



Dispositions générales

Blaise Carron et Olivier Droz-dit-Busset

Interprétation et notifications des manifestations de volonté	
<p>Art. 18 et 266 al. 1 CO ; interprétation ; pas de conclusion d'un nouveau contrat</p>	<ul style="list-style-type: none"> 4A_423/2016 du 21 décembre 2016 <p>Lorsque le bailleur et les locataires ont entamé des pourparlers tendant à la conclusion d'un nouveau contrat, que ceux-ci ont échoué et que les locataires ont saisi l'autorité de conciliation pour obtenir une prolongation de bail, ils ne peuvent pas prétendre avoir cru de bonne foi que, lorsque le bailleur leur a adressé des factures de loyer avec bulletins de versement après l'expiration de la durée du bail initial, il a manifesté la volonté de conclure un nouveau contrat.</p>
<p>Art. 18 al. 1 CO ; interprétation du contrat</p>	<ul style="list-style-type: none"> 4A_63/2017 du 25 septembre 2017 <p>Lors de l'interprétation du contrat, plus précisément sur le fait de savoir si certaines dépendances – en l'occurrence des WC et un dépôt – sont incluses dans les locaux loués, la mention sur l'état des lieux et la remise des clés de ces pièces aux seuls locataires, de même que les témoignages de l'ancien concierge de l'immeuble et d'un employé de la régie ayant représenté la partie bailleuse à l'époque, peuvent notamment constituer des éléments déterminants.</p>
<p>Art. 18 CO ; interprétation du contrat ; qualité de colocataire ou de simple occupant des lieux</p>	<ul style="list-style-type: none"> 4A_152/2018 du 29 juin 2018 <p>Le fait qu'une partie ait signé le contrat au-dessous du terme « locataire » parle en faveur d'une responsabilité solidaire en tant que colocataire, le contrat précisant en outre expressément que cette partie serait seule occupante 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.</p>
<p>Art. 271, 271a et 273 CO ; moment de la réception de la résiliation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ATF 143 III 15 <p>Le bailleur supporte le risque de la transmission de la résiliation du bail jusqu'au moment où le pli recommandé parvient dans la sphère d'influence du locataire, alors que celui-ci supporte le risque, à l'intérieur de sa sphère d'influence, de la prise de connaissance du pli. En cas d'absence ou de vacances, le locataire ne peut donc pas simplement ignorer l'avis de retrait déposé dans sa boîte aux lettres (ou sa case postale), mais doit s'informer auprès de la poste pour connaître le nom de l'expéditeur du pli recommandé. Le point de départ du délai pour ouvrir action n'en est pas modifié pour autant.</p>

Qualification de l'objet loué	
Art. 253b al. 2 CO ; notion de logement de luxe	<ul style="list-style-type: none"> • 4D_59/2017 du 7 mars 2018 <p>La notion de luxe comporte des traits quantitatifs (nombre de pièces) et qualitatifs (caractère luxueux). Le juge doit se fonder sur son impression générale au regard de toutes les caractéristiques du logement en cause. La notion de luxe doit s'interpréter de manière restrictive.</p>
Art. 253b al. 2 CO ; notion de logement de luxe	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_291/2017 du 11 juin 2018 <p>Lorsque la bailleuse, intimée au recours, invoque que, contrairement à ce qu'ont retenu les autorités cantonales, l'objet loué est luxueux, échappant ainsi aux dispositions sur la protection contre les loyers abusifs, elle ne doit pas se contenter de décrire l'immeuble comme luxueux de son point de vue, mais doit indiquer en quoi les instances précédentes ont outrepassé leur large pouvoir d'appréciation en la matière, étant précisé que la notion de logement de luxe doit être interprétée restrictivement.</p>
Durée du bail	
Art. 255 et 266 CO ; requalification du bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_48/2018 du 18 mai 2018 <p>La conclusion de baux à loyer 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. 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.</p>
Paiement du loyer et des frais accessoires	
Art. 63 et 257a CO ; restitution des frais accessoires	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_451/2017 du 22 février 2018 <p>Le locataire peut exiger la restitution des frais accessoires – qui devaient en l'occurrence être inclus dans le loyer, et non perçus par acomptes comme l'a pourtant fait le bailleur – s'il les a payés en ignorant ce fait. Le remboursement doit être réclamé sur la base des règles sur l'enrichissement illégitime, en particulier l'art. 63 al. 1 CO.</p>
Art. 257d CO ; demeure du locataire ; contenu de l'avis comminatoire	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_39/2018 du 6 juin 2018 <p>Avant de pouvoir résilier le bail pour retard dans le paiement du loyer, le bailleur doit adresser au locataire un avis comminatoire qui indiquera le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion. Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO alors que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise pour que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter le congé.</p>

