



Dispositions générales

Patricia Dietschy-Martenet

Conclusion du contrat

Art. 2 CC ;
*culpa in
contrahendo*

- 4A_313/2019 du 19 mars 2020

Selon le principe de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification ; l'exercice de cette liberté est toutefois limité par les règles de la bonne foi ; la *culpa in contrahendo* repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, soit en particulier celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions ; une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener ainsi à prendre des dispositions dans cette vue ; celui qui engage des pourparlers ne doit pas faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité ; la partie qui ne respecte pas ces obligations répond non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive ; toutefois, ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une *culpa in contrahendo* sera retenue en cas de rupture des pourparlers ; il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre ; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls ; le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas tant à avoir rompu les pourparlers qu'à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps ; si la partie prétendument lésée connaissait ou aurait dû connaître la réalité, il est d'emblée exclu de lui reconnaître une confiance légitime et, partant, la responsabilité précontractuelle de l'autre partie n'entre pas en ligne de compte ; en l'espèce, le refus de signer seul le contrat de reprise de commerce alors qu'il était initialement prévu que celui-ci soit signé simultanément au contrat de bail n'engage pas la responsabilité précontractuelle des défendeurs.

Art. 1 CO ;
conclusion du bail
par acceptation
d'une contre-offre

- 4A_69/2019 du 27 septembre 2019

Si l'acceptation n'est pas identique par son contenu à l'offre ou en diverge sur un point qui est objectivement ou subjectivement essentiel, il ne s'agit pas d'une acceptation, mais d'une nouvelle offre, soit d'une contre-offre ; les règles de l'offre s'appliquent à la contre-offre, en ce sens que la partie destinataire doit manifester sa volonté d'accepter la contre-offre ; en l'espèce, la bailleresse a retourné le contrat à la locataire près de deux semaines plus tard, après avoir eu tout loisir de relire celui-ci et, le cas échéant, de faire connaître son désaccord ; en sa qualité de professionnelle de l'immobilier, la bailleresse ne pouvait pas se plaindre de ce que la locataire avait modifié certains passages sans particulièrement attirer son attention à cet égard, puisqu'elle-même avait agi de cette manière et n'avait pas plus de raison que la locataire de prendre garde à la modification non signalée des clauses litigieuses ; la locataire n'avait enfin pas de raison de penser, à réception du contrat, que la bailleresse n'était pas d'accord avec le contrat qu'elle avait signé.

<p>Art. 1, 16 CO ; modification du contrat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_431/2019 du 27 février 2020 <p>La modification du contrat n'est qu'une modalité particulière de la formation du contrat et, partant, obéit aux mêmes règles que celles qui régissent la formation du contrat, soit aux art. 1 ss et 18 CO ; la loi ne prescrit aucune forme pour la conclusion du contrat de bail, qui peut donc être conclu par actes concluants ; les parties qui ont réservé la forme écrite sont réputées en avoir fait une condition de la validité du contrat ; 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, ou tout au moins l'employé de la régie en charge des appartements, connaissait l'inversion des logements entre les locataires et savait que les loyers étaient payés par les locataires qui occupaient effectivement les appartements ; elle a ainsi accepté par actes concluants une modification des contrats de bail.</p>
<p>Art. 32 CO ; représentation par la régie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_238/2020 du 23 juin 2020 <p>Une régie peut conclure un contrat au nom d'un tiers dont elle tait l'identité ; en l'espèce, le bail a été conclu entre le locataire et la société W SA, qui affirmait traiter au non et pour le compte d'un tiers dont elle ne révélait pas l'identité ; il était évident que la régie ne s'obligeait pas elle-même ; le procédé adopté était valable au regard de l'art. 32 CO ; il incombait seulement à la régie d'indiquer plus tard au locataire la personne qu'elle représentait dans l'éventualité où la collaboration de cette personne devenait nécessaire à l'exécution du contrat.</p>
<p>Art. 253 CO ; location sur une plateforme</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 5A_436/2018 du 5 avril 2019 <p>La location d'un appartement sur une plateforme du type AirBnB ne relève pas d'un rapport de bail ordinaire ; elle doit être considérée comme une utilisation para-hôtelière ; la durée d'une location AirBnB et son « loyer » se déterminent par nuitée ; la personne du locataire ne repose pas sur le libre choix total des parties mais dépend des critères de sélection et de disponibilité de la plateforme utilisée.</p>
<p>Art. 253, 305 CO ; contrat de bail ou de prêt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_278/2020 du 9 juillet 2020 <p>Le contrat de bail se distingue du contrat de prêt à usage par le paiement du loyer, le contrat de prêt étant un contrat gratuit ; comme, en l'espèce, les parties n'ont pas prévu de rémunération pour l'utilisation de l'objet, il s'agit d'une cession d'usage à titre gratuit, partant d'un contrat de prêt ; qu'un montant forfaitaire de participation aux frais ait été convenu n'y change rien.</p>
<p>Art. 255 CO ; conclusion successive de baux de durée déterminée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_598/2018 du 12 avril 2019 <p>La conclusion successive de baux de durée déterminée constitue une fraude à la loi lorsque le bailleur a l'intention de s'engager pour une durée indéfinie mais opte pour un système de baux à durée déterminée dans le seul but de mettre en échec des règles impératives ; il appartient en principe au locataire de prouver la fraude à la loi ; toutefois, l'intention frauduleuse, en tant que circonstance interne au bailleur, étant souvent impossible à démontrer, le juge peut se contenter d'une vraisemblance prépondérante et inviter le bailleur à collaborer à la preuve, en exposant pour quelles raisons il a opté pour la conclusion de baux de durée déterminée ; l'absence de motif plausible peut,</p>

