

LES DEFAUTS DE LA CHOSE LOUEE ET LA CONSIGNATION DU LOYER

par **Pascal Terrapon,**

Président du Tribunal de l'arrondissement de la Sarine

Sommaire

	<u>Page</u>
I. <u>Introduction</u>	2
II. <u>Les défauts de la chose louée</u>	3
1. En général	3
2. Comme condition de la consignation	4
III. <u>La consignation</u>	5
1. Notion et nature	5
2. Caractère impératif des articles 259g à i CO	6
3. Conditions de la consignation	6
3.1 Conditions matérielles	
3.2 Conditions formelles	
4. Objet de la consignation	7
5. Conséquences de la consignation	8
6. Rapports entre la consignation du loyer, l'exception d'inexécution (art. 82 CO), la compensation (art. 120 CO) et d'autres cas de consignation	9
IV. <u>Procédure</u>	10
1. Devant l'autorité de conciliation (1.1 à 1.5)	10
2. Devant le juge	15
V. <u>Bibliographie</u>	16

I. Introduction

Le nouveau droit du bail dans son chapitre premier consacre 11 dispositions, soit les articles 258 à 259i CO, aux défauts de la chose louée et à la consignation du loyer. La consignation du loyer est une institution nouvelle régie par les articles 259g, h et i CO. Elle est conçue comme un moyen de pression qui doit permettre au locataire de faire valoir plus efficacement ses prétentions en remise en état de la chose, en réduction du loyer et en dommages-intérêts (Mess. 1985, FF I p. 1418).

Sous l'empire de l'ancien droit, il était très difficile, voire impossible au locataire de réduire unilatéralement son loyer en cas de défaut ou de le consigner, sans s'exposer au risque de résiliation de son bail, notamment lorsque le montant retenu était en définitive trop élevé. Le locataire n'avait souvent d'autre issue que d'entamer une procédure, de se résigner ou de résilier son bail (cf. Interventions de MM. Hubacher et Guinand, BO CN 1989, p. 499; D. Lachat, Die Hinterlegung des Mietzinses, in MP 1/93, p. 2 et 3).

La consignation telle qu'elle est aménagée dans le nouveau droit du bail est une solution intermédiaire entre la situation ancienne défavorable au locataire et la proposition de la commission d'experts jugée excessive, selon laquelle le locataire pouvait directement réduire son loyer (Mess. *ibid*; D. Lachat *ibid*; A. Bühler, Mietzinsherabsetzung und Einrede des nichterfüllten Vertrages, in RSJ 80/1984, p. 33 ss, qui relève les réactions violentes suscitées par le projet de la commission d'experts, notamment qualifié de "monstruosité juridique" [p. 34]).

Sur le plan statistique, le nombre des décisions rendues en matière de consignation a rarement dépassé le 1 % de l'ensemble des cas traités annuellement par les autorités de conciliation. C'est ainsi qu'en 1991, au cours du deuxième semestre, les autorités suisses de conciliation ont liquidé 21'400 cas dont 169 en matière de consignation; au premier semestre 1992, les chiffres étaient respectivement de 22'141 et 250, au deuxième semestre 1992, de 20'704 et 185, au premier semestre 1993, de 20'511 et 232 et au deuxième semestre 1993, de 20'001 et 190. C'est ici le lieu de relever l'extrême rareté de la jurisprudence publiée en la matière.

Le thème de ce rapport est essentiellement limité à la consignation du loyer, comme droit ou faculté du locataire, en cas de défaut de la chose louée. C'est dans ce contexte uniquement que sera évoquée la question des défauts de la chose louée, considérés comme l'une des conditions de la consignation.

II. Les défauts de la chose louée

1. En général

La loi ne contient aucune définition légale du défaut de la chose louée (P. Higi, Die Miete, art. 253-265, Zürcher Kommentar, V 2 b, Zurich 1994, n. 30 ad art. 258 CO). Selon l'article 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et à l'entretenir dans cet état. La chose louée est donc affectée d'un défaut lorsqu'elle ne se trouve pas ou plus dans l'état dont le bailleur est concrètement redevable dans le cas particulier (P. Higi, op. cit., n. 27 ad art. 258 CO). Le défaut est ainsi "tout ce qui exclut, entrave ou restreint l'usage de la chose louée" (J. Guinand/P. Wessner, FJS n° 358, p. 6).

