

■ Genève

Place de la Fusterie, 12
CH - 1204 GENEVE
T. +41 (0)22 560 61 35

**REVUE DE JURISPRUDENCE RELATIVE
AU RÉGIME LÉGAL DES BAUX COMMERCIAUX EN SUISSE**

**SÉLECTION DES DÉCISIONS LÉGISLATIVES RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES
INTERVENUES DU 1^{ER} OCTOBRE 2019 AU 30 SEPTEMBRE 2024**

MÀJ OCTOBRE 2024

Tribunal fédéral – 4A_209/2019 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 8 octobre 2019

Procédure ; frais accessoires ; appréciation anticipée des preuves ; charge de l'allégation et de la motivation ; obligation de fournir un décompte clair et compréhensible ; Art. 4 al. 1 OBLF ; 257b al. 2 CO

Le Tribunal peut renoncer à administrer certaines preuves produites lorsqu'il a déjà forgé son opinion sur la base des preuves administrées et que, par une appréciation anticipée des preuves proposées, il a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Par ailleurs, le Tribunal n'a pas à tenir compte de preuves qui ne sont pas proposées régulièrement devant lui. Les preuves produites par une partie à la procédure doivent se rapporter concrètement à des faits allégués par celle-ci durant la procédure de première instance. La charge de l'allégation et de la motivation doit ressortir des écrits, et non pas constituer en un simple renvoi aux annexes (consid. 7.2.2.1).

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 de sorte que le locataire puisse voir dans quelles mesures chaque poste de frais accessoires est mis à sa charge (consid. 8.2). Ce qui est déterminant est que le locataire puisse contrôler les frais accessoires sans un investissement intolérable (consid. 8.2.2). En vertu de 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 (consid. 8.2.4.2).

■ Grand Est

La Malmaison, Mance
F - 54150 VAL DE BRIEY
T. +33 (0)3 82 46 37 52

■ Lyon

132 rue Bossuet
F - 69455 LYON CEDEX 06
T. +33 (0)4 87 91 42 44

■ Luxembourg

19 rue de Bitbourg
L - 1273 LUXEMBOURG
T. +352 27 04 81 85

■ Zurich

Dufourstrasse 49
CH - 8008 ZÜRICH
T. +41 (0)22 560 61 35

Tribunal fédéral – 5D_58/2019 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 11 octobre 2019

Procédure ; expulsion ; valeur litigieuse ; procédure en cas clair portant sur l'expulsion ; Art. 74 al. 1 lit. a et 51 al. 1 lit. a LTF

En matière de bail, les recours auprès du Tribunal fédéral sont recevables si la valeur litigieuse s'élève au moins à CHF 15'000.- (art. 74 al. 1 lit. a LTF). Lorsque le litige porte sur une décision prise dans le cadre d'une procédure en cas clair portant sur une requête en expulsion, la valeur litigieuse correspond à la valeur du loyer pour la chose louée pour six mois.

Tribunal des baux et loyers de Genève – 2^{ème} Chambre - Jugement du 16 octobre 2019 ; JTBL/977/2019

Résiliation ; prolongation ; procédure ; annulation du congé et prolongation du bail ; modification de la demande ; durée de la prolongation ; Art. 271, 272, 272b, 273 CO

a) Le bail de durée indéterminée peut être résilié par chacune des parties en observant les délais de congé et les termes légaux ou contractuels. En principe donc, chacune des parties a la liberté de mettre fin à la relation contractuelle pour l'échéance convenue, en respectant les conditions du préavis contractuel. La résiliation n'est soumise à aucune condition particulière ; chaque partie peut résilier le bail sans devoir disposer pour ce faire d'un juste motif (ATF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 ; BOHNET/CARRON/MONTINI, Le droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 3 ad art. 271 CO).

Aux termes de l'article 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection accordée par cette disposition procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 4C_170/2004 ; ATF 120 I 31).

Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'article 2 al. 2 C (arrêt du TF 4A_200/2017 du 29 août 2017 ; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 959).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 I 31).

Les normes de protection contre les congés abusifs, y compris la clause générale de l'article 271 al. 1 CO, ne sont pas destinées à restreindre la faculté du propriétaire foncier de disposer de son bien, et laissent donc subsister, en principe, le droit du bailleur de résilier le contrat de bail dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190). Seuls des changements de politique de gestion déraisonnables, qui ne sont que de simples excuses destinées à masquer un dessein illégitime, demeurent proscrits (ACJC/477/2011 ; ACJC/574/2008 et les références citées). Le but poursuivi par la réglementation de l'article 271 CO est uniquement de protéger les locataires contre des résiliations abusives et n'exclut en outre pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (arrêts du TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 cons. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, cons. 6).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 4C.411/2006 ; ATF 120 II 105). Toutefois, l'auteur du congé doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure et en les rendant au moins vraisemblables (ATF 4C.411/2006 ; ATF 120 I 105).

b) En l'espèce, la défenderesse a motivé le congé par son souhait de procéder à des changements dans l'assortiment du centre commercial, les prestations des locataires ne correspondant plus à ses attentes, à ses standards et à ses besoins. L'ancien et l'actuel directeurs du centre ont confirmé ce motif en audience, en précisant qu'il était plus question de l'image du centre que de la rentabilité du commerce des demandeurs. Ils ont expliqué que le centre faisait l'objet d'un lourd projet de rénovation pour ses 50 ans et qu'une grande partie des surfaces étaient remaniées.

De tels motifs n'apparaissent nullement illégitimes en soi, étant rappelé que le bailleur est libre de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts. Les demandeurs, à qui incombait le fardeau de la preuve du caractère abusif du congé, ne sont nullement parvenus à démontrer que le motif invoqué par la défenderesse à l'appui du congé ne serait qu'un prétexte et que le réel motif du congé serait abusif.

Au vu de ce qui précède, le congé sera validé.

Tribunal fédéral – 4A_86/2020, destiné à la publication - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 5 janvier 2020

Loyer ; bail à loyer indexé ; modification du loyer à l'expiration de la durée initiale du bail indexé ; méthode relative ; application de la méthode absolue ; Art. 269b et 270a CO

Conformément à l'art. 269b CO, les parties peuvent, à deux conditions, conclure un bail à loyer indexé en convenant d'une clause d'indexation : (1) le bail doit être conclu pour une période de cinq ans au moins et (2) l'indice d'indexation est l'ISPC. Au début du bail à loyer indexé, le locataire a la possibilité d'ouvrir action en contestation du loyer initial aux conditions de l'art. 270 CO, cette action étant expressément réservée par l'art. 270c CO. A l'expiration de la durée initiale, chaque partie peut – en respectant le délai de résiliation, solliciter une modification du loyer (art. 269a et 270a CO). Les parties ne pouvaient en effet penser que le loyer issu de la dernière indexation effectuée pendant la durée minimale du bail procure au bailleur un rendement suffisant de la chose louée. Ainsi, les parties peuvent demander une augmentation, respectivement une diminution du loyer en invoquant la méthode relative (consid. 3.4.1).

Il convient donc de trancher la question de savoir si le locataire peut agir en diminution du loyer (art. 270a CO) avec effet à l'expiration de la durée initiale du bail à loyer indexé en invoquant la méthode absolue du rendement net. Le locataire peut agir en contestation du loyer initial fondée sur la méthode absolue au début du bail à loyer indexé (art. 270c et 269 CO). Le fait de lui donner la possibilité de le faire à nouveau à l'expiration de la durée du bail initial revient à contourner le délai et les conditions de l'art. 270 CO. Ainsi, le locataire ne peut invoquer, à l'expiration de la durée initiale du bail à loyer indexé, qu'une diminution fondée sur des facteurs relatifs (consid. 3.5).

Tribunal fédéral – 4A_162/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 25 juin 2020

Résiliation ; défaut ; procédure ; restitution à la fin du bail ; défauts ; avis des défauts ; procès-verbal d'état des lieux de sortie ; usure normale ; remise en état ; Art. 260a, 267, 267a CO

En vertu de l'art. 267a al. 1 CO, le bailleur doit vérifier l'état de la chose louée lors de la restitution et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. L'avis des défauts doit être motivé et de simples références générales telles que « désordre dans le jardin » ne suffisent pas. Le procès-verbal d'état des lieux de sortie vaut avis pour les défauts s'il indique clairement les défauts dont le locataire est responsable et qu'il lui est remis (consid. 5).

Lorsque la chose présente des défauts, le locataire ne répond que de l'usure qui excède l'usure normale de la chose conformément à un usage conforme au contrat (art. 267 CO) (consid. 6-8).

Si le locataire modifie la chose louée sans l'accord du bailleur, il doit la remettre en état (art. 260a al. 2 CO). En l'espèce, les locataires ont comblé un biotope dont les matériaux avaient 25 ans au début du bail. Les frais de ceux-ci ne peuvent être mis à charge des locataires. Seuls les travaux d'enlèvement et de réaménagement peuvent être mis à leur charge, pour autant que les bailleuses allèguent et prouvent les frais y relatifs. Les bailleuses n'ont pas offert de preuve à cet égard (consid. 9).

Tribunal fédéral – 4A_239/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 5 août 2020

Résiliation ; défaut ; restitution anticipée ; locataire de remplacement ; usage normal ; diligence ; Art. 257f, 264, 267 CO ; 35 RULV ; 9 CCR

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 CO). Il répond des dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. Cette usure normale est fonction de la destination de la chose et s'apprécie sur la base de tables déterminant la durée de vie moyenne des installations, même s'il reste possible d'apporter des preuves concrètes. Le fardeau de la preuve incombe au bailleur. L'usage normal s'apprécie objectivement et non subjectivement en fonction des connaissances techniques du locataire. En l'espèce, le locataire, architecte, n'avait pas à prendre de précautions spécifiques en lien avec des vitrages thermiques (consid. 8).

Selon l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations contractuelles que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. En application des art. 35 RULV, et dans ce cas de l'art. 9 CCR, le bailleur, qui a des objections fondées concernant le candidat proposé, doit sans délai indiquer au locataire sortant les motifs de son refus. Si des documents manquent au dossier du candidat présenté, le bailleur doit le signaler au locataire sortant dans les plus brefs délais. S'il ne le fait pas, il ne peut refuser la candidature en invoquant l'absence de certains documents (consid. 10.1-10.2).

Tribunal fédéral – 4A_345/2020 et 4A_349/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 25 août 2020

Sous-location ; résiliation ; procédure ; protection contre les congés ; sous-location ; absence d'intérêt digne de protection ; Art. 273b al. 1 CO ; 76 al. 1 let. b LTF

Selon l'art. 273b al. 1 CO, les dispositions concernant la protection des locataires contre les congés ne sont applicables à la sous-location que jusqu'à l'extinction du bail principal. Au-delà, le bail de sous-location n'est pas opposable au bailleur principal ; le bailleur principal peut exiger du sous-locataire la restitution de la chose louée. Au-delà du bail principal, le sous-locataire n'a pas d'intérêt digne de protection à obtenir un arrêt du Tribunal fédéral sur la validité du congé (art. 76 al. 1 let. b LTF) (consid. 6).

Tribunal fédéral – 4A_320/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 14 septembre 2020

Rénovation ; diligence ; résiliation ; devoir de tolérance ; devoir de diligence ; résiliation ; Art. 257f al. 3, 257h, 260 CO

Lorsque le bailleur entend effectuer des rénovations au sens de l'art. 260 CO, le locataire a un devoir de tolérer et de collaborer en vue de l'exécution de ces rénovations (art. 257h CO). Si le locataire viole son obligation, il s'expose à une résiliation au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

En l'espèce, les locataires n'ont pas donné suite aux demandes de la bailleuse afin de programmer des travaux de rénovation du sol du bureau au sous-sol et ont refusé l'accès à la propriété aux artisans. Ils ont ainsi violé leur obligation de diligence.

