution imparfaite au sens des art. 97 ss CO, pour autant que la loi ne prévoie pas des dispositions spéciales dans le genre de contrat en cause. En matière de bail, tel est le cas notamment des art. 254 ss CO.
3. Dans l'affaire en cause, les locataires avaient invoqué, comme motif de résiliation anticipée, le comportement du bailleur, constituant à leurs yeux une violation fautive du contrat. Ils ne pouvaient donc être condamnés à verser à ce dernier une indemnité correspondant à 6 mois de loyer, comme l'avait jugé à tort la Cour cantonale par application de l'art. 269 al. 2 CO. Et cela d'autant que les conditions particulières de cette disposition (mentionnées à l'al. 1) n'étaient ici pas réalisées.
4. L'art. 269 CO étant inapplicable, les locataires ne sont pas habilités à se prévaloir de cette règle pour mettre fin au contrat avant terme. Selon le TF, ils ne sont pas davantage autorisés à faire valoir un motif de résiliation anticipée, au sens des art. 254 ss CO, étant donné qu'ils n'ont pas allégué des défauts affectant les locaux loués.
5. En l'espèce, les parties se sont mises d'accord sur le principe du départ anticipé. Le bailleur s'était engagé à chercher un locataire de remplacement, et ses démarches avaient effectivement abouti. Interprétant la convention, le TF considère que les locataires étaient en droit de bonne foi de se croire libérés du paiement des loyers; en revanche, ils ne pouvaient déduire que l'accord conclu avec le bailleur les dispensait d'indemniser ce dernier pour le dommage consécutif à la résiliation anticipée. En conséquence, le TF renvoie la cause à l'instance cantonale pour qu'elle se prononce sur les postes du dommage encore litigieux.

Note

6. L'art. 269 CO, on le sait, a fait l'objet de critiques unanimes en doctrine (cf. Schmid, *Miete, Pacht, Leihe*, in *Das Obligationenrecht*, V 2 b, 3^e éd., Zurich 1977, n. 28 ad art. 269 CO et les réf. cit.). De manière générale, c'est la sévérité et la rigidité de la règle qu'on vise. L'obligation d'indemnisation est en effet plus sévère à l'égard de celui qui invoque les justes motifs de résiliation au sens de cette disposition qu'envers celui qui rompt purement et simplement le contrat de manière anticipée, en proposant au bailleur un successeur solvable. La jurisprudence a certes atténué le principe du dédommagement complet, en calculant l'indemnité conformément aux art. 99, 43 et 44 CO. En revanche, le principe de l'indemnisation forfaitaire posé à l'art. 269 al. 2 CO ne permet aucun aménagement, même si le dommage effectif subi par l'autre partie est inférieur au loyer d'un semestre, ou si les motifs de la résiliation en sont fournis par le destinataire (voir les exemples cités par Schmid, *op. cit.*, n. 20 ad art. 269 CO). Dans ces conditions, on ne s'étonnera pas que le projet de révision du droit du bail prévoie de supprimer l'octroi automatique d'une indemnité forfaitaire, ainsi que la notion de dédommagement complet. Il dispose que le juge pourra à l'avenir statuer sur les conséquences pécuniaires de la résiliation anticipée, en tenant compte de toutes les circonstances (conformément aux art. 43, 44 et 99 CO).
7. Dans un arrêt rendu il y a une vingtaine d'années, le TF avait jugé que l'indemnité forfaitaire de l'art. 269 al. 2 CO était due lorsque le contrat était résilié sans motif suffisant au sens de l'al. 1 de cette disposition. En l'espèce, le TF se montre plus restrictif, en obligeant la partie qui entend se prévaloir de cette règle à démontrer l'existence de circonstances graves.

M.C.J.

15 Résiliation anticipée du bail en raison de circonstances graves. Nature dispositive de la règle régissant le dommage.

Tribunal supérieur, Bâle-Campagne

04.10.1988

N. c. B. et B.

MP 1989, p. 37

Art. 269 al. 2 CO

1. La réglementation du dommage consécutif à une résiliation anticipée du bail, au sens de l'art. 269 al. 2 CO, est de droit dispositif. Si cette question est réglée contractuellement, le juge s'en tiendra aux termes de la convention (Schmid, *Miete, Pacht, Leihe*, in *Das Obligationenrecht*, V 2 b, 3^e éd., Zurich 1977, n. 3 ad art. 269 CO).
2. L'art. 28 du contrat-type de la Fédération suisse des cafetiers, hôteliers et restaurateurs prévoit que la partie qui résilie le bail avant terme doit un dédommagement complet à son cocontractant; le montant

de l'indemnité doit («soll») être au moins équivalent à 6 mois de loyer. Selon la Cour cantonale, cette clause dispense la partie lésée de la preuve du dommage; elle laisse cependant à l'autre partie la possibilité de démontrer que le dommage est inférieur au loyer d'un semestre.

M.C.J.

16 Bail à loyer d'une villa. Vente immobilière. Validité de la dénonciation du bail. Interprétation de la clause de reprise des baux. Portée d'une dénonciation prématurée. Occupation des lieux au-delà du terme le plus éloigné. Augmentation du loyer pendant l'occupation de fait des locaux. Portée de la déclaration de l'acquéreur.

Tribunal fédéral

09.02.1988

W. c. R. et B.

MP 1988, p. 41

Art. 259, 267 al. 2 ch. 1, 267a al. 4 CO

1. L'acquéreur peut convenir avec le bailleur de reprendre ou non les baux. S'il n'assume pas cette obligation, il doit dénoncer le bail. La dénonciation doit intervenir au plus tôt lors de l'inscription du transfert de propriété au registre foncier (ATF 108 II 192, cons. 3).
2. Dans la région genevoise, qui ne possède pas d'usage local, le «plus prochain terme légal de congé» est celui défini par l'art. 267 al. 2 ch. 1 CO, à savoir la fin d'un terme de 6 mois, moyennant un avertissement préalable de 3 mois. Le transfert de propriété ayant été inscrit le 15 mai, le congé, donné le 15 juin avec effet au 30 septembre pour un contrat de bail qui avait commencé le 1^{er} avril, est correct, pour autant que l'acquéreur n'ait pas assumé la continuation du bail.
3. Quid de la clause déclarant que l'acquéreur connaît «les baux existants... dont il s'oblige à faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur...»? Pour le Tribunal fédéral, ce texte révèle clairement l'intention de l'acquéreur d'assumer la continuation du bail. Il parvient à ce résultat par un raisonnement a contrario: si les parties avaient voulu la solution inverse, il aurait suffi de dire que l'acquéreur ne reprend pas les baux, voire ne rien dire.
4. Le Tribunal tranche la question de la portée de l'engagement de l'acquéreur de reprendre le bail (art. 259 al. 1 CO): il s'agit d'une stipulation pour autrui parfaite au bénéfice du preneur qui peut exiger de l'acquéreur qu'il respecte le bail jusqu'à son échéance. De ce fait, la dénonciation donnée pour le 30 septembre 1985 est en tous les cas prématurée. La déclaration de volonté de l'acquéreur n'est pas inefficace pour autant; elle déploiera ses effets dès le plus prochain terme juridiquement valable, en l'occurrence le 31 janvier 1987.

5. Dans le cas où le preneur a occupé les lieux au-delà de la période la plus favorable pour lui, in casu le 31 janvier 1987, les juges devront se prononcer sur la conclusion subsidiaire de l'acquéreur tendant à obtenir une augmentation rétroactive du loyer depuis le moment où la résiliation a été valablement prononcée. Ne pas le faire constituerait un privilège pour celui qui occupe les lieux de manière illicite par rapport à celui qui peut valablement obtenir une prolongation judiciaire mais doit assumer les risques d'une décision d'augmentation du loyer selon l'art. 267a al. 4 CO. Le juge doit donc faire une application par analogie de cet article au cas de la prolongation de fait du bail (voir ATF 110 II 248; 108 II 113; 63 II 370; Schmid, *Miete, Pacht, Leihe*, in *Das Obligationenrecht*, V 2 b, 3^e éd., Zurich 1974, n. 4 ad art. 253 CO).

F.K.

17 Vente d'un immeuble. Résiliation du bail par l'acquéreur jugée valable. Demande en interprétation, recte en révision, du locataire. Portée de la déclaration de l'acquéreur. Obligation faite à l'acquéreur de produire le contrat de vente immobilière pour nouvelle décision sur la question de la validité de la dénonciation.

Cour de justice, Genève

21.03.1988

V. et G. c. T.

MP 1988, p. 121

Art. 259 CO

1. La Cour rappelle que l'art. 259 al. 1 CO a donné lieu à deux interprétations par la doctrine et la jurisprudence de la portée de l'engagement pris par l'acquéreur de reprendre les baux:
 - a) Pour certains, l'art. 259 al. 1 CO est une règle spéciale qui emporte automatiquement transfert du bail. Par cette cession légale de contrat, le preneur est autorisé à agir en exécution contre le nouvel acquéreur; cependant, l'aliénateur-bailleur reste parallèlement obligé aux côtés du nouveau propriétaire (voir notamment Schmid, *Miete, Pacht, Leihe*, in *Das Obligationenrecht*, V 2 b, 3^e éd., Zurich 1974, n. 30 et 31 ad art. 259 CO; Oser/Schönenberger, *Das Obligationenrecht*, V 2, 2^e éd., Zurich 1936, n. 10 à 12 ad art. 259 CO). On notera que le projet de révision du droit du bail (art. 261 al. 1) prévoit également que le contrat passe à l'acquéreur de la chose louée avec le transfert de la propriété.
 - b) Pour d'autres, l'art. 259 al. 1 renvoie simplement aux dispositions générales du Code des obligations relatives à la stipulation pour autrui et à la

reprise de dette. La clause de reprise, qui a valeur de reprise interne au sens de l'art. 175 CO, est une stipulation pour autrui en faveur du preneur qui peut imposer à l'acquéreur la continuation du contrat (*Reymond, Le bail à loyer, le bail à ferme, le prêt à usage*, in *DPS VII I 1*, Fribourg 1978, p. 222; von Tuhr/Escher, *Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts*, II, 3^e éd., Zurich 1974, p. 243; Tercier, *La partie spéciale du Code des obligations*, Zurich 1988, n° 1141).

La Cour estime ne pas devoir, à ce stade, trancher la question. A vrai dire, et ainsi que le relève Rognon (*L'aliénation de l'immeuble et ses effets sur le bail*, 5^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1988, p. 6), la controverse doctrinale n'a pas une importance aussi déterminante qu'il y paraît. Dans les deux cas, on aboutit à une responsabilité solidaire de l'ancien bailleur pour l'exécution du contrat. Si le preneur donne son consentement à la reprise, il y aura alors reprise externe (art. 176 CO) et le bailleur primitif sera libéré à l'égard du preneur. On notera que dans la cause W. c. R. et B. du 9 février 1988 (cf. *supra* n° 16), le TF a tranché en faveur de la deuxième thèse. La première avait pourtant de bons arguments en sa faveur. Elle paraît plus conforme au texte, à tout le moins dans sa version allemande: le preneur peut directement agir en exécution contre l'acquéreur, mais le bailleur reste coobligé. Compte tenu du caractère obligationnel du contrat de bail, on ne voit pas pourquoi il aurait été nécessaire de prévoir, de façon expresse et spéciale, un renvoi aux art. 112 al. 2 et 176 al. 2. La partie générale du Code s'applique sans référence ou renvoi particulier.