Du point de vue taxinomique, le défaut peut être initial (ou originaire, c'est-à-dire exister au moment de la délivrance de la chose) ou subséquent (c'est-à-dire survenir après la délivrance de la chose), matériel ou immatériel (corporel ou incorporel), de nature juridique ou économique, réparable ou irréparable, il peut résulter de l'absence d'une qualité normalement attendue ou d'une qualité spécialement promise, il peut être imputable au bailleur (avec ou sans faute de sa part), au locataire ou à un tiers, être grave, de moyenne importance ou mineur (cf. par exemple P. Higi, op. cit., n. 30 à 50 ad art. 258 CO; J. Guinand/P. Wessner, op. cit.; B. Corboz, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 129 s [130]).

Lorsque des défauts apparaissent, le locataire a le droit d'exiger, alternativement ou cumulativement:

- a) la remise en état de la chose (art. 259a let. a et 259b et c CO)
- b) une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a let. b et 259d CO)
- c) des dommages-intérêts (art. 259a let. c et 259e CO)
- d) la prise en charge du procès contre un tiers (art. 259a let. d et 259f CO).

De surcroît, en application de l'article 259a al. 2 CO, le locataire peut consigner le loyer.

2. Comme condition de la consignation

Toutes les classes de défauts mentionnées au chiffre 1. ci-dessus ouvrent en principe le droit à la consignation, sous les réserves qui vont suivre. Compte tenu en particulier du but coercitif de la consignation à l'égard du bailleur, la loi a en effet introduit certaines restrictions.

Dans la systématique du code, la faculté de consigner le loyer est ainsi donnée au locataire si le défaut satisfait à certaines conditions spécifiques positives ou négatives qui sont les suivantes :

- a) Il doit être réparable (art. 259g al. 1 CO).
- b) Le locataire doit en exiger la réparation (art. 259g al. 1 CO).
- c) Il ne doit pas être imputable au locataire (art. 259a al. 1 CO).
- d) S'il est initial
 - et qu'il exclut ou entrave considérablement l'usage de la chose louée, il faut que le locataire ait accepté la chose et réclamé l'exécution du contrat (art. 258 al. 2 CO)
 - il suffit qu'il restreigne l'usage de la chose sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a CO)
 - il suffit qu'il s'agisse d'un défaut mineur auquel pendant le bail le locataire devrait remédier à ses frais par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables en application de l'article 259 CO (art. 258 al. 3 let. b CO).
- e) S'il est subséquent, il ne doit pas s'agir d'un défaut mineur auquel le locataire est tenu de remédier à ses propres frais en application de l'article 259 CO.

III. La consignation

1. Notion et nature

La consignation est l'extinction d'une dette par le paiement en mains tierces, dans les cas prévus par la loi ou le contrat (P. Engel, Contrats de droit suisse, Berne 1992, p. 149). A teneur de l'article 259g al. 2 CO, les loyers consignés sont réputés payés. Il s'agit d'un mode d'extinction d'une obligation tenant lieu d'exécution ou équivalant au paiement (Erfüllungssurrogat). La consignation du loyer au sens des articles 259g ss CO se distingue toutefois de la consignation tenant lieu d'exécution au sens de l'article 92 CO, en ce sens qu'elle n'a pas de caractère provisoire, le locataire n'ayant pas le droit de retirer le loyer consigné (cf. art. 94 al. 1 CO). Elle se distingue de la consignation à titre de sûreté, en ce sens que les loyers consignés restent à disposition du bailleur, respectivement du locataire, suivant l'issue du litige. Elle se distingue également de celle qui est prévue à l'article 168 al. 1 CO, dans le cas d'une créance dont la propriété est litigieuse, dans la mesure où, de par la loi, le locataire est habilité à consigner le loyer mais qu'il n'y est pas obligé (sur ces questions cf. notamment P. Higi, op. cit., n. 12 à 14 ad art. 259g CO; G. Bonnant, FJS n^{OS} 193 à 196, Consignation en droit civil; P. Engel, op. cit., p. 565-566).

Par la consignation, le droit de disposer du loyer consigné est, de par la loi, retiré aux deux parties.

Peut-il résulter de la nature de la consignation du loyer, qu'en cas de faillite du bailleur ou du locataire, le loyer consigné ne tombe pas dans la masse, mais reste à disposition de l'une ou l'autre partie jusqu'à droit jugé ? Cette question n'a pas été tranchée à notre connaissance (cf. à ce sujet FJS n° 195, Consignation à titre de sûreté, p. 4, où cette solution est préconisée par G. Bonnant pour les cautions de procédure qui, consignées en faveur du défendeur doivent être considérées comme un paiement pour qui de droit et qui, comme telles, ne tombent pas dans la masse en faillite mais restent à disposition du défendeur jusqu'à droit connu).