Tribunal fédéral – 4A_150/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 17 septembre 2020

Procédure ; loyer ; transaction judiciaire ; autorité de force jugée ; révision ; contestation du loyer initial ; Art. 208 CPC

En vertu de l'art. 208 CPC, une transaction judiciaire passée durant la procédure de conciliation déploie les effets d'une décision entrée en force : elle a force exécutoire (art. 80 al. 2 ch. 1 LP) et est revêtue de l'autorité de la chose jugée. Comme pour un jugement, l'invalidité de la transaction judiciaire ne peut être invoquée que par la voie de la révision. Une partie ne peut pas remettre en cause un jugement revêtu de l'autorité de la chose jugée en réclamant dans un second procès des dommages-intérêts fondés sur un comportement dolosif de l'autre partie dans la conduite du premier procès ; dans ce cas, elle doit d'abord obtenir l'annulation du premier jugement par la voie de la révision (consid. 2.2).

En l'espèce, les recourants devaient passer par une révision pour revenir sur le loyer arrêté par une transaction judiciaire et ne pouvaient simplement tenter une nouvelle procédure en contestation du loyer initial (consid. 2.3).

Tribunal fédéral – 4A_565/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 15 octobre 2020

Divers ; loyer ; enrichissement illégitime ; garantie ; loyer payé indument à un tiers ; Art. 62 ss CO

Aux termes de l'art. 63 al. 1 CO, celui qui a payé volontairement ce qu'il ne devait pas ne peut le répéter s'il ne prouve qu'il a payé en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé. Selon l'art. 67 al. 1 CO, son action en répétition de l'indu se prescrit par un an à compter du jour où il a eu connaissance de son droit de répétition (consid. 3.1).

En l'espèce, le locataire a payé par erreur le montant de CHF 86'358.- à la régie alors que le loyer devait être versé auprès de la bailleuse. La régie a admis avoir reçu ce montant par erreur mais a refusé de le restituer puisqu'elle avait l'intention de déduire ce montant de la créance qu'elle-même disposait à l'encontre de la bailleuse. Le locataire dispose certes de la voie de l'action en répétition de l'indu. En cas de garantie de remboursement, le délai de prescription de l'art. 67 CO n'est toutefois pas applicable et le locataire peut agir en remboursement sur la base de cet accord (consid. 3.2).

La régie s'est engagée à « relever et garantir [le locataire] de toute prétention que [la bailleuse] [...] pourrait être tentée de faire valoir à son endroit concernant ce montant ». Il ressort explicitement de cet engagement que la régie s'obligeait à rembourser au locataire ce montant si celui-ci devait payer ce même loyer une seconde fois à la bailleuse (consid. 4.2). La régie échoue à démontrer une faute concomitante du locataire et doit dès lors lui restituer le montant touché à tort (consid. 5).

Tribunal fédéral – 4A_256/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 3 novembre 2020

Résiliation ; formule officielle ; indication de l'identité du bailleur ; Art. 266l, 266o CO ; 9 OBFL

Le congé doit être donné par écrit par le biais d'une formule agréée par le canton (art. 266l CO). Est nul le congé qui ne satisfait pas aux conditions des art. 266l-266n (art. 266o CO). Le contenu de la formule officielle est régi par l'art. 9 OBFL (consid. 3.1.1).

La formule officielle n'a pas pour but d'informer le locataire sur la personne du bailleur ou de lui fournir des informations en vue d'une procédure, mais uniquement de l'informer de son droit de contester la résiliation ou requérir une prolongation. Ainsi, l'indication du représentant en lieu et place du bailleur dans la formule officielle ne rend pas la résiliation nulle si le locataire connaît la relation de mandat ou pouvait l'identifier à partir des circonstances (consid. 3.1.4).

En l'espèce, la résiliation n'est pas nulle en raison de la mauvaise indication de l'identité du propriétaire par le représentant. Le locataire connaissait la compétence du représentant. Le fait qu'il ne connaisse pas l'identité exacte du bailleur ne rend pas le congé nul (consid. 3.1.4).

Tribunal fédéral – 4A_442/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 11 novembre 2020

Locaux commerciaux ; défaut ; transfert ; démonstration du dommage ; Art. 97 ss, 256 al. 1, 259e, 263 CO

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Selon l'art. 259e CO, le locataire qui subit un dommage en raison du défaut a droit à des dommages-intérêts, à moins que le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute. En l'espèce, il appartenait à la recourante de démontrer le préjudice, le défaut et le lien de causalité. Elle n'a pas valablement démontré son dommage (consid. 4).

Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Ce dernier ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 1 et 2 CO). A cet égard, la recourante n'a pas motivé le montant des dommages-intérêts qu'elle réclamait (consid. 5).

Tribunal fédéral – 4A_291/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 3 décembre 2020

Défauts ; remise en état de la chose ; consignation des loyers ; Art. 259 al. 1 let. a, b, c, 259g ss CO

Lorsqu'un défaut apparaît en cours de bail, le locataire ne peut pas exiger la remise en état de la chose (art. 259a al. 1 let. a CO) si la réparation du défaut est impossible ou engendrerait des coûts disproportionnés. Il peut en revanche réclamer une réduction de loyer (art. 259a al. 1 let. b CO) et, si le bailleur est fautif, des dommages et intérêts (art. 259a al. 1 let. c CO) (consid. 5.1).

En l'espèce, le Tribunal fédéral a considéré que l'instance précédente n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que le coût des travaux (CHF 12'000.- pour la réfection de la façade) était disproportionné pour éliminer le défaut (problèmes d'humidité dans un appartement, engendrant une condensation sur les vitres en cas de température extérieure négative) (consid. 5.3).

La consignation du loyer vise à faire pression sur le bailleur pour qu'il procède à la réparation du défaut. De ce fait, le loyer ne peut pas être consigné si la remise en état de la chose n'est pas exigible en raison du coût disproportionné des travaux (consid. 6).

Tribunal fédéral – 4A_535/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 3 décembre 2020

Résiliation ; diligence ; violation du devoir de diligence ; résiliation anticipée ; caractère insupportable du maintien du bail ; bonne foi ; Art. 257f al. 3, 271 al. 1, 271a al. 1 let. e ch. 4, 271a al. 3 let. c CO

Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce qu'un locataire, malgré une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat. Pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, le délai de congé minimum est de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO) (consid. 4.2). Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité (art. 4 CC), si le manquement est suffisamment grave pour justifier une résiliation anticipée du contrat. Le Tribunal fédéral ne revoit cette décision qu'avec retenue (consid. 4.5). En l'espèce, il ressortait du contrat que la locataire devait maintenir les alentours de l'objet loué propres et ordrés. Or, le constat notarié a établi que les alentours laissaient un sentiment de déchetterie. Malgré les nombreux avertissements écrits, la locataire ne s'est pas conformée à ses obligations contractuelles de sorte que la résiliation était valable (consid. 4).

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), et en particulier lorsqu'il survient durant le délai de carence de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO. Cette disposition n'est toutefois pas applicable lorsque le congé est donné pour violation grave du locataire de son devoir de diligence (art. 271a al. 3 let. c CO) (consid. 5.2).

Tribunal fédéral – 4A_459/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 15 décembre 2020

Résiliation ; prolongation ; procédure ; annulation du congé et prolongation du bail ; modification de la demande ; durée de la prolongation ; Art. 271, 272, 272b, 273 CO ; 209 al. 4 CPC

Lorsqu'un locataire dont le bail a été résilié dépose une requête en conciliation portant sur l'annulation du congé et sur la prolongation du bail, il doit – après l'échec de la conciliation – déposer une demande relative aux deux prétentions. Si la demande ne porte que sur la prolongation du bail, les conclusions ne peuvent pas être modifiées pour requérir également l'annulation du congé. Dans un tel cas, l'action en annulation est irrecevable : elle n'est plus pendante, car elle n'a pas été introduite avec la demande, et le locataire ne peut pas ouvrir une nouvelle action et ainsi modifier ses conclusions puisque le délai de droit matériel de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO a expiré entre-temps (consid. 3.3). Le tribunal ne peut pas examiner cette question d'office (consid. 3.3).

Lorsqu'une prolongation de bail est demandée par le locataire, le tribunal décide selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC) si le bail doit être prolongé et, le cas échéant, pour combien de temps. Pour ce faire, il examinera les particularités du cas d'espèce. Il pourra notamment tenir compte du temps qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet et des démarches entreprises par le locataire pour trouver une solution de remplacement (consid. 4.1).

Tribunal fédéral – 4A_524/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 19 janvier 2021

Rénovations ; renonciation à une indemnité de plus-value pour les travaux effectués par le locataire ; interprétation du contrat ; Art. 18, 260a CO

Selon l'art. 260a al. 3 CO, « si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value ; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées ». Cette norme est dispositive, de sorte que le locataire peut renoncer à toute indemnité (consid. 3.1).

Pour savoir si le locataire a véritablement renoncé à l'indemnité de l'art. 260a al. 3 CO, le contrat passé entre les parties doit être analysé à la lumière de l'art. 18 CO – c'est-à-dire que le tribunal doit rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective). S'il n'y parvient pas, il doit rechercher le sens que les parties pouvaient et devaient donner à la convention compte tenu des mots utilisés et des circonstances du cas d'espèce (interprétation selon le principe de la confiance ou interprétation objective) (consid. 3.2).

Tribunal fédéral – 4A_468/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 9 février 2021

Résiliation ; diligence ; résiliation extraordinaire ; violation du devoir de diligence ; refus du locataire de produire une police d'assurance RC ; Art. 257f al. 3 CO

Le locataire soumis à l'obligation de contracter une assurance responsabilité civile qui refuse de transmettre sa police d'assurance au bailleur malgré des demandes répétées commet une violation grave du contrat de bail ; il importe peu de savoir si un dommage est survenu (consid. 4.1.1).

Un tel comportement rend le maintien du contrat insupportable pour le bailleur (consid. 4.1.2). Dans ces circonstances, le bailleur peut résilier le bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO si les autres conditions prévues par cette disposition sont remplies (avertissement écrit du bailleur au locataire ; persistance de la violation du contrat ; délai de préavis de trente jours pour la fin d'un mois pour la résiliation du bail) (consid. 4.1.3).

Tribunal fédéral – 4A_608/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 26 février 2021

Résiliation ; résiliation extraordinaire ; indemnité équitable ; Art. 257f al. 3, 266g CO

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier le contrat de bail avec effet immédiat si le locataire enfreint son devoir de diligence à l'égard des voisins. Cette disposition ne s'applique pas si le locataire a eu un comportement inadéquat à l'égard du bailleur qui n'habite pas le même immeuble ou, comme en l'espèce, à l'égard de la gestion de l'immeuble (consid. 3.1).

Une partie peut résilier le contrat de bail selon l'art. 266g CO si son exécution est devenue insupportable pour elle en raison de justes motifs. Cette disposition est subsidiaire : elle ne trouve pas application si une résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO est possible (consid. 3.1). La partie qui met fin au contrat ne peut pas se prévaloir de l'art. 266g CO si elle connaissait ou pouvait prévoir les circonstances rendant l'exécution du bail intolérable, ou si ces circonstances résultent d'une faute de sa part (consid. 3.3.1).

Une résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 266g CO peut donner droit à une indemnité pour la partie lésée si l'équité l'exige (art. 266g al. 2 CO). Le tribunal doit prendre en compte les circonstances du cas d'espèce ; la situation financière des parties au moment du jugement revêt à cet égard une grande importance (consid. 4.1).

Tribunal fédéral – 4A_433/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 4 mars 2021

Frais accessoires ; versement d'un acompte ; fardeau de l'allégation et de la preuve ; Art. 257a s. CO

Le versement d'un acompte pour les frais accessoires constitue un paiement provisoire. Le montant de cet acompte doit, chaque année, être comparé avec le décompte des frais accessoires effectifs que le bailleur est tenu d'établir. S'il en résulte une différence, celle-ci doit être réglée (versement supplémentaire du locataire au bailleur si l'acompte était trop bas ; remboursement du solde du bailleur au locataire si l'acompte était trop élevé) (consid. 2.1).