	<p>dans le cadre d'une appréciation d'ensemble – notamment la pénurie de logements sur le marché locatif et une pratique systématique du bailleur – conduire à l'admission d'une fraude à la loi ; tel est le cas en l'espèce, le bail devant être requalifié en bail de durée indéterminée.</p>
<p>Art. 255 CO ; conclusion successive de baux de durée déterminée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_48/2018 du 18 mai 2018 <p>Selon la jurisprudence, la conclusion de baux successifs de durée déterminée entre les mêmes parties, plutôt que la conclusion d'un bail de durée indéterminée résiliable dans le respect des délais et termes de congé convenus ou légaux, permet éventuellement au bailleur de se soustraire à des dispositions légales impératives destinées à la protection du locataire, telles les règles contre les loyers abusifs ou les congés abusifs ; le choix de proposer au locataire de conclure un bail de durée déterminée est néanmoins licite, sous réserve d'une fraude à la loi ; le bailleur élude la loi si, ayant l'intention de louer une chose pour une durée indéterminée, il adopte un système de baux de durée déterminée aux seules fins de faire échec à des règles impératives ; il appartient le cas échéant au locataire d'alléguer et de prouver la fraude à la loi.</p>
<p>Art. 266 CO ; droit d'option</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_147/2019 du 29 août 2019 <p>Un contrat de durée déterminée peut être assorti d'un droit d'option ; l'exercice de l'option nécessite une manifestation de volonté en ce sens qui soit suffisamment explicite ; le seul fait de contester une résiliation entachée d'un vice de forme dirimant et évident ne constitue pas une telle manifestation de volonté ; lorsque les locataires demeurent dans les locaux et continuent à les exploiter sans que le bailleur n'en exige la restitution, un nouveau bail est tacitement conclu aux conditions antérieures, et non aux conditions prévues selon le droit d'option.</p>
<p>Interprétation des manifestations de volonté</p>	
<p>Art. 18 CO ; interprétation du contrat, qualité de colocataire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_152/2018 du 29 juin 2018 <p>Pour interpréter le contrat litigieux, le juge doit d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir ; si une telle intention ne peut pas être établie, le juge doit appliquer le principe de la confiance et déterminer le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques en fonction des circonstances ; en l'espèce, le fait que le recourant ait signé le contrat au-dessous du terme « locataire » parle en faveur d'une responsabilité solidaire en tant que colocataire ; en outre, le contrat précise expressément que le recourant sera seul occupant de l'appartement, à l'exclusion de la société holding également locataire ; il faut déduire de cette mention dans le contrat que l'intention des parties était de clarifier le fait que la société holding était colocataire et non simple caution, malgré le fait qu'elle n'utilisait pas les locaux ; par conséquent, la cour cantonale a retenu à bon droit que le recourant était colocataire et répondait solidairement des obligations du bail.</p>
<p>Art. 18 CO ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_484/2019 du 29 avril 2020 <p>La définition du bail à loyer n'empêche pas qu'un bail commun soit conclu avec plusieurs locataires dont l'un d'entre eux n'occupera pas les locaux ; tout est</p>