2. Caractère impératif des articles 259g à i CO

La doctrine dominante retient que l'article 259g al. 1 CO qui décrit les conditions de la consignation est, en relation avec l'article 256 al. 2 CO, de droit relativement impératif, ce qui signifie, de manière vraisemblablement toute théorique, que le contrat pourrait prévoir des conditions de consignation plus favorables au locataire. Sont par contre de droit absolument impératif les articles 259g al. 2, 259h et 259i CO qui règlent les conséquences de la consignation et la procédure (cf. P. Higi, op. cit., n. 7 et 8 ad art. 259g, n. 5 ad art. 259h, n. 4 ad art. 259i; D. Lachat, op. cit., p. 5 et 6).

3. Conditions de la consignation

3.1 Conditions matérielles.

Ces conditions sont données par l'article 259g CO. La consignation n'est possible que lorsque le contrat a pour objet un immeuble et non pas une chose mobilière. Le locataire doit exiger la réparation d'un défaut au sens mentionné au point II.2. ci-dessus (art. 259g al. 1 CO). Le locataire doit, par une déclaration de volonté, inviter le bailleur à réparer le défaut. Il doit lui fixer un délai raisonnable à cet effet. Enfin la réparation doit ne pas avoir eu lieu à l'expiration du délai raisonnable imparti (dans ce sens cf. par exemple P. Higi, op. cit., n. 21 à 32 ad art. 259g CO; D. Lachat, op. cit., p. 7 à 11).

3.2 Conditions formelles

Ressortant également de l'article 259g CO, elles sont au nombre de trois.

D'abord, la fixation d'un délai raisonnable au bailleur pour réparer le défaut doit être donnée par écrit.

Ensuite, en dépit du texte de la loi qui dispose que le locataire "peut" signifier au bailleur qu'à défaut de réparation dans le délai il consignera, la doctrine unanime considère que la menace de consignation doit être également donnée par écrit (cf. par exemple P. Higi, op. cit., n. 36 à 39 ad art. 259g CO, avec références; D. Lachat, op. cit., p. 9). La menace de consignation et la sommation de réparer le défaut peuvent, mais ne doivent pas forcément, être contenues dans le même courrier (ibid.). Exceptionnellement, lorsque l'invitation à réparer les défauts et la

menace de consignation paraissent d'emblée inutiles, parce que, par exemple, il ressort de l'attitude du bailleur que cette mesure serait sans effet (art. 108 CO), le locataire peut y renoncer (P. Higi, op. cit., n. 29 et 37 ad art. 259g CO; D. Lachat, op. cit., p. 10; le premier considère qu'en cas de renonciation à ces sommations, le locataire devra néanmoins aviser par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers (n. 37, 40 et 48 ad art. 259g CO), alors que le second relève à juste titre les risques encourus par le locataire à qui il sera difficile de prouver ultérieurement que les sommations préalables étaient superflues [p. 10]).

L'article 259g al. 1 in fine CO dispose enfin que le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. Ce deuxième avis écrit devrait être donné au plus tard au moment de la consignation. Doctrine et jurisprudence admettent qu'il s'agit là d'une prescription d'ordre dont l'inobservation est sans effet sur la validité de la consignation (cf. P. Higi, op. cit., n. 41 ad art. 259g CO, avec références; D. Lachat, op. cit., p. 11).

4. **Objet de la consignation**

L'article 259g CO permet au locataire de consigner la totalité de son loyer futur. Une juste proportion entre le montant du loyer consigné et l'importance du défaut n'est donc plus exigée et l'incertitude qui régnait à ce sujet sous l'empire de l'ancien droit est dès lors définitivement levée (cf. par exemple à ce sujet D. Lachat/J. Micheli, Le nouveau droit du bail, Lausanne 1992, p. 129).

Seuls peuvent être consignés les loyers à venir, c'est-à-dire non encore échus au moment où - toutes les autres conditions étant par ailleurs réunies - la consignation est effectuée (art. 259g al. 1, 2^e phrase CO). Le moment de l'échéance ressort du contrat ou de l'usage local. A défaut, les loyers sont échus à la fin de chaque mois (art. 257c CO). La limitation de la consignation aux loyers à venir peut paraître sévère (dans ce sens, Guhl T./Merz H./Koller A., Das schweizerische Obligationenrecht, Zurich 1991 p. 385). Elle l'est d'autant plus, s'agissant des loyers échus pendant le délai imparti au bailleur, lorsque, compte tenu de la nature du défaut, le locataire doit impartir au bailleur un délai raisonnable relativement long, par exemple dans le cas de nuisances provoquées par des tiers contre lesquels le bailleur devrait entamer une procédure.