2. L'engagement de reprise des baux peut être conclu indépendamment de l'acte de vente immobilière, oralement ou par écrit.
3. La preuve de l'existence de l'engagement de l'acquéreur peut être établie par l'examen de l'acte de vente immobilière dont la réquisition sera faite auprès du registre foncier. Elle peut l'être également par simple témoignage, en cas de contrat oral.

F.K.

18 L'art. 259 CO ne s'applique pas à la fixation de la fin du droit d'usage d'une maison familiale accordé par le juge des mesures provisoires du divorce à l'un des époux.

Tribunal fédéral

28.01.1987

M.-G.

ATF 113 III 42; JT 1989 II 73

Art. 259 CO

19 Violation d'une clause contractuelle interdisant la sous-location. Conditions de la résiliation immédiate du bail pour justes motifs.

Tribunal fédéral

28.03.1989

L. c. X. SA

Art. 261 al. 1 et 2 CO

1. La résiliation du bail pour justes motifs, au sens de l'art. 261 al. 2 CO, est applicable en principe à toutes les obligations du preneur, et non seulement à celle d'user de la chose louée avec tout le soin nécessaire (cf. Schmid, *Miete, Pacht, Leihe*, in *Das Obligationenrecht*, 3^e éd., V 2 b, Zurich 1977, n. 1 ad art. 261 CO). La violation contractuelle doit toutefois être grave, répétée, récente et être précédée d'un avertissement si celui-ci était susceptible d'effets (Tercier, *La partie générale du Code des obligations*, Zurich 1988, n° 1264 à 1266).
2. Le bailleur qui n'admet pas une sous-location contraire aux clauses du contrat est tenu de procéder conformément à l'art. 261 CO. Il doit protester et fixer au preneur un délai suffisant pour mettre fin à la sous-location. Si ce dernier n'obtempère pas dans le délai imparti, le bailleur est fondé à demander la résiliation immédiate du bail, selon l'art. 261 al. 2 CO (SJ 1975, p. 187).
3. Le cas d'espèce porte sur la location d'une station-service. Le bail prévoit l'exploitation personnelle de l'entreprise par le preneur; il interdit la sous-location des locaux et des installations, ainsi que leur mise à disposition de tiers, même à titre gratuit. Le preneur a eu l'intention de remettre son garage avant l'expiration du contrat. Les deux intéressés à la reprise ont travaillé au garage, le locataire ayant quant à lui cessé toute activité. La bailleresse ne s'est pas opposée à cette reprise, sous certaines conditions, mais elle a rappelé d'emblée, puis dans de nombreux courriers, la clause d'exploitation personnelle. Elle a finalement sommé le preneur de respecter le contrat, lui fixant un délai pour faire cesser toute sous-location sous peine de résiliation pour justes motifs.

Les deux indésirables ont été vus sur les lieux après l'expiration du délai et jusqu'à la réapparition du locataire un mois plus tard. Entre-temps, la bailleresse avait valablement mis fin au contrat, conformément aux principes rappelés plus haut. Selon le TF, tant la violation du contrat que l'avertissement de la bailleresse étaient on ne peut plus clairs. Il relève encore que le fait pour cette dernière d'être entrée en matière sur un éventuel transfert du bail ne saurait être interprété comme une autorisation de sous-location, d'autant qu'une telle autorisation a été d'emblée refusée.

M.C.J.

20 Bail commercial. Locaux loués à un pêcheur professionnel. Obligation contractuelle d'exploiter les locaux. Inexécution.

Cour de cassation civile, Neuchâtel

08.04.1988

Commune d'Auvernier

RJN 1988, p. 38

Art. 261 al. 1 CO

1. Une stipulation obligeant le preneur — ici un pêcheur professionnel — à exploiter les locaux loués est licite. Elle n'a pas à être justifiée spécialement. Son inexécution entraîne la sanction prévue par le contrat, soit la fin du bail après un délai de 30 jours.

Note

2. Le preneur d'un bail à loyer a le droit d'utiliser la chose louée, il n'en a pas l'obligation. Le bailleur ne saurait en principe exiger de lui un usage effectif des locaux (Reymond, *Le bail à loyer, le bail à ferme, le prêt à usage*, DPS VII I 1, Fribourg 1978, p. 212). Une telle obligation peut néanmoins être prévue conventionnellement (Schmid, *Miete, Pacht, Leihe*, in *Das Obligationenrecht*, 3^e éd., V II b, Zurich 1977, n. 10 ad art. 261 CO), ce que confirme l'arrêt en cause. Des clauses de ce genre sont même courantes dans le domaine commercial (Knoepfler, *Bail à loyer commercial, Séminaire sur le bail à loyer*, Neuchâtel 1980, p. 5 s).
3. Le TF a cependant reconnu, depuis longtemps déjà, que le principe de la libre utilisation des locaux loués n'était pas absolu. Se fondant sur les règles de la bonne foi, il a admis que le preneur pouvait être tenu, dans certaines circonstances, d'exploiter la chose. C'est le cas notamment des baux portant sur «des immeubles industriels ou commerciaux avec affectation particulière» (ATF 103 II 254, JT 1978 I 510). Notre haute Cour considère en effet que dans de tels contrats, le bailleur a généralement la volonté de créer ou de maintenir une clientèle par l'exploitation d'une industrie ou d'un commerce déterminé. Toute interruption entraîne pour lui une dépréciation de la valeur des locaux. Il a donc un intérêt à une exploitation continue, et le locataire est censé reconnaître cet intérêt, même en l'absence de clause spéciale. Le principe découle de l'art. 261 al. 1 CO, selon lequel le preneur doit user de la chose louée «avec tout le soin nécessaire».
4. Le raisonnement du TF est fondé sur la constatation d'une réalité: la clientèle d'une entreprise commerciale appartient pour une part au bailleur, en tant qu'elle est attachée aux locaux en raison de leur situation, et pour l'autre part au preneur, du fait de ses qualités personnelles. Il ne nous appartient pas, dans le cadre restreint de ce commentaire, de remettre en cause le bien-fondé de cette constatation (cf. à cet égard, Bronimann, *Les raisons de commerce et le bail commercial*, Lausanne 1953, p. 115 ss). Il n'en

demeure pas moins que l'affectation commerciale d'un immeuble en augmente la valeur, et que celle-ci dépend avant tout du loyer élevé payé par le locataire (*Bronimann, op. cit., p. 115 ss.*). Cette rémunération tient déjà compte de l'ensemble des circonstances (situation du bâtiment, aménagement des locaux) susceptibles d'attirer la clientèle, en plus des qualités personnelles de l'exploitant. De ce point de vue, on ne voit donc pas pour quelle raison le preneur d'un bail commercial devrait assumer d'autres obligations qu'un locataire non commerçant. Si le bailleur a un intérêt à ce que ses locaux soient effectivement utilisés, il peut et doit le prévoir dans le contrat. Le cas échéant, il sera dispensé de devoir justifier cet intérêt, au regard d'une jurisprudence qui mériterait d'être rediscutée.

M.C.J.

21 Résiliation ordinaire d'un bail d'habitation. Lettre recommandée adressée au preneur qui est absent au moment de la distribution postale. Notion de réception du congé.

Tribunal d'appel, Bâle-Ville

03.06.1988

Z. c. Epoux S.

BJM 1988, p. 305

Art. 267 CO

1. Le congé est un acte juridique, c'est-à-dire une déclaration de volonté destinée à mettre fin au bail. Donné par écrit, il est parfait dès que le destinataire peut en prendre connaissance, peu importe qu'il fasse usage de cette faculté (théorie de la réception).

C'est à l'expéditeur de prouver la réception. La lettre recommandée en est bien sûr le moyen idoine. Le cas échéant, elle est considérée comme reçue lorsque le destinataire se la fait remettre par le facteur ou, s'il est absent, dès qu'il est en mesure de la retirer au bureau de poste, «pour autant qu'on puisse attendre de lui qu'il le fasse aussitôt» (ATF 107 II 192; *Schönenberger/Jäggi, Obligationenrecht*, 3^e éd., V 1 a, Zurich 1973, n. 43 ad art. 9 CO; *Jeanprêtre, L'expédition et la réception des actes de procédure et des actes juridiques*, RSJ 1973, p. 351).

2. C'est à cette notion stricte de la réception que s'en tiennent les juges bâlois dans la présente cause. Ils considèrent que le congé donné par lettre recommandée du 29 décembre 1987 au preneur absent lors de la distribution postale était réputé reçu le 30 ou le 31 décembre. Ils ne tiennent pas compte du retrait de l'envoi au bureau de poste, qui eut lieu le 2 janvier 1988. En conséquence, la résiliation déployait ses effets au plus prochain terme, soit le 31 mars 1988, et non, comme le voulait le locataire, le 30 juin de la même année.

Note

3. Cette décision doit être approuvée. Elle est conforme à la conception qui prévaut en droit privé: le jour de la réception d'un acte juridique écrit est celui où le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance, en organisant normalement ses affaires. Le principe favorise la sécurité juridique et, dans le domaine du bail immobilier, son application tend à mettre sur le même pied les locataires qui se voient résilier leur contrat, selon qu'ils reçoivent le congé sous pli simple ou recommandé, selon qu'ils sont présents ou absents lors de la distribution, selon qu'ils bénéficient ou non d'une case postale. Dans ces derniers cas notamment (absence, case postale), la date de réception de la lettre recommandée est «celle du dépôt de l'avis de retrait, si on peut attendre du destinataire qu'il aille le même jour retirer le pli au guichet, sinon le jour ouvrable suivant» (quand par exemple l'avis de retrait est déposé à 21 heures dans la case; *Handelsgericht ZH*, 26.4.1935, ZR 1936, p. 175). «Il n'importe que le retrait effectif n'ait lieu que plus tard ou n'ait pas lieu du tout» (*Jeanprêtre, Termes et délais dans le bail*, 2^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1982, p. 13). En résumé, on peut ici d'une certaine manière parler de réception fictive.

4. On mentionnera pour rappel que la notification des actes de procédure obéit à d'autres règles: s'agissant de la réception d'un envoi recommandé à une personne absente ou titulaire d'une case postale, elle coïncide avec le retrait effectif, sinon avec le 7^e et dernier jour du délai de garde (ATF 100 III 3, JT 1976 II 73). La jurisprudence applique également cette notion large de la réception à l'avis comminatoire de l'art. 265 CO et à l'avis de majoration du loyer de l'art. 18 al. 1 AMSL (ATF 107 II 192 s; *Cour d'appel BE*, 28.12.1987, RSJ 1988, p. 326). De telles dérogations sont justifiées par les particularités des actes juridiques en question.

P.W.

22 Résiliation du bail. Admissibilité de délais différents pour l'une et l'autre des parties.

Tribunal fédéral

29.11.1988

D. c. W. et Tribunal supérieur du canton de Lucerne

ATF 114 II 339

Art. 267 al. 2 CO; 12 al. 1 AMSL

1. S'agissant des baux immobiliers, la question des délais de résiliation est réglée de manière dispositive à l'art. 267 al. 2 ch. 1 et 2 CO. L'art. 12 al. 1 AMSL en a fait du droit impératif, précisant que ces délais peuvent être prolongés contractuellement, mais non abrégés. Le législateur n'a pas envisagé expressément le cas de solutions différenciées.

2. Par une interprétation téléologique de la loi, le Tribunal supérieur du canton de Lucerne refusa l'admission de délais différents au détriment du locataire. En l'espèce, les parties étaient convenues d'une durée minimale de 5 ans ne liant pas le bailleur en cas de besoin personnel du logement. Au-delà, toute résiliation devait être annoncée 4 mois à l'avance pour le 15 mars ou le 15 septembre.