colocataire ou garant	<p>pendant affaire de circonstances ; en l'espèce, le bail a été conclu par deux colocataires ; l'un désirait occuper l'appartement avec son amie étudiante, l'autre était le père de ladite étudiante ; le père de l'étudiante, inapte à assumer la charge du loyer qu'elle entendait partager avec son ami, a pris sa place au contrat aux côtés dudit ami ; une telle construction ne soulève aucune objection au niveau juridique ; en l'espèce, la constatation selon laquelle la volonté réelle et commune des parties étaient que le recourant et le père de la recourante soient parties au contrat en tant que colocataires n'est pas critiquée sous l'angle de l'arbitraire comme elle aurait dû l'être ; une interprétation fondée sur la confiance amène également à retenir que le père de l'étudiante était un colocataire ; en effet, dans le texte du contrat, le père de l'étudiante figurait clairement dans la rubrique « locataires » aux côtés de l'autre locataire et il était précisé que les locaux ne seraient occupés que par celui-ci avec l'étudiante ; il fallait comprendre de bonne foi que le père de l'étudiante était colocataire.</p>
Art. 23 CO ; erreur sur la surface de la chose louée	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_108/2019 du 22 janvier 2020 <p>Il y a erreur lorsqu'une personne, en se faisant une fausse représentation de la situation, manifeste une volonté qui ne correspond pas à celle qu'elle aurait exprimée si elle ne s'était pas trompée ; il incombe à celui qui invoque une erreur pour échapper aux conséquences d'un acte juridique d'apporter la preuve que ses représentations internes étaient erronées ; pour que l'erreur soit essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, elle doit porter sur un fait subjectivement essentiel : en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que subjectivement son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues ; le fait sur lequel porte l'erreur doit également pouvoir être considéré, d'un point de vue objectif, comme un élément essentiel du contrat : le cocontractant doit pouvoir se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues ; en matière de bail, la surface d'un logement ou d'un local commercial est un élément important pour décider de conclure ou non le contrat ou pour apprécier le loyer ; bien qu'une marge d'erreur puisse être admise, une différence supérieure à 10% constitue une erreur essentielle ; en l'espèce, la différence de surface est de 4,15% ; en principe, une différence d'environ 4% ne peut pas être qualifiée d'erreur objectivement essentielle ; les circonstances d'espèce appellent toutefois une solution différente, car, entre deux appartements de surface et de loyer différents, les locataires ont choisi celui correspondant au loyer le plus élevé pour avoir un plus grand logement ; le motif de leur choix était donc reconnaissable pour la bailleresse ; la surface louée, en tant que critère déterminant pour fixer le loyer, était donc un fait que la loyauté commerciale permettait objectivement de considérer comme un élément nécessaire du contrat.</p>
Art. 23 ss CO ; contrat complexe, invalidation pour erreur	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_335/2018 du 9 mai 2019 <p>Selon la jurisprudence, lorsque les divers rapports qui lient les parties ne constituent pas des contrats indépendants, mais représentent des éléments de leur convention liés entre eux et dépendants l'un de l'autre, on est en présence d'un contrat mixte ou d'un contrat composé, qui doit être appréhendé comme un seul et unique accord ; pour chaque question juridique, il convient de rechercher le centre de gravité des relations contractuelles pour déterminer les règles légales applicables ; l'erreur permettant d'invalider un contrat doit être essentielle ; tel est le cas si elle porte sur un fait objectivement essentiel à la conclusion du contrat et que ce fait était subjectivement essentiel dans la décision de conclure de la partie invoquant l'erreur ; l'erreur essentielle peut</p>

	<p>porter sur un fait futur dont la partie qui veut invalider le contrat croyait – au moment de conclure – qu’il se produirait certainement ; en cas de vice du consentement, le contrat est en principe invalide depuis le début et les prestations effectuées doivent être restituées ; il est fait exception à la caducité du contrat <i>ex tunc</i> pour les contrats de durée qui ont été partiellement ou entièrement exécutés, l’accord des parties demeurant intact jusqu’à l’invalidation ; pour savoir quand prend fin le contrat complexe invalidé pour cause d’erreur essentielle - <i>ex tunc</i> ou <i>ex nunc</i> -, il faut rechercher le centre de gravité de la relation contractuelle, lequel permettra de déterminer les règles légales applicables à cette question, étant rappelé que la fin du contrat complexe doit être réglée de manière uniforme.</p>
Paiement du loyer et des frais accessoires	
<p>Art. 257a, 257b CO ; acomptes de frais accessoires notablement inférieurs aux frais effectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_339/2018 du 29 janvier 2019 <p>La jurisprudence rendue à l’ATF 132 III 24, relative à la validité d’une convention de paiement d’acomptes de frais accessoires notablement inférieurs aux frais effectifs, doit être confirmée ; la loi ne règle pas la question de savoir dans quelle mesure les acomptes de frais accessoires doivent couvrir le montant effectif de ceux-ci ; un devoir général d’information de la part du bailleur ne saurait être imposé ; en outre, une responsabilité du bailleur pour <i>culpa in contrahendo</i> supposerait que ce dernier dissimule aux locataires potentiels le fait que le montant des acomptes est trop bas par rapport aux frais effectivement dus, partant qu’il connaisse ou puisse évaluer le montant de ceux-ci ; or le montant des frais accessoires dépend notamment de l’utilisation de la chose louée faite par le locataire et le coût de certaines prestations peut fluctuer selon la période considérée ; lorsqu’il s’agit d’une première location, on peut se demander si le bailleur peut véritablement connaître le montant effectif des frais accessoires.</p>
<p>Art. 257a CO ; convention sur les frais accessoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_149/2019 du 9 septembre 2019 <p>Les frais accessoires sont à charge du locataire lorsque cela a été spécialement convenu par les parties ; un tel accord n’est pas soumis à une forme particulière et peut être déduit des circonstances ; un simple renvoi dans le contrat à des conditions générales n’est pas suffisant ; en l’espèce, le bail mettait à charge des locataires les « autres frais accessoires » et renvoyait à des dispositions contractuelles préformulées ; on ne peut retenir un accord sur les frais accessoires sur cette base ; toutefois, les locataires avaient admis en première instance avoir été informés des frais accessoires à leur charge ; il existait dès lors un accord valable sur les frais accessoires, indépendamment du texte du contrat.</p>
<p>Art. 257b CO ; 4 OBLF ; décompte de frais accessoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_209/2019 du 8 octobre 2019 <p>Selon l’art. 4 al. 1 OBLF, le bailleur doit fournir un décompte au locataire au moins une fois par année lorsque les frais accessoires ne sont pas fixés de manière forfaitaire ; le décompte doit être clair et compréhensible pour que le locataire puisse voir dans quelle mesure chaque poste de frais accessoires est mis à sa charge ; il faut que le locataire puisse contrôler les frais accessoires sans un investissement intolérable ; selon l’art. 257b al. 2 CO, le locataire peut également consulter les pièces justificatives ; il s’agit d’un droit relatif au droit de fond qui ne saurait toutefois suffire si le bailleur faillit à son obligation de fournir un décompte.</p>