Lorsque le versement d'un acompte a été convenu, le droit de demander le remboursement du trop-perçu est inhérent à cet accord (consid. 2.2).

Le bailleur ne peut répercuter que les frais effectifs sur le locataire. De ce fait, il peut garder, sur le montant de l'acompte, uniquement la somme correspondant aux charges réellement supportées (consid. 2.4.1).

Lorsque le bailleur a procédé au décompte et établi un solde, mais que celui-ci n'a pas été reconnu par le locataire, il revient au bailleur d'alléguer et de prouver sa prétention dans la procédure (consid. 5.1). En l'espèce, le locataire s'était opposé au décompte et au solde des frais accessoires par écrit et dans les délais. Dans ces circonstances, le bailleur supportait le fardeau de l'allégation et de la preuve (consid. 2.5.3).

Tribunal fédéral – 4A_571/2020 destiné à la publication - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 23 mars 2021

Défaut ; résiliation ; expulsion ; consignation des loyers ; interprétation de la loi ; Art. 257d, 259g CO

L'art. 259g CO permet au locataire qui exige la réparation d'un défaut de consigner les loyers. Pour que la consignation soit valable, il faut qu'elle porte sur des loyers qui ne sont pas encore échus. Si cette condition n'est pas remplie, les loyers ne sont pas réputés payés au sens de l'art. 259g al. 2 CO et le locataire s'expose à une résiliation extraordinaire pour défaut de paiement (art. 257d al. 2 CO) (consid. 3.3.2.6)

Tribunal fédéral – 4A_30/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 23 mars 2021

Commercial ; transfert ; procédure ; transfert de bail commercial ; action en responsabilité par suite du refus du transfert ; recevabilité ; Art. 97, 263 CO ; 59 al. 2 let. b CPC

Rappel des principes relatifs à l'action en transfert de bail commercial (consid. 3.1).

La responsabilité du bailleur (art. 97 CO) suite au refus d'un transfert de bail commercial est subordonnée à quatre conditions : 1) une violation du contrat, consistant notamment dans le refus injustifié du bailleur au transfert du contrat de bail ; (2) un dommage ; (3) un rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation du contrat et le dommage ; et (4) une faute (présumée) (consid. 3.2.2).

Lorsqu'un locataire ouvre action en transfert de bail (art. 263 CO) mais ne la poursuit pas après avoir reçu l'autorisation de procéder (art. 209 al. 4 CPC) et que, dans un deuxième temps, il introduit une action en dommages-intérêts pour violation du contrat suite au refus du transfert de bail, cette deuxième action n'est pas irrecevable selon l'art. 59 al. 2 let. e CPC. D'une part, la première action n'a pas abouti à une décision au fond revêtue de la chose jugée ; d'autre part, la deuxième action est nouvelle et ne résulte pas de la conversion de la première action (consid. 3.4).

Tribunal fédéral – 4A_67/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 8 avril 2021

Résiliation ; procédure ; contestation du congé ; maxime inquisitoire sociale ; notification de la résiliation ; abus de droit ; Art. 273 CO ; 243 al. 2 let. C et 247 al. 2 let. a CPC ; 2 CC

L'art. 273 al. 1 CO prévoit que « la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé ». La théorie de la réception absolue s'applique : le point de départ du délai correspond au moment où la résiliation du bail est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire. Lorsque la résiliation est communiquée par lettre recommandée et que la poste n'a pas pu remettre le courrier au locataire, la communication est réputée reçue soit le jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon, en règle générale, le lendemain de ce jour (consid. 5.1).

En principe, la notification est valable si la résiliation est envoyée à l'adresse de l'objet loué, celui-ci correspondant généralement à l'adresse de correspondance indiquée dans le contrat de bail. Si le locataire est absent durant une longue période, il peut informer le bailleur d'une autre adresse à laquelle il peut être atteint. Dans une telle hypothèse – c'est-à-dire si le bailleur sait que le locataire ne peut pas être atteint à l'adresse du bail et connaît l'autre adresse de notification –, le bailleur qui se prévaut d'une notification à l'adresse du bail commet généralement un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (consid. 5.2).

La maxime inquisitoire sociale (ou simple) s'applique à la procédure en contestation du congé (art. 247 al. 2 let. a CPC cum art. 243 al. 2 let. c CPC) (consid. 4.1). Selon cette maxime, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés, mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Cependant, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue lorsque les parties sont représentées par un avocat (consid. 4.1.1).

En l'espèce, les locataires étaient installés aux Etats-Unis et louaient un appartement à Genève. La bailleuse avait notifié le congé à l'adresse du contrat de bail. Les locataires n'avaient pas allégué dans la procédure qu'ils avaient communiqué leur adresse américaine à la bailleuse. Ils étaient représentés par un avocat, de sorte que le tribunal ne devait pas les interpellier sur ce point (cons. 4.2). Le Tribunal fédéral retient donc que la résiliation à l'adresse genevoise était valable, la communication de l'adresse étrangère à la bailleuse n'ayant été ni alléguée, ni prouvée (cons. 5.3).

Tribunal fédéral – 4A_616/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 6 mai 2021

Loyer ; procédure ; contestation d'une augmentation de loyer ; action du bailleur après réception de l'autorisation de procéder ; droit d'obtenir une décision dans un délai raisonnable ; Art. 270b CO ; 210 s. CPC ; 29 al. 1 Cst.

Selon l'art. 270b CO, le locataire peut contester une augmentation de loyer auprès de l'autorité de conciliation dans les 30 jours après sa communication. Si, au terme de la conciliation, aucun accord n'est trouvé, l'autorité de conciliation a la possibilité de faire une proposition de jugement quelle que soit la valeur litigieuse (art. 210 al. 1 let. b CPC). La proposition de jugement peut être contestée dans les 20 jours après sa notification par le bailleur ou par le locataire (art. 211 al. 1 CPC) ; l'autorité de conciliation doit alors adresser une autorisation de procéder à la partie qui a formé opposition (art. 211 al. 2 let. a CPC) (cons. 4.1).

Lorsque l'autorisation de procéder a été délivrée au bailleur suite à une contestation de l'augmentation du loyer par le locataire, le bailleur doit déposer une demande pour faire confirmer judiciairement la hausse du loyer. Il s'agit d'une action en constatation, et non d'une action formatrice (cons. 4.3 à 4.3.5).

L'art. 29 al. 1 Cst. garantit à toute personne partie à une procédure judiciaire ou administrative le droit à recevoir une décision dans un délai raisonnable. Les circonstances du cas d'espèce sont déterminantes pour évaluer si cette garantie procédurale est respectée (consid. 5.1).

Tribunal fédéral – 4A_183/2020, destiné à la publication - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 6 mai 2021

Loyer ; procédure ; contestation du loyer initial ; immeuble ancien ; loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ; fardeau de la preuve ; Art. 269a let. a, 270 CO ; 11 OBLF

En cas de contestation du loyer initial, le caractère abusif du loyer est présumé lorsque l'augmentation est massive – c'est-à-dire nettement supérieure à 10 % – par rapport au loyer précédent et qu'elle ne s'explique pas par la variation du taux hypothécaire de référence ou de l'IPC (consid. 3.3.1 et 3.3.2).

Le fait que le bail précédent ait été de longue durée ne rend pas d'emblée inapplicable la présomption, mais constitue un indice qui peut contribuer à la renverser (consid. 3.5.4). Un bail peut être considéré comme long lorsqu'il a duré de 15 à 20 ans (consid. 3.5.3).

Si le bailleur arrive à éveiller des doutes fondés au sujet de cette présomption, celle-ci ne s'applique plus. Pour ce faire, les exigences ne sont pas aussi élevées qu'en matière de preuve stricte du caractère abusif du loyer initial d'un immeuble ancien (où le critère du loyer usuel dans la localité ou dans le quartier s'applique, pour lequel seules des statistiques officielles ou un minimum de cinq logements de comparaison peuvent servir de preuve) (consid. 4.3).

Tribunal fédéral – 4A_157/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 15 juin 2021

Résiliation ; expulsion ; procédure ; contestation du congé ; résiliation pour défaut de paiement ; cas clair ; Art. 257d CO ; 257 CPC

Lorsque la décision attaquée comporte plusieurs motivations indépendantes et que chacune suffit à sceller le sort de la cause ou d'une partie de celle-ci, le recourant doit, sous peine d'irrecevabilité, démontrer que chacune d'elles est contraire au droit (consid. 7.2).

Le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO, mais la déclaration de compensation doit intervenir dans le délai comminatoire fixé sur la base de l'art. 257d CO (consid. 7.2).

Durant la procédure visant à contester la validité d'un congé, les effets du congé sont en principe suspendus ; le locataire peut en règle générale rester dans les locaux, même si l'échéance de la résiliation est dépassée. Pendant cette période, le locataire n'occupe pas les locaux sans droit et reste tenu de payer le montant du loyer dans le délai prévu par le contrat (consid. 8.2).

Tribunal fédéral – 4A_6/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 22 juin 2021

Rénovations ; loyer ; majoration du loyer en cours de bail ; importantes réparations ; investissements créant des plus-values ; Art. 269a let. b, 269d, 270b al. 1 CO ; 14 al. 1 OBLF

La majoration de loyer par le bailleur en cours de bail (art. 269d CO) n'est en règle générale pas abusive si elle est justifiée par des investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values (art. 269a let. b CO cum art. 14 al. 1 1re phr. OBLF) (consid. 3).

Lorsque d'importantes réparations sont entreprises, elles constituent à la fois des améliorations créant des plus-values (qui peuvent être répercutées sur le loyer) et des mesures d'entretien. L'art. 14 al. 1 2e phr. OBLF pose la présomption – réfragable – que les frais causés par de telles réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values. Cette présomption tombe si la part d'investissement à plus-value est précisément déterminable (consid. 3).

Le coût des importantes réparations doit être réparti entre les différents appartements de l'immeuble. Plusieurs méthodes sont envisageables, pour autant que la clé de répartition des coûts reflète la mesure dans laquelle chaque objet loué profite de la rénovation (consid. 3).

Tribunal des baux et loyers de Genève - 1re Chambre - Jugement du 28 juin 2021 ; JTBL/565/2021

Défaut ; loyer Covid-19 ; réduction de loyer ; notion de défaut ; impossibilité subséquente d'exécuter le contrat ; clausula rebus sic stantibus ; Art. 119, 256, 259a ss, 266g CO ; 2 CC

La fermeture des établissements ordonnée par les autorités en lien avec la crise sanitaire du COVID-19 ne constitue pas, pour les locataires d'un tel établissement, un défaut de la chose louée au sens des art. 256 ss CO. Une réduction (voir une exonération totale) du paiement du loyer sur la base de l'art. 259d CO n'est donc pas envisageable (consid. 4).

Les conditions d'une libération sur la base de l'art. 119 CO (impossibilité subséquente) ne sont pas non plus réalisées (consid. 5c).

La question de savoir si la situation constitue un cas d'application de la clausula rebus sic stantibus est laissée ouverte, les locataires n'ayant pas démontré que les conditions permettant une réadaptation du contrat par le tribunal seraient remplies (consid. 5d).

Tribunal fédéral – 4A_143/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 31 août 2021

Résiliation ; prolongation ; procédure ; congé contraire à la bonne foi ; motivation du congé ; prolongation du bail ; droit à la preuve ; droit d'être entendu ; Art. 271 ss CO ; 29 al. 2 Cst. ; 152 CPC ; 8 CC

Un congé est contraire à la bonne foi – et donc annulable (art. 271 al. 1 CO) – lorsque la résiliation ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (consid. 7.1).

La motivation du congé n'est pas une condition de validité de celui-ci ; si elle fait défaut, il peut s'agir d'un indice d'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail. Les motifs du congé peuvent en principe encore être donnés lors de la procédure de première instance (consid. 7.1).

