

## Jurisprudence 2019-2020

### Dispositions générales

21<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2020

Patricia Dietschy-Martenet

Docteure en droit

Chargée d'enseignement à l'Université de Neuchâtel, chargée de cours aux Universités de Fribourg et Lausanne, juge suppléante au Tribunal cantonal vaudois, avocate-conseil à Lausanne

### MODIFICATION DU CONTRAT PAR ACTES CONCLUANTS

## TF 4A\_431/2019 du 27 février 2020

#### TF 4A\_431/2019 (27.02.2020)

- C.X. est lié par un bail portant sur un appartement de 4 pièces dans un immeuble propriété de A., depuis 1966
- Sa fille est locataire d'un appartement de 2 pièces dans un immeuble situé sur le même chemin, également propriété de A., depuis 1997
- Depuis la conclusion du second bail, les parents ont occupé le 2 pièces et la fille le 4 pièces (inversion des appartements)
- La bailleuse était au courant depuis le début de cette inversion et savait que les loyers étaient payés par l'occupant effectif de chaque appartement
- Elle n'a émis aucune objection avant 2010
- En 2016, soit 19 ans après, la régie a prié les parties de réintégrer leurs appartements respectifs
- En novembre 2016, la bailleuse a résilié les deux baux de manière anticipée (art. 257f al. 3 CO)
- Les instances cantonales ont annulé les congés

#### TF 4A\_431/2019 (27.02.2020)

- Le TF rejette le recours de la bailleuse:
  - La modification du contrat n'est qu'une modalité particulière de la formation du contrat et obéit aux mêmes règles
  - Elle n'est subordonnée à l'observation d'aucune forme particulière sauf si la loi ou les parties le prévoient
  - La conclusion du bail peut avoir lieu **par actes concluants**
  - Les parties qui ont réservé la forme écrite sont réputées en avoir fait une condition de la validité du contrat (art. 16 al. 1 CO)
  - Il faut toutefois considérer que **les parties ont renoncé à la forme écrite lorsque les prestations contractuelles sont fournies et acceptées sans réserve, malgré l'inobservation de la forme écrite**
- En l'espèce, la bailleuse a accepté, par actes concluants, une modification des contrats de bail des locataires formels en ce sens qu'en sont désormais locataires les occupants effectifs

# TF 4A\_484/2019

## du 29 avril 2020

### TF 4A\_484/2019 (29.04.2020)

- Un couple (X.A. et B.) fait acte de candidature pour un appartement
- La bailleresse refuse de contracter avec X.A., étudiante, qui n'est pas solvable
- B. remplit alors un nouveau formulaire en y indiquant les coordonnées du père de X.A. en tant que « co-débiteur »
- La régie établit un contrat désignant B. et le père en tant que « locataires », avec la mention entre parenthèse « En cas de pluralité de locataires, ils s'engagent solidairement entre eux »
- Le contrat stipule que l'appartement serait occupé exclusivement par B. et X.A.
- B. et le père ont signé le bail sous la rubrique « locataires »
- Seul B. a en revanche signé la formule officielle qui était destinée aux deux précités

## TF 4A\_484/2019 (29.04.2020)



- Dix jours après la signature du bail, B. et la régie ont eu l'échange suivant:

«M. Z.A. est toujours inscrit comme locataire et non comme garant dans la version actualisée que vous m'avez envoyée.»

ce à quoi le collaborateur de la régie a répondu:

"Il est normal que M. Z.A. apparaisse dans l'intitulé et dans la signature. En tant que garant, la personne prend part au contrat.

Cependant, il ne sera pas occupant du logement mais uniquement codébiteur.»

- Le p-v d'état des lieux d'entrée mentionne B. et l'étudiante comme « locataires entrants » et il est signé par leur soin
- B. et X.A. saisissent la justice d'une contestation de loyer initial
- Le Tribunal des baux admet la demande et fixe le loyer admissible
- Le TC VD admet l'appel de la bailleuse et rejette la demande, au motif que B. et le père auraient dû agir ensemble (consorts nécessaires)

## TF 4A\_484/2019 (29.04.2020)



- Le TF rejette le recours des locataires:
  - Un bail commun peut être conclu avec **plusieurs locataires dont l'un d'eux n'occupera pas les locaux**
  - La construction selon laquelle **le père d'une étudiante inapte à assumer la charge du loyer de l'appartement qu'elle entendait partager avec son ami a pris sa place dans le bail aux côtés dudit ami** ne soulève pas aucune objection au niveau juridique
- La prémisse juridique, selon laquelle une personne manifestant clairement son intention de ne pas occuper les locaux ne saurait en aucun cas être considérée comme un locataire, est inexacte
- En l'espèce, les recourants ne reprochent pas à l'autorité précédente d'avoir sombré dans **l'arbitraire** en constatant la volonté réelle et commune des cocontractants à ce que B. et le père de X.A. soient parties au contrat de bail en tant que colocataires