<p>Art. 257c CO ; date de paiement du loyer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_479/2019 du 22 octobre 2019 <p>Selon l'art. 257c CO, le loyer doit être payé à la fin de chaque mois, sauf convention ou usage local contraires ; le CCR, alors de force obligatoire, prévoit que le loyer est payable par mois et d'avance ; en l'espèce, cette disposition était applicable, si bien que le loyer de décembre 2016 était déjà exigible le 16 décembre 2016 ; l'avis de mise en demeure étant intervenu à cette date pour le loyer de décembre 2016 l'a été en temps utile ; le congé fondé sur l'art. 257d est valable.</p>
<p>Art. 112, 472 ss CO ; consignation, stipulation pour autrui</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_469/2017 du 8 avril 2019 <p>La consignation est une forme particulière de dépôt, qui consiste en ce qu'une personne – le consignataire – remette une chose à une autre – le consignataire – à charge pour ce dernier de la conserver jusqu'à ce qu'un tiers – le bénéficiaire – ou le consignataire soit autorisé à lui en réclamer la délivrance ; trois relations sont en jeu : le consignataire et le consignataire sont liés par un contrat de dépôt (art. 472 ss CO), le consignataire et le bénéficiaire par une relation contractuelle propre (par exemple un contrat de bail), étrangère comme telle à la consignation et le consignataire et le bénéficiaire par une stipulation pour autrui (art. 112 CO), soumise à la réalisation de conditions.</p>
<p>Devoir de diligence</p>	
<p>Art. 256, 262 CO ; sous-location ou hébergement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_596/2019 du 30 juin 2020 <p>L'usage convenu se détermine prioritairement sur la base du libellé du bail et de celui de ses annexes, qui peuvent prévoir la destination des locaux ou la manière dont la chose louée doit être utilisée ; à défaut, l'usage doit être dégagé à partir des règles régissant l'interprétation des contrats ; il faut distinguer entre sous-location et hébergement ; l'usage normal d'un logement implique le droit d'y héberger notamment son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants ou d'autres proches comme des amis ; cela suppose en principe que le locataire continue d'occuper personnellement le logement, mais le Tribunal fédéral a admis qu'un père mette à disposition de son enfant majeur un appartement dont il est locataire et qu'il n'occupe plus lui-même, en vertu de l'art. 277 al. 2 CC ; il en va de même lorsque le logement est laissé à la disposition de l'époux avec lequel le locataire vit séparé (art. 159 al. 3 CC).</p>
<p>Art. 257f CO ; violation du devoir de diligence</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_253/2018 du 5 novembre 2018 <p>Un congé anticipé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO suppose un manquement suffisamment grave, même persistant, du locataire, ce que le juge apprécie librement, en fonction des éléments du cas d'espèce et dans le cadre du droit et de l'équité ; en l'espèce, le bailleur a résilié le contrat au motif que les locataires persistaient à entreposer quelques meubles et objets sur le palier, malgré ses protestations ; contrairement à l'avis de la cour cantonale, il n'est pas raisonnablement exigible de la partie bailleuse d'entreprendre une procédure judiciaire puis de recourir à l'exécution forcée pour obtenir enfin l'évacuation du palier ; le bailleur est en droit d'exiger par sommation écrite, sous menace de résiliation du contrat selon l'art. 257f CO, que le locataire respecte son devoir de diligence et n'outrepasse pas le droit d'usage qui lui est conféré ; en l'occurrence, les locataires n'ont pas droit à l'usage du palier, sinon pour accéder à leur appartement ; les limites de l'équité permettent de retenir – mais un jugement différent serait aussi défendable – qu'en dépit de l'obstination des locataires, la présence de meubles et objets sur le palier n'entraîne pas</p>