Ne contrevient pas à la bonne foi le congé en vue de travaux qui restreignent considérablement l'usage de la chose louée et dont la réalisation ne peut pas se faire si le locataire reste dans les locaux. Un congé peut être abusif si le bailleur avait la garantie que le locataire irait loger ailleurs pendant les travaux. Le locataire doit toutefois avoir pris cet engagement avant la résiliation. Le congé est aussi abusif si le projet du bailleur est impossible (p. ex. parce que les autorisations nécessaires ne pourront pas être obtenues) (consid. 9.1).

Lorsque le locataire requiert une prolongation de bail (art. 272 al. CO), le tribunal apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit prendre en considération les éléments particuliers du cas d'espèce (consid. 12.1).

Rappel des principes de procédure relatifs au droit à la preuve (consid. 4.1) et à l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision (consid. 5.1).

Tribunal fédéral – 4A_69/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 21 septembre 2021

Résiliation ; résiliation pour des motifs économiques ; Art. 271 et 271a CO ; 2 al. 1 CC

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Dans ce contexte, le motif de la résiliation revêt une importance décisive et la résiliation doit être considérée comme abusive si elle ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (consid. 4.1.2).

La résiliation donnée par le bailleur pour optimiser le rendement de son bien (Ertragsoptimierungskündigung), c'est-à-dire pour obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé mais non abusif, ne constitue généralement pas un abus de droit. Ce motif ne doit pas être un prétexte : le bailleur doit pouvoir exiger d'un nouveau locataire un loyer supérieur. Le tribunal doit examiner si une augmentation de loyer est possible en application de la méthode absolue (consid. 4.1.3).

Selon l'art. 8 CC, le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ici le locataire). Le bailleur qui résilie a toutefois le devoir de contribuer à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession permettant de vérifier le motif du congé invoqué (consid. 4.2).

Rappel des principes relatifs à l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision (consid. 5.1.1) et à l'examen des griefs par l'autorité d'appel (consid. 5.1.2).

Tribunal fédéral – 4A_252/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 6 octobre 2021

Résiliation ; expulsion ; procédure ; expulsion par la voie du cas clair ; résiliation du bail pour défaut de paiement ; Art. 257, 53 CPC ; 257d al. 1 CO ; 2 Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme ; art. 29 al. 2 Cst.

Une situation juridique est claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (consid. 3.1).

L'art. 257d al. 1 CO autorise le bailleur à résilier le bail si le locataire a du retard pour payer son loyer. Pour ce faire, il doit fixer un délai de paiement d'au moins 30 jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (cons. 3.2.1). L'art. 2 de l'Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme (RS 221.213.4) déroge à cette règle, en prévoyant que « si le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires, échus entre le 13 mars 2020 et le 31 mai 2020, en raison des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus, le bailleur accorde, en dérogation à l'art. 257d al. 1 CO, un délai d'au moins 90 jours pour l'acquittement des montants dus » (consid. 3.2.2).

En l'espèce, le Tribunal fédéral retient qu'au regard de l'art. 2 de l'ordonnance précitée, il n'est pas possible de dire avec certitude si le bail commercial des locataires a valablement été résilié pour défaut de paiement. Par conséquent, la situation juridique n'est pas claire et la requête en expulsion par la voie du cas clair doit être déclarée irrecevable (consid. 3.5).

Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC) n'oblige pas le tribunal à soumettre à la discussion des parties les principes juridiques sur lesquels il va fonder sa décision. Il doit exceptionnellement le faire s'il envisage de fonder sa décision sur une norme ou un motif juridique qui n'ont jamais été évoqués au cours de la procédure et dont aucune des parties ne s'était prévalu, ni ne pouvait supputer la pertinence (consid. 4.1).

Tribunal fédéral – 4A_282/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 29 novembre 2021

Résiliation ; procédure ; locataire décédé ; résiliation du bail ; intérêt digne de protection ; légitimation active ; Art. 2 al. 2, 602 CC ; 266a al. 1 CO ; 59 al. 2 let. a CPC

Lorsqu'un locataire décède, ses héritiers deviennent cotitulaires du bail (consid. 3). Cette situation entraîne plusieurs conséquences relatives à la résiliation du bail et à l'action en contestation du congé.

Premièrement, le bailleur qui souhaite résilier le contrat de bail doit notifier le congé à tous les héritiers, sous peine de nullité. Il faut toutefois réserver le cas de l'abus de droit (consid. 4.2 et 4.6.1).

Deuxièmement, du point de vue de l'intérêt à agir (qui est une condition de recevabilité selon l'art. 59 al. 2 let. a CPC) seule la personne qui utilise effectivement le logement a un intérêt digne de protection pour contester le congé. Lorsque des enfants adultes succèdent à un locataire décédé, la protection du locataire est ainsi réservée à la personne qui faisait ménage commun avec le défunt et continue d'habiter ledit logement, et refusée à la personne qui ne séjournait pas ou plus dans celui-ci (consid. 4.4).

Troisièmement, du point de vue de la qualité pour agir (parfois également appelée « légitimation active »), les héritiers forment une consorité nécessaire (consid. 4.3 et 4.3.2). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, cela implique que tous les héritiers soient parties au procès visant à contester la résiliation du contrat de bail – d'un côté ou de l'autre de la barre. Un héritier peut donc agir seul en tant que demandeur, auquel cas il doit diriger son action contre le bailleur et ses cohéritiers bail qui ne souhaitent pas s'opposer au congé (consid. 4.3.1 et 4.3.2).

Tribunal fédéral – 4A_452/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 4 janvier 2022

Expulsion ; procédure ; résiliation pour défaut de paiement ; compensation ; protection dans les cas clairs - Art. 124, 257d CO ; 257 CPC

En cas de retard dans le paiement des loyers, l'art. 257d CO permet au bailleur de fixer un délai au locataire pour payer les loyers en retard en indiquant qu'à défaut, il résiliera le bail (consid. 2.1). Dans ce contexte, le locataire en demeure a la possibilité d'invoquer la compensation. Sa déclaration de compensation (art. 124 CO) doit toutefois intervenir dans le délai de paiement fixé par le bailleur (consid. 2.2).

Rappel des conditions permettant d'obtenir la protection dans les cas clairs (art. 257 al. 1 CPC) (consid. 2.3).

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion par la voie du cas clair suite à la résiliation du bail pour défaut de paiement, le locataire doit pouvoir prouver immédiatement la créance invoquée en compensation (consid. 2.4).

Tribunal civil du canton de Bâle-Ville - MG.2021.20 - Décision du 28 janvier 2022

Loyer ; défaut de la chose louée ; réduction de loyer ; mesures contre le Covid-19 - Art. 119, 259d CO

Selon le Tribunal civil de Bâle-Ville, l'obligation de fermeture des restaurants imposée par le Conseil fédéral par voie d'ordonnance durant la pandémie de Covid-19 constitue un défaut de la chose louée pour le locataire d'un restaurant. En effet, durant la période de fermeture, l'état réel de la chose louée diffère de l'état convenu par le contrat. En outre, un défaut au sens de l'art. 259d CO peut résulter d'immissions qui n'ont pas leur origine dans la sphère d'influence du bailleur et qui ne sont pas nécessairement liées à l'objet loué (consid. 2.4).

En revanche, le Tribunal civil de Bâle-Ville ne retient ni l'impossibilité au sens de l'art. 119 CO (car cette hypothèse suppose que l'impossibilité subsiste jusqu'à la fin du contrat ou du moins que sa fin ne soit pas prévisible, condition qui n'est pas remplie en l'espèce) (consid. 2.7) ni l'application de la clausula rebus sic stantibus (faute d'allégation de ses conditions par la locataire) (consid. 2.8).

Dans le cas présent, une réduction de loyer de 30 % est accordée à la locataire pour la période de fermeture, dans la mesure où, bien qu'elle n'ait pas pu accueillir de clients dans son restaurant, elle a pu continuer à vendre des plats à l'emporter (consid. 2.9).

Tribunal fédéral – 4A_373/2020 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 11 février 2022

Généralités ; mandat de gestion immobilière ; responsabilité du mandataire ; remise conventionnelle ; représentation ; Art. 32 s., 115, 398 al. 1 CO

La responsabilité du mandataire est engagée aux quatre conditions suivantes : la violation d'une obligation contractuelle, un dommage, un lien de causalité naturelle et adéquate et une faute (qui est présumée en vertu de l'art. 97 al. 1 CO) (consid. 3.3.1).

La remise conventionnelle (art. 115 CO) est un contrat bilatéral par lequel le créancier et le débiteur conviennent de solder une créance ou un rapport juridique. La volonté de renoncer à tout ou partie d'une créance doit être clairement apparente, étant donné qu'en général, nul ne renonce à une créance sans contre-prestation (consid. 3.3.1).

Le représenté est lié par les actes que le représentant a effectués en son nom s'il lui avait conféré des pouvoirs à cet effet (art. 32 al. 1 CO) ; il est également lié, en l'absence de pouvoirs, si, vu les circonstances, le tiers pouvait croire de bonne foi à l'existence de ces pouvoirs (art. 33 al. 3 CO) (consid. 3.3.1).

Tribunal fédéral – 4A_435/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 14 février 2022

Résiliation ; congé donné pour effectuer des travaux de rénovation ; Art. 266a al. 1, 271 ss CO

Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée ; aucun motif particulier n'est exigé (art. 266a al. 1 CO). Cette liberté est toutefois limitée par la bonne foi (consid. 3.1.1).

La partie qui veut faire annuler le congé doit prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'auteur du congé a toutefois un devoir de collaborer, notamment en indiquant, sur requête, le motif du congé. Ce motif n'est pas une condition de validité du congé, mais s'il est lacunaire ou faux, il peut s'agir d'un indice que le congé n'obéit à aucun intérêt digne de protection (consid. 3.1.2).

Un congé donné pour effectuer des travaux de rénovation peut être contraire à la bonne foi, notamment si (i) le projet de travaux est dépourvu de réalité tangible, respectivement lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent le départ des locataires ou si (ii) le congé est donné sur la base d'un projet qui paraît objectivement impossible (consid. 3.1.2).

Tribunal fédéral – 4A_448/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 11 avril 2022

Loyer ; résiliation ; résiliation pour optimiser le rendement du bien ; bonne foi ; méthode absolue ; Art. 269 s., 271 et 271 CO ; 11 al. 4 OBLF ; 8 CC

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu sans motif particulier ; l'abus de droit est réservé (consid. 3.1). Selon l'art. 8 CC, le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation de la résiliation du bail (consid. 3.1.4).

La résiliation donnée par le bailleur pour optimiser le rendement de son bien (Ertragsoptimierungskündigung), c'est-à-dire pour obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale, un abus de droit. Il faut toutefois que le bailleur soit en mesure d'exiger d'un nouveau locataire un loyer supérieur à celui payé jusque-là ; ce n'est notamment pas le cas si l'application de la méthode de calcul absolue du loyer permet d'exclure que le bailleur puisse majorer légalement le loyer (consid. 3.1.1).

Rappel, dans le contexte de la méthode de calcul absolue du loyer, des critères du rendement net et des loyers du marché (consid. 3.1.2) et de leur ordre de priorité (consid. 3.1.3).

Les statistiques qui ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 OBLF constituent un repère objectif et peuvent être prises en compte pour la fixation du loyer admissible (ATF 147 III 14), mais pas dans le contexte d'une résiliation du bail pour motifs économiques lorsque le tribunal doit se prononcer sur la validité de la résiliation (consid. 3.4).

Tribunal fédéral – 4A_247/2021, destiné à la publication - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 4 mai 2022

Rénovation ; résiliation ; prolongation ; congé donné par le bailleur en vue d'effectuer des travaux ; bonne foi ; Art. 271 CO ; 2 CC

Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, ce qui est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (consid. 3.1.1 et 3.1.2).

La motivation du congé n'est pas une condition de la validité de la résiliation ordinaire du bail. Si elle est absente ou lacunaire, cela ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais peut en constituer un indice (consid. 3.1.3). Pour déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel ou s'il n'est qu'un prétexte, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (consid. 3.1.4).

