

JURISPRUDENCE RÉCENTE EN MATIÈRE DE DROIT DU BAIL

PHILIPPE CONOD
DOCTEUR EN DROIT ET AVOCAT
SPECIALISTE FSA

Table des matières

Protection contre les congés

- I. Congé vente
- II. Congé économique
- III. Congé rénovation
- IV. Congé pour justes motifs
- V. Demeure du locataire
- VI. Sous-location
- VII. Violation du devoir de diligence
- VIII. Consentement de l'autorité de protection de l'adulte
- IX. Congé prétexte
- X. Colocataires / Logement de famille
- XI. Besoin propre
- XII. Prolongation

Protection contre les loyers abusifs

- I. Frais accessoires
- II. Immeuble ancien
- III. Contestation du loyer initial
- IV. Colocataires
- V. Nullité du loyer initial, prescription de l'action en restitution du trop-perçu
- VI. Loyers échelonnés

Protection contre les congés


I. Congé-vente

1. Le TF confirme sa jurisprudence ; il n'est pas contraire à la bonne foi au sens de l'art. 271 CO pour un bailleur de résilier le bail en raison de sa volonté de vendre la chose louée et par conséquent d'en tirer un meilleur prix.


Il n'est pas nécessaire que le bailleur ait déjà trouvé un acheteur.

A fortiori, le bailleur est en droit de résilier le bail, en respectant les préavis lorsqu'il dispose d'une opportunité concrète de conclusion d'un contrat de vente. Le TF a encore précisé que l'art. 261 CO n'était pas un obstacle. Cette disposition a uniquement pour vocation d'empêcher une résiliation extraordinaire en cas de vente mais pas une résiliation ordinaire.

- TF, 4A_315/2019 du 09.09.2019 / Newsletter bail.ch, novembre 2019.

- 
2. Dans cet arrêt, le TF s'est posé la question, sans la résoudre, de savoir si la disposition de l'art. 271 al. 1 let. d CO était également applicable aux locaux commerciaux.
- TF, 4A_33/2019 du 05.09.2019 / Newsletter bail.ch, décembre 2019.

5

- 
3. Le congé signifié dans le but de favoriser une vente de l'immeuble n'est ainsi pas abusif lorsque la présence d'un locataire est effectivement de nature à rendre une vente plus difficile.
Dans le cas d'espèce, la perte du logement pour le locataire entraîne des conséquences très pénibles vu l'âge du locataire, sa maladie cardiaque et son handicap qui nécessitait un logement adapté.
Congé abusif en raison d'une disproportion grossière des intérêts en présence.
- TF, 4A_485/2018 du 08.04.2019 / Newsletter bail.ch, juin 2019.

6

II. Congé économique

Le bailleur peut résilier le bail de manière ordinaire lorsque le loyer ne lui procure pas un revenu correspondant au rendement net admissible ou aux loyers du quartier.

- TF, 4A_239/2018 du 19.02.2019 / Newsletter bail.ch, mai 2019.

7

III. Congé rénovation

- TF, 4A_491/2018, 4A_519/2018 du 08.05.2019 Newsletter bail.ch, août 2019.
- Rappel du principe : lorsque le bailleur procède à de vastes travaux de rénovation qui entravent de manière considérable l'usage de l'objet loué, il a un intérêt digne de protection à résilier le bail pour procéder plus rapidement et à moindre coût à ces travaux plutôt que d'attendre que la rénovation s'étende sur une longue période au prix d'une réduction de loyer (ATF 135 III 112).
- Au moment de la résiliation, le bailleur doit disposer d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour permettre de constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux.
- Lorsque le projet est dépourvu de réalité tangible et qu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux, le congé est abusif (ATF 142 III 91 ; ATF 140 III 496).