	<p>une perturbation à ce point nuisible dans le bâtiment qu'il se justifie de chasser à bref délai les locataires en question ; l'équité permet de juger qu'un congé ordinaire, respectant le terme et le délai de résiliation convenus, aurait assuré une protection suffisante à la partie bailleuse car au regard de l'art. 271 al. 1 CO, le motif consistant dans une violation persistante du devoir de diligence ne saurait être jugé contraire aux règles de la bonne foi ; ainsi, bien qu'elle prête à discussion, l'appréciation de la cour cantonale s'inscrit dans le cadre légal et l'inefficacité du congé est confirmée.</p>
<p>Art. 257f CO ; violation du devoir de diligence</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_257/2018 du 24 octobre 2018 <p>Le congé anticipé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO suppose la violation du devoir de diligence par le locataire ; les travaux effectués à l'objet loué sans autorisation du bailleur peuvent constituer une telle violation, en particulier s'ils sont effectués de manière inappropriée, s'ils portent atteinte à la chose louée ou s'ils lui causent un défaut ; en l'espèce, on ne peut pas reprocher à la cour cantonale d'avoir retenu que la locataire ne pouvait pas procéder de son propre chef à la réouverture de l'issue de secours sur l'extérieur de la cuisine en démolissant la façade, dans la mesure où elle a ignoré l'opposition des bailleurs qui ont fait appel à la police et où elle a ignoré ensuite leur sommation de remise en état des lieux, leur dépôt de la plainte pénale et leur seconde sommation de remise en état, avec menace de résiliation du bail pour justes motifs ; le seul fait que, des années plus tard et au terme d'une procédure judiciaire, il a été reconnu que l'issue de secours condamnée par l'ancien gérant du restaurant avait été murée de manière illicite par les bailleurs et qu'une seconde issue de secours pouvait se situer à l'endroit de la cuisine, n'autorisait pas la locataire à agir directement comme elle l'a fait sans violer les droits de propriété des bailleurs et, partant, son devoir de diligence.</p>
<p>Art. 257f, 262 CO ; sous-location et violation du devoir de diligence</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_35/2019 du 25 février 2019 <p>Le bailleur peut s'opposer à la sous-location lorsque le locataire n'a aucune intention de réintégrer personnellement les locaux et que l'opération vise à empêcher le bailleur de conclure un nouveau bail avec un locataire et aux conditions de son choix ; le bailleur peut aussi résilier le bail en application de l'art. 257f al. 1 et 3 CO lorsque le locataire viole de manière persistante les clauses convenues relatives à l'affectation des locaux loués ; tel est le cas en l'espèce, puisque la locataire sous-louait l'appartement litigieux à trois personnes qui y pratiquaient la prostitution.</p>
<p>Art. 257f, 262 CO ; sous-location et violation du devoir de diligence</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_173/2019 du 13 juin 2019 <p>Lorsque le locataire sous-loue la chose sans l'autorisation du bailleur, celui-ci peut valablement résilier le bail s'il existe un motif pour refuser une telle sous-location ; il y a sous-location lorsque le locataire n'habite plus personnellement et régulièrement dans le logement, que celui-ci est habité par des personnes qui ne font pas partie de la famille ou des proches du locataire et qu'elles n'y sont pas logées gratuitement.</p>

<p>Art. 257f CO ; violation du devoir de diligence</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_39/2019 du 23 juillet 2019 <p>La question de l'hébergement d'un enfant en apprentissage ne relève ni du droit du bail, ni du droit du prêt à usage, mais du droit de la filiation et du devoir d'entretien du ou des parents ; l'hébergement d'un tel enfant entre en principe dans l'usage normal de la chose louée par le parent locataire, même si celui-ci ne vit pas personnellement dans le logement ; en l'absence d'une sous-location injustifiée, le bailleur ne peut donc pas résilier le bail de manière anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO.</p>
<p>Art. 257f CO ; violation du devoir de diligence</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_140/2019 du 26 septembre 2019 <p>Un congé au sens de l'art. 257f al. 3 CO pour violation du devoir de diligence est admissible si le locataire, malgré un avertissement écrit du bailleur, persiste dans cette violation ; une sous-location sans le consentement du bailleur constitue une violation du devoir de diligence si le bailleur a refusé la sous-location pour un motif de l'art. 262 al. 2 CO ou aurait disposé d'un tel motif si le locataire avait demandé l'autorisation de sous-louer ; en l'espèce, le fait pour la locataire d'avoir loué une dernière fois l'appartement sur Airbnb après l'avertissement du bailleur, sans qu'on sache toutefois si ce contrat de sous-location avait été conclu avant la réception de l'avertissement, ne constitue pas une persistance au sens de l'art. 257f al. 3 CO ; la résiliation anticipée a donc à juste titre été jugée inefficace par les instances précédentes.</p>
<p>Art. 257f CO ; violation du devoir de diligence</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_231/2019 du 18 juin 2019 <p>Le bailleur d'un appartement est en droit d'exiger du locataire que le logement soit maintenu, le cas échéant rétabli, dans un état apte à une habitation normale ; tel n'est pas le cas lorsque le logement présente une saleté repoussante ou un encombrement démesuré ; l'une ou l'autre de ses situations et le refus du locataire d'y remédier malgré une protestation écrite du bailleur justifient un congé anticipé.</p>
<p>Art. 257f CO ; manque d'égards envers les voisins</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_621/2019 du 26 février 2020 <p>Le locataire a un devoir de diligence dans l'utilisation de la chose louée et une obligation d'égard envers les voisins ; si, malgré un avertissement écrit du bailleur, le locataire persiste à violer ses obligations et rend le maintien du contrat insupportable, le bailleur peut résilier celui-ci moyennant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois en matière de baux d'habitation ou de locaux commerciaux ; la validité d'un tel congé relève du pouvoir d'appréciation du juge ; en l'espèce, l'autorité précédente n'a pas violé le droit ou recouru à une appréciation arbitraire en retenant que la locataire avait rendu le maintien du bail insupportable en raison de ses contrôles excessifs et de son comportement agressif.</p>
<p>Défauts de l'objet loué et travaux</p>	
<p>Art. 259a, 259e CO ; présence de punaises de lit ; réduction de loyer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 <p>Le défaut est grave lorsqu'il met en danger la santé du preneur et de sa famille ou lorsqu'il empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci ; lorsque le défaut est grave ou moyen, le locataire peut notamment réclamer une réduction de</p>