La doctrine majoritaire retient que seuls les loyers au sens de l'article 257 CO peuvent être consignés et non pas les frais accessoires au sens de l'article 257a CO, dès lors que l'article 259g CO ne mentionne que les premiers (cf. P. Higi, op. cit., n. 53 ad art. 259g CO, avec références). Cette position est à juste titre critiquée par divers auteurs (D. Lachat, op. cit., p. 13; A. Roberti, Institut und Verfahren der Schlichtungsbehörde in Mietsachen, Thèse, Zurich 1993, p. 73; R. Weber, der Gemeinsame Mietvertrag, Zurich 1993 p. 113). La rare jurisprudence à disposition va également dans le sens de l'admission de la consignation des frais accessoires (décision du 6 décembre 1991 du juge III de Berne in MP 1992, p. 67; décision non publiée du 12 novembre 1992 de l'autorité de conciliation de Zurich, cf. infra IV.1.5 d); décision non publiée du 13 juillet 1993 de la Cour d'appel du canton de Berne). La systématique des articles 257 à 257b CO laisse apparaître que le loyer rémunère en principe intégralement le bailleur pour la cession de l'usage de la chose, sauf convention spéciale pour les frais accessoires. C'est d'ailleurs la situation qui se présente dans le cas des loyers globaux ou "tout compris". Une ventilation du loyer qui pourrait être consigné et des frais accessoires qui devraient continuer à être payés au bailleur, pose d'ailleurs des problèmes pratiques qui ajoutent une insécurité à la complexité de la procédure (pour d'autres arguments dans le même sens, cf. les auteurs minoritaires et la jurisprudence cités ci-dessus).

5. Conséquences de la consignation

Les loyers valablement consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO). A contrario, le locataire n'est en principe pas libéré lorsqu'au moment de la consignation toutes les conditions de celle-ci ne sont pas remplies (cf. P. Higi, op. cit., n. 43-48 ad art. 259g CO). Le locataire devra en particulier veiller à respecter strictement l'échéance de chacun des loyers consignés. Si cette condition temporelle de la consignation n'est pas remplie, il s'expose à encourir les conséquences de la demeure du locataire, soit une résiliation anticipée au sens de l'article 257d al. 2 CO.

Si à l'issue de la procédure, il s'avère en définitive que les conditions de la consignation n'étaient pas réalisées, le locataire qui a défendu de bonne foi ses intérêts ne saurait encourir les conséquences de la demeure (dans ce sens D. Lachat, op. cit., p. 14; P. Zihlmann, die Miete, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I [Honsell, Vogt, Wiegand éd.], Bâle 1992, n. 12 ad art. 259h CO; contra USPI, Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n. 15 ad art. 259g CO). Cela vaut à tout le moins lorsque les conditions matérielles de la consignation, comme l'existence d'un défaut ou le caractère raisonnable du délai imparti pour sa réparation, se révèlent finalement non réalisées.

6. **Rapports entre la consignation du loyer, l'exception d'inexécution (art. 82 CO), la compensation (art. 120 ss CO) et d'autres cas de consignation**

La doctrine admet que le "droit spécial du locataire de consigner le loyer le prive désormais de la faculté de réduire directement le loyer" (par exemple, P. Wessner, *Le nouveau droit du bail, Les dispositions générales*, 6^e Séminaire sur le droit de bail, Neuchâtel 1990, p. 9, avec références; D. Lachat, *op. cit.*, p. 14-15, avec références). Ces auteurs relèvent la subsistance de la controverse sur l'application de l'article 82 CO dans le domaine mobilier et dans les cas d'impossibilité objective pour le bailleur de remédier aux défauts (cas des défauts irréparables), par exemple lors de nuisances excessives mais inévitables provoquées par des travaux importants sur un immeuble voisin (*ibid.*; cf. également D. Lachat/D. Stoll, *Das neue Mietrecht für die Praxis*, Zurich 1991, p. 114, avec références).

Le recours à l'exception de compensation au sens des articles 120 ss CO est toujours possible avec le même risque d'encourir la demeure pour le cas où la créance du locataire serait en définitive infondée ou insuffisante à compenser le loyer dû (D. Lachat/D. Stoll, *ibid.*). D. Lachat relève quant à lui la fragilité de l'exception de compensation puisqu'en général le locataire n'est pas au bénéfice d'une reconnaissance de dette ou d'une décision exécutoire qui pourrait faire obstacle à une mesure d'expulsion (*op. cit.*, p. 15).