Le bailleur est libre de notifier une résiliation ordinaire du bail pour effectuer des travaux de transformation (Umbauarbeiten), de rénovation (Renovationsarbeiten) ou d'assainissement (Sanierungsarbeiten). Il contrevient toutefois aux règles de la bonne foi si (consid. 3.2.2) :

1. Le bailleur n'a pas véritablement l'intention de réaliser le projet envisagé ;
2. Le projet de rénovation du bailleur est manifestement incompatible avec les règles du droit public (ou objectivement impossible ; objektiv unmöglich), au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé ;
3. Le bailleur ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré qui permette de constater concrètement qu'il est nécessaire que le locataire quitte les locaux.

Tribunal fédéral – 4A_287/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 7 juin 2022

Conclusion ; résiliation ; expulsion ; interprétation du contrat ; simulation Art. 18 al. 1 CO

Pour déterminer si les parties ont conclu un contrat (en l'occurrence de bail), le tribunal doit d'abord rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective). L'appréciation de ces indices concrets par le tribunal relève du fait. Ainsi, ces constatations lient en principe le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) (consid. 6.1.2).

Si le tribunal ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, il doit interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (interprétation objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une question de droit, que le Tribunal fédéral revoit librement (consid. 6.1.2).

Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le tribunal n'est pas lié par les expressions ou dénominations inexactes dont les parties ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Dans cette dernière hypothèse, on parle de simulation. Le contrat simulé est nul, tandis que le contrat dissimulé est valable si les dispositions légales auxquelles il est soumis quant à sa forme et à son contenu ont été observées (consid. 6.2.1).

Un bail est valable même lorsque le locataire n'a pas l'intention d'utiliser lui-même l'appartement, à moins que les parties n'aient convenu du contraire et prévu que le locataire doit habiter personnellement l'appartement, en d'autres termes aient exclu la sous-location (consid. 6.3).

Tribunal fédéral – 4A_236/2022 Ire Cour de droit civil - Arrêt du 14 juin 2022

Résiliation ; congé contraire à la bonne foi ; Art. 266a al. 1, 271 s. CO ; 105 s. LTF

Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu, sous réserve des règles de la bonne foi. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraisse plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin ne signifie pas que le congé est contraire à la bonne foi (consid. 3.1).

La motivation n'est pas une condition de validité du congé ; toutefois, son absence peut constituer un indice que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi (consid. 3.1).

Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait, que le Tribunal fédéral ne peut revoir qu'aux conditions strictes de l'art. 105 al. 2 LTF (consid. 2 et 3.2). En revanche le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit que le Tribunal fédéral revisite librement (consid. 3.2).

Tribunal fédéral – 4A_50/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 24 juin 2022

Procédure ; faits et moyens de preuve nouveaux ; bail à loyer indexé ; épuisement des griefs ; maxime inquisitoire sociale ; Art. 269b CO ; 311 al. 1 CPC ; 99 al. 1 LTF

Devant le Tribunal fédéral, aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF). Cette règle permet d'introduire des faits nouveaux concernant le déroulement de la procédure devant l'instance précédente ou encore des faits postérieurs à l'arrêt attaqué permettant d'établir la recevabilité du recours. En revanche, le recourant ne peut introduire des faits ou moyens de preuve qu'il a négligé de soumettre aux autorités cantonales, que ce fait soit notoire ou non (consid. 2.3 et 2.4).

Lorsque les parties ont conclu un bail à loyer indexé, il doit être conclu pour cinq ans au moins et être indexé à l'ISPC. Il est exclu de par la loi de prévoir d'autres facteurs d'adaptation du loyer, à moins que la majoration ne soit justifiée par des prestations supplémentaires du bailleur et que le contrat de bail n'ait réservé expressément cette possibilité (consid. 3.1).

Lorsque l'autorité de dernière instance cantonale peut se limiter à examiner les griefs régulièrement soulevés (ce qui est le cas de l'autorité d'appel), le principe de l'épuisement matériel veut que les griefs soumis au Tribunal fédéral aient déjà été invoqués devant l'instance précédente (consid. 3.2.1).

Lorsque la maxime inquisitoire sociale s'applique et que les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (consid. 4).

Tribunal fédéral – 4A_127/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 28 juin 2022

Résiliation ; défauts ; procédure ; cobailleurs ; consorité nécessaire ; abus de droit ; défaut ; motivation de la décision ; Art. 259 ss, 266l al. 2, 271 s. CO ; 2 CC ; 70 al. 1 CPC ; 29 al. 2 Cst.

Si le bail a été conclu par des cobailleurs, ceux-ci doivent nécessairement résilier le bail en commun ; à défaut, la résiliation est nulle. En outre, le congé doit être donné au moyen d'une formule agréée. Sur celle-ci, la désignation du bailleur doit être interprétée strictement, toute extrapolation devant être évitée (consid. 3.1).

En procédure civile, le défaut de qualité pour agir ou pour défendre n'est en principe pas susceptible de rectification ; il entraîne le rejet de la demande. En particulier, lorsque l'action n'a pas été ouverte par ou dirigée contre tous les consorts matériels nécessaires (art. 70 al. 1 CPC), elle doit en principe être rejetée. Il y a notamment consorité nécessaire en cas d'action formatrice, ce qui est le cas de l'action en annulation de la résiliation du bail visée par les art. 271 s. CO (consid. 3.3).

Dans le cas présent, le Tribunal fédéral retient l'existence d'un abus de droit : les bailleurs, en invoquant que l'action devait être rejetée parce qu'un des quatre bailleurs n'avait pas été attrait dans la procédure, ont agi abusivement (consid. 5.2.3). Les circonstances ne permettaient pas aux locataires d'identifier précisément que cette personne était bailleur, de sorte que l'on ne pouvait leur reprocher d'avoir oublié d'attirer celui-ci dans la procédure.

Il y a défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Cette notion est relative et dépend des circonstances du cas concret (consid. 6.1.1).

Le droit d'être entendu oblige l'autorité à motiver sa décision. Pour ce faire, il suffit qu'elle mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision (consid. 6.1.2).

Tribunal fédéral – 4A_609/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 5 juillet 2022

Résiliation ; prolongation ; procédure ; congé contraire à la bonne foi ; faits et preuves nouvelles ; prolongation du bail ; Art. 271 al. 1, 272, 272b CO ; 243 al. 2 let. c, 247 al. 2 let. a, 229 al. 3 CPC ; 4 CC

Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée (consid. 4.1), sous réserve des règles de la bonne foi. Un congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même les locaux n'est pas contraire à la bonne foi, à moins qu'il ne soit pas réel et ne constitue qu'un prétexte. Si les locaux doivent subir un changement d'affectation, il convient d'examiner si le projet du bailleur est manifestement incompatible avec les règles du droit public au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé (consid. 4.2).

Dans les litiges portant sur la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer, le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC cum 247 al. 2 let. a et 243 al. 2 let. c CPC). En première instance, le début des délibérations suit en principe immédiatement les plaidoiries finales (sauf si le tribunal fixe encore aux parties un délai au terme duquel la cause sera gardée à juger, auquel cas les délibérations ne débutent qu'à l'échéance de ce délai) (consid. 6.1).

Lorsque le locataire demande la prolongation du bail, le tribunal apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit peser les intérêts en présence et prendre en considération tous les éléments du cas particulier. Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale (consid. 7.1).

Tribunal fédéral – 4A_620/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 18 juillet 2022

Conclusion ; frais accessoires ; convention des parties ; clause sur les frais accessoires ; Art. 18, 257a al. 2 CO ; 8 CC

Aux termes de l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires en rapport avec l'usage de la chose ne sont à la charge du locataire qu'à condition que cela ressorte d'une convention particulière avec le bailleur (consid. 3.1.1). Cette disposition concrétise la règle de l'art. 18 CO, selon laquelle l'interprétation objective du contrat selon le principe de la confiance ne s'applique pas lorsque les parties se sont effectivement comprises de manière concordante et réciproque (consid. 3.1.2).

La preuve d'un fait contesté n'est rapportée au regard de l'art. 8 CC que si le juge a acquis la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais le juge ne doit plus avoir de doutes sérieux. Le Tribunal fédéral contrôle librement si l'autorité précédente est partie d'une juste conception du degré de la preuve, mais il ne revoit que sous l'angle de l'arbitraire la question de savoir si le degré requis est atteint dans le cas concret (consid. 3.1.3).

En principe, les frais accessoires, qui sont mis à la charge du locataire, doivent être indiqués de manière suffisamment précise dans le contrat lui-même. Par exception à cette règle, le renvoi à une annexe du contrat ou des conditions générales est admissible si celles-ci ne font que concrétiser les frais accessoires déjà attribués au locataire par le contrat (consid. 4.1.2). Les rubriques doivent être aisément compréhensibles pour un non-juriste. Lorsqu'une charge est identifiable dans le contrat, le renvoi à des annexes est valide même si la liste annexée n'est pas formulée de manière exhaustive. L'utilisation des termes « notamment » ou « en particulier » ne permet toutefois pas au bailleur d'ajouter des frais supplémentaires à ceux énumérés (consid. 4.1.3).

Tribunal fédéral – 5A_375/2022 - Ile Cour de droit civil - Arrêt du 31 août 2022

Généralité ; procédure ; poursuite et faillite ; droit de rétention du bailleur ; inventaire ; poursuite en réalisation du gage ; Art. 268 et 299c CO ; 279 al. 2, 283 al. 1 et 3 LP et 151 ss LP ; 309 let. b ch. 3 et 319 let. a CPC

Le bailleur de locaux commerciaux peut demander à l'office, même sans poursuite préalable, de le protéger provisoirement dans son droit de rétention (art. 268 ss et 299c CO). L'office dresse l'inventaire des objets soumis au droit de rétention (consid. 5.1.1).

L'inventaire est une mesure conservatoire qui doit être validée par une poursuite en réalisation du gage (art. 283 al. 3 LP). L'office octroie au bailleur et créancier un délai pour ce faire, qui est, pour les créances de loyer échues, de dix jours dès la notification du procès-verbal d'inventaire des objets frappés du droit de rétention et, pour les créances de loyer courant, de dix jours dès leur échéance (consid. 5.1.2).

Le débiteur peut former opposition au commandement de payer. Il peut diriger son opposition contre la créance et/ou contre le droit de rétention ; faute de précision, elle se rapporte au deux (consid. 5.1.2). Le bailleur doit alors requérir la mainlevée de l'opposition ou intenter l'action en reconnaissance de sa créance (consid. 5.1.3).

La décision concernant la mainlevée de l'opposition peut faire l'objet d'un recours (art. 309 let. b ch. 3 et 319 let. a CPC). Le recours n'a pas d'effet suspensif, mais l'autorité de recours peut l'accorder sur requête. Lorsque la partie n'a pas obtenu gain de cause dans la procédure de mainlevée, il doit ouvrir action au fond pour obtenir la validation de la prise d'inventaire. Le délai pour ce faire est de dix jours et commence à courir à la date de notification de la décision contestée. Si cette partie obtient en revanche l'effet suspensif, le délai ne commence pas à courir (consid. 5.1.4.2 et 5.2).

Tribunal fédéral – 4A_218/2021 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 1^{er} septembre 2022

Généralité ; défaut ; dommages-intérêts en raison d'un défaut de la chose louée ; allégation et preuve du dommage ; Art. 42 al. 2, 259e CO ; 221 al. 1 let. d et e CPC ; 29 al. 1 Cst.

Selon l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Le droit aux dommages-intérêts s'ajoute au droit à la réparation du défaut et suppose un défaut de la chose louée, un dommage, un lien de causalité et une faute (consid. 3.1.1).

Le dommage doit être prouvé par celui qui l'allègue. En application de l'art. 42 al. 2 CO, lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette disposition vise tant l'existence que le montant du dommage. Le lésé doit alléguer et prouver toutes les circonstances qui parlent en faveur d'un dommage et qui permettent ou facilitent son estimation (consid. 3.1.1).