<p>et dommages-intérêts</p>	<p>loyer ; il n'est pas nécessaire que le bailleur soit fautif ; celui-ci peut cependant se libérer en prouvant que le défaut a été causé par le locataire ; pour apprécier le montant de la réduction de loyer, il faut en principe procéder selon la méthode relative, soit comparer la valeur objective de la chose avec défaut et celle sans défaut ; un tel calcul n'est toutefois pas toujours aisé et le juge peut alors procéder à une appréciation en équité ; en l'espèce, l'appartement loué, qui était infesté de punaises de lit, était affecté d'un défaut ouvrant le droit à une réduction de loyer ; la fixation de la réduction selon les règles de l'équité n'était pas critiquable, dans la mesure où l'état défectueux s'est prolongé sur une longue période au cours de laquelle l'appartement a été infesté dans sa quasi-totalité ; en effet, selon l'usage prévu contractuellement, le logement était destiné à l'habitation familiale principale des locataires ; or la remise en état de la chose louée nécessitait d'utiliser des substances chimiques à laisser poser trente jours, lesquelles constituaient un danger pour la santé des jeunes enfants des locataires ; ainsi, pendant toute la période où les divers traitements de désinfection successifs sont intervenus, l'appartement ne pouvait objectivement être affecté à l'usage prévu.</p> <p>L'art. 259e CO permet au locataire de réclamer des dommages-intérêts pour le dommage subi en raison d'un défaut ; la responsabilité du bailleur est engagée si le dommage se trouve en relation de causalité adéquate avec le défaut, à moins que le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable ; l'art. 259e CO présume donc la faute du bailleur, lequel peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le dommage ou y remédier ; en l'espèce, la réparation du dommage occasionné aux locataires doit être analysée au regard de l'art. 259e CO, et non de l'art. 259b CO relatif à la remise en état ; en effet, la congélation des effets personnels des locataires ne vise pas à éliminer la source du défaut ; l'infestation de ces objets est une conséquence, et non la cause du défaut ; or les effets personnels du locataire relèvent manifestement du patrimoine de ce dernier ; il ne s'agit pas de la chose louée elle-même, seule appréhendée par l'art. 259b CO ; cette disposition, qui fait abstraction de toute faute du bailleur, ne saurait donc s'appliquer au dommage subi par le locataire ; le recours doit donc être admis sur ce point et l'arrêt annulé en tant qu'il condamne la bailleuse à verser aux locataires la somme correspondant à la congélation des effets personnels ; la cause doit être renvoyée à l'instance précédente pour que celle-ci examine, au regard de l'art. 259e CO, si les frais de congélation sont à la charge de la bailleuse, ce qui dépendra du point de savoir si celle-ci parvient à prouver qu'elle a pris toutes les précautions pour éviter le dommage ou y remédie.</p>
<p>Art. 259d CO, 2 CC ; réduction de loyer en raison de défauts ; abus de droit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_320/2018 du 13 décembre 2018 <p>Le locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts doit se conformer aux règles de la bonne foi ; tel n'est pas le cas lorsqu'il adopte un comportement passif pouvant s'interpréter comme une renonciation tacite à faire valoir ses droits et réclame ensuite une réduction de loyer ; la question d'un abus de droit doit se résoudre au regard des circonstances concrètes ; en l'espèce, les locataires ont fait accroire que les défauts esthétiques ne les dérangeaient pas tant que leur stratégie commerciale n'était pas fermement arrêtée ; ils commettent un abus de droit en réclamant une baisse de loyer pour cette période.</p>
<p>Art. 259a, 259b, 259d, 259^e CO ; montant des dommages-intérêts</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_477/2018 du 16 juillet 2019 <p>Si l'objet loué présente un défaut non imputable au locataire, celui-ci peut réclamer des dommages-intérêts au bailleur, sauf si ce dernier prouve qu'aucune faute ne lui est imputable ; le bailleur peut notamment se libérer s'il prouve qu'il n'avait pas connaissance du défaut ; il appartient au locataire</p>