## TF 4A\_484/2019 (29.04.2020)

- L'interprétation **selon le principe de la confiance** conduirait au même résultat, sachant que ce mode d'interprétation n'autorise pas la prise en compte d'éléments postérieurs à la conclusion du contrat (comme l'état des lieux ou l'échange de courriels postérieurs à la conclusion)
- Le fait que **la bailleuse ait refusé de contracter avec une étudiante non solvable et ait exigé qu'une personne plus solvable prenne sa place dans le contrat, de même que le texte du contrat dans lequel figure le père de l'étudiant dans la rubrique « locataires »** suppose que, de bonne foi, il faille comprendre que le père était colocataire

## ERREUR DANS LA SURFACE DE LA CHOSE LOUÉE

# TF 4A\_108/2019

## du 22 janvier 2020

#### TF 4A\_108/2019 (22.01.2020)

- La bailleresse loue un appartement de six pièces à un couple
- Le bail indique un loyer de CHF 3'190.-/mois et une surface de 113 m<sup>2</sup>
- Un autre appartement de six pièces, sur le même étage, était disponible, au prix de CHF 2'620.- par mois pour 107 m<sup>2</sup>
- En réalité, le premier logement n'est que de 108,3 m<sup>2</sup> et le second de 113 m<sup>2</sup>
- L'erreur, commise par la bailleresse, ne procédait pas d'une approximation mais d'une confusion entre la surface des deux appartements aménagés durant la même période
- Les locataires demandent donc que leur loyer soit fixé à CHF 2'620.- par mois et que le trop-perçu leur soit restitué
- Les instances cantonales admettent partiellement la demande des locataires et réduisent le loyer en proportion de la différence de surface constatée, soit à CHF 3'057.-

#### TF 4A\_108/2019 (22.01.2020)

- Le TF rejette le recours de la bailleresse:
  - L'erreur au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO doit porter sur un fait objectivement et subjectivement essentiel
  - En matière de bail d'habitation ou de locaux commerciaux, la surface à louer est évidemment un élément d'appréciation important pour décider de conclure ou non le contrat, ou en tout cas pour apprécier si le loyer demandé est conforme à l'état du marché dans la région concernée
  - Selon la jurisprudence, une certaine marge d'erreur peut être admise (ATF 135 III 537), mais une différence de 8% ou supérieure à 10% par rapport à la surface réelle n'est pas admissible et fonde une erreur essentielle (ATF 135 III 537; 113 II 25)
  - Le locataire n'est pas tenu, comme un acheteur, de contrôler les surfaces indiquées dans le bail ou par son cocontractant en les mesurant et d'aviser sans délai le bailleur d'une erreur

**TF 4A\_108/2019 (22.01.2020)**

- En l'espèce, la surface était un élément **subjectivement** essentiel puisque les locataires ont accepté de payer un prix plus élevé en raison du fait qu'ils prenaient un logement plus grand que le voisin, dont le nombre de pièces était identique
- S'agissant de l'élément **objectivement** essentiel, la différence de surface n'est que de 4,15% et en principe insuffisante pour être qualifiée d'erreur objectivement essentielle
- Les circonstances d'espèce appellent une solution différente:
  - deux appartements quasiment identiques (état neuf, même nombre de pièces, même étage) avaient été proposés aux locataires
  - ils se distinguaient exclusivement par leur surface et leur prix
  - les locataires ont choisi le bail au loyer le plus élevé pour avoir un logement plus grand

**HÉBERGEMENT VS. SOUS-LOCATION**

# TF 4A\_596/2019

## du 30 juin 2020

#### TF 4A\_596/2019 (30.06.2020)



- B. SA est locataire d'un appartement de 7,5 pièces à Genève
- L'occupation n'est pas limitée aux administrateurs de la société locataire
- H.C., administrateur, a habité le logement seul puis avec son épouse durant 10 ans, jusqu'à leur séparation
- Depuis la séparation, l'épouse y habite seule, la jouissance du logement lui ayant été attribuée par le juge des MPUC
- Après que l'épouse a payé certains loyers, la bailleuse a demandé à l'époux de lui communiquer les conditions de la sous-location
- Faute de réponse, la bailleuse a résilié le bail sur la base de l'art. 257f CO pour sous-location non autorisée
- Le Tribunal des baux a jugé que le congé était valable, alors que la Chambre des baux et loyers a estimé que la résiliation était inefficace