8

- Dans le cas d'espèce, le TF, confirmant l'arrêt du TC, considère qu'au moment de la résiliation, le bailleur disposait d'un projet suffisamment élaboré quant aux travaux de rénovation et qui permettait déjà d'apprécier la gêne qu'occasionnerait la présence des locataires pendant de tels travaux.
- Il pouvait dès lors résilier le contrat sans avoir à développer plus avant son projet de transformation/restructuration. Le fait que le projet se soit heurté par deux fois à un refus d'autorisation des autorités administratives compétentes ne permet pas de dire qu'il était incompatible avec les règles de droit public, le bailleur ayant dû restructurer son projet et le réduire pour le rendre compatible avec les exigences administratives.

9

IV. Congé pour justes motifs

- Selon l'art. 266g al. 2 CO, le Juge statue sur les conséquences pécuniaires du congé anticipé en tenant compte de toutes les circonstances.
- Il s'agit d'une indemnité à évaluer en équité d'après les circonstances de la cause. La réparation peut être refusée ou réduite, en particulier lorsque le congé extraordinaire est la suite d'une faute de la partie lésée. Une indemnité correspondant à un mois de loyer est conforme au droit fédéral. La locataire avait résilié le bail au motif que l'autorisation de réaffectation de transformation des locaux loués avait été refusée par l'autorité administrative.
- TF, 4A_54/2018 du 11.07.2018 / Newsletter bail.ch, septembre 2018.

10

V. Demeure du locataire

1. Art. 257d CO. Le fait d'accorder à la locataire des modalités de paiement pour couvrir l'arriéré de loyer ne signifie pas renonciation à percevoir le loyer futur ; les versements opérés par la locataire éteignent d'abord la dette de loyer la plus récente, puis celle visée par les sommations.
 - Si les versements du locataire ne couvrent pas la totalité de la dette de loyer, le bailleur peut résilier le bail.
 - TF, 4A_571/2018 du 14.01.2019 / Newsletter bail.ch, mars 2019.

11

2. L'avis comminatoire doit indiquer le montant à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître quelle dette 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.
 - TF, 4A_436/2018 du 17.01.2019 / Newsletter bail. ch, mars 2019.

12

3. Le TF renonce à se prononcer sur la question de savoir si une sommation écrite au sens de l'art. 257d al. 1 CO a nécessité une signature écrite à la main ou si une signature scannée suffisait.

Le TF a considéré en effet que la question lui était posée mais qu'il ne s'agissait pas d'une question de principe - dite question lui avait été posée dans le cadre d'une procédure sommaire cas clair - il n'avait pas à la trancher, la requête introduite en procédure sommaire étant en effet irrecevable.

- TF, 4A_331/2019 du 04.09.2019 / Newsletter bail.ch, novembre 2019.

13

VI. Sous-location

Usage normal de la chose

- 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 de cet enfant entre ainsi 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. L'absence d'une sous-location injustifiée, le bailleur ne peut dès lors résilier le bail de manière anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO / Newsletter bail.ch, novembre 2019 ; voir également TF, 4A_39/2019 du 23.07.2019 / Newsletter bail.ch, novembre 2019 commentaire Aurélie Gandoy ; TF, 4A_596/2019 du 30.06.2020 / Newsletter bail.ch, août 2020).
- Le locataire fait un usage normal de la chose louée lorsqu'il héberge des proches (conjoint, partenaires, concubins, enfants et amis). TF, 4A_596/2019 du 30.06.2020 / Newsletter bail.ch, septembre 2020).

14

VII. Violation du devoir de diligence, art. 257f al. 3 CO

1. Les travaux effectués dans l'objet loué sans autorisation du bailleur peuvent constituer une violation du devoir de diligence du locataire, en particulier s'ils sont effectués de manière inappropriée, s'ils portent atteinte à la chose louée ou s'ils lui causent un défaut.
 - TF, 4A_257/2018 du 25.10.2018 / Newsletter bail.ch, janvier 2019.

15

2. Résiliation du bail par le bailleur au motif que les locataires persistent à entreposer quelques meubles et objets sur le palier malgré ses protestations.


Congé inefficace.

Rejet du recours du bailleur au motif que la présence de meubles et objets sur le palier n'entraîne pas une perturbation à ce point nuisible dans le bâtiment qu'il se justifierait de chasser à bref délai les locataires.


Le TF relève toutefois qu'une autre solution aurait également été défendable.