L'art. 221 al. 1 let. d et e CPC oblige le demandeur à mentionner, directement dans sa demande, les allégations de faits et les moyens de preuve proposés. En principe, un simple renvoi global aux pièces annexes ne satisfait pas à cette exigence (consid. 3.1.2).

L'art. 29 al. 1 Cst. prohibe le formalisme excessif en tant que forme particulière du déni de justice. Il y a formalisme excessif lorsqu'une règle de forme n'est justifiée par aucun intérêt digne de protection, devient une simple fin en soi et complique ou empêche de manière insoutenable la réalisation du droit matériel (consid. 3.1.3).

Tribunal fédéral – 4A_415/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 1^{er} novembre 2022

Sous-location ; diligence ; résiliation ; congé contraire à la bonne foi ; devoir de diligence ; sous-location non autorisée ; Art. 271a al. 1 et 3, 257f al. 3 et 4 CO

Le congé donné par le bailleur est notamment annulable dans les cas mentionnés à l'art. 271a al. 1 CO, en particulier pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi (let. d) ou dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (let. e ch. 4) (consid. 3.1). Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans certaines hypothèses, par exemple lorsque le congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO) ou pour de justes motifs (art. 266g CO) (consid. 3.2).

En l'espèce, le Tribunal fédéral retient que le fait que la locataire, qui donne des cours dans les locaux loués, laisse les clés dans la boîte à lait pour les participants aux cours pendant une période limitée dans la journée ne constitue pas un préjudice grave causé volontairement à la chose 257f al. 4 CO. Dans la mesure où la bailleuse n'a pas communiqué de protestation écrite à la locataire, elle ne peut pas non plus se prévaloir de l'art. 257f al. 3 CO (consid. 3.3.2).

La sous-location sans le consentement du bailleur permet une résiliation extraordinaire sur la base de l'art. 257f al. 3 CO uniquement si le locataire a préalablement été mis en demeure, sauf si cette démarche se serait révélée d'emblée inutile (consid. 3.3.2).

Tribunal fédéral – 4A_346/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 1^{er} novembre 2022

Expulsion ; procédure ; procédure en expulsion par la voie du cas clair ; calcul de la valeur litigieuse ; Art. 257 CPC

Pour déterminer la valeur litigieuse en cas d'action en expulsion par la voie du cas clair, il faut distinguer deux situations : (i) seule l'expulsion de l'objet loué en tant que telle est litigieuse et (ii) la résiliation du contrat de bail est également contestée à titre préjudiciel (rappel des principes posés par l'ATF 144 III 346) (consid. 2).

Dans le premier cas (seule l'expulsion est litigieuse), l'intérêt économique des parties correspond à la valeur locative durant la période où l'évacuation ne peut pas avoir lieu parce qu'une procédure sommaire est ouverte. Il convient à cet égard de retenir qu'une procédure en expulsion par la voie du cas clair est d'une durée de six mois, sans tenir compte d'éventuelles différences cantonales. Le fait que la procédure dure effectivement plus ou moins de six mois n'a aucune incidence (consid. 2.2).

La valeur litigieuse déterminante pour la compétence doit en principe être calculée au moment du dépôt de la requête (consid. 2.2).

Tribunal fédéral – 4A_305/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 3 novembre 2022

Frais accessoires ; forme de la convention sur les frais accessoires ; distinction avec les frais de consommation - Art. 257a et 257b CO

Les frais accessoires – ce par quoi il faut entendre les prestations en rapport avec l'usage de la chose, énumérées de manière non exhaustive à l'art. 257b al. 1 CO – ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO) (consid. 4.1.1).

La convention sur les frais accessoires n'est soumise à aucune forme ; elle peut être conclue par écrit, oralement, par actes concluants ou résulter des circonstances (ce qui est le cas, par exemple, lorsque le bailleur met à disposition du locataire une machine à laver fonctionnant avec une carte prépayée ou de la monnaie). Toutefois, si le contrat de bail a été conclu par écrit, il faut considérer que les parties ont également déterminé par écrit quels frais accessoires étaient mis à la charge du locataire (consid. 4.1.1).

On oppose aux frais accessoires les frais de consommation, qui sont générés exclusivement par le locataire pour ses propres besoins et dont ce dernier supporte en principe le coût. Les frais de consommation individuelle d'électricité du locataire, qui lui sont facturés directement par le fournisseur d'électricité et qu'il doit payer directement à celui-ci, sont par exemple des frais de consommation. Ces frais ne tombent pas sous le coup des art. 257a et 257b CO (consid. 4.1.2).

Tribunal fédéral – 4A_333/2022, destiné à la publication - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 9 novembre 2022

Résiliation ; expulsion ; procédure ; résiliation suite au défaut de paiement du locataire ; compensation ; assistance judiciaire ; preuve de l'indigence ; Art. 124 et 257d CO ; 117 let. a, 119 al. 2, 257 CPC ; 29 al. 3 Cst.

Rappel des conditions de la protection dans les cas clairs (art. 257 al. 1 CPC) (consid. 2).

Lorsque le locataire a du retard dans le paiement des loyers, le bailleur peut lui fixer un délai de paiement (qui doit être au moins de 30 jours pour les baux d'habitation et les locaux commerciaux) et l'avertir qu'à défaut, il résiliera le bail (art. 257d al. 1 CO). Si le locataire ne s'exécute pas dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail moyennant un délai de congé d'au moins 30 jours s'il s'agit d'un bail d'habitation ou d'un local commercial (art. 257d al. 2 CO). Une résiliation donnée avant l'échéance du délai de paiement est sans effet (consid. 3.1).

Selon la jurisprudence, en cas de délai fixé par le bailleur pour payer des loyers en retard, le locataire peut faire valoir la compensation. Pour ce faire, il doit adresser sa déclaration de compensation au bailleur (art. 124 CO) dans le délai de paiement fixé (consid. 3.1). Le locataire doit pouvoir prouver immédiatement les créances compensantes ; ainsi, invoquer des créances non chiffrées et non établies qui découleraient de défauts de l'objet loué n'est pas suffisant (consid. 5.2).

L'octroi de l'assistance judiciaire suppose notamment que la partie qui la requiert ne dispose pas de ressources suffisantes (art. 29 al. 3 Cst. ; art. 117 let. a CPC). En vertu de l'art. 119 al. 2 CPC, celle-ci doit justifier de sa situation de fortune et de ses revenus et exposer l'affaire et les moyens de preuve qu'elle entend invoquer. A cet égard, elle est soumise à une obligation de collaborer (consid. 11.2). Le seul fait de présenter un document qui atteste qu'elle bénéficie de l'aide sociale ne suffit pas toujours à prouver l'indigence ; le tribunal doit aussi examiner les circonstances d'espèces et les autres documents fournis (consid. 11.4.1). Dans le cas présent, l'instance précédente n'a donc pas violé le droit fédéral en refusant d'octroyer l'assistance judiciaire aux locataires qui avaient produit une attestation de l'aide sociale comme seule preuve de leur manque de ressources (consid. 11.4.3 et 11.5).

Tribunal fédéral – 4A_367/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 10 novembre 2022

Résiliation ; expulsion ; procédure ; procédure en expulsion par la voie du cas clair ; administration des preuves d'office ; congé contraire à la bonne foi ; report de la résiliation ; Art. 257d, 271 ss CO ; 153 al. 2, 257 al. 1 CPC

La protection dans les cas clairs (art. 257 al. 1 CPC) est accordée si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b) (consid. 2.1).

L'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. Ce n'est pas le cas si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou qu'une décision en équité doit être rendue (consid. 2.1).

Selon l'art. 153 al. 2 CPC, le tribunal peut administrer des preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté. Les doutes doivent être sérieux (ehreblich), c'est-à-dire réels et d'une intensité particulière. La simple possibilité que la situation puisse être différente de ce que prétend une partie n'est pas suffisante (consid. 2.2). L'art. 153 al. 2 CPC trouve également application dans la procédure de protection dans les cas clairs (consid. 4.2).

Une résiliation pour retard dans le paiement de loyer qui répond aux exigences de l'art. 257d CO mais qui est contraire aux règles de la bonne foi peut être annulée selon les art. 271 s. CO. Le congé doit toutefois être contesté dans le délai de l'art. 273 CO. Si cette démarche n'a pas été faite, le grief du congé est contraire à la bonne foi et ne peut plus être invoqué dans la procédure d'expulsion par la voie du cas clair (consid. 5.2.1).

Le fait que la baillesse ait attendu avant de résilier le bail pour défaut de paiement n'est pas contraire à la bonne foi (en l'espèce, 3 mois ½ après la première menace de résiliation et 2 mois ½ après la deuxième menace de résiliation). Un report de la résiliation ne peut être considéré comme abusif que si la baillesse accepte sans réserve des paiements complets de loyer du locataire après l'expiration du délai de paiement fixé (consid. 5.2.2).

Tribunal fédéral – 4A_468/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 10 Novembre 2022

Sous-location ; expulsion ; procédure ; protection dans les cas clairs ; Art. 257 al. 1 CPC ; 273b al. 1 CO

La protection dans les cas clairs (art. 257 al. 1 CPC) est accordée si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b) (consid. 2.1).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable (consid. 2.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. Ce n'est pas le cas si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou qu'une décision en équité doit être rendue (consid. 2.1).

Selon l'art. 273b al. 1 CO, les dispositions concernant la protection des locataires contre les congés ne sont applicables à la sous-location que jusqu'à l'extinction du bail principal. Au-delà, le bail de sous-location n'est pas opposable au bailleur principal alors même que le locataire principal et le sous-locataire demeurent éventuellement liés ; le bailleur principal est autorisé à exiger du sous-locataire la restitution de la chose louée (consid. 2.2).

Tribunal fédéral – 4A_234/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 21 novembre 2022

Résiliation ; expulsion ; procédure ; procédure de protection dans les cas clairs ; résiliation pour défaut de paiement ; conclusions ; cumul d'actions ; consorité simple ; Art. 97 et 257d CO ; 90 et 257 CPC

La procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (consid. 3).

La protection dans les cas clairs est accordée si (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) ; il ne peut pas rejeter la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (consid. 3.1).

En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus au sens de l'art. 257d CO, le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire que le paiement de créances pécuniaires (consid. 4).

S'agissant de l'expulsion du locataire, le bailleur doit alléguer et prouver les conditions de l'art. 257d CO. Il doit notamment alléguer et prouver avoir notifié régulièrement l'avis comminatoire au locataire conformément à l'art. 257d al. 1 CO. Cet avis, de même que la résiliation, doivent en principe être notifiés à l'adresse de l'appartement ou des locaux loués ; cette adresse est valable aussi longtemps que le locataire n'a pas communiqué sa nouvelle adresse au bailleur (consid. 4.1.1).

Lorsque le locataire n'a contesté ni l'avis comminatoire, ni la résiliation du bail et a remis les clés de l'appartement ou des locaux au bailleur, il y a lieu d'admettre qu'il a restitué les locaux par actes concluants. Le bailleur peut alors notamment obtenir le remboursement des frais qu'il a dû assumer pour faire vider et nettoyer les locaux par un tiers en application de l'art. 97 CO. Lorsque le locataire n'a pas restitué les clés et reste sans droit dans les locaux, il doit payer une indemnité correspondant au loyer convenu pour occupation illégitime (consid. 4.2.1).

En ce qui concerne le paiement de créances pécuniaires, le bailleur peut réclamer les loyers et frais accessoires arriérés, dus en vertu du contrat jusqu'à la fin du bail, et, faute de restitution à l'échéance, une indemnité pour l'occupation illégitime des locaux (cumul objectif d'actions selon l'art. 90 CPC) (consid. 4.2).

En cas de consorité simple, si des conclusions ont été admises par le tribunal de première instance et qu'elles ne concernent que l'un des consorts, le tribunal de deuxième instance ne peut pas réformer le jugement sur ces points si seul l'autre consort fait appel contre la décision de première instance (consid. 5.2).