Selon les juges lucernois, l'art. 12 al. 1 AMSL contraint les parties à observer les délais de résiliation égaux que propose le CO. Aussi faut-il attribuer le caractère impératif qu'exige cette disposition tant aux délais eux-mêmes qu'à leur égalité. Une prolongation conventionnelle ne saurait donc mettre en cause cette égalité sans dévier de l'objectif de protection des locataires qu'a modalisé l'AMSL.

Saisi d'un recours de droit public, le TF annule cette décision qu'il juge entachée d'arbitraire. A son avis, l'interprétation qu'elle donne de l'art. 12 al. 1 AMSL est insoutenable.

3. La réglementation sur le bail ne contient pas de disposition qui interdise des délais de congé différents, contrairement au droit du travail par exemple (art. 336 al. 2 CO, version 1971). Le principe de la liberté contractuelle y demeure donc souverain, sous réserve des limites imposées par les art. 2 CC ou 20 CO.

Le but de l'AMSL est de protéger les locataires contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives des bailleurs. On n'y trouve nullement l'indication que des délais de congé différents ne seraient admissibles que s'ils privilégiaient les locataires. Si les parties respectent les délais devenus impérativement minimaux à l'entrée en vigueur de l'AMSL, elles conservent la liberté de convenir des formalités de congé, même différentes pour l'une et l'autre d'entre elles. C'est du reste dans ce sens que le TF s'est prononcé dans un arrêt rendu il y a quelques années (ATF 108 II 416 ss, cons. n. p.; cf. aussi Barbey, L'arrêt fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984, p. 129, n. 410).

Note

4. La solution de l'arrêt, formulée de manière concise, s'impose par sa cohérence. De lege lata, la conception des juges lucernois ne résiste pas à l'argumentation du TF. De lege ferenda, en revanche, elle aurait le mérite de pallier une trop grande retenue du législateur. Ce dernier avait en effet renoncé à accorder au preneur une position privilégiée lors de la dissolution du bail, compte tenu que la jurisprudence lui reconnaissait déjà le droit d'être délié de ses obligations contractuelles en proposant un successeur solvable (FF 1972 I 1232). Il apparaît ici que cette faculté peut être illusoire. Les particularités du contrat, ou son objet, sont susceptibles d'obvier au changement de locataire, faute d'intéressé. Il en restera vraisemblablement ainsi par la suite, à lire le Message du Conseil fédéral relatif à la révision du droit du bail (FF 1985 I 1429, particulièrement n. 30).

J.F.M.

23 Prolongation du bail. Local mis à disposition d'une association à but non économique (association de quartier). Notion de locaux commerciaux.

Tribunal fédéral

17.11.1987

Sibra Management SA c. Ville de Lancy

ATF 113 II 406; SJ 1988, p. 201; JT 1988 I 380 (rés.)

Art. 267a al. 1 CO

1. Aux termes de l'art. 267a al. 1 CO, le locataire peut requérir la prolongation de son bail pour une durée d'une année s'il s'agit d'un logement, et de deux ans s'il s'agit d'un local commercial.

Jusqu'ici, le TF n'a jamais défini positivement la notion de local commercial. Il s'est borné à fixer certaines limites, en excluant les terrains non bâtis et les places de parc et de garage louées isolément. La présente affaire lui donne l'occasion de faire le pas. La question était de savoir si le local mis à disposition d'une association de quartier pour l'exercice d'activités non lucratives (organisation de cours, de rencontres, de conférences) entraînait dans la notion de locaux commerciaux. L'arrêt y répond par l'affirmative.

2. Le TF constate que si la jurisprudence offre sur ce point des solutions divergentes, la doctrine, dans sa majorité, opte pour une définition large de la notion de locaux commerciaux; elle suit en cela l'opinion de Jeanprêtre, pour lequel les locaux commerciaux sont «les choses louées qui ne servent pas de logement» (*La prolongation des baux à loyer, Dixième journée juridique, Genève 1970, p. 118*). Notre haute Cour observe aussi que l'interprétation de la loi (par application de la méthode téléologique notamment) permet de conclure que le local commercial n'est pas forcément celui dans lequel est exercée une activité lucrative. Mais, précise-t-il, le législateur aurait choisi une formulation plus générale que celle de l'art. 267a CO si, mis à part les logements d'habitation, il avait voulu inclure toutes les choses louées dans la catégorie des locaux commerciaux. Le TF ne peut donc adhérer sans réserve à la définition extensive de Jeanprêtre. Au contraire, dit-il, «il paraît conforme à l'esprit et au but de la loi de n'y intégrer que celles qui contribuent effectivement au développement de la personnalité privée ou économique du preneur. En effet, seule la perte prématurée de telles choses, du fait de leur importance, est susceptible d'entraîner, suivant les circonstances, des conséquences pénibles pour le locataire.» (p. 413).
3. Il n'y a pas de raison de refuser la protection de la loi aux preneurs qui n'exercent pas une activité lucrative, telles les collectivités publiques, les fondations à but idéal, les associations religieuses,

scientifiques, artistiques ou sportives. Encore faut-il qu'il existe un rapport suffisamment étroit entre le but poursuivi par ces groupements et l'usage pour lequel la chose a été louée. En l'espèce, il y a connexité évidente entre les buts de l'association de quartier (créer un point de rencontre pour l'exercice de diverses activités) et l'affectation des locaux mis à disposition.

Note

4. Le TF tranche une question — controversée — que le législateur avait laissée à l'appréciation des juges. En se livrant à une analyse détaillée de la notion de local commercial, il pose clairement que les groupements à but non économique peuvent aussi se prévaloir des dispositions protectrices de la prolongation du bail.
5. Le TF constate que son interprétation extensive de la notion de local commercial n'est pas aussi large que celle proposée par la doctrine, « mais qu'elle s'en rapproche pour l'essentiel ». On regrettera cependant que notre haute Cour n'ait pas suivi l'opinion de Jeanprêtre qui propose une solution « pratique et équitable » (selon ses propres termes). En reconnaissant a priori la qualité de locaux commerciaux à tous les locaux qui ne sont pas des logements, cet auteur entend éviter les lacunes d'une liste exemplative et réduire le nombre des cas-limite (c'est l'aspect pratique). De plus, une telle définition englobe les locaux utilisés par des groupements ou associations dont les activités, ni commerciales ni économiques, paraissent dignes d'être protégées (c'est l'aspect équitable, reconnu par le TF).
6. La nature (commerciale ou d'habitation) d'un contrat de bail se détermine par l'usage pour lequel la chose a été louée. La difficulté, en matière commerciale (au sens large) réside dans la variété et la multiplicité des affectations possibles. Jugeant que la volonté du législateur n'était pas de protéger n'importe quelle activité, le TF a fixé des limites au champ d'application des art. 267a ss CO. Il a d'abord procédé par exclusion et ponctuellement. Il adopte désormais une définition positive des locaux commerciaux. Mais en n'y intégrant que les choses qui « contribuent effectivement au développement de la personnalité privée ou économique du preneur », il se réfère, non pas à l'usage des locaux convenu par les parties, mais à la qualité de cet usage pour le locataire. Il assimile ainsi le problème de la définition des locaux commerciaux à celui — bien distinct — des conséquences pénibles de la résiliation pour le preneur. C'est en effet essentiellement dans l'évaluation des conséquences (pénibles) du congé que se pose la question de l'importance des locaux pour l'activité du locataire. Le TF ne fixe donc pas véritablement d'autres limites que celles déjà prévues par la loi, et l'application de sa nouvelle jurisprudence devrait aboutir, à peu de choses près, au même résultat que l'interprétation préconisée par Jeanprêtre. L'aspect pratique en moins.

M.C.J.

24 Prolongation du bail. Nature commerciale d'un bail portant sur un dépôt de motocyclettes.

Tribunal d'appel, Tessin

15.09.1988

B. SA c. Etablissement G.

Art. 267a al. 1 CO

1. Dans la présente affaire, la demande en prolongation de bail porte sur un dépôt, utilisé également comme atelier. Ce local constitue l'annexe d'un commerce de motocyclettes (ventes et réparations).
2. La Cour cantonale juge que le dépôt litigieux est un local commercial, au sens de l'art. 267a al. 1 CO. Le terme « commercial » étant interprété dans son acception la plus large (cf. *supra* n° 23), on ne saurait exclure de la définition des locaux commerciaux les choses servant effectivement à l'exercice d'une activité lucrative. Le dépôt en question, qu'il soit ou non utilisé aussi comme atelier (le point était contesté), fait indissolublement partie de l'activité commerciale du locataire.

Note

3. La nature d'un local utilisé comme dépôt dans le cadre des activités commerciales du locataire est incontestable. Les dépôts sont d'ailleurs souvent cités dans les listes exemplatives de locaux commerciaux (*Jeanprêtre, La prolongation des baux à loyer, Dixième journée juridique, Genève 1970, p. 118; Terrier, La partie spéciale du Code des obligations, Zurich 1988, n° 1026*). Le Projet de révision du droit du bail (*FF 1985 I 1402*) les mentionne également, dans une définition plus restrictive que celle de l'arrêt Sibra Management commenté plus haut.

M.C.J.

25 Prolongation du bail. Ordre dans lequel le juge doit examiner les intérêts respectifs de chaque partie.

Tribunal fédéral

03.03.1989

S. c. T. SA

Art. 267a al. 1 CO

Selon la doctrine et la jurisprudence, le juge de la prolongation doit examiner tout d'abord si la résiliation a des conséquences pénibles pour le preneur, et seulement ensuite, le cas échéant, procéder à la pesée des intérêts en présence. Cette interprétation ressort du texte même de l'art. 267a al. 1 CO, ainsi que de l'esprit et du but de cette disposition: la liberté contractuelle ne peut être limitée, pour protéger le locataire, que si ce dernier a un intérêt à la poursuite du contrat pendant un certain temps.

M.C.J.

26 Prolongation du bail. Conséquences pénibles de la résiliation pour le preneur qui n'exerce pas lui-même une activité dans les locaux loués.

Tribunal fédéral

17.11.1987

Sibra Management SA c. Ville de Lancy

ATF 113 II 406; SJ 1988, p. 201; JT 1988 I 380 (rés.)

Art. 267a al. 1 CO

1. Une commune avait loué des locaux pour les mettre à disposition d'une association de quartier, dont le but était de créer un point de rencontre et d'animer diverses activités (cours, conférences, etc.). A la suite de la résiliation du bail, la commune demande la prolongation judiciaire du contrat (*voir également supra n° 23*). Le bailleur fait valoir que la résiliation ne pourrait avoir des conséquences pénibles que pour l'association de quartier, mais non pour la commune cocontractante. Selon lui, les conditions de la prolongation ne seraient pas réalisées.
2. Le TF ne partage pas ce point de vue. Il est vrai que le preneur doit pouvoir justifier d'un intérêt personnel à la prolongation du bail; cela suppose en principe qu'il exerce lui-même une activité dans les locaux loués. L'affaire en cause justifie toutefois une dérogation à cette règle, qui vise avant tout le cas où le locataire utilise la chose à des fins de placement, par exemple en la sous-louant. En l'espèce, le preneur est une corporation de droit public qui recourt à une institution de droit privé (le bail) pour remplir une tâche d'intérêt général (contribuer à satisfaire les besoins culturels et sociaux d'une partie de ses membres). Le local litigieux constitue le moyen matériel nécessaire à l'accomplissement de cette tâche, peu importe que celle-ci soit accomplie par l'intermédiaire d'une association de quartier.

M.C.J.

27 Prolongation d'un bail commercial. Appréciation des efforts exigés du preneur pour diminuer les conséquences pénibles de la résiliation. Application analogique de l'art. 267a al. 2 CO dans la procédure relative à une première demande de prolongation.