Lorsque des loyers ont été consignés de manière non valable, il n'y a pas de paiement libératoire (art. 259g al. 2 CO a contrario). On peut se demander dans quelle mesure le locataire, à tout le moins s'il est de bonne foi, n'est pas en droit d'invoquer la compensation de sa dette de loyer consigné à tort, avec une créance résultant de défauts admise par l'autorité de conciliation ou l'autorité judiciaire. A titre d'exemple, on mentionnera le cas du locataire qui, ayant rempli les autres conditions de la consignation, a consigné à tort un premier loyer déjà échu, puis à bon droit des loyers ultérieurement échus. Dans l'hypothèse où le montant du dommage résultant des défauts serait supérieur au montant des loyers valablement consignés, le locataire devrait pouvoir compenser sa créance avec le loyer non valablement consigné. Demeure réservée la controverse évoquée plus haut.

La consignation telle qu'elle est prévue aux articles 259g à i CO n'empêche pas la consignation par le locataire en application de l'article 92 CO, lorsque le créancier est en demeure, de l'article 96 CO en cas d'incertitude sur la personne du créancier et de l'article 168 CO en cas de litige sur la propriété de la créance (sur ces questions, cf. notamment P. Higi, n. 15 à 17 ad art. 259g CO).

IV. Procédure

1. Devant l'autorité de conciliation

- 1.1 L'office de consignation est désigné par le canton (art. 259g al. 1 CO). Pour les cantons romands, il s'agit de la Banque cantonale (FR, VD, VS), de tout établissement bancaire soumis à la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne (NE), de la caisse du tribunal (GE), ou de la recette de district (JU). En général, dans les cantons romands, les montants consignés ne produisent pas intérêts et la consignation n'entraîne pas de frais (avec des réserves en ce qui concerne NE et VS pour les intérêts à partir d'un certain montant consigné).
- 1.2 La consignation est une mesure provisoire (Mess., p. 1418). Elle tombe et les loyers consignés sont acquis au bailleur, si le locataire ne saisit pas l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné (art. 259h al. 1 CO). Le bailleur n'a pas besoin d'attendre que le locataire fasse valoir ses prétentions et, dès qu'il a connaissance de l'intention du locataire de consigner les loyers, il peut de son côté s'adresser à l'autorité de conciliation pour faire valoir qu'il n'y a aucun motif de consignation et exiger la libération des loyers (art. 259h al. 2 CO; Mess., p. 1419). Si le loyer est dû par mois d'avance, le délai de 30 jours commence à courir le 1er jour du mois suivant. Les conclusions prises par le locataire dans sa requête à l'autorité de conciliation ne tendent en principe pas à autre chose qu'à la remise en état de la chose, la réduction du loyer ou à des dommages-intérêts (art. 259a CO; cf. par exemple D. Lachat/J. Micheli, op. cit., p. 131). Le locataire devra préciser dans sa demande qu'il a consigné le loyer (D. Lachat/J. Micheli, op. cit., p. 130) mais il n'est pas nécessaire qu'il demande de constater qu'il était habilité à consigner ou qu'il prenne des conclusions quant à l'utilisation du loyer consigné, dès lors que la consignation est un moyen accessoire lié aux prétentions du locataire (dans ce sens cf. H. Eiholzer, Anträge an die Schlichtungsbehörde, in MP 1993, p. 68 et 69). Le locataire demandera ainsi à l'autorité de conciliation d'ordonner l'exécution des travaux ou de l'autoriser à y

procéder aux frais du bailleur en application de l'article 98 CO, éventuellement de constater qu'il était lui-même autorisé à remédier aux défauts d'importance moyenne en application de l'article 259b let. b CO et que les frais y relatifs sont à la charge du bailleur (D. Lachat, op. cit., p. 16).

De son côté le bailleur, éventuellement en saisissant immédiatement l'autorité de conciliation, pourra par exemple faire valoir que les conditions formelles ou matérielles de la consignation ne sont pas remplies ou que les loyers consignés dont il admet le principe dépassent déjà les prétentions du locataire. Il y a lieu d'admettre avec D. Lachat que la saisine de l'autorité de conciliation par le bailleur lie également l'instance pour le locataire (cf. D. Lachat, op. cit., p. 17), sous réserve que, dans le cas d'un locataire inactif, le bailleur ait saisi l'autorité de conciliation dans le délai de 30 jours.

- 1.3 La procédure devant l'autorité de conciliation est régie par les articles 259i, 274d à f CO et le droit cantonal. Sous réserve de la maxime inquisitoire (art. 274d al. 3 CO), le fardeau de la preuve incombe au locataire qui doit notamment présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige (art. 274d al. 3 CO).

Selon les articles 259i al. 1 et 274e al. 1 CO, l'autorité de conciliation doit s'efforcer d'amener les parties à un accord qui vaut transaction judiciaire.