- TF, 4A_253/2018 du 05.11.2018 / Newsletter bail.ch, décembre 2018.

16

- 
3. Le bailleur d'un appartement est en droit d'exiger du locataire que le logement soit maintenu, 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 ces situations et le refus du locataire d'y remédier malgré une protestation écrite du bailleur justifie le congé au sens de l'art. 257f al. 1 et 3 CO.
- TF, 4A_231/2019 du 18.06.2019 / Newsletter bail.ch, août 2019.

17

- 
4. Le fait pour le locataire de posséder une arme chargée et de l'avoir brandie, sans que le bailleur n'ait subi personnellement une atteinte, ne constitue pas un motif propre à justifier le congé.
- Il en va de même du fait que le logement du locataire soit en désordre et encombré sans pour autant être en état d'insalubrité.
- TF, 4A_113/2019 du 09.07.2019 / Newsletter bail.ch, septembre 2019.

18

VIII. Résiliation du bail par le curateur ; consentement de l'autorité de protection de l'adulte (art. 416 al. 1 ch. 1 CC)

Le consentement de l'autorité de protection de l'adulte est nécessaire lorsqu'un curateur agit au nom de la personne concernée et entend résilier le contrat de cette dernière ; l'autorité de protection de l'adulte 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'autorité de protection de l'adulte n'est toutefois pas absolue, notamment parce que la personne concernée est capable de discernement et que ses droits civils ne sont pas restreints par la curatelle et qu'elle donne son consentement.

- TF, 4A_34/2019 du 30.04.2019, Newsletter bail.ch, juillet 2019.

19

IX. Congé prétexte

Mention sur le bail que la locataire dispose d'un emplacement de parking délimité sur un plan manquant de précision mais utilisation de cette surface depuis le début du bail sans opposition de la bailleuse. Réduction du nombre de places de parc par la bailleuse sans compensation. Le congé donné au motif que le locataire ne respectait pas les règles de parcage n'était qu'un congé prétexte. Congé annulé.

- TF, 4A_151/2019 du 09.12.2019 / Newsletter bail.ch, mars 2020.

20

X. Colocataires / Logement de famille

Lorsque la chose louée sert de logement de famille, le conjoint d'un locataire peut contester le congé en agissant seul à l'encontre du bailleur. Cette disposition n'est pas applicable par analogie lorsque les conjoints sont tous deux locataires.

Il y a une consorité nécessaire (art. 70 al. 1 CPC). Ils doivent dès lors agir ensemble à l'encontre du congé (art. 271 et 271a CO) ; lorsqu'un seul des conjoints entend contester le congé, il doit agir aussi bien à l'encontre du bailleur que de son conjoint ne s'opposant pas au congé. S'il ne le fait pas, la légitimation active lui est niée.

- TF, 4A_570/2018 du 31.07.2019, Newsletter bail.ch septembre 2019, commentaire François Bohnet.

21


XI. Besoin propre

1. Principe :

L'existence du besoin propre et urgent et donc de la validité du congé s'apprécie au moment de la résiliation. Le besoin propre, lorsqu'il est nécessaire pour le bailleur lui-même ou l'un de ses proches, doit être temporellement et matériellement urgent.

- Temporellement, le besoin doit être immédiat.
- Matériellement, le besoin est urgent s'il est réel, soit que les motifs invoqués revêtent objectivement une certaine importance qu'on ne peut raisonnablement attendre du bailleur qu'il renonce à utiliser les locaux loués.


22

- 
2. Lorsque le besoin propre et urgent du bailleur est admis, une prolongation du bail n'est pas forcément exclue.

Le fait pour la bailleuse d'avoir dû résilier le bail 11 mois avant la nécessité de pouvoir disposer de son logement, en raison de l'impossibilité de résilier son bail qu'une fois par année, ne permet pas de nier le caractère immédiat de son besoin. Ce fait doit par contre être pris en considération dans le cadre de l'examen de la prolongation du bail.

- TF, 4A_639/2018 du 21.11.2019 / Newsletter bail.ch, février 2020.