Tribunal fédéral

24.10.1988

L. SA c. T. SA

Art. 267a al. 1 et 2, 267b CO

1. La première échéance d'un bail portant sur des locaux commerciaux (carrosserie) était fixée au 31 décembre 1987. En août 1985, le bailleur a informé le preneur de l'impossibilité de poursuivre les rapports contractuels au-delà de l'échéance prévue. La résiliation effective est datée du 6 mars 1987. Le locataire demande la prolongation du contrat pour une durée de 2 ans, rejetée par les instances cantonales et le TF.
2. L'esprit et le but des dispositions sur la prolongation du bail consistent à accorder au preneur plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour chercher de nouveaux locaux. Ce résultat peut être atteint également lorsque le propriétaire résilie longtemps à l'avance, ou encore lorsque, sans résilier formellement, il communique clairement et sans équivoque au preneur sa volonté de mettre fin au bail pour un terme déterminé (contractuel ou légal). Il incombera alors au locataire de se préoccuper sérieusement de trouver une solution de remplacement, conformément aux règles de la bonne foi. Peu importe qu'il ne puisse, à ce moment-là, requérir la prolongation judiciaire de son bail, à défaut de résiliation valable.
3. Les efforts exigés du preneur ne sont pas seulement la conséquence d'une démarche en prolongation du bail, mais la condition de l'obtention de celle-ci. Certes, le TF a jugé que la loi ne subordonnait à cette condition que la seconde prolongation (art. 267a al. 2 CO), et que le comportement du locataire devait être apprécié moins sévèrement pour la première prolongation (*ATF 102 II 256, JT 1977 I 558*). Mais il a également relevé que le but de la prolongation peut aussi être atteint lorsque le bailleur résilie le contrat à l'avance. Selon lui, il y a lieu de confirmer ce point de vue. Les conditions moins sévères de la première prolongation se justifient dans une situation normale, où les délais de résiliation sont relativement courts et où l'issue d'une procédure en prolongation pendante est incertaine.
4. La comparaison avec l'art. 267b CO conduit au même résultat. Dans les contrats conclus pour une durée déterminée, le preneur sait dès le départ qu'il devra quitter les lieux à un moment donné. Dans ce cas, la loi prévoit également la double prolongation de l'art. 267a CO, mais cela ne signifie pas pour autant que le locataire ne doive pas se soucier de trouver une solution de remplacement pendant la durée du bail. Bien plus, les exigences relatives aux conséquences pénibles seront jugées plus sévèrement, eu égard au laps de temps à disposition pour la recherche de locaux.
5. En l'espèce, les conditions de l'art. 267a al. 2 CO s'appliquent par analogie au requérant. Or, celui-ci n'a pas entrepris tout ce qu'on pouvait exiger de lui pour trouver des locaux de remplacement. Il s'est intéressé avant tout à des immeubles à construire, en second lieu seulement à l'achat ou à la location de locaux existants. Il s'est adressé aux autorités et à une banque de sa commune; il aurait dû faire des démarches dans les localités avoisinantes. Il n'a fait paraître qu'une seule annonce dans le «*Tagesanzeiger*», alors qu'il aurait dû répéter l'opération

dans ce journal, mais également dans la presse locale. Bref, en de telles circonstances, le locataire ne doit pas se contenter de rechercher la solution de remplacement idéale. Il est aussi tenu de trouver éventuellement une solution transitoire. De ce point de vue, les inconvénients d'un double déménagement ne fondent pas à eux seuls l'octroi d'une prolongation. Pour tous ces motifs, la requête doit être rejetée.

M.C.J.

28 Seconde prolongation de bail commercial (restaurant). Conditions d'octroi.

Tribunal d'appel, Tessin

09.12.1988

M. c. W.L. & Co

Art. 267a al. 2, 267c litt.c CO

1. Le bail porte sur un restaurant avec logement. Il a été prolongé judiciairement pour une période de 2 ans (art. 267a al. 1 CO). L'immeuble se vend dans l'intervalle à une société désirant ouvrir une succursale dans les locaux loués. Le locataire demande une seconde prolongation de son bail. La requête est dirigée contre l'acquéreur, conformément à la jurisprudence.
2. La demande est rejetée. Le preneur ne peut se prévaloir du coût élevé des loyers du marché: le but de la seconde prolongation n'est pas de lui garantir, le plus longtemps possible, un loyer inférieur aux loyers usuels (*ATF 105 II 198, JT 1980 I 163*). La prolongation du bail vise à accorder au locataire le temps suffisant à son relogement. Selon la doctrine unanime, les conditions d'octroi de la seconde prolongation sont plus rigoureuses que celles de la première. En l'espèce, il n'est pas établi qu'il y ait pénurie de locaux dans le domaine de la restauration. D'autre part, le preneur n'a pas entrepris, durant la prolongation de deux ans déjà accordée, une recherche sérieuse et systématique d'une solution de remplacement.
3. Le Tribunal juge dès lors inutile d'examiner si la société propriétaire a réellement besoin des locaux pour elle-même. Il admet néanmoins que cette société, qui entend se restructurer et a déjà entrepris des démarches dans ce sens, a un intérêt immédiat à disposer de ses locaux, au sens de l'art. 267c litt.c CO.

M.C.J.

29 Prolongation du bail. Délai pour former la requête. Contrat reconductible tacitement après l'expiration d'une durée minimale considéré comme un bail de durée indéterminée.

Tribunal fédéral

30.05.1988

G. c. X

ATF 114 II 165; JT 1988 I 538 (rés.)

Art. 267a al. 3 CO

1. Le bail est un contrat de durée. Selon les cas, la durée peut être déterminée ou indéterminée. L'importance de la distinction se manifeste du point de vue de l'extinction des rapports contractuels, mais aussi — dans le domaine immobilier — du point de vue de leur prolongation. La requête tendant à prolonger le bail doit en effet être présentée à l'autorité judiciaire dans le délai (péremptoire) de 30 jours dès la réception de la résiliation pour les contrats de durée indéterminée (art. 267a al. 3 CO), et de 60 jours avant l'expiration pour les contrats de durée déterminée (art. 267b al. 2 CO).
2. Qu'en est-il d'un bail qui, comme en l'espèce, est tacitement reconductible à la fin du temps convenu? Il s'agit d'un contrat de durée indéterminée, affirment d'une même voix les juges de toutes les instances, car l'expiration est subordonnée au congé donné par l'une ou l'autre des parties. Et de déclarer irrecevable, pour cause de tardiveté, la requête d'un locataire qui avait demandé une prolongation plus d'une année et demie après la résiliation du contrat (mais plus de 60 jours avant l'échéance).

Note

3. L'arrêt rappelle la distinction bipartite — quant au temps — entre les baux de durée déterminée et ceux de durée indéterminée. Pour les premiers, l'extinction a lieu sans autre (c'est-à-dire sans dénonciation) à la fin de la période convenue. Pour les seconds, elle doit être provoquée par le congé. Tel est le cas, souligne ici le TF, des baux à durée minimale, qui stipulent que la résiliation ne peut intervenir avant l'expiration d'un certain délai et qui, à défaut, prévoient la reconduction (ou prolongation) automatique. Peu importe, ajoutera-t-on, que les parties aient ou non défini la période de reconduction (dans la présente affaire, le bail était reconductible tacitement d'année en année).
4. L'arrêt constitue une précision utile de la jurisprudence (*ATF 99 II 167, JT 1974 I 258, cons. 2b*). Il apporte un éclairage bienvenu à la notion de baux de durée minimale, qu'une terminologie ambiguë qualifie parfois de «contrats de durée déterminée improprement dits». Si le TF trouve appui sur la doctrine unanime, il s'inspire également du Projet de révision actuellement débattu par les Chambres: l'art. 266 al. 2 prévoit expressément qu'un bail reconduit tacitement doit être considéré comme un contrat de durée indéterminée (*FF 1985 I 1403, 1428, 1490*). Conséquence: la seconde hypothèse de l'art. 268 CO devient sans objet. Réserve: rien n'empêche les parties de convenir qu'au-delà de la durée minimale — et à défaut d'une résiliation par l'une ou l'autre d'entre elles — le bail se transforme en un contrat de durée fixe.

P.W.

30 Prolongation du bail. Exception absolue soulevée par le bailleur admise, le preneur ayant commis de multiples violations du contrat.

Tribunal fédéral

11.10.1988

H. SA c. W. SA

Art. 267c litt.a CO

1. La prolongation judiciaire du bail, cela se mérite! C'est de cette idée très morale qu'est imprégnée l'institution régie aux art. 267a ss CO. Elle s'exprime déjà dans l'exigence incombant au locataire d'entreprendre des démarches sérieuses pour trouver des locaux de remplacement; l'arrêt rappelle à cet égard que la seule lecture des journaux ne suffit pas. L'idée s'exprime également dans les exceptions absolues que peut soulever le bailleur à toute demande de prolongation, notamment, comme ici, lorsqu'il établit que le preneur ne s'est pas conformé à ses obligations contractuelles ou légales (art. 267c litt.a CO).
2. En l'espèce, le TF confirme les décisions rendues par les instances zurichoises pour rejeter la demande d'une locataire exploitant un atelier de carrosserie, qui s'était vu résilier le bail de manière ordinaire. Cette dernière a en effet maintes fois mis du retard à régler — après rappel ou poursuite — certains frais accessoires au loyer; elle n'a au surplus pas tenu compte de sommations écrites de la bailleuse lui enjoignant de respecter la surface réservée à l'exploitation de la carrosserie, comme le lui prescrivait le contrat. En bref, sermonne le TF, on ne saurait parler de simples « infractions-bagatelles » (« Bagatellverstössen »); la demande en prolongation du bail se situe à la limite de l'abus de droit.

P.W.

31 Prolongation du bail. Exception absolue soulevée par le bailleur écartée, le preneur étant en retard dans le paiement des loyers sans mauvaise volonté de sa part.

Cour de justice, Genève

19.09.1988

SI G. c. W.

Art. 267c litt.a CO

1. L'exception absolue de l'art. 267c litt.a CO s'oppose à la prolongation du bail, lorsque le preneur donne lieu à des plaintes fondées, en particulier lorsqu'il contrevient à des clauses contractuelles. Le cas échéant, il faut que le comportement du locataire revête une certaine gravité et que la violation du bail ait été répétée. En principe, le preneur doit avoir été mis en demeure de respecter ses obligations. S'il lui est reproché d'être en retard dans le paiement du loyer,

ce retard doit être dû à la mauvaise volonté ou à la paresse, et non pas, par exemple, à la maladie (*SJ* 1979, p. 581 s et les réf. cit.; *Egger, Les justes motifs de la prolongation judiciaire du bail, Fribourg* 1984, p. 115).

2. En l'espèce, le locataire exerce une activité professionnelle indépendante et temporaire; il réalise des gains variables; il n'a pas d'autres revenus, ni de fortune. En retard dans le paiement de ses loyers, il a fait l'objet de procédures de poursuites et d'évacuation. Les premiers juges ont retenu que de telles violations contractuelles ne résultaient pas de la mauvaise volonté du preneur, mais de sa situation professionnelle, instable et temporaire: ils ont prolongé le bail d'une année.

Ce jugement est confirmé par la Cour de justice.

M.C.J.

32 Le propriétaire n'est pas tenu de faire connaître, lors de la résiliation, le besoin personnel des locaux loués, que ce soit pour lui-même ou pour un proche parent ou allié.