	<p>d'informer le bailleur de l'existence d'un défaut ; le bailleur répond également des actes de ses auxiliaires ; le bailleur ne peut toutefois pas se prévaloir du fait qu'il ne connaissait pas le défaut lorsque lui ou son auxiliaire en sont directement responsables ; le dommage est une diminution involontaire du patrimoine ; en l'espèce, le dommage de la locataire correspond à la différence entre la somme qu'elle aurait (fictivement) dépensée pour la chose louée exempte de défaut et la somme, plus élevée, qui a atteint son patrimoine en raison du défaut ; une réduction de loyer ne peut être réclamée que pour la période courant entre le moment où le bailleur a connaissance du défaut et le moment où celui-ci est réparé ; les frais accessoires ne sont pas pertinents dans le calcul de la diminution de loyer, mais sont englobés dans le calcul du dommage.</p>
<p>Art. 260a CO ; rénovation par le locataire ; indemnisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> 4A_185/2018 du 8 octobre 2018 <p>Selon l'art. 260a al. 3 CO, si, à la fin du bail, la chose louée présente une plus-value considérable résultant de la rénovation acceptée par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value, sous réserve d'une convention écrite prévoyant des indemnités plus élevées ; en l'espèce, compte tenu de l'absence de convention écrite, la cour cantonale a à juste titre nié que la locataire avait obtenu l'autorisation de débiter au propriétaire un partage des coûts dans le compte courant ; la forme écrite exigée par l'art. 260a al. 3 CO n'ayant pas été respectée, une indemnisation plus étendue est exclue.</p>
<p>Résiliation du contrat et restitution</p>	
<p>Art. 257d CO ; demeure dans le paiement du loyer</p>	<ul style="list-style-type: none"> 4A_175/2020 du 30 juin 2020 <p>Lorsque le locataire est en retard dans le paiement du loyer, le bailleur peut lui fixer un délai de paiement, faute de quoi le bail sera résilié ; si le locataire ne s'exécute pas, le bailleur peut résilier dans un délai de 30 jours pour la fin d'un mois en matière de baux d'habitations ou de locaux commerciaux ; lorsque plusieurs loyers sont dus, le paiement correspond au loyer du mois indiqué par le locataire.</p>
<p>Art. 257d CO ; demeure dans le paiement du loyer</p>	<ul style="list-style-type: none"> 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 <p>Lorsque, comme en l'espèce, la baillesse a accordé à la locataire des modalités de paiement pour couvrir l'arriéré de loyers, elle n'a pas pour autant renoncé à percevoir les loyers futurs ; les versements opérés ont donc d'abord éteint la dette de loyer la plus récente, puis la dette visée par les sommations ; puisque les versements ne couvraient pas la totalité de la dette de loyers, la résiliation est valable et la situation juridique est claire ; selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable, que dans des circonstances particulières, qui ne sont pas réunies en l'espèce.</p>
<p>Art. 257d CO ; demeure dans le paiement du loyer</p>	<ul style="list-style-type: none"> 4A_115/2019 du 17 avril 2019 <p>Selon l'art. 81 CO, le débiteur peut exécuter son obligation avant l'échéance, si l'intention contraire des parties ne ressort ni des clauses ou de la nature du contrat, ni des circonstances ; en l'espèce, le locataire a payé chaque mois, pendant près de dix ans, CHF 100.- en plus du loyer dû ; il n'a cependant pas acquitté par anticipation les loyers futurs, dans la mesure où il a payé le loyer</p>

	<p>qu'il croyait dû, ne connaissant pas la nullité de la hausse ; les bailleurs pouvaient donc de bonne foi admettre que les sommes reçues couvraient le loyer courant ; l'éventuelle créance du locataire en répétition de l'indu aurait dû être opposée en compensation pour parer à la menace de résiliation du bail.</p>
<p>Art. 257d CO ; demeure dans le paiement du loyer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_331/2019 du 4 septembre 2019 <p>Le Tribunal fédéral n'a jamais examiné de manière approfondie la portée de l'art. 14 al. 1 CO en relation avec l'art. 257d al. 1 CO, à savoir si une sommation « écrite » au sens de l'art. 257d al. 1 CO nécessitait une signature écrite à la main ; il ne s'agit toutefois pas d'une question juridique de principe.</p>
<p>Art. 257d CO ; demeure dans le paiement du loyer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 <p>En cas de demeure dans le paiement du loyer, faute de déclaration du locataire sur la dette qu'il entend éteindre par son paiement et faute de communication écrite du bailleur sur l'imputation de ce paiement sur la dette la plus récente, le paiement du locataire doit être imputé sur la dette de loyer qui a donné en premier lieu à des poursuites ou, en l'absence de poursuites, sur la dette de loyer échue la première ; l'avis comminatoire doit indiquer le montant à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître quelles dettes il doit payer pour éviter un congé ; l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire, mais le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé ; la jurisprudence admet à titre très exceptionnel que le congé fondé sur l'art. 257d CO puisse contrevenir aux règles de la bonne foi ; tel n'est pas le cas en l'espèce.</p>
<p>Art. 257d CO ; demeure dans le paiement du loyer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_664/32018 du 12 mars 2019 <p>Lorsque, comme en l'espèce, le locataire ne verse plus aucun loyer depuis plusieurs mois et n'a aucune intention d'exécuter un quelconque versement par suite de la sommation reçue, cela quels que soient le délai imparti et le montant à acquitter, les moyens qu'il soulève à l'encontre du congé donné en vertu de l'art. 257d CO procèdent de l'abus de droit.</p>
<p>Art. 266k CO ; contrat de leasing</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_398/2018 du 25 février 2019 <p>L'art. 266k CO s'applique aux contrats de leasing ; selon la jurisprudence, cette disposition interdit que le contrat de leasing prévoie une indemnité en cas de résiliation anticipée dont le montant constituerait une pénalité pour le preneur ou un enrichissement illégitime pour le donneur de leasing, ce peu importe qui donne le congé.</p>
<p>Art. 267 CO ; indemnités pour occupation illicite</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_276/2018 du 22 juillet 2019 <p>Lorsque le locataire ne restitue pas la chose louée au terme du bail, le bailleur peut prétendre à une indemnité pour occupation illicite équivalant en principe au loyer convenu ; le bailleur peut cependant faire valoir un dommage supplémentaire, s'il parvient par exemple à prouver qu'il aurait pu relouer les locaux à un loyer plus élevé ; il n'est à l'inverse pas exclu que le montant de l'indemnité soit moindre, notamment si l'objet loué présente un défaut.</p>

