

N° 24/2012

# Droit du bail

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



Helbing  
Lichtenhahn  
Verlag

## IMPRESSUM

### Droit du bail

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

### Edition et administration

Séminaire sur le droit du bail  
Université de Neuchâtel  
Avenue du 1<sup>er</sup>-Mars 26  
CH-2000 Neuchâtel  
Téléphone +41 32 718 12 60  
Téléfax +41 32 718 12 61  
Courriel: [seminaire.bail@unine.ch](mailto:seminaire.bail@unine.ch)  
Internet: [www.bail.ch](http://www.bail.ch)  
CCP 20-5711-2  
Secrétaire: Sylvia STÄHLI

### Parution

Une fois l'an en automne. 1<sup>re</sup> année: 1989

### Abonnement

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

### Manière de citer

DB (ex. DB 2002, p. 7, n° 2)

### Reproduction

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

### Comité de rédaction

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

### Ont collaboré à ce numéro:

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

### ISSN

1661-5409

droit de sous-location illimité. A noter que les parties peuvent aussi convenir valablement que le locataire devra requérir un consentement écrit du bailleur (SVIT, *op. cit.*, art. 262 CO N2; Lachat, *op. cit.*, p. 582, ch. 2.6.1); c'est ce qui avait du reste été prévu par les parties dans les accords écrits qu'elles avaient passés: ainsi, l'art. 12 de la formule imprimée que les co-contractants avaient utilisée dispose que « la sous-location est soumise au consentement préalable et écrit du bailleur ».

3. Aux termes de l'art. 257f al. 1 et 3 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire (al. 1), et si le maintien du bail devient insupportable pour le bailleur parce que le locataire enfreint de manière persistante son devoir de diligence, nonobstant une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3). Selon la jurisprudence, cette résiliation peut notamment intervenir lorsque le locataire sous-loue la chose sans l'accord du bailleur et que celui-ci est en droit de s'opposer à la sous-location pour l'un des motifs prévus à l'art. 262 al. 2 CO; la condition légale selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable pour le bailleur n'a alors pas de portée indépendante (ATF 134 III 300 c. 3.1; 134 III 446 c. 2.2). Partant, le bailleur peut notamment s'opposer à la sous-location, selon l'art. 262 al. 2 lit. b CO, lorsque les conditions du bail de sous-location sont abusives en comparaison avec celles du bail principal; la loi envisage ici un loyer de sous-location nettement supérieur au loyer principal, sans que la différence ne soit justifiée par des investissements ou des prestations supplémentaires du locataire (ATF 119 II 353 c. 6), cas de figure qui est en l'occurrence avéré puisque X. Ltd sous-loue l'ensemble du bâtiment à plus de trois fois le loyer qu'elle acquitte elle-même. Précédée de protestations écrites, la résiliation intervenue respecte ainsi les exigences légales.

■ **Note**

4. En substance, l'arrêt en examen rappelle que le contrat peut prévoir une autorisation générale (ici niée) de sous-location « en blanc » (Lachat, *op. cit.*, p. 582). Donnée à l'avance, celle-ci est sans condition si bien que le bailleur n'a plus aucun droit de regard sur la sous-location. Dans un tel cas, le refus du locataire d'orienter son bailleur sur les conditions de la sous-location ne saurait en aucun cas justifier une résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 CO (*Bise/Planas*, in: *Bohnet/Montini [éd.]*, *Commentaire pratique Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, art. 262 CO N25). Autrement dit, le consentement ainsi donné par le bailleur vaut pour toute la durée du bail principal et est irrévocable.

5. Il se peut aussi que le consentement ne soit donné que pour une durée indéterminée. Si le bailleur entend alors retirer celui-ci à terme, il s'agit alors d'une modification du bail par laquelle le bailleur réduit sa prestation. Grâce au consentement donné à la sous-location, le locataire pouvait en effet faire un autre usage de la chose louée que celui de l'utiliser à titre personnel. Le bailleur doit dès lors notifier la modification précitée sur la formule officielle au sens de l'art. 269d al. 3 CO (ATF 125 III c. 2a; sur l'ensemble de la question, *Comm.* 51, p. 14).

M.M.

9

**Sous-location. Résiliation. Annulabilité d'une résiliation ordinaire suite à une sous-location non autorisée. Congé ne contrevenant pas aux règles de la bonne foi lorsque la sous-location n'a pas un caractère provisoire.**

Tribunal fédéral

10.01.2012

A. c. B.

4A\_227/2011; ATF 138 III 59; Newsletter mai 2012

Art. 262 al. 1, 271, 271a al. 1 lit. a CO

1. A. a loué une maison de vacances à C. (locataire), lequel a sous-loué à E. et F. la maison (sans le garage) pour le même montant que le loyer principal, sans avoir requis au préalable le consentement de A. Le 12 juin 2009, A. a transféré la propriété de la maison à son fils X. (bailleur) qui a résilié de manière ordinaire le contrat de bail et de sous-location. Les sous-locataires se sont toutefois opposés à leur expulsion. Le bailleur a par la suite loué la maison aux sous-locataires.
2. Le locataire a saisi l'autorité de conciliation le 7 juillet 2009 en concluant principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à la prolongation du contrat de bail. Le 29 septembre 2009, l'autorité de conciliation a considéré que la résiliation du contrat de bail était abusive et l'a déclarée non valable. Le bailleur a recouru en concluant à ce que la résiliation soit déclarée valable. Le 16 juin 2010, le tribunal de première instance a annulé la décision de l'autorité de conciliation et a déclaré la résiliation du contrat valable, car le fait de sous-louer une partie de l'objet loué pour un loyer identique au loyer principal pouvait entraîner une rupture du lien de confiance entre bailleur et locataire. Le locataire a recouru au TC qui, le 7 décembre 2010, a annulé le jugement de première instance. Les juges cantonaux ont affirmé que le congé était abusif au sens de l'art. 271a