Tribunal d'appel, Bâle-Ville

03.06.1988

Z. c. Epoux S.

BJM 1988, p. 305

Art. 267c litt.c CO

33 Effets de l'annotation au RF d'un bail à loyer en cas de vente de l'immeuble. Responsabilité solidaire du vendeur pour l'exécution du contrat. Conditions de la dénonciation du bail par l'acquéreur. Possibilité pour le preneur de requérir l'annotation du contrat pour sa période de renouvellement.

Cour de justice, Genève

19.12.1988

G. SA c. R. et N. SA

Art. 959 CC; 259, 260 CO

1. La Cour genevoise se penche sur la question des effets de l'annotation d'un bail à loyer sur la détermination du débiteur de l'obligation (vendeur ou acheteur de l'immeuble), et rappelle la controverse doctrinale en la matière:
 - a) Pour certains auteurs, l'annotation n'a aucun effet. Les droits et les obligations découlant d'un contrat incombent au propriétaire antérieur (*cf. not. Oser/Schönenberger, Das Obligationenrecht, V 2, 2^e éd., Zurich* 1936, n. 4 et 5 ad art. 260 CO et les réf. cit.).

- b) Pour d'autres, la qualité de partie au rapport du droit annoté est liée à la propriété de l'immeuble. Cela signifie que l'acquéreur devient bailleur en même temps que propriétaire, et que l'ancien propriétaire est dégagé, dès le transfert, des obligations découlant du contrat (*Piotet, Des effets de l'annotation au Registre foncier de rapports de droits personnels, RDS 1960 I 401 s et les réf. cit.; Deschenaux, Encore les effets de l'annotation de droits personnels au Registre foncier, RDS 1964 I 321 s*).
2. Pour résoudre la question de savoir si l'ancien propriétaire doit être considéré comme partie à la procédure, la Cour recourt à l'art. 259 al. 1 CO. Sans relever la controverse qui existe également au sujet de la nature de la reprise du bail par l'acquéreur (*cf. supra n° 17*), elle arrive à la conclusion que le bailleur n'est libéré de ses obligations envers le preneur que dès le moment où celui-ci a consenti à la reprise, expressément ou par actes concluants. Tel n'est pas le cas en l'espèce.
3. Il appartient à l'acquéreur de la chose louée de donner le congé prévu à l'art. 259 al. 2 CO, s'il n'a pas l'intention de continuer le bail; il devra être inscrit préalablement au Registre foncier comme titulaire du droit réel sur l'immeuble (*ATF 108 II 192, JT 1983 I 114*). La Cour de justice estime (*à tort selon Rognon, L'aliénation de l'immeuble et ses effets sur le bail, 5^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1988, p. 8*) que la jurisprudence fédérale est trop sévère dans la mesure où elle exige que la dénonciation du contrat intervienne le jour même de l'inscription au Registre foncier. Quoi qu'il en soit, il s'est écoulé, dans le cas présent, plus de 3 mois entre l'acquisition de l'immeuble et le congé donné au locataire. Le congé est donc tardif, et l'acquéreur est réputé avoir assumé la continuation du bail.
4. Le bail en cause prévoit que le preneur pourra requérir, en tout temps, son annotation au Registre foncier; une autre clause mentionne qu'«au terme de la première période de 10 ans, le locataire aura une option pour le renouvellement du bail pour la période qu'il indiquera, mais au maximum de 10 ans». Le locataire a valablement levé cette option pour une durée de 10 ans. Le contrat formant en tout, il est fondé à requérir l'annotation du bail au Registre foncier également pour la période de renouvellement.

M.C.J.

34 Clause contractuelle permettant au propriétaire d'exiger la remise des lieux dans leur état d'origine à la fin du bail. Installations faites par un locataire précédent et reprises par le preneur. Clause jugée ambiguë. Application du principe «in dubio contra stipulatorem».

Tribunal cantonal, Vaud

08.03.1988

Compagnie d'assurance X c. J.

MP 1988, p. 164

Art. 18 al. 1, 271 al. 1 CO

1. A la fin du bail, le preneur est tenu de restituer la chose louée dans l'état où il l'a reçue (art. 271 al. 1 CO). Il doit notamment enlever les installations qu'il a faites en vue de l'agencement des locaux, sauf si le propriétaire y avait consenti. La réserve a été posée par la doctrine et la jurisprudence. Elle est bien sûr dispositive (*Guinand, Le sort des améliorations faites par le locataire lors de la résiliation du bail, SJ 1982, p. 150 s et les réf. cit.*).
2. En l'espèce, le contrat dérogeait à ce régime. Une clause donnait en effet au bailleur dans tous les cas (c'est-à-dire même pour des travaux d'aménagement autorisés par lui) le droit d'exiger «la remise des lieux dans leur état d'origine». Et ce dernier de s'en prévaloir pour demander le remboursement des frais résultant de l'enlèvement de moquettes posées par un ancien locataire et reprises par le défendeur. Clause ambiguë, rétorquent les juges vaudois: elle ne précise pas si elle vise aussi des aménagements opérés par d'anciens locataires. Intégrée à un contrat préformé proposé par le bailleur, une telle clause s'interprète à son préjudice. Cela dispense donc le preneur de supporter le coût de l'enlèvement des moquettes.

Note

3. Le jugement rappelle, de manière implicite, que les états des lieux n'ont en principe qu'une valeur probatoire (*cf. Tercier, La partie spéciale du Code des obligations, Zurich 1988, n° 1346*). Dans le présent cas, la mention sur l'état des lieux d'entrée de l'existence de moquettes posées par un précédent locataire ne pouvait en elle-même signifier que le preneur s'engageait à procéder à l'enlèvement, à l'échéance du contrat.
4. A vrai dire, on se demande s'il était ici utile (et même juste!) de recourir à la règle dite de l'ambiguïté. Cette règle, on le sait, «ne s'applique que si les autres moyens d'interprétation font défaut et que le doute qui subsiste ne peut pas être éliminé d'une autre manière» (*ATF 99 II 292 s, trad. JT 1974 I 364*). Un litige entre les parties ne suffit pas (*Schönenberger/Jäggi, Obligationenrecht, 3^e éd., V 1 a, Zurich 1973, n. 489 ad art. 1 CO; ATF 92 II 348*). En l'espèce, l'obligation de remise en état contenue dans la clause litigieuse touchait toute installation «introduite par le locataire». Ce locataire, sauf stipulation contraire, ne pouvait bien sûr être que celui partie au contrat, et non un prédécesseur. Selon nous, l'interprétation littérale du bail suffisait à motiver le jugement rendu.

P.W.

3. Bail à ferme

35 **Bail à ferme agricole. Assimilation de la concession d'un droit de superficie à l'aliénation du fonds affermé. Notion d'acquisition en vue d'une construction immédiate fondant le droit de résilier le bail. Absence de conséquences pénibles pour le fermier ou sa famille susceptibles de justifier la prolongation du contrat.**

Cour de cassation civile, Neuchâtel

02.12.1988

Schafroth c. Société de cavalerie

RJN 1988, p. 44

Art. 14, 15 LBFA

1. Selon l'art. 14 al. 1 LBFA, «la vente ne rompt pas le bail». Le principe signifie que l'acquéreur du fonds affermé succède au bailleur dans le contrat. L'art. 15 al. 1 LBFA réserve il est vrai trois exceptions, en donnant au nouveau propriétaire un droit de résiliation comparable à celui des art. 259 et 281 CO, qu'il lui incombe d'exercer dans les 3 mois dès la conclusion de l'acte d'aliénation (al. 2). Et si la résiliation, sans être justifiée par l'intérêt de l'acquéreur, a des conséquences pénibles pour le fermier ou sa famille, ce dernier peut obtenir une prolongation du bail de 6 mois à 2 ans (art. 15 al. 3 LBFA).
2. Le principe, selon lequel la vente ne rompt pas le bail, vaut aussi pour d'autres formes d'aliénation, comme l'échange et la donation (*Studer/Hofer, Le droit du bail à ferme agricole, Brugg 1988, p. 117*). Par ailleurs, la notion d'aliénation de la chose affermée, au sens de l'art. 15 LBFA, est la même que celle des art. 259 et 281 CO. Il convient donc d'y assimiler par analogie les autres actes du propriétaire qui le privent de son droit de disposer de la chose (*Becker, Obligationenrecht — Die einzelnen Vertragsverhältnisse, VI/2, Berne 1934, n. 16 ad art. 259 CO*). Tel est le cas ici de la concession d'un droit de superficie.
3. Par exception au principe, le bail peut être résilié lorsque la chose affermée a été aliénée «en vue d'une construction immédiate» (art. 15 al. 1 LBFA). Encore faut-il que l'acquéreur manifeste son intention de construire immédiatement. Selon la Cour, une telle exigence est réalisée lorsque, comme en l'espèce, l'immeuble a été cédé à la bénéficiaire à la «condition expresse» qu'elle y édifie un manège de chevaux. Il est à cet égard sans importance qu'une procédure de dézonage — nécessaire à l'exécution de travaux — soit encore pendante (*contra: Studer/Hofer, op. cit., p. 120 s, qui sont d'avis que le bien-fonds doit normalement se trouver en zone de construction*).
4. En cas de résiliation du bail, le fermier est habilité à demander la prolongation du contrat (art. 15 al. 3 LBFA). Il lui incombe de prouver que la résiliation a des conséquences pénibles pour lui ou sa famille.

Aux yeux des juges, cette preuve n'a pas été rapportée, compte tenu que la concession du droit de superficie en cause faisait perdre au fermier une parcelle représentant seulement le 5 % de la surface totale du domaine exploité. Au surplus, cette parcelle était située sur les bords de ce domaine; l'unité n'en était dès lors pas affectée.

N.T.

36 **Bail à ferme agricole. Cas où l'intention du bailleur d'exploiter personnellement le domaine — illusoire ou mensongère — n'exclut pas la prolongation du contrat. Définition du cercle des proches dont le besoin pourrait faire échec à la prolongation.**

Cour de cassation civile, Neuchâtel

19.05.1988

Grandvoinnet c. Leuba

RJN 1988, p. 39

Art. 267c litt.c CO; 26 al. 1, 27 al. 2 litt.c LBFA

1. L'art. 26 al. 1 LBFA permet au fermier d'intenter une action en prolongation de bail de 3 à 6 ans s'il le fait dans les 3 mois dès la réception de son congé. A titre transitoire, ce droit lui est également accordé s'il requiert la prolongation dans les 30 jours dès l'entrée en vigueur de la loi (art. 60 al. 3 LBFA). Cette possibilité fut utilisée en l'espèce.
2. En matière de bail à ferme agricole, c'est au bailleur qui résilie de prouver que le maintien du contrat ne peut raisonnablement pas lui être imposé ou ne se justifie pas (*FF 1982 I 295; cf. aussi Studer/Hofer, Le droit du bail à ferme agricole, Brugg 1988, p. 183, 189 ss*). La loi admet que tel est le cas lorsque lui-même, son conjoint ou l'un de ses proches parents ou alliés manifeste la volonté de reprendre personnellement l'exploitation du domaine affermé (art. 27 al. 2 litt.c LBFA). Le législateur y voit une «cause objective» de refus de prolongation (*FF 1982 I 296*).
La Cour estime ici qu'il n'est pas arbitraire de déduire des circonstances de l'affaire que l'intention du bailleur d'exploiter personnellement le domaine en cause n'est ni sérieuse, ni réelle, mais illusoire et mensongère: elle n'exclut — exceptionnellement — pas la prolongation du bail.
3. L'art. 27 al. 2 litt.c LBFA permet au bailleur de s'opposer à la prolongation du contrat s'il établit qu'à défaut de lui, ce sera l'un de ses proches parents ou alliés qui exploitera personnellement le domaine. Les travaux préparatoires de la loi ne précisent pas cette notion de proches. La Cour admet que le législateur a voulu reprendre celle du droit du bail à loyer (art. 267c litt.c CO). Se référant à un courant — neuchâtelois — de la doctrine (*Jeanprêtre, La prolongation des baux à loyer, in Mémoires publiés par la Faculté de droit de Genève, Genève 1970, p. 134;*

Guinand/Knoepfler, FJS 361, p. 5), elle ne compte dans le cercle des proches que les ascendants, descendants, frères et sœurs, leurs conjoints et celui du propriétaire. Elle refuse notamment de retenir « la proximité affective », une notion trop délicate à manier.