- 1.4 En cas d'échec de la conciliation, l'autorité doit rendre une décision sur les prétentions des parties et l'affectation des loyers consignés (art. 259i al. 1 CO). Il résulte de la systématique des articles 259g à i CO groupés sous le titre marginal "6. Consignation du loyer", que c'est seulement dans le cas où l'autorité de conciliation est saisie d'un litige qui a donné lieu à une consignation de loyer, qu'elle peut rendre une décision sur le bien-fondé des prétentions du locataire (cf. P. Terrapon, Quelques considérations sur le tribunal des baux en procédure fribourgeoise, in RFJ 1992, p. 223-241 [235-236]). Cette solution est justifiée par l'institution même de la consignation qui nécessite une clarification rapide de la situation de droit. A défaut de consignation, le pouvoir de l'autorité se limitera à la tentative de conciliation (art. 274a al. 1 let. b CO). Le Tribunal fédéral, (ATF 117 II 504 [507]) a rappelé que l'autorité de conciliation rend une "prédécision prima facie" qui permet notamment de distribuer les rôles pour la suite du procès (art. 259i al. 2 CO) et d'éviter que l'initiative du procès incombe toujours au locataire (cf. BO CN 1988, p. 155, Explications de Madame Kopp; sur la procédure en général, cf. notamment P. Higi, op. cit., ad art. 259i CO, avec références; A. Roberti, op. cit., p. 67 à 77; D. Lachat, op. cit., p. 16 à 19; J.-M. Rapp, Autorités et procédure en matière de bail à loyer. Observations critiques, in Droit cantonal et Droit fédéral, Mélanges publiés par la Faculté de droit à l'occasion du 100^e anniversaire de la loi sur l'Université de Lausanne, Lausanne 1991, p. 273 à 297).

L'autorité de conciliation a d'emblée le pouvoir de décider de la réduction de loyer éventuelle que le locataire pourra appliquer directement sans plus avoir à consigner (dans ce sens la jurisprudence citée infra ad 1.5d et e). Bien que l'autorité de conciliation ne soit pas un juge (cf. par exemple P. Higi, op. cit., n. 20 ad art. 259h CO, avec références; MP 1991 p. 172-173), il n'en demeure pas moins qu'elle est habilitée à rendre des décisions qui, si elles ne sont pas déferées au juge, acquerront force de chose jugée (art. 259i al. 2 CO). En conséquence, les décisions de l'autorité de conciliation doivent pouvoir faire l'objet d'une exécution forcée au même titre que les jugements. Le pouvoir de l'autorité de conciliation n'est donc pas limité à la fixation du montant qui pourra être consigné à l'avenir en cas de recours au juge (apparemment contra cf. D. Lachat/J. Micheli, op. cit., p.131; Cahiers du bail 1993, p. 30-31).

1.5 Parmi la très rare jurisprudence à disposition, on citera, à titre d'exemple, les dispositifs suivants:

a) Décision du 30 juin 1993 de l'autorité régionale de conciliation de Neuchâtel (non publiée)

"1. Condamne la défenderesse (bailleresse) à verser aux demandeurs (locataires) un montant de Fr. 957.05 correspondant à une réduction de loyer de 8 % pour la période de mai 1992 à mai 1993 (12 mois).

2. Libère les loyers consignés à concurrence du montant cité sous chiffre 1 en faveur des demandeurs, le solde par Fr. 8'897.95 étant libéré en faveur de la défenderesse.

3. Dit que les montants ci-dessus porteront intérêt au taux fixé par l'arrêté du Conseil d'Etat du 13 octobre 1993.

4. Rejette la demande pour le surplus.

5. Invite la Banque cantonale neuchâteloise, en sa qualité d'Office de consignation à exécuter les chiffres 2 et 3 ci-dessus..."

b) Décision du 14 décembre 1992 de l'autorité régionale de conciliation de Neuchâtel (non publiée)

"1. Libère les loyers et charges des mois de janvier, février et mars 1992 par Fr. 2'820.-- en faveur des requérants (locataires).

2. Condamne le bailleur à verser aux requérants un montant de Fr. 1'023.60 correspondant à la différence entre la créance en réduction de loyer et le montant consigné.

3. Ordonne à la Banque cantonale neuchâteloise en sa qualité d'Office de consignation de libérer le montant mentionné sous chiffre 1 à l'échéance du délai de 30 jours dès la notification de la présente décision..."

c) Décision du 2 août 1991 de l'autorité régionale de consignation de Neuchâtel (non publiée)

"1. Libère les loyers des mois de février, mars et avril 1991 par Fr. 2'700.-- en faveur des défendeurs (bailleurs).