<p>Art. 257d CO ; demeure du locataire ; langue utilisée pour l'avis comminatoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_9/2017 du 6 mars 2017 <p>En cas de congé pour retard dans le paiement du loyer, la lettre de mise en demeure doit être rédigée de telle sorte que le destinataire comprenne sa portée. La langue utilisée ne dépend pas nécessairement du lieu où se trouve la chose louée.</p>
<p>Art. 257d CO ; moment de la réception de l'avis comminatoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_244/2017 du 4 septembre 2017 <p>L'avis comminatoire de l'art. 257d CO est soumis à la théorie relative de la réception, si bien que, en cas d'envoi recommandé, l'acte est reçu par le locataire au moment où celui-ci le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer que le pli ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, au septième jour de ce délai, peu importe que le locataire prenne effectivement connaissance de la mise en demeure après l'échéance dudit délai.</p>
<p>Art. 257d CO ; demeure du locataire ; validité du congé envoyé avant l'expiration du délai fixé dans l'avis comminatoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_353/2016 du 10 octobre 2016 <p>En cas de demeure dans le paiement du loyer, le bailleur doit en principe attendre l'expiration du délai de paiement qu'il a fixé dans la sommation au locataire pour pouvoir résilier le bail. Le congé envoyé par le bailleur avant l'échéance dudit délai est cependant valable si le locataire ne le reçoit qu'après dite échéance, s'il n'a pas exécuté le paiement et s'il n'a pas été détourné de l'exécuter par le comportement du bailleur.</p>
<p>Art. 257d CO ; absence d'abus de droit du locataire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_245/2017 du 21 septembre 2017 <p>Si les conditions matérielles de l'art. 257d CO ne sont pas/plus remplies au moment de la communication de la résiliation, cette dernière est inefficace. Tel est le cas lorsqu'il n'y a plus d'arriérés au moment de la notification de la résiliation. Le locataire qui fait valoir ce type d'inefficacité ne commet pas d'abus de droit si, dans l'intervalle, il a cessé de payer d'autres loyers dus qui n'ont pas fait l'objet d'une mise en demeure. Le bailleur n'est en effet pas dispensé de son obligation d'exiger du locataire le paiement de ces arriérés en le menaçant de résilier le bail.</p>
<p>Diligence du locataire</p>	
<p>Art. 257f al. 3 CO ; violation du devoir de diligence</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 <p>La violation du devoir de diligence du locataire peut consister en des dénonciations réitérées du comportement des voisins au bailleur ou à la police, qui sont injustifiées.</p>
<p>Art. 257f al. 3 CO ; étendue du devoir de diligence</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_647/2017 du 7 mars 2018 <p>Le devoir de diligence s'étend à toutes les installations à disposition du locataire comme l'ascenseur, les cages d'escaliers, les buanderies, etc..</p>