En l'espèce, ceux qui ont manifesté l'intention d'exploiter personnellement le domaine litigieux ne sont que cousin germain et petit cousin du bailleur. Ils n'entrent donc pas dans le cercle des proches dont le besoin pourrait faire échec à la prolongation du bail.

N.T.

4. AMSL

37 Société coopérative visant à procurer des logements familiaux à ses membres. Non-application de l'AMSL à un litige portant sur le montant du loyer entre la société et un membre locataire.

Cour de justice, Genève

24.06.1988

T. c. Société coopérative X

MP 1988, p. 149

Art. 2 al. 3, 14 al. 1 AMSL; art. 828 CO

1. L'art. 2 al. 3 AMSL étend le champ d'application de cet arrêté aux autres rapports contractuels dont le contenu essentiel réside dans la cession, contre rémunération, de l'usage de logements ou de locaux commerciaux. Les juges genevois considèrent pourtant que la législation sur les abus dans le secteur locatif ne peut vraisemblablement pas être invoquée par un locataire contre la coopérative dont il est membre, eu égard à la nature des rapports en présence.
2. En tout état de cause, une dérogation à l'art. 14 al. 1 AMSL s'impose. Cette disposition est assurément propre à régir les relations juridiques purement bilatérales entre un bailleur et ses locataires. Elle permet d'examiner le rendement du logement litigieux plutôt que de l'immeuble dans son entier. Mais dans le cas d'une coopérative d'habitation, l'appréciation du rendement admissible doit pouvoir tenir compte de l'état locatif de l'immeuble pris globalement ou même de tout le parc immobilier. Et, en l'espèce, ce rendement est loin d'être excessif.

La Cour de justice se borne ensuite à déterminer si le barème convenu de répartition de la charge locative entre les sociétaires est équitable ou non. Le loyer contesté représente en l'occurrence le 7,09% du revenu du demandeur. Il se situe donc bien en deçà de la proportion habituellement admise de 15% (*CJ GE, 28.4.1986, SJ 1986, p. 453*). Il n'y a donc pas de quoi mettre en cause la péréquation choisie.

J.F.M.

38 Hausse de loyer. Critère des loyers comparatifs. La détermination du loyer par la comparaison appropriée d'objets semblables ne peut être remplacée, même partiellement, par une expertise du rendement de l'immeuble.

Tribunal fédéral

27.09.1988

M. c. Commune d'Oberburg

174 II 361

Art. 15 al. 1 litt.a AMSL

1. La majoration de loyer contestée est fondée en l'occurrence sur l'adaptation aux loyers usuels de la localité pour des logements comparables. A teneur de l'art. 15 al. 1 litt.a AMSL, il faut tenir compte à cet effet de la situation, de l'aménagement et de l'état de la chose louée, ainsi que de l'époque de sa construction. Or, l'appartement en cause (trois pièces et demi dans un immeuble de 175 à 200 ans d'âge) est unique dans la commune d'Oberburg par son agencement et la distribution de ses pièces.

Diverses décisions du TF semblent dénier qu'en l'absence de locaux comparables dans le quartier ou la localité, l'art. 15 al. 1 litt.a AMSL soit applicable (*Egli, Aperçu de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral en application de l'AMSL, RJB 1988, p. 56*). Savoir si le loyer exigé est ou non comparable au sens de l'AMSL est une question de droit que les faits constatés en l'espèce ne permettent pas de résoudre à satisfaction. Pourtant le TF renonce à renvoyer l'affaire à l'instance cantonale pour complément d'instruction, car le loyer litigieux procurerait de toute façon un rendement excessif au bailleur (la hausse aurait porté le loyer mensuel à Fr. 560. — alors que, à partir de Fr. 392. — déjà, le rendement était jugé abusif selon les juges).

2. Afin de déterminer les loyers comparatifs, il faut procéder à une comparaison concrète, en se basant sur les critères de l'art. 15 al. 1 litt.a AMSL tels que les a précisés la pratique. Dans la règle, un immeuble comparable ne suffit pas; il en faut un certain nombre. D'après la doctrine, ce nombre devrait être



de cinq pour que la comparaison soit efficiente. A cet effet, le recours à des statistiques est admissible, mais celles-ci doivent être sûres, disposer d'un éventail suffisant d'exemples comparables et renfermer les données relatives à la situation, l'agencement, l'état et l'époque de construction de l'objet loué. La valeur marchande de l'immeuble — spécialement s'il est ancien — ne peut en revanche entrer en considération, car elle dépend justement et essentiellement des loyers qu'il procure (*Egli, op. cit., p. 56*). On ne saurait donc tenir compte, ajoute le TF, d'une expertise qui se prononcerait sur le rendement de l'immeuble.

3. Lorsque le loyer se situe dans les limites des loyers usuels de la localité ou du quartier, il faut encore, selon la jurisprudence, vérifier qu'il n'existe pas d'indices de rendement abusif, au sens de l'art. 14 AMSL. En effet, l'art. 15 AMSL fournit une série d'exemples dans lesquels le loyer n'est en général pas excessif. Mais c'est une présomption que le preneur peut renverser (*ATF 112 II 151*).

J.F.M.

39 Opération dite de congé-vente. Exigence de la formule officielle pour l'offre d'achat faite au locataire. Question non résolue en l'espèce.

Tribunal fédéral

20.04.1989

X. SA c. T.

ATF 115 II 78

JT 1989 I 552 (rés.)

Art. 16, 18, 20 AMSL; 31 ch. 1 al. 2 AMSL et 20 CO

1. Le TF n'a pas jusqu'à présent tranché la question de savoir si la pratique dite du « congé-vente », qui consiste à placer le locataire devant l'alternative d'acheter son appartement ou de s'en aller, constitue une prétention abusive du bailleur, au sens de l'art. 16 AMSL. Il s'est contenté de préciser que cette disposition est réservée aux prétentions abusives, c'est-à-dire liées à un contrat, une affaire ou un acte étranger au bail. Il a également relevé que le fait de placer le locataire devant l'alternative d'acheter ou, à défaut, d'être exposé au risque d'une éventuelle résiliation (sachant qu'alors l'offre d'achat serait adressée à des tiers), constitue un moyen de pression incontestable. Ces considérations n'ont pas été publiées.
2. Les tribunaux genevois et vaudois ont été saisis de la question. La Cour de justice de Genève a jugé que le fait pour un bailleur de placer le preneur devant le dilemme « acheter » (en l'espèce des actions lui donnant droit à la jouissance de son logement) ou « partir » n'avait aucun rapport avec le bail et visait à profiter de la grave pénurie de logements régnant à Genève. En conséquence, l'offre du bailleur était

soumise à l'art. 16 AMSL et devait être communiquée par le moyen de la formule officielle. La Cour a constaté la nullité du congé donné au locataire qui avait refusé cette offre (*CJGE, 15.10.1984, SJ 1985, p. 632*). En revanche, la validité d'un congé-vente a été admise lorsque la proposition d'achat des locaux émanait du preneur (*CJGE, 1.12.1986, cité par Barbey, Pratique récente en matière d'AMSL, 5^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1988, p. 22*). Le Tribunal cantonal vaudois a, quant à lui, jugé que l'offre faite au locataire d'acheter les actions de son logement ne constituait en aucun cas une autre prétention du bailleur, au sens de l'art. 16 AMSL (*TC VD, 12.3.1985, cité par Barbey, op. cit., p. 22*).

3. La doctrine considère en général que la proposition d'achat d'actions de sociétés d'actionnaires-locataires est soumise à l'art. 16 AMSL. Certains auteurs élargissent l'application de cette disposition à l'offre d'achat de parts de fonds de placement, voire à toute proposition d'achat, quels qu'en soient la nature et le contenu (*Dupertuis/Jeanmonod/Lachat/Micheli, Acheter ou partir, Lausanne 1984, p. 44; Gmür/Prerost/Trümper, Mietrecht für die Praxis, 3^e éd., Bâle 1986, p. 131; Raissig/Schwander, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, 4^e éd., Zurich 1984, p. 113; Barbey, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984, p. 123; du même auteur, Problèmes liés à la cession d'un immeuble loué, en particulier les congés-ventes, 3^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1984, p. 10*).
4. Dans l'affaire en cause, le TF reconnaît que la question est délicate. Il se demande si une offre d'achat répond nécessairement à la notion de « prétention » prévue à l'art. 16 AMSL. Il relève qu'une telle offre peut avoir pour seul but d'accorder la priorité au locataire à qui elle est adressée, et lui éviter ainsi les aléas d'un changement de propriétaire. Certes, il peut être hasardeux de distinguer une simple offre d'achat d'une vente imposée au preneur (*Dupertuis/Jeanmonod/Lachat/Micheli, op. cit., p. 44*). Néanmoins, le TF partage l'opinion de Barbey (*L'AMSL, op. cit., p. 125, n. 397a*), selon laquelle des règles trop contraignantes en la matière risqueraient d'inciter les propriétaires à mettre les logements immédiatement en vente publique, sans les proposer au préalable à leurs locataires.

5. Le TF renonce toutefois à trancher. Il constate, sur la base des faits retenus par la Cour cantonale, que le propriétaire était décidé soit à vendre, soit à résilier le bail; dans la même lettre où il proposait la vente du logement (par la vente d'actions), il avertissait en effet le preneur que son départ aurait lieu tôt ou tard. Le TF relève qu'une telle proposition ne visait qu'à contraindre le locataire à acheter son appartement pour pouvoir y rester. Il s'agit là d'une « autre prétention » du bailleur, au sens des art. 16 AMSL et 12 OSL. Le congé qui a suivi ne peut s'expliquer que par le refus du preneur d'accepter la proposition d'achat. Il est donc nul en tant que congé de représailles (art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL et 20 CO). Le TF juge dès lors inutile de décider si l'utilisation de la formule officielle était nécessaire à la communication de l'offre du propriétaire.