#### TF 4A\_596/2019 (30.06.2020)



- Le TF rejette le recours de la bailleuse:
  - Il faut distinguer sous-location et hébergement
  - L'usage normal d'un logement implique le **droit pour le locataire d'y héberger notamment son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants, ainsi que d'autres proches**, comme par exemple des amis
  - L'hébergement implique généralement que le **locataire continue d'occuper lui-même l'appartement** dans lequel il reçoit des proches
  - La jurisprudence a déjà admis une exception, découlant de l'art. 277 al. 2 CC, qui impose aux père et mère **de pourvoir à l'entretien de l'enfant**, y compris à ses frais d'hébergement, de sorte qu'il n'y a pas de contrat entre le père qui met à disposition de son enfant majeur dont il a la charge un appartement dont il est locataire, mais une obligation légale des parents envers l'enfant (TF 4A\_39/2019)

## TF 4A\_596/2019 (30.06.2020)



- En l'espèce, une exception doit également être admise lorsque le locataire n'occupe plus lui-même l'appartement, mais **le laisse à la disposition de son époux dont il vit séparé**
- Il n'y a pas entre eux de contrat de sous-location ou de prêt, mais une **obligation légale de fidélité et d'assistance** (art. 159 al. 3 CC)
- Le juge appelé à statuer sur requête de mesures protectrices de l'union conjugale doit notamment prendre les mesures en ce qui concerne le logement (art. 176 al. 1 ch. 2 CC)
- Tant que les époux ne sont pas divorcés, l'époux administrateur assume ses devoirs découlant du droit de la famille en laissant à son épouse l'usage de l'appartement (art. 159 al. 3 CC)
- Cette mise à disposition de l'appartement doit être qualifiée d'hébergement de l'épouse par l'époux administrateur de la SA et non de sous-location

## RESTITUTION ANTICIPÉE



# TF 4A\_239/2020

## du 5 août 2020

## TF 4A\_239/2020 (05.08.2020)

- Un bail est conclu sur un appartement de 4 pièces à Lausanne
- Quelques mois plus tard, le locataire indique restituer l'objet loué de manière anticipée (art. 264 CO)
- Un couple a soumis sa candidature et a fait parvenir son dossier comprenant certains documents, des pièces supplémentaires ayant par la suite été fournis sur demande de la bailleresse
- Dite candidature est refusée faute de moyens financiers suffisants
- Le locataire conteste ce point de vue et prie la bailleresse d'être présente à l'état des lieux qu'il a fixé
- La bailleresse ne se présente pas audit état des lieux, lequel est établi en présence d'un juriste et consultant bénévole de l'Asloca
- La bailleresse réclame en justice les loyers jusqu'à la prochain échéance ordinaire
- Les autorités cantonales rejettent la prétention de la bailleresse

## TF 4A\_239/2020 (05.08.2020)

- Le TF rejette le recours de la bailleresse:
  - La **solvabilité** au sens de l'art. 264 al. 1 CO suppose uniquement que le candidat soit en mesure de payer ponctuellement le loyer et les frais accessoires, **peu importe que ses revenus soient inférieurs à ceux du locataire sortant**
  - Il appartient au bailleur de vérifier la solvabilité du locataire de remplacement
  - Outre l'extrait du registre des poursuites, le bailleur peut demander des attestations ou des décomptes de salaire, un extrait de compte bancaire ou une taxation fiscale
  - Il appartient au **bailleur de signaler au locataire sortant que des documents manquent**, dans les plus brefs délais
  - A défaut, le bailleur ne peut en principe pas refuser la candidature proposée **en invoquant précisément l'absence de certains documents nécessaires qu'il n'a pas requis**

**TF 4A\_239/2020 (05.08.2020)**

---

- En l'espèce, le couple qui a soumis sa candidature a adressé un dossier comprenant plusieurs pièces et a complété celui-ci sur demande de la bailleuse
- Il appartenait à la bailleuse de vérifier la solvabilité du locataire de remplacement et de solliciter les éventuels documents manquants, comme une taxation fiscale
- La bailleuse ne pouvait donc pas refuser la candidature en invoquant l'absence de documents qu'elle n'a pas requis