Défauts de l'objet loué	
Art. 257f et 259d CO ; défaut en cas de manque d'égards par un locataire voisin ; quotité de la réduction de loyer	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_132/2017 et 4A_140/2017 du 25 septembre 2017 <p>Les agissements d'un locataire voisin visant à claquer presque quotidiennement les portes de son logement et de l'entrée de l'immeuble, à hurler dans les parties communes et à agresser verbalement, à de nombreuses reprises, plusieurs employés d'un salon de coiffure, objet d'un bail dans le même immeuble, et même à leur causer des lésions corporelles, ainsi qu'au locataire dudit salon, constituent des manquements aux égards dus aux occupants de l'immeuble et peuvent être qualifiés de défauts de la chose louée. Dans un tel cas, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer de 30%, étant précisé que la nature du bail – en l'occurrence un bail commercial – justifie une réduction plus importante de par l'incidence du comportement du voisin en cause sur la marche des affaires du commerce.</p>
Art. 258 CO ; notion de défaut de la chose louée	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_581/2016 du 25 avril 2017 <p>Peuvent notamment constituer des défauts de la chose louée une température excessive de 3 à 5° par rapport aux normes à l'intérieur d'un appartement en raison de l'ensoleillement, ainsi que la décoloration du sol qui laisse des traces grisâtres sur un chiffon humide, même après plusieurs passages.</p>
Art. 82, 258 et 259g CO ; consignation du loyer	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_537/2016 du 16 novembre 2016 <p>Le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer en raison de défauts de la chose louée n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu, mais ne peut que consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une <i>lex specialis</i> par rapport à l'art. 82 CO.</p>
Changement de propriétaire	
Art. 261 al. 2 lit. a et 272 CO ; priorité de la notion de besoin propre et urgent du bailleur	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_58/2017 du 23 mai 2017 <p>Lorsque le bail a été résilié par le bailleur, nouveau propriétaire de l'immeuble, en raison d'un besoin propre et urgent, nécessitant de grandes transformations ou la démolition puis la reconstruction du bâtiment, le congé est justifié dès que le projet est susceptible d'obtenir les autorisations administratives. À ce moment, une prolongation de bail n'est cependant pas exclue. En revanche, lorsque le projet du bailleur a été formellement autorisé par décision administrative, le besoin propre et urgent du bailleur a la priorité sur l'intérêt du locataire à prolonger le bail.</p>
Restitution anticipée de la chose	
Art. 264 CO ; documents à fournir pour attester de la solvabilité suffisante du repreneur	<ul style="list-style-type: none"> • 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 <p>En cas de restitution anticipée, les documents que doit fournir le potentiel repreneur pour attester de sa solvabilité suffisante ne doivent pas être fixés de manière rigide, mais s'apprécient selon les circonstances. Si le candidat se trouve dans une impossibilité objective de fournir une attestation de non-poursuite (en l'occurrence en raison d'un statut de diplomate ou d'une résidence à l'étranger), le bailleur ne saurait refuser le candidat pour ce seul motif.</p>

Résiliation du contrat	
Art. 266l-o CO ; conséquences du défaut du motif de congé	<ul style="list-style-type: none"> 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 <p>Le seul défaut du motif de congé en cas de résiliation anticipée – que la loi n'exige pas de faire figurer expressément dans la formule officielle – n'entraîne pas la nullité du congé pour le surplus conforme au droit mais conduit, le cas échéant, à traiter la résiliation comme un congé ordinaire.</p>
Art. 266a CO ; acceptation par le locataire d'un terme prématuré de résiliation	<ul style="list-style-type: none"> 4A_27/2017 du 30 août 2017 <p>Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit ses effets pour le prochain terme pertinent, le destinataire du congé pouvant toutefois accepter celui-ci pour la date prématurée. L'accord peut notamment résulter d'actes concluants, lorsque l'on peut objectivement inférer de la situation que le locataire a renoncé à se prévaloir de l'art. 266a al. 2 CO et que les parties se sont ainsi entendues sur une résiliation immédiate.</p>
Art. 266g CO ; congé anticipé pour justes motifs	<ul style="list-style-type: none"> 4A_54/2018 du 11 juillet 2018 <p>Constitue un congé anticipé pour justes motifs le fait pour le locataire que l'autorisation de réaffectation et de transformation des locaux loués lui ait été refusée par l'autorité administrative, sachant que les parties avaient estimé, lors de la conclusion du contrat, que l'obtention de l'autorisation n'était pas problématique et qu'à défaut, elles auraient conclu le contrat sous condition.</p>
Art. 266m et 266n CO ; notion de logement de famille	<ul style="list-style-type: none"> 4A_569/2017 du 27 avril 2018 <p>Le logement de famille est celui dans lequel des époux mariés, ou des partenaires enregistrés, avec ou sans enfants, habitent et ont le centre de leur vie de famille. Le logement perd son caractère familial en cas de dissolution définitive du mariage ou du partenariat, ou lorsque les deux époux ou partenaires renoncent à considérer ce logement comme familial, ou lorsqu'ils l'ont quitté, ou encore lorsqu'ils ont décidé de son attribution définitive à l'un d'eux. Il perd également son caractère familial lorsque l'époux ou le partenaire bénéficiaire de la protection légale quitte, de son propre chef, le logement de manière définitive ou pour une durée indéterminée.</p>
Restitution de la chose	
Art. 267 al. 1 CO ; nature juridique de la restitution de la chose	<ul style="list-style-type: none"> ATF 143 III 173 <p>Le droit du bailleur d'exiger la restitution des locaux par suite de la fin du bail n'est pas une prestation en argent. Partant, elle ne peut pas faire l'objet d'une poursuite pour dettes. De même, ce droit n'est pas une créance concordataire, de sorte que le locataire jouissant d'un sursis concordataire ne peut pas exiger la suspension de la procédure d'évacuation forcée.</p>