Note

6. Dans cet arrêt, le TF se pose la question de l'opportunité d'une réglementation contraignante dans le domaine des congés-ventes. Selon lui, l'exigence de la formule officielle pourrait inciter les bailleurs à ne pas offrir les logements en priorité à leurs occupants, ce qui serait bien sûr défavorable aux locataires disposés à les acquérir. Cette démarche, à notre avis, est critiquable. S'il appartient aux tribunaux d'appliquer et d'interpréter la loi, il n'est pas de leur ressort de se prononcer sur son opportunité. Cette question relève de la compétence du législateur (cf. Barbey, *L'AMSL, op. cit.*, p. 125, n. 397a in fine). L'AMSL, en tant que législation restrictive, n'est d'ailleurs pas dénué d'effets pervers, c'est-à-dire défavorables à la partie que le législateur a voulu protéger. On pense ici notamment aux règles de forme et de fond applicables à la majoration de loyer, auxquelles le bailleur peut se soustraire en résiliant le bail et en fixant librement le loyer du nouveau locataire (sous réserve d'une contestation dans le cadre très restreint de l'art. 17 AMSL).
7. Sans vouloir véritablement le dire, le TF prend tout de même position, du moins partiellement. Il fait la distinction entre l'offre d'achat qui n'aurait d'autre but que de donner la priorité au locataire, et celle qui ne tendrait qu'à exercer sur lui une pression afin de le contraindre à acheter l'appartement. La seconde est soumise à l'AMSL (art. 16). Le congé qui lui est lié également (art. 31 ch. 1 al. 2). On voit mal dans ces conditions que les règles de forme de l'arrêté — soit l'utilisation de la formule officielle pour la communication de l'offre (art. 20) — ne doivent aussi être respectées.
8. Reste ouverte la question de la forme à adopter pour la communication d'une offre «de priorité». La principale difficulté consiste à reconnaître une telle offre, puisqu'elle dépend principalement des intentions du propriétaire. Toute distinction nous paraît ici illusoire. Elle reviendrait à exiger du bailleur l'utilisation de la formule officielle s'il a l'intention d'imposer au locataire l'achat de son appartement, et à ne pas l'astreindre à cette formalité en cas d'offre de priorité. Une telle solution n'est pas possible, d'autant qu'une offre apparemment innocente au moment où elle est faite (et c'est à ce moment-là que se pose la question de l'utilisation de la formule officielle) peut révéler son caractère contraignant plus tard, par exemple au moment du congé. D'où peut-être l'hésitation du TF à dire, après coup, que la formule était nécessaire. Pour des raisons pratiques, la forme devrait donc être la même dans tous les cas.
9. L'application de l'AMSL dans le domaine des congés-ventes ne nous semble pas inappropriée (voir l'avis opposé de Barbey, *L'AMSL, op. cit.*, p. 125, n. 397a). L'arrêté vise notamment à éviter que le locataire ne doive négocier sous la pression. La possibilité de s'opposer à l'offre du propriétaire, et d'être protégé ensuite contre les congés, est conforme à l'esprit et au but de la loi. Une telle solution ne limite pas le droit du bailleur d'aliéner la chose louée à un tiers; et la protection de l'art. 28 al. 3 AMSL n'est pas opposable à ce dernier, les motifs d'extinction du bail selon les art. 259 ou 267c litt.c CO étant expressément réservés.

M.C.J.

40 Contestation du loyer initial par le locataire. Notion de «situation difficile» lors de la conclusion du bail.

Tribunal fédéral

23.02.1988

G. c. SI T.

ATF 114 II 74; SJ 1988, p. 513; JT 1988 I 382 (rés.)

Art. 17 AMSL

1. Aux termes de l'art. 17 AMSL, le locataire d'un logement peut contester le montant du loyer qu'il estime abusif dans les 30 jours qui suivent la conclusion du bail, si la situation difficile dans laquelle il se trouve l'a contraint à conclure le contrat. Invoquant cette disposition, un locataire genevois avait été débouté en instance cantonale. Aux yeux des juges, il ne se trouvait pas, lors de la conclusion du bail, dans une «situation difficile» définie par les critères cumulatifs suivants: l'urgence du changement d'appartement, la situation financière, le nombre et la durée des démarches entreprises pour se loger.
2. Après analyse de la ratio legis et des travaux préparatoires de l'art. 17 AMSL, le TF est d'avis que les critères retenus par les juges genevois ne sont pas déterminants. La condition de «situation difficile» (Notlage) a été ajoutée au texte légal en 1977. A cette époque, le Conseil fédéral avait proposé le maintien du texte antérieur, selon lequel tout nouveau locataire d'un logement pouvait contester le montant du loyer qu'il estime abusif dans les 30 jours suivant la conclusion du contrat. Il considérait, malgré les vives critiques des milieux immobiliers, que la suppression de cette disposition créerait une lacune dans le système de l'AMSL, permettant au bailleur d'imposer des augmentations abusives lors d'un changement de locataire, à la faveur de la situation du marché (*FF 1976 III 877*).

La nouvelle teneur de l'art. 17 AMSL est le résultat d'un compromis dans le débat législatif. Comme le TF le constate, le terme «Notlage» a d'abord été traduit par «gêne», puis par «situation difficile». Cela tendait manifestement à atténuer la portée de cette nouvelle condition; à éviter aussi qu'on ne l'assimile aux notions plus restrictives de gêne ou de besoin des art. 328 CC, 21 et 44 CO. On visait ainsi à étendre l'application de l'art. 17 AMSL révisé non seulement aux situations de pénurie de logements, mais aussi à d'autres cas de difficultés qui pourraient toucher le preneur.

Le TF arrive donc à la conclusion que le locataire peut invoquer l'art. 17 AMSL lorsqu'il a été contraint de signer un nouveau bail, soit en raison de la pénurie de logements, soit en raison de difficultés liées à sa situation personnelle. Pour admettre la contrainte, il suffit que le preneur ait de bonnes raisons de changer de logement et qu'il soit déraisonnable de sa part de renoncer à une occasion qui se présente, compte tenu de l'ensemble des circonstances. C'est dire que le locataire peut avoir des

motifs valables de déménager (en cas d'agrandissement de la famille ou de déplacement professionnel, par exemple), indépendamment de sa situation financière et sans qu'on puisse exiger de lui une multiplication des démarches.

- En l'espèce, le TF admet que les conditions de l'art. 17 AMSL sont réalisées. Le demandeur habitait un logement d'une seule pièce ne disposant que de toilettes et douche communes sur le palier; cela suffisait à justifier un changement de logement, après des démarches essentiellement verbales et dans une situation de pénurie notoirement aiguë à Genève.

Note

- Le présent arrêt est important. Tout d'abord, il pose – ou repose – la question fondamentale de savoir si les dispositions ayant valeur d'exception (comme l'est l'art. 17 AMSL qui déroge au principe général désigné par l'adage «pacta sunt servanda») doivent forcément s'interpréter de manière restrictive. A cet égard, et avec raison, le TF refuse depuis longtemps de donner une réponse absolue (pour un arrêt récent, cf. ATF 113 II 127). Tout dépend, selon lui, de la disposition en cause, dont il faut rechercher la portée la mieux appropriée.

En l'espèce, la ratio legis de l'art. 17 AMSL impose une application extensive. Cela revient à interpréter largement la notion de «situation difficile», en refusant d'en subordonner l'existence aux conditions cumulatives draconiennes que voulaient imposer les juges genevois. Cela revient aussi à analyser dans chaque cas les raisons qui conduisent un locataire à changer de logement, au vu de l'ensemble des circonstances.

M.C.J.

41 Congé donné par le bailleur, suivi d'une proposition de majoration de loyer. Nullité du congé.

Tribunal fédéral
11.01.1989
S.I. Rue des Eaux-Vives c. X.
SJ 1989, p. 282

Art. 18 al. 3 AMSL

- L'art. 18 al. 3 AMSL sanctionne de nullité la résiliation signifiée par le bailleur «à l'occasion» d'une majoration de loyer («im Zusammenhang mit»). Il s'agit en l'espèce de déterminer si cette disposition concerne également la résiliation qui précède une majoration de loyer.
- La Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève considère que la résiliation litigieuse est nulle, car «dictée par la volonté de la bailleresse d'imposer postérieurement au preneur

une majoration». Selon elle, la résiliation tombe sous le coup des art. 18 al. 3 et 31 AMSL lorsque, postérieurement à sa notification, le bailleur prend l'initiative de proposer au locataire une hausse de loyer. Peu importe que le congé soit donné avant, simultanément ou après la signification de la majoration du loyer (*Raissig/Schwander, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen*, 4^e éd., Zurich 1984, p. 173 s.; *Gmür/Prerost/Trümpy, Mietrecht für die Praxis*, 3^e éd., Bâle 1986, p. 99).

- Le TF confirme ce jugement. Se fondant sur le contexte, la ratio legis et la genèse de l'art. 18 al. 3 AMSL, il souligne que la sanction de nullité prévue par cette disposition s'applique à toute résiliation se trouvant en rapport direct avec une majoration de loyer. La loi vise à éviter que le locataire ne soit mis en situation de devoir négocier sous la menace d'un congé, c'est-à-dire en situation de contrainte (partir ou payer). Tous les moyens, tels la résiliation litigieuse, qui cherchent à obtenir ce résultat éludent la loi et doivent par conséquent être considérés comme illicites, sans qu'il soit nécessaire de recourir à la notion d'abus de droit (*Deschenaux, Le titre préliminaire du Code civil, DPS II 1, Fribourg 1969, p. 148 s.*).

M.C.J.

42 Charges accessoires facturées au locataire, mais non prévues contractuellement. Nullité de la résiliation faisant suite à la contestation de ces charges.

Tribunal d'appel, Tessin

09.06.1988

G. c. R. SA

Art. 16, 18, 20, 28 al. 3 AMSL; 31 ch. 1 al. 2 AMSL et 20 CO

- Le bail en cause ne prévoit pas, dans les charges accessoires, les frais relatifs à l'usage de la piscine. Ceux-ci étaient néanmoins facturés au locataire, qui les a payés pendant plusieurs années, en les contestant ensuite devant la commission de conciliation. S'ensuivront des procédures judiciaires entamées de part et d'autre, et enfin la résiliation du contrat par le bailleur.
- La facturation de frais accessoires non prévus dans le bail représente une augmentation de loyer; elle doit être communiquée au preneur sur la formule officielle. A défaut, cette prétention est nulle (art. 18 al. 3 AMSL). Si le locataire a payé ces frais pendant plusieurs années, il peut agir en principe en répétition de l'indu (art. 62 ss CO).
- La résiliation du bail liée à une contestation du preneur est nulle également lorsque la prétention contestée n'a pas été notifiée sur la formule officielle. Le locataire ne saurait être mis dans une situation plus défavorable que celle qui aurait été la sienne si le bailleur avait procédé régulièrement.

4. La Cour cantonale retient en l'espèce l'existence d'un lien de causalité entre la contestation et la résiliation (laps de temps très bref entre la fin de la procédure et le congé; absence de motifs justifiant la résiliation, sinon les divergences entre parties relatives aux prétentions contestées). De plus, le congé a été donné pendant le délai de 2 ans prévu à l'art. 28 al. 3 AMSL: il est donc également nul en application de cette disposition.

M.C.J.

43 Obligation du bailleur de motiver clairement une hausse de loyer. Réserve d'adaptation du loyer contenue dans le contrat, jugée imprécise.

Tribunal des baux, Bâle-Ville

11.05.1988

MP 1988, p. 96

Art. 18 al. 1 AMSL; 13 al. 1 OSL

1. Les parties ont conclu en 1986 un bail prévoyant: «Le loyer est lié à l'indice suisse des prix à la consommation (base 1966, 100 points). L'IPC de base est fixé d'un commun accord à 180 points (IPC de la dernière adaptation générale des loyers des autres locataires). La pleine compensation du renchérissement résultera de la prochaine adaptation générale» (trad.).

Le bailleur déclare avoir renoncé à adapter le loyer à l'IPC en vigueur lors de la conclusion du contrat pour des raisons de marché. Quant au locataire, il prétend n'avoir pas pu se représenter concrètement ce qui se cachait derrière cette clause.

2. Le tribunal bâlois accorde la compensation du renchérissement dans le cadre de la garantie relative au maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques, mais seulement depuis la conclusion du contrat. Il écarte l'effet rétroactif de la clause, en application du principe de la confiance. D'après lui, un citoyen moyen n'est pas nécessairement au courant de l'IPC et il ne peut apprécier la portée d'une telle clause que si son attention a été spécialement attirée à ce sujet. Tel ne fut pas le cas ici.