Tribunal fédéral – 4A_282/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 1^{er} décembre 2022

Expulsion ; procédure ; protection dans les cas clairs ; droit d'être entendu ; obligation de motiver les décisions ; Art. 257 CPC ; 29 al. 1 Cst.

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (consid. 3.1).

Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (consid. 5.1).

Tribunal fédéral – 4A_26/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 14 février 2023

Résiliation ; pluralité de bailleurs ; formule officielle de résiliation du bail ; Art. 266l CO

En cas de pluralité de bailleurs et/ou de locataires (bail commun), le rapport juridique est unique et le droit formateur de résilier le bail est indivisible : ainsi, tous les cobailleurs doivent signer la formule officielle de résiliation du bail (art. 266l al. 2 CO), faute de quoi la résiliation est nulle (consid. 2.1.2).

Selon la jurisprudence, le bailleur peut renouveler en cours de procès une résiliation lorsque la précédente est affectée d'un vice de forme ; pour ce faire, il doit agir au moyen d'une formule officielle (consid. 2.1.4).

Tribunal fédéral – 4A_385/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 14 février 2023

Résiliation pour défaut de paiement du loyer ; contrecréance ; procédure de protection dans les cas clairs ; Art. 257d CO ; 257 CPC

Selon l'art. 257d CO, le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. S'il invoque une contre-créeance en compensation des loyers dus, il doit l'alléguer et la prouver sans délai – exigence qui s'applique également dans la procédure de protection dans les cas clairs (consid. 3.1 et 3.4). Le locataire doit également alléguer et prouver que, sommé de payer son loyer sous menace de résiliation, il a fait la déclaration de compensation avant l'échéance du délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO (consid. 3.4).

La procédure sommaire de protection dans les cas clairs s'applique si deux conditions sont remplies (art. 257 al. 1 CPC) ; à défaut, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (consid. 3.2.1).

Premièrement, l'état de fait ne doit pas être litigieux (ce qui est le cas lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur) ou doit être susceptible d'être immédiatement prouvé (ce qui est le cas lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais) (consid. 3.2.2.1).

Secondement, la situation juridique doit être claire, ce qui signifie que l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En principe, cette condition n'est pas remplie si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (consid. 3.2.2.2).

Tribunal fédéral – 4A_429/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 7 mars 2023

Résiliation pour non-paiement des loyers ; avis comminatoire ; interprétation selon le principe de la bonne foi ; Art. 257d CO

L'art. 257d CO permet au bailleur de résilier le bail lorsque le locataire a du retard dans le paiement du loyer ou des frais accessoires ; cela suppose un avis comminatoire de la part du bailleur qui, vu la rigueur de la sanction prévue par la disposition précitée, doit être suffisamment clair et précis. Cet avis doit notamment indiquer le montant de l'arriéré à payer de façon déterminée ou déterminable (par exemple en désignant précisément les mois de loyers à payer) (consid. 3.1).

L'indication d'un loyer trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire ; en effet, le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé. Cette règle découle des principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté : dans un premier temps, le tribunal doit déterminer la volonté subjective des parties ; s'il n'y parvient pas, il doit déterminer leur volonté objective en appliquant le principe de la confiance. Ce n'est qu'une fois la manifestation de volonté interprétée qu'il peut être examiné si la résiliation doit être annulée parce que l'avis comminatoire contrevient aux règles de la bonne foi (consid. 3.1).

En vertu de leur liberté contractuelle, les parties peuvent, une fois l'avis comminatoire reçu par le locataire, décider d'en modifier les conditions, en prévoyant notamment d'autres modalités de paiement (consid. 4.1). Il convient toutefois de préciser que, si de nouveaux loyers arrivent à échéance et ne sont pas payés, un nouvel avis comminatoire est nécessaire (consid. 4.2.2).

Tribunal fédéral – 4A_12/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 31 mars 2023

Résiliation ; expulsion ; procédure ; protection dans les cas clairs ; abus de droit ; notification de plusieurs congés ; assistance judiciaire ; chances de succès ; Art. 257d CO ; 257 CPC ; 64 LTF ; 2 al. 2 CC

Le tribunal admet la protection dans les cas clairs au sens de l'art. 257 CPC lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). S'agissant de la deuxième condition, le Tribunal fédéral rappelle qu'elle n'est généralement pas remplie lorsque l'application d'une norme requiert que le tribunal fasse usage de son pouvoir d'appréciation ou prenne une décision en équité, par exemple lorsqu'il doit apprécier la bonne foi d'une partie. Toutefois, l'invocation de l'abus de droit ne signifie pas nécessairement que le cas clair doit être écarté ; en particulier, le cas clair peut être admis si le comportement d'une partie correspond à l'une des situations que la doctrine qualifie d'abus de droit manifeste (consid. 3.2).

Un comportement totalement contradictoire – même s'il ne vise pas à décevoir des attentes légitimes – peut être considéré comme un abus de droit (consid. 7.4).

Après avoir résilié le bail de manière ordinaire, un bailleur peut notifier une résiliation extraordinaire pour une date de résiliation antérieure à la date de résiliation ordinaire. Il peut également, à titre subsidiaire, notifier un second congé ordinaire en cas d'inefficacité d'un congé extraordinaire, de même que répéter un congé nul ou inefficace pour des raisons formelles (par exemple un vice de forme) (consid. 7.1). Le Tribunal fédéral considère ainsi en l'espèce que rien ne s'oppose à ce que le bailleur, après avoir notifié un congé ordinaire et un congé extraordinaire contestés par le locataire, notifie une résiliation extraordinaire pour arriérés de paiement alors que la procédure relative aux deux premières résiliations est pendante ; il ne s'agit pas d'une résiliation conditionnelle (consid. 7.2).

L'une des conditions de l'assistance judiciaire est que la cause ne soit pas dépourvue de chances de succès (art. 64 al. 1 LTF). En cas de recours, cette condition est en principe remplie lorsque la partie qui demande l'assistance judiciaire est intimée et qu'elle avait obtenu gain de cause devant l'instance précédente. Il convient toutefois de s'écarter de ce principe lorsque la décision attaquée est entachée d'un vice manifeste ; dans ce cas, on peut attendre de la partie intimée qu'elle se soumette au recours (consid. 8.2).

Tribunal fédéral – 4A_417/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 25 avril 2023

Conclusion ; commercial ; défauts ; loyer ; production d'expertises en procédure ; surface de la chose louée ; interprétation du contrat ; règle in dubio contra stipulatorem ; Art. 18, 253, 257, 258 ss CO

Dans une procédure de recours ou d'appel, la production d'expertises juridiques ou d'avis de droit est admissible si elle intervient dans le délai qui s'applique pour contester la décision – délai durant lequel les griefs doivent être présentés de manière complète. L'éventuel deuxième échange d'écritures n'est en revanche destiné ni à compléter une motivation insuffisante ni à introduire des arguments nouveaux après l'expiration du délai d'appel (consid. 3.1).

Une chose louée est notamment affectée d'un défaut lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur a promise ; il peut en aller ainsi lorsque la surface louée mentionnée dans le contrat est supérieure à la surface réelle des locaux loués. Pour déterminer si tel est le cas, le contrat doit être interprété (consid. 5.1).

Pour interpréter une clause contractuelle, le tribunal doit d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective). Il pourra tenir compte d'indices, comme les déclarations des parties et le contexte général. Si le tribunal ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, il devra recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Dans ce contexte, le sens du texte n'est pas forcément déterminant (consid. 5.2).

La règle in dubio contra stipulatorem ne peut trouver application lorsque l'interprétation objective a permis de dégager la volonté des parties. En outre, le Tribunal fédéral souligne qu'il serait douteux de faire recours à cette règle dans le cas présent, étant donné que, même si le texte des contrats a été rédigé par la bailleuse, les contrats ont été discutés page par page et ont été vérifiés par un juriste de la société locataire (consid. 6.2.2).

Tribunal fédéral – 4A_523/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 9 mai 2023

Résiliation ; expulsion ; procédure ; expulsion du locataire ; procédure de protection dans les cas clairs ; allégation et preuve des conditions de la résiliation pour défaut de paiement ; Art. 257d CO ; 257 CPC

La réglementation de l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard ; une prolongation du bail est exclue. Si le locataire invoque une contre-crédence, il doit pouvoir la prouver sans délai – principe qui s'applique également dans le cadre de la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC (consid. 3.1). Il appartient au bailleur d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. De son côté, le locataire qui oppose des objections ou exceptions doit prouver celles-ci sans délai (consid. 3.3).

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les deux conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux (c'est-à-dire qu'il n'est pas contesté par le défendeur) ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (ce qui signifie que les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais) et (b) la situation juridique est claire (ce qui est le cas lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées). En revanche, si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (consid. 3.2.1, 3.2.2.1 et 3.2.2.2).

Le bailleur qui résilie le bail en sachant que le locataire conteste le décompte de frais accessoires, et qui dépose une requête en expulsion selon la procédure du cas clair, prend le risque de voir sa requête déclarée irrecevable, faute de pouvoir établir sans retard et par titres le montant de frais accessoires qui lui est encore dû (consid. 4.1).

Tribunal fédéral – 4A_574/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 23 mai 2023

Résiliation ; expulsion ; procédure ; expulsion du locataire ; procédure de protection dans les cas clairs ; compensation. Art. 257d CO ; 257 CPC

La réglementation de l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard ; une prolongation du bail est exclue. Si le locataire invoque une contre-crédence, il doit pouvoir la prouver sans délai – principe qui s'applique également dans le cadre de la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC (consid. 3.1). Il doit ainsi alléguer et prouver que, sommé de payer son loyer sous menace de résiliation, il a fait la déclaration de compensation avant l'échéance du délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO (consid. 3.4).

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les deux conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux (c'est-à-dire qu'il n'est pas contesté par le défendeur) ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (ce qui signifie que les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais) et (b) la situation juridique est claire (ce qui est le cas lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées). En revanche, si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (consid. 3.2.1, 3.2.2.1 et 3.2.2.2).

Tribunal fédéral – 4A_285/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 16 juin 2023

Loyer ; critères permettant de déterminer le caractère abusif du loyer ; immeuble récent, ancien ou ni l'un ni l'autre ; Art. 269, 269a CO

Rappel des critères applicables pour déterminer si le loyer initial convenu par les parties est abusif :

1. Lorsque l'immeuble n'est ni ancien ni récent, le critère du rendement net de l'art. 269 CO a la priorité sur le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (art. 269a let. a CO). Le critère de la conformité aux loyers usuels de la localité ou du quartier ne peut être utilisé qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité à déterminer le caractère excessif du rendement net (consid. 3.1.1) ;

2. Lorsque l'immeuble est ancien (c'est-à-dire qu'il a été construit ou acquis il y a au moins trente ans), le critère des loyers usuels l'emporte sur le critère du rendement net. Le bailleur conserve tout de même la possibilité d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du critère du rendement net (consid. 3.1.2) ;

3. Lorsque l'immeuble est récent, le critère absolu applicable est celui du rendement brut (art. 269a let. c CO). Le rendement brut est le rapport exprimé en pour-cent entre le loyer net (à l'exclusion des frais accessoires) de l'objet loué et son prix de revient, c'est-à-dire des frais d'investissement (prix d'achat du terrain et coût de la construction) (consid. 3.1.3).

Tribunal fédéral – 4A_153/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 3 juillet 2023

Conclusion ; frais accessoires ; modification du contrat ; interprétation du contrat ; caractère consensuel ou unilatéral de la modification ; Art. 18, 269d al. 3 CO

Lorsqu'un contrat doit être interprété, il faut en premier lieu tenter d'établir la volonté réelle et concordante des parties (art. 18 al. 1 CO). Si cette volonté ne peut pas être établie, il convient d'interpréter les déclarations des parties en vertu du principe de la confiance, et ainsi déterminer comment elles pouvaient et devaient se comprendre vu le contexte et l'ensemble des circonstances (interprétation objective) (consid. 4).