23

- 
3. Le bailleur peut se départir d'un contrat de bail. Il peut le résilier en invoquant le besoin personnel lorsque le besoin concerne l'entreprise dont il est actionnaire et président du conseil d'administration. Un tel motif n'est pas contraire à la bonne foi.

- TF, 4A_284/2019 du 1^{er} octobre 2019 / Newsletter bail.ch, novembre 2019.

24

Besoin personnel du bailleur ; société anonyme

4. Au regard de l'art. 271a al. 1 CO, le bailleur, qu'il soit une personne physique ou morale, doit légitimement motiver la résiliation pour un besoin personnel ou par l'intention d'attribuer les locaux à un tiers, par exemple amis, relations d'affaires ou employés.

Si le congé est annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. d ou e CO, seul le besoin urgent du bailleur ou d'un proche parent ou allié peut entrer en considération. Une société anonyme – faute de famille – ne peut dès lors obtenir une telle dérogation.

Dans le cadre d'une prolongation de bail, le besoin personnel de la société bailleuse peut être pris en considération dans une moindre mesure par rapport à la situation où le bailleur est une personne physique.

- TF, 4A_128/2019 du 03.07.2019 / Newsletter bail.ch, août 2019.

25

X. Prolongation

- La prolongation du bail doit permettre d'éviter ou d'alléger les conséquences pénibles de la résiliation et non simplement les reporter.
- Ainsi, les conséquences inhérentes à la résiliation, telles que déménagement ou encore le risque que le nouveau bail se chevauche avec l'ancien, ne constituent pas des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO.
- Par ailleurs, la volonté d'utiliser la chose louée à un prix favorable durant une plus longue période ne saurait constituer un motif de prolongation.
- TF, 4A_552/2019 du 21.04.2020 / Newsletter bail.ch, juillet 2020.

26

Protection contre les loyers abusifs

I. Frais accessoires

1. Les frais accessoires sont à la charge du locataire lorsque cela a été spécialement convenu par les parties (art. 257a al. 2 CO). Un tel accord n'est pas soumis à une forme particulière et peut être **déduit** des circonstances. Un simple renvoi dans le contrat des conditions générales n'est pas suffisant. Dans le cas d'espèce, le contrat de bail entre parties mettait à charge les locataires et «autres frais accessoires» et renvoyait à des dispositions contractuelles préformulées. Pas d'accord sur les frais accessoires sur cette base.
Comme les locataires avaient admis devant le Juge de première instance avoir été informés des frais accessoires en charge, le Juge pouvait retenir un accord valable sur les frais accessoires, indépendamment du délai du contrat.
- TF, 4A_149/2019 du 09.09.2019 / Newsletter bail.ch, novembre 2019.

2. Frais accessoires

Le TF confirme sa jurisprudence relative à la validité d'une convention de paiement d'acomptes de frais accessoires, notamment inférieurs aux frais effectifs (ATF 132 III 24).

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.

- TF, 4A_339/2018 du 29.01.2019 / Newsletter bail.ch, mars 2019.

29

II. Immeuble ancien

Un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition est de 30 ans au moins au moment du début du bail et en mains du même propriétaire. Ce délai commence à courir soit à la date de construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition et doit être échu au moment du bail.

- ATF 144 III 514

30

III. Contestation du loyer initial

1. En matière de contestation du loyer initial, le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers du quartier, à moins que l'immeuble soit ancien.

- La question de savoir si un partage successoral peut être assimilé à une aliénation n'a pas été clairement tranchée par la jurisprudence.
- Dans le cas d'espèce, l'immeuble avait été acquis par partage successoral en 2008. La Cour cantonale a appliqué le critère du rendement net et s'est fondée, comme les premiers Juges, sur la valeur que les héritiers avaient attribué à l'immeuble dans le cadre de la convention de partage successoral en déduction de la dette hypothécaire qui le grevait.
- La Cour avait également examiné le résultat obtenu sur la base d'un calcul fondé sur la valeur vénale de l'immeuble estimée par la banque au moment du partage successoral.
- Dans les deux cas, le loyer initial convenu était abusif (TF, 4A_191/2018 du 26.03.2019 / Newsletter bail.ch, juin 2019).