Note

3. La loi stipule expressément que les motifs d'une hausse de loyer doivent être «précis» (art. 13 al. 1 litt.a OSL). La jurisprudence fédérale a souligné à plusieurs reprises que, conformément au principe de la confiance, le locataire pouvait admettre que la dernière fixation du loyer absorbait toute faculté antérieure d'augmentation, à défaut d'une réserve claire et précise (ATF 106 II 168, JT 1980 I 588; ATF 106 II 360; cf. aussi ATF 111 II 203, qui exclut toute réserve tacite). Le présent arrêt applique logiquement ce principe au loyer initial, en précisant qu'une dérogation conventionnelle doit comporter tous les éléments (notamment de comparaison) qui permettent d'en apprécier la portée.

J.F.M.

44 Nullité d'un congé donné au locataire à titre de représailles.

Tribunal fédéral

23.11.1987

SI N. SA c. V.

ATF 113 II 460; SJ 1988, p. 276; JT 1988 I 381 (rés.)

Art. 28 al. 3; 31 ch. 1 al. 2 AMSL et 20 CO

1. Le Tribunal fédéral s'est prononcé, à quelques reprises, sur le sens et la portée de l'art. 31 AMSL (ATF 106 IV 69; 111 II 384). L'affaire en cause lui permet de préciser sa jurisprudence, plus particulièrement à l'égard du congé de représailles de l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL. Son intérêt regarde l'application de cette norme dans le temps, en relation avec la protection de deux ans prévue à l'art. 28 al. 3 AMSL. Il s'agissait en effet de juger de la validité d'un congé donné au locataire plus de deux ans après la fin d'une procédure relative à une majoration de loyer contestée; le congé avait été donné parce que le locataire était considéré comme «dangereux, pour avoir contesté une augmentation de loyer et consulté l'AVLOCA» (p. 461).
2. Selon l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL, est punissable pénalement celui qui aura dénoncé le bail parce que le locataire sauvegarde ou se propose de sauvegarder les droits que l'arrêté lui confère. La loi vise à réprimer les représailles et la vengeance; elle protège également, en dépit de son texte, le locataire qui «a sauvegardé» ses droits; elle concerne donc la contestation passée, présente ou future (Harari, *Aspects de droit pénal de l'AMSL, 4^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1986, p. 6*). En l'espèce, le bailleur a manifestement voulu sanctionner le comportement d'un locataire jugé par trop contestataire; les conditions de l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL sont réalisées.
3. Une résiliation qui tombe sous le coup de l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL est nulle en vertu de l'art. 20 CO, peu importe à cet égard que cette conséquence ne soit pas expressément prévue par la loi; cette sanction résulte de l'esprit et du but de la norme violée, qui est précisément d'empêcher le congé de représailles (ATF 111 II 387; Barbey, *L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984, p. 131; Harari, op. cit., p. 9*).
4. Reste à examiner si la nullité d'un congé de représailles peut être invoquée après l'expiration du délai de deux ans de l'art. 28 al. 3 AMSL. Citant Barbey (*op. cit., p. 132*) et Harari (*op. cit., p. 8 s*), le Tribunal fédéral admet que les deux dispositions sont indépendantes. L'art. 28 al. 3 AMSL frappe de nullité toute résiliation (sous quelques réserves) faite dans les deux ans qui suivent l'issue de la procédure; son but est de donner au locataire une garantie supplémentaire, afin qu'il ne craigne pas de s'adresser aux tribunaux. Quant à l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL, lié à l'art. 20 CO, il introduit une cause de nullité différente; il sanctionne les actes de vengeance du bailleur, sans limite dans le temps.

Note

5. S'il n'apporte rien de véritablement nouveau, cet arrêt a le mérite de confirmer l'opinion des quelques auteurs qui se sont exprimés sur la question (*Harari, op. cit.*, p. 1 ss; *Barbey, op. cit.*, p. 131 ss; *Gully-Hart, Sanction pénale des relations entre bailleurs et locataires en période de pénurie de logements: aperçu de la jurisprudence, SJ 1984, p. 537 ss*). Concernant l'absence de limite temporelle pour l'application de l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL, *Harari (op. cit., p. 6)* relève que le lien de causalité entre la contestation et la résiliation est nécessaire et suffisant pour déterminer l'existence d'un congé de représailles. Les praticiens seront confrontés au problème de la preuve, à charge du locataire (*Nordmann, Plaidoyer 3/87, p. 24*). Un congé ordinaire n'ayant pas besoin d'être motivé (*ATF 109 II 158 s*), cette preuve peut s'avérer particulièrement difficile puisqu'elle a trait à la volonté interne du bailleur; un haut degré de vraisemblance, résultant d'indices, devrait pouvoir suffire (*Barbey, Pratique récente en matière d'AMSL, 5^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1988, p. 21*; *Müller, Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, Zurich 1976, p. 130*; *Fiche CVI, n° 142*; *RSJ 1981, p. 341, n° 51*; *ZR 1978, p. 271, n° 119*), par exemple le refus du bailleur de donner les raisons du congé (*Fiche CVI, n° 142*).

M.C.J.

45 Abus de droit d'une locataire qui invoque la nullité d'un congé de représailles.

Tribunal fédéral

16.03.1988

H. c. SI T.

ATF 114 II 79; SJ 1988, p. 362; JT 1988 I 381 (rés.)

Art. 2 CC; 28 al. 3 AMSL; 31 ch. 1 al. 2 AMSL et 20 CO

1. Le congé de représailles donné par le bailleur est en principe nul (art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL, 20 CO; cf. *ATF 113 II 460, supra n° 44*). La protection dont jouit le locataire n'est pourtant pas absolue: elle ne lui est accordée que s'il agit conformément à la loi. C'est ce que rappelle le présent arrêt, en application du principe général de l'art. 2 al. 2 CC. Le preneur ne saurait donc invoquer la nullité du congé de représailles s'il a lui-même abusé des droits que lui confère l'AMSL. Tel est le cas, selon le TF, quand il entreprend un procès qu'il sait voué à l'échec, dans le seul but de profiter de la protection contre les congés. Il y a lieu d'en juger de cas en cas et selon l'ensemble des circonstances, la preuve de l'abus incombant au bailleur.
2. En l'espèce, la locataire avait contesté, non la hausse de loyer, mais les réserves dont celle-ci était assortie, réserves pourtant identiques à celles qu'elle avait expressément acceptées lors d'une procédure antérieure. Par ailleurs, elle s'était adressée

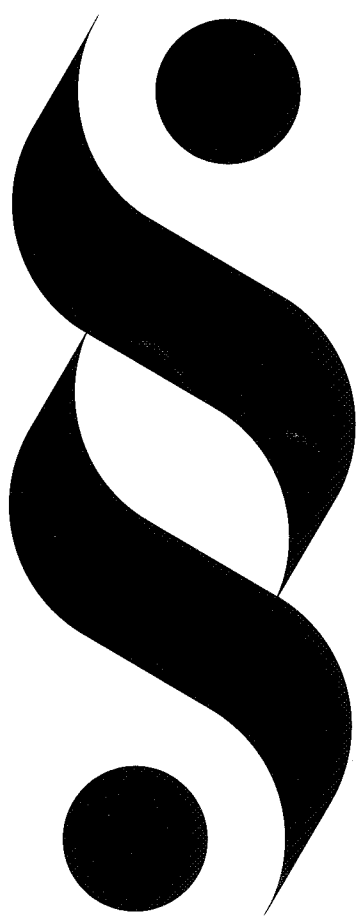
à une association de locataires pour la défense de ses droits: elle ne pouvait donc ignorer que son opposition était injustifiée. En conséquence, le TF refuse de lui accorder le bénéfice des art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL et 20 CO, même si le congé donné par le bailleur était partiellement lié aux différents litiges qui avaient opposé les parties.

Note

3. L'art. 28 al. 3 AMSL protège contre le congé le preneur qui conteste des prétentions du propriétaire. Le principe connaît pourtant une limite, expressément stipulée: la protection est refusée à celui qui saisit abusivement la commission de conciliation. Dans la présente affaire, le TF pose la même limite à l'encontre du locataire qui entend se prévaloir abusivement d'un congé de représailles. Une telle interprétation s'inscrit logiquement dans le système de l'arrêt fédéral.
4. L'arrêt souligne aussi que l'issue du litige consécutif à une contestation du preneur — même si elle lui est totalement défavorable — n'est pas ici à elle seule déterminante. En d'autres termes, les conditions touchant la perte du procès (totale ou partielle) et le comportement abusif du locataire sont cumulatives (*dans ce sens, Barbey, L'arrêt fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984, p. 136*). Il faut logiquement en déduire que la contestation du preneur n'est pas abusive lorsqu'il ignore l'étendue de ses droits, par exemple dans le cas où il n'a pas connaissance des documents détenus par le bailleur (comptes d'exploitation de l'immeuble, décomptes de charges et pièces justificatives).

M.C.J.

AF	Arrêté fédéral
AGVE	Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide
AMSL	Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 30 juin 1972
AmtsB.	Amtsbericht (divers cantons)
ATF	Arrêts du Tribunal fédéral suisse
BJM	Basler Juristische Mitteilungen
BISchK	Blätter für Schuldbetreibung und Konkurs
BO	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907
CE	Conseil des Etats
CF	Conseil fédéral
ch.	chiffre
CN	Conseil national
CO	Code des obligations du 30 mars 1911
Comm.	Communications de l'Office fédéral du logement concernant le droit du loyer
cons.	considérant
CP	Code pénal suisse du 21 décembre 1937
Cst. féd.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 29 mai 1874
CVI	Chambre vaudoise immobilière
DB	Droit du bail
DC	Droit de la construction
DPS	Traité de droit privé suisse
éd.	édition
Extraits	Extraits des principaux arrêts du TC de l'Etat de Fribourg
FF	Feuille fédérale
FJJ	Fichier de Jurisprudence du Tribunal cantonal jurassien
FJS	Fiches juridiques suisses
GVP	Gerichts- und Verwaltungspraxis (divers cantons)
HLM	Habitations à loyers modérés
IPC	Indice suisse des prix à la consommation
JAAC	Jurisprudence des autorités administratives de la Confédération
JT	Journal des Tribunaux
LBFA	LF sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985
LC	Loi cantonale
LF	Loi fédérale
LGVE	Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide
litt.	littéra (lettre)
MP	Mietrechtspraxis
n.	note(s)
NB	Le notaire bernois
n°	numéro(s)
not.	notamment
n. p.	non publié(s)
O	Ordonnance
OJ	LF d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943
op. cit.	opus citatum (œuvre citée)
OSL	O du CF concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 10 juillet 1972
p.	page(s)
PKG	Die Praxis des Kantonsgerichtes von Graubünden
Pra.	Die Praxis des schweizerischen Bundesgerichts
RDS	Revue de droit suisse
RechB.	Rechenschaftsbericht (divers cantons)
réf.	référence(s)
Rep.	Repertorio di Giurisprudenza Patria
rés.	résumé
RF	Registre foncier
RJB	Revue de la société des juristes bernois
RJN	Recueil de jurisprudence neuchâteloise
RNRF	Revue suisse du notariat et du registre foncier
ROLF	Recueil officiel des lois fédérales
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RSJ	Revue suisse de jurisprudence
RVJ	Revue valaisanne de jurisprudence
TC	Tribunal cantonal
TF	Tribunal fédéral
s	suivant(e)
SOG	Solothurnische Gerichtspraxis
ss	suivants, suivantes
ZR	Blätter für Zürcherische Rechtsprechung



6^e Séminaire sur le droit du bail

19 / 20 octobre 1990, Neuchâtel

Thème:
La révision du
droit du bail