al. 1 lit. a CO, les conditions de la sous-location n'étant pas abusives: d'une part, le locataire n'avait certes sous-loué qu'une partie de l'objet loué pour un loyer identique mais il avait d'autre part mis des meubles à disposition des sous-locataires. La sous-location n'apportait en outre aucun inconvénient au bailleur. Le congé était annulable dans la mesure où le locataire avait fait valoir des prétentions découlant du bail. Le TF annule le jugement du TC et le renvoie à cette autorité pour nouveau jugement.

3. Les juges fédéraux relèvent premièrement que l'on se trouve en présence d'une résiliation ordinaire du contrat de bail qui ne nécessite pas de motifs particuliers. La seule limite à ce congé réside dans le respect du principe de la bonne foi prévu à l'art. 271 al. 1 CO. Un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsque celui-ci ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, lorsqu'il est purement chicanier ou lorsqu'il repose sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (c. 2.1).
4. Le TF précise que l'art. 271a CO contient une liste exemplative de motifs rendant un congé donné par le bailleur annulable parce que contraire à la bonne foi. Un tel motif existe notamment lorsque le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271 al. 1 lit. a CO), parmi lesquelles on compte son droit de sous-louer aux conditions de l'art. 262 al. 1 CO. Pour que le locataire bénéficie de la protection contre les congés, il faut toutefois qu'il soit effectivement autorisé à sous-louer. A moins que la convention des parties y déroge, les conditions de la sous-location comprennent également le fait que le locataire ait la volonté de réintégrer le logement loué dans un futur prévisible. A défaut de volonté de réintégrer l'objet loué, le locataire qui sous-loue commet un abus de droit. Une vague intention d'utiliser à nouveau l'objet loué ne justifie pas une sous-location. En l'espèce, le locataire, qui supporte le fardeau de la preuve, n'a pas prouvé sa volonté de réintégrer l'objet loué (c. 2.2.1 et 2.2.2).
5. Les juges fédéraux soulignent ensuite qu'une résiliation ordinaire est soumise à des exigences moins strictes qu'une résiliation extraordinaire et qu'on ne peut pas exclure que le simple fait de ne pas demander l'autorisation de sous-louer est déjà à même de rompre le lien de confiance entre bailleur et locataire, de telle sorte qu'une résiliation ordinaire ne paraisse plus contraire aux règles de la bonne foi (c. 2.2.2). Le TF précise également que, contrairement à ce qui prévaut pour les augmentations de loyer, la loi ne prescrit pas que les motifs d'un congé ordinaire doivent parvenir au locataire dans un certain délai après sa demande ou avant la procédure de conciliation; conformément aux principes de procédure applicables en matière de protection contre les congés, en particulier la constatation d'office de l'état de fait, le juge doit admettre des faits et

moyens de preuve nouveaux jusqu'au délibérations de la première instance, sous réserve de l'abus de droit (c. 2.3).

■ **Note**

6. L'arrêt traite de la validité d'une résiliation ordinaire d'un bail en cas de sous-location non autorisée par le bailleur. Il précise notamment des développements jurisprudentiels récents en matière de sous-location (TF, 04.10.2010, 4A\_367/2010 c. 2.1). Dans cet arrêt de 2010, les juges fédéraux avaient affirmé qu'il fallait « se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire de réintégrer les locaux loués ». Un bailleur a donc le droit de refuser de consentir à une sous-location non seulement lorsque les conditions de l'art. 262 al. 2 CO (refus de communiquer les conditions de la sous-location, conditions abusives au regard du bail principal, inconvénients majeurs pour le bailleur) ne sont pas remplies, mais aussi lorsque le locataire abuse de son droit à la sous-location, notamment en utilisant le mécanisme de la sous-location pour transférer un bail à un tiers, transfert que le législateur a précisément voulu exclure pour les baux d'habitation
7. L'arrêt est commenté et approuvé, à raison, par Simeoni (Newsletter mai 2012).

B.C.

## 10

**Bail à loyer. Calcul de la valeur litigieuse lorsque le locataire conteste la résiliation d'un contrat de durée indéterminée. Prise en compte du délai de trois ans de l'art. 271a al. 1 lit. e CO. Admissibilité de signifier au locataire une résiliation subsidiaire pour le prochain terme ordinaire, dans l'hypothèse où un premier congé extraordinaire ne serait pas valable. Conditions.**

Tribunal fédéral

04.07.2011

H.X. et F.X. c. Y.

4A\_189/2011; ATF 137 III 389

Art. 261 al. 2 lit. a, 266a al. 2, 271a al. 1 lit. a CO; 74 al. 1 lit. a LTF

1. La première question que pose l'arrêt est celle de la valeur litigieuse fixée par la loi pour la recevabilité du recours en matière civile au TF; cette valeur doit atteindre le montant d'au moins CHF 15 000.– dans les affaires de bail à loyer (art. 74 al. 1 lit. a LTF). Pour le