2. Libère les loyers des mois de mai, juin et juillet 1991 par Fr. 880.-- en faveur des demandeurs (locataires) et par Fr. 2'270.-- en faveur des défendeurs.

3. Ordonne à la Banque cantonale neuchâteloise en sa qualité d'Office de consignation de libérer les montants ci-dessus à l'échéance du délai de 30 jours dès la notification de la présente décision.

4. Condamne les défendeurs à remettre la chose louée en état conforme à l'usage convenu dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force de la présente décision..."

d) Décision du 12 novembre 1992 de l'autorité de conciliation de Zurich (non publiée)

"V. Ordre est donné à la Caisse du Tribunal, après l'entrée en force de la présente décision, de restituer au demandeur (locataire) sur les loyers consignés, un montant de Fr. 4'148.-- au titre de la réduction du loyer et de l'indemnité de partie, de verser les frais de procédure à la Caisse du Tribunal et le solde au défendeur (bailleur).

1. (a à e) Le défendeur est condamné à réparer divers défauts.

2. Il est constaté que le demandeur ne versera au défendeur pour la période allant du 1^{er} juillet 1992 jusqu'à la réparation définitive des défauts mentionnés au chiffre 1 qu'un loyer net réduit de 8 % se montant à Fr. 1'675.30 par mois...

3. Le défendeur est condamné à payer au demandeur une indemnité de partie de Fr. 3'420.--..."

e) Décision du 13 mars 1991 de l'autorité de conciliation du district de St-Gall (MP 4/91, p. 175, citée par D. Lachat, op. cit., p. 18)

"1. Le loyer est réduit de Fr. 65.-- dès juillet 1990.

2. Le loyer (partiellement) consigné à partir de juillet 1990 est libéré en faveur du demandeur (locataire).

3. Jusqu'à la fin des travaux de réparation, le demandeur peut réduire directement son loyer de Fr. 65.--, sans procéder à une nouvelle consignation.

4. Le défendeur (bailleur) doit exécuter les travaux jusqu'au 15 mai 1991, à défaut de quoi le locataire est autorisé à y faire procéder et à compenser leur coût avec le loyer dû."

2. Devant le Juge

La décision de l'autorité de conciliation devient définitive si l'une ou l'autre des parties ne saisit pas le juge dans les 30 jours dès sa notification (art. 259i al. 2 CO).

Si seule l'une des parties saisit le juge alors que l'autre a partiellement succombé, la décision tombe également à son égard (P. Higi, op. cit., n. 34 ad art. 259i CO; D. Lachat, op. cit., p. 20). La procédure devant le juge n'étant ni une poursuite de la procédure de conciliation ni une voie de recours, le juge réexamine la cause ab ovo (ibid.). S'agissant des règles applicables, rapport soit au chiffre 1.3 ci-dessus.

Le loyer reste valablement consigné jusqu'à et y compris pendant la procédure judiciaire, sous réserve des mesures provisionnelles ordonnées par le juge en application de l'article 274f al. 2 CO (ibid.).

V. BIBLIOGRAPHIE

Message du Conseil fédéral:

FF 1985 I 1369ss, p. 1372, 1396, 1399, 1418-1419, 1487-1488.

Débats parlementaires:

BO CE 1988, p. 153 à 156/1989, p. 423.

BO CN 1989, p. 497 à 500.

Jurisprudence:

Mietgericht Bezirk Zürich, Beschwerdeentscheid, 14 février 1991, MP 4/91, p. 169 à 174.

Schlichtungsbehörde Bezirk St. Gallen, 13 mars 1991, MP 4/91, p. 175.

Richteramt III Bern, 6 décembre 1991, MP 2/92, p. 65 à 67.

Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève, arrêt du 15 janvier 1993, Cahiers du bail 1/93, p. 30 à 31.

Doctrine:

CONOD P. Les défauts de la chose louée, Cahiers du bail 1/92, p. 1 à 10.

DAVID E. Rechte und Pflichten der Parteien bei Mängeln der Mietsache, in Das neue Mietrecht, Yvo Hangartner éd., Veröffentlichung des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St.-Gallen, vol. 33, St. Gallen 1991, p. 47 à 92 (p. 79 à 90).

DUCROT M. Procédure et contentieux en matière de bail à loyer et de bail à ferme non agricole en particulier dans le canton du Valais, Revue valaisanne de jurisprudence, 1991, p. 127 à 178 (p. 138, 151-153, 165-166).

ENGEL P. Contrats de droit suisse, Lausanne 1992, p. 123 ss., (p. 565 à 566).