<p>Art. 267 CO ; sous-location ; indemnités pour occupation illicite</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_524/2018 du 8 avril 2019 <p>La résiliation du bail principal est opposable au sous-locataire ; le bailleur a droit à la restitution des locaux par le sous-locataire à partir de l'expiration du bail principal ; il peut réclamer une indemnité au sous-locataire possesseur qui continue d'utiliser les locaux après l'expiration du bail principal en sachant que le bailleur n'entend pas lui en céder l'usage gratuitement car il est alors de mauvaise foi ; il en va de même lorsque l'usage a été concédé au sous-occupant à titre gratuit par le locataire principal.</p>
<p>Art. 416 CC ; qualité pour résilier le bail d'un locataire sous curatelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 5A_34/2019 du 30 avril 2019 <p>Le consentement de l'autorité de protection de l'adulte est nécessaire lorsqu'un curateur entend résilier le contrat de bail de son pupille ; l'APEA doit tenir compte des intérêts subjectifs de la personne concernée pour autant que sa situation financière et l'état du logement le permettent ; la nécessité du consentement de l'APEA n'est pas absolue ; tel n'est en effet pas le cas si la personne concernée est capable de discernement, que l'exercice de ses droits civils n'est pas restreint par la curatelle et qu'elle donne son consentement.</p>
<p>Ventre, transfert et restitution anticipée</p>	
<p>Art. 261 CO ; transfert de bail après aliénation de la chose louée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_393/2018 du 20 février 2019 <p>La jurisprudence n'a pas encore eu l'occasion de trancher la question de savoir si un transfert de bail après que la chose louée a été aliénée suppose ou non que le locataire soit déjà entré en possession de l'objet loué ; la doctrine est divisée sur la question, certains auteurs considérant que la seule conclusion du contrat suffit, alors que d'autres exigent que la chose louée ait été remise au locataire ; le Tribunal fédéral, appliquant les différentes méthodes d'interprétation de la loi, retient la première solution.</p>
<p>Art. 264 CO ; restitution anticipée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_452/2019 du 1^{er} juillet 2020 <p>Le bailleur n'est en principe pas tenu d'entreprendre lui-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement ; il faut déduire des règles consacrées par l'art. 264 al. 3 CO qu'il est tenu de prêter son concours au locataire sortant dans la recherche d'un nouveau locataire, ou, en cas de défaillance du locataire sortant, d'accomplir lui-même des efforts en vue de trouver un locataire de remplacement ; cela ne conduit cependant pas à l'inversion des rôles ; la restitution anticipée de la chose louée porte atteinte au principe <i>pacta sunt servanda</i> ; il incombe à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles de faire en sorte que son cocontractant n'en subisse aucun dommage ; il s'agit respectivement du locataire et du bailleur ; à l'art. 264 al. 3 lit. b CO, l'adverbe « intentionnellement » indique clairement que le locataire n'est libéré de son obligation que par des omissions ou des actes d'obstruction caractérisés du bailleur, à savoir par un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi.</p>

Art. 264, 267 CO ;
35 RULV
restitution des clés
après une
restitution anticipée

- 4A_239/2020 du 5 août 2020

Selon l'art. 35 RULV, si le bailleur a des objections fondées concernant le candidat proposé, il doit sans délai indiquer au locataire sortant les motifs de son refus ; avant de se prononcer, le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant ; c'est au locataire sortant qu'il incombe de fournir au bailleur tous les renseignements concernant les candidats de remplacement, le bailleur devant pour sa part vérifier la solvabilité du locataire de remplacement ; outre l'extrait du registre des poursuites, le bailleur peut demander à propos du candidat des attestations ou des décomptes de salaire, un extrait de compte bancaire ou une taxation fiscale ; toutefois, il ne saurait être question à cet égard de fixer un cadre rigide quant aux documents exigibles ; si des documents manquent au dossier du candidat présenté, c'est également au bailleur qu'il appartient de le signaler au locataire sortant dans les plus brefs délais ; dans l'hypothèse où le bailleur ne sollicite pas à cet effet le locataire sortant, il ne peut en principe pas refuser la candidature proposée en invoquant précisément l'absence de certains documents nécessaires qu'il n'a pas requis.

Le bailleur est tenu de collaborer à la restitution des locaux en convenant avec le locataire d'un rendez-vous pour la remise des clés et pour procéder au constat de l'état des lieux ; à défaut, le bailleur perd son droit aux loyers jusqu'à l'échéance du bail ; il ne peut pas demander au locataire de réparer les défauts qui lui sont imputables ; le devoir du bailleur de collaborer à la restitution anticipée vaut même si un locataire de remplacement n'est pas (encore) proposé ou si un candidat a été refusé ; si le bailleur refuse de collaborer à la restitution des locaux, le locataire peut les libérer effectivement et remettre toutes les clés au bailleur ou à sa gérance, contre quittance, ou les lui envoyer sous pli recommandé ; le bailleur a un devoir de collaborer loyalement avec le locataire sortant et il doit s'abstenir d'entraver ses démarches, notamment en excluant la restitution des locaux à certaines dates.