31

2. Délai pour contester

En vertu de l'art. 271 al.1 CO, le locataire qui considère que le loyer initial est abusif peut le contester dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose.

Lorsque les parties qui ont conclu de manière successive plusieurs contrats et que le locataire se trouve déjà en possession de la chose, le délai pour contester le loyer initial commence à courir avec la conclusion du nouveau contrat.

- TF, 4A_503/2019 du 06.01.2020 / Newsletter bail.ch, février 2020.

32

3. 1^{ère} location

- Lorsque l'utilisation de la formule officielle est obligatoire, elle impose au bailleur d'informer le locataire lors de la conclusion d'un bail d'habitation du loyer payé par le précédent locataire. S'il ne le fait pas, le contrat est nul en ce qui concerne le loyer.
- Lorsqu'un logement est remis à bail pour la 1^{ère} fois ou qu'il a subi des transformations telles qu'il n'est plus le même par rapport au bail précédent, la formule alors remise au locataire doit indiquer qu'il s'agit d'une première location.
- En cas de première location, il n'existe aucune majoration de loyer. Par conséquent, l'art. 270 al. 2 CO n'exige pas que le loyer fixé pour la 1^{ère} fois soit motivé dans la formule officielle.
- TF, 4A_451/2019 du 21.04.2020/Newsletter bail.ch, juin 2020 avec commentaire Patricia Dietschy-Martenet.
- De même, l'exigence de motivation n'est pas nécessaire au changement de locataire lorsque le loyer reste identique ou est diminué par rapport au précédent loyer.

IV. Colocataires

- Les colocataires, en tant que consorts matériels nécessaires, doivent ouvrir action ensemble ou être mis en cause ensemble.
- Le colocataire peut toutefois agir seul en annulation du congé mais il doit assigner le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé au côté du bailleur. Le TF considère que cette jurisprudence est également applicable pour une action en fixation du loyer.
- TF, 4A_157/2019 du 21.04.2020 / Newsletter bail.ch, juillet 2020 commentaire Philippe Conod

V. Sortie du contrôle étatique

- Lorsqu'un immeuble sort du contrôle étatique/loyers contrôlés, tant le locataire que le bailleur peuvent se prévaloir de l'application de la méthode absolue pour le calcul de rendement.
- TF, 4A_157/2019 du 21.04.2020 / Newsletter bail.ch, juillet 2020 commentaire Philippe Conod ; voir également TF, 4A-582/2019 du 04.09.2020.

35

VI. Nullité du loyer initial, prescription de l'action en restitution du trop-perçu

- Lorsque l'usage de la formule officielle est obligatoire et que le bail est conclu sans qu'elle ne soit communiquée ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire ne soit motivée, le loyer fixé est nul.
- Le locataire peut dès lors agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution du trop-perçu.
- L'action en restitution se fonde sur les règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) et est soumise à la prescription de l'art. 67 CO. Le *dies ad quo* du délai de prescription absolu est celui de l'exigibilité de la créance en enrichissement illégitime. Lorsque l'action en répétition porte sur plusieurs prétentions successives comme des paiements de loyer, le *dies ad quo* du délai de prescription absolu coïncide avec l'exigibilité de la prétention en action illégitime, soit au moment de chaque paiement indu.
- ATF 146 III 82 ; voir également Newsletter bail.ch, avril 2020, commentaire Blaise Carron.

36

VII. Loyers échelonnés

- Les parties peuvent convenir d'un loyer échelonné. Dans ce cas, le locataire ne peut contester le loyer échelonné en cours de bail.
- L'utilisation de la formule officielle est rattachée au droit du locataire de contester la majoration de loyer. Dès lors, l'art. 19 al. 2 OBLF imposant l'utilisation de la formule officielle dans le cadre de loyers échelonnés est contraire au droit fédéral en ce sens que cette disposition restreint indûment la liberté contractuelle consacrée par l'art. 269 CO.
- TF, 4A_124/2019 du 01.11.2019 / Newsletter bail.ch, janvier 2020.