GAUCH P. Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache - einige Gedanken zum neuen Mietrecht, *Revue de la société des juristes bernois* 128/1992, p. 189 à 201 (p. 199).

GMUER R. Kündigungsschutz-Prozessuales rund um den "Entscheid" der Schlichtungsbehörde, *MP* 1990, p. 121 ss.

GUHL T./MERZ H./ KOLLER A. Das schweizerische Obligationenrecht, 8^e éd., Zürich 1991, 942 p. (p. 384 à 386)

GUINAND J./WESSNER P. Les obligations du bailleur. Les défauts, la rénovation et la modification de la chose louée, *FJS* 358, mise au point 1^{er} mars 1991, 14 p. (p. 11 et 12).

GUINAND J. Le nouveau droit du bail à loyer. Autorités et procédure, 6^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1990, 6 p. (p. 3), ainsi que *Droit transitoire* 7 p. (p. 4 et 5).

HIGI P. Der Umfang der sachlichen und funktionellen Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde von Bundesrechts wegen, *MP* 1/92, p. 1 à 20 (p. 3, 6, 7, 14, 16).

HIGI P. Die Miete (art.253-265 CO), *Zürcher Kommentar*, V 2 b, Zurich 1994.

KOLLER A. Problem beim Verkauf vermieteter Wohnliegenschaften, *Revue suisse du notariat et du registre foncier* 72/1991, p. 193 à 214 (p. 202).

LACHAT D. Survol du nouveau droit du bail à loyer, *SJ* 1990, p. 393 à 416 (p. 399 à 401).

LACHAT D. Die Hinterlegung des Mietzinses, *MP* 1/1993, p. 1 à 22.

LACHAT D./MICHELI J. Le nouveau droit du bail, Lausanne 1992, 430 p. (p. 127 à 132).

LACHAT D./STOLL D. Das neue Mietrecht für die Praxis, 1^{re} éd., 1991, 412 p. (p. 127 à 132).

MOSCA G. Il Nuovo Diritto di Locazione, Guida pratica per proprietari, inquilini, fiduciari e consulenti, Lugano 1991, 196 p. (p. 53 à 56).

PORTNER W. Wegleitung zum neuen Mietrecht, Ein Handbuch für Mieter, Vermieter, Mietämter, Treuhänder, Notare and Rechtsanwälte, 2^e éd., Berne, 1992, 329 p. (p. 64 à 67).

PREROST R./THANEI A. Das Mieterbuch, Was Sie über Ihre Rechte und Pflichten wissen müssen, Zurich 1990, 216 p. (p. 84).

RAPP J.-M. Autorités et procédure en matière de bail à loyer: Observations critiques, in Droit cantonal et droit fédéral, Mélanges publiés par la Faculté de droit à l'occasion du 100^e anniversaire de la loi sur l'Université de Lausanne, Lausanne 1991, p. 273 à 296 (p. 277, 289).

ROBERTI A. Institut und Verfahren der Schlichtungsbehörde in Mietsachen, Thèse, Zurich 1993, 111 p. (p. 66 à 77).

RONCORONI G. Zwingende und dispositive Bestimmungen im revidierten Mietrecht, MP 2/90, p. 76 à 93 (p. 80, 81, 82, 88, 93).

TERRAPON P. Quelques considérations sur le Tribunal des baux en procédure fribourgeoise, Revue fribourgeoise de jurisprudence 1992, p. 223 à 241 (p. 235 et 236).

TRACHSEL A. Leitfaden zum Mietrecht. Zurich, 1991, 283 p. (p. 123 à 125, 127).

USPI. Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, 743 p. (p. 253 à 268).

WESSNER P. Le nouveau droit du bail à loyer. Les dispositions générales, 6^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1990, 26 p. (p. 8 et 9).

WEBER R. Der Gemeinsame Mietvertrag, Zurich 1993, 220 p. (p. 110 à 115).

WICHSER W. Mangelhafte Mängelregelung im Mietrecht, RSJ 1993, p. 246 à 249.

WIDMER P. Das Konzept der Mietrechtsrevision in Das neue Mietrecht, Yvo Hangartner éd., Veröffentlichung des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, vol. 33, St. Gallen 1991, p. 13 à 45 (p. 31).

ZIHLMANN P. Das neue Mietrecht, Zurich 1990, 291 p. (p. 70 à 74).

ZIHLMANN P. Die Miete, in Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I (Honsell, Vogt, Wiegand éd.), Bâle 1992, p. 1317 à 1456 (p. 1367 à 1371).

ZUEST M. Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, Berne 1992, 343 p. (p. 281 à 330, 333).