L'art. 269d al. 3 CO – qui pose les conditions permettant au bailleur d'apporter des modifications unilatérales au contrat de bail (autres que la majoration du loyer) au détriment du locataire – ne s'applique pas aux modifications du contrat consensuelles. Pour que la protection de l'art. 269d al. 3 ne soit pas contournée, il faut toutefois que le locataire ait été suffisamment informé de ses droits et qu'il n'ait pas donné son accord sous la menace d'une résiliation (consid. 5.6).

Une nouvelle modification du contrat de bail valable en la forme et non contestée ne remédie pas un vice de forme d'une modification antérieure nulle ; un droit de restitution existe donc jusqu'à la nouvelle modification valable (consid. 5.7.2).

Tribunal fédéral – 4A_195/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 24 juillet 2023

Loyer ; résiliation pour défaut de paiement ; protection dans les cas clairs ; formule officielle lors de la conclusion du bail ; abus de droit ; Art. 257d CO ; 257 CPC

La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard (consid. 3.1).

Rappel des conditions permettant l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs (consid. 3.2.1).

L'introduction, par un locataire, d'une procédure en contestation du loyer initial et/ou d'une procédure en contestation du congé ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion intentée par le bailleur selon l'art. 257 CPC (consid. 4.1).

Le locataire excipe abusivement du défaut de remise de la formule officielle relative au loyer initial s'il omet de protester dans un délai raisonnable. Dans un tel cas, l'on peut en effet inférer qu'il considère le loyer comme non abusif et renonce à le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme (consid. 4.4).

En l'espèce, la bailleuse a ouvert action en expulsion des locataires par la voie du cas clair suite à une résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement. Dans ce cadre, les locataires ont invoqué que le loyer initialement fixé était nul faute de formule officielle valable, que le loyer réellement dû avait été intégralement payé et que la résiliation n'était par conséquent pas valable. À cet égard, le Tribunal fédéral confirme le raisonnement de la deuxième instance : celle-ci a considéré que les locataires ont commis un abus de droit en se prévalant de la nullité de la formule officielle uniquement au moment où la bailleuse a indiqué son intention de résilier le bail pour défaut de paiement, alors qu'ils connaissaient déjà le vice de forme affectant le contrat depuis des mois.

Tribunal fédéral – 4A_374/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 2 août 2023

Résiliation ; procédure ; motivation du recours ; contestation de l'état de fait ; reconduction d'un bail de durée déterminée ; annulabilité du congé ; Art. 42 al. 2, 105 LTF ; 266 al. 2, 271 et 273 al. 1 CO

Le recours au Tribunal fédéral doit être suffisamment motivé, ce qui signifie qu'il doit se référer aux motifs de la décision attaquée et indiquer en détail en quoi celle-ci viole le droit (art. 42 al. 2 LTF) (consid. 3.1).

Le Tribunal fédéral fonde sa décision de l'état de fait constaté par l'instance précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut corriger ou préciser les faits que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). La partie qui entend contester l'état de fait doit démontrer de façon claire et circonstanciées que ces conditions sont remplies (consid. 3.2).

Selon le texte clair de l'art. 266 al. 2 CO, si un bail de durée déterminée est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (et non de durée déterminée) (consid. 8).

Lorsque la résiliation du contrat de bail est annulable (hypothèse qui ne doit pas être confondue avec une résiliation nulle), elle doit être contestée dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO, et ce même s'il est manifeste que le congé contrevient à la bonne foi (art. 271 CO).

Tribunal fédéral – 4F_6/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 4 août 2023

Demande de révision ; intérêt digne de protection ; intérêt actuel ; Art. 122 ss LTF

Une demande de révision est – comme toute voie de droit – subordonnée à l'existence d'un intérêt digne de protection à la modification de l'arrêt entrepris. Cet intérêt doit être actuel, c'est-à-dire qu'il doit exister non seulement au moment du dépôt de l'acte, mais encore au moment où l'arrêt est rendu (consid. 5.1).

En matière de bail à loyer, dans une contestation portant sur la restitution de la chose louée après la résiliation du contrat de bail, le locataire est dépourvu d'un intérêt digne de protection dès le moment où l'usage de la chose lui est effectivement retiré (consid. 5.1).

En l'espèce, la locataire a demandé, le 6 juillet 2023, la révision d'un arrêt du Tribunal fédéral déclarant irrecevable un recours portant sur la prolongation de son bail. Dans la mesure où l'exécution forcée de l'expulsion de la locataire a eu lieu le 10 juillet 2023, l'intérêt actuel de la locataire à l'admission de sa demande de révision (qui existait au moment du dépôt de la demande) a disparu le 10 juillet 2023. La demande de révision est donc devenue sans objet dès cette date (consid. 5.2).

Tribunal fédéral – 4A_453/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 29 août 2023

Commercial ; droit à la preuve ; transfert de bail commercial ; Art. 263 CO ; 29 al. 2 Cst. ; 8 CC ; 152 CPC

Le droit à la preuve (art. 29 al. 2 Cst., 8 CC, 152 CPC) octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve, le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile. Le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le tribunal procède à une appréciation anticipée des preuves et arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue ou ne modifierait pas sa conviction. La partie recourante doit alors invoquer l'arbitraire dans l'appréciation des preuves (consid. 3.1).

Le transfert de bail commercial est un accord tripartite par lequel le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant afin d'opérer un changement de locataire ; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire initial et reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail. Les règles portant sur le transfert de bail de l'art. 263 al. 1, 2, 3 et 4, 1^{re} phrase CO sont absolument impératives (consid. 4.1.1).

Si les conditions de l'art. 263 CO sont remplies, le locataire initial a un droit subjectif à transférer son bail. Le bailleur ne peut refuser son consentement qu'en cas de justes motifs, par exemple l'insolvabilité du locataire reprenant ou le fait que le locataire initial et le locataire reprenant sont convenus d'un pas-de-porte (consid. 4.1.2). L'intérêt du locataire – commercial – est de pouvoir imposer un nouveau locataire parce qu'il veut aussi faire reprendre le commerce avec une plus-value qu'il a conférée à la chose louée. Le bailleur est donc limité dans sa liberté contractuelle. En contrepartie, l'art. 263 al. 4 CO prévoit que le locataire initial répond solidairement avec le locataire reprenant pendant une certaine durée (consid. 4.1.3).

Tribunal fédéral – 4A_143/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 10 octobre 2023

Sous-location ; résiliation ; procédure ; calcul de la valeur litigieuse ; signification simultanée de résiliations extraordinaire et ordinaire ; résiliation avec effet immédiat ; absence de consentement à la sous-location ; Art. 262 al. 2, 257f al. 3 CO ; 2 al. 2 CC

Lorsqu'un recours concernant une résiliation du bail émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO, pendant laquelle une résiliation signifiée après une procédure judiciaire est annulable (consid. 1).

Une résiliation extraordinaire du bail peut être doublée d'une résiliation ordinaire de nature subsidiaire (confirmation de la jurisprudence initialement consacrée par l'ATF 137 III 389) (consid. 4.1).

L'art. 257f al. 3 CO – qui permet de résilier le bail avec effet immédiat – est applicable lorsque le locataire sous-loue l'appartement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur en violation de l'art. 262 CO. Pour pouvoir procéder à la résiliation immédiate, le bailleur doit néanmoins avoir procédé à un avertissement ou une mise en demeure, et la sous-location doit se poursuivre malgré cela (consid. 5.1.2).

Si le consentement du bailleur n'a pas été demandé pour la sous-location, il peut résilier le bail (i) lorsqu'il aurait été en droit de refuser son consentement pour la sous-location en application d'une condition de l'art. 262 al. 2 CO, (ii) lorsque le simple fait de ne pas avoir requis son consentement préalable est de nature à anéantir le lien de confiance entre les deux parties ou encore (iii) lorsque le locataire abuse de son droit à la sous-location (consid. 5.1.3).

Le droit à la sous-location n'existe que si le locataire a l'intention de réutiliser lui-même la chose louée dans un avenir prévisible. Si ce n'est pas le cas, il y a substitution de locataire et donc abus de droit (consid. 5.1.3).

Tribunal fédéral – 4A_252/2023, destiné à la publication - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 24 octobre 2023

Loyer ; bail avec loyer indexé ; adaptation du loyer à l'échéance du bail indexé ; Art. 269b CO

L'art. 269b CO permet de conclure un contrat de bail avec loyer indexé en référence à l'indice des prix à la consommation pour une durée minimale de cinq ans. A l'échéance de ce bail, si le contrat est reconduit – expressément ou tacitement – en bail de durée indéterminée, il n'est plus indexé (sauf convention contraire) (consid. 3.2).

Si le locataire ou le bailleur souhaite demander une adaptation du loyer à l'échéance du bail à loyers indexés en raison d'une variation du taux hypothécaire de référence depuis le début de la période d'indexation, il doit le faire pour la fin de la période d'indexation en respectant le délai de résiliation convenu. A défaut, il faut considérer que les parties acceptent le loyer payé jusqu'ici. Si ce délai n'est pas respecté, le taux hypothécaire de référence déterminant sera celui en vigueur à la date à laquelle le bail aurait pu être résilié en respectant le délai de préavis (consid. 3.5).

Tribunal fédéral – 4A_645/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 25 janvier 2024

Poursuite et faillite ; contrat de bail en tant que reconnaissance de dette ; mainlevée provisoire ; moyens libératoires du locataire ; art. 82 LP; 259a al. 1 let. b et c; 259b let. a, 259d, 259e, 266g al. 1 CO

Le contrat de bail signé constitue, en principe, une reconnaissance de dette (au sens de l'art. 82 al. 1 LP) et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échu. En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (consid. 3.1).

Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (consid. 3.2). En matière de bail à loyer, le locataire et débiteur peut notamment faire valoir qu'il ne doit pas les loyers, car (consid. 3.2.2) :

- Il a résilié le contrat de bail avec effet immédiat en application de l'art. 259b let. a CO, ce qui requiert de rendre vraisemblable l'existence d'un défaut grave de la chose immobilière louée ;
- Il a résilié le bail conformément à l'art. 266g al. 1 CO, ce qui requiert de rendre vraisemblable l'existence de justes motifs rendant l'exécution du contrat intolérable ;

- Il est titulaire d'une créance en compensation envers le bailleur, parce que la chose louée est affectée de défauts justifiant une réduction du loyer (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO) ou des dommages-intérêts (art. 259a al. 1 let. c et 259e CO), ce qui nécessite de rendre vraisemblable le montant et l'exigibilité de la créance compensante ainsi que le montant exact à concurrence duquel la dette serait éteinte.

Tribunal fédéral – 4A_268/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 20 février 2024

Loyer ; contestation du loyer initial ; rendement brut ; ventilation ; Art. 269a let. c CO

Lorsque le locataire conteste le loyer initial, l'admissibilité de celui-ci se contrôle à l'aide de la méthode absolue, qui sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché (consid. 4.1.1).

Si l'immeuble concerné est récent, le critère absolu applicable est celui du rendement brut de l'art. 269a let. c CO. Le rendement brut est le rapport exprimé en pour-cent entre le loyer net (à l'exclusion des frais accessoires) de l'objet loué et son prix de revient, c'est-à-dire des frais d'investissement (prix d'achat du terrain et coût de la construction) (consid. 4.1.2).

Une fois le rendement brut de l'immeuble déterminé, ce résultat doit être ventilé appartement par appartement pour obtenir le loyer admissible de la chose louée en cause. Le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation dans le choix du système de répartition ; si le bailleur ne propose aucune clé de répartition, le système appliqué sera alors celui que le juge tiendra pour équitable (consid. 4.1.3).

Tribunal fédéral – 4A_134/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 6 mars 2024

Résiliation ordinaire ; besoin propre du bailleur ; congé contraire à la bonne foi ; Art. 271, 272 CO

Un contrat de bail qui contient une clause de reconduction tacite est un contrat de bail de durée indéterminée. Chaque partie est en principe libre de résilier un tel contrat pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu. Le bailleur peut notamment résilier pour utiliser les locaux lui-même (consid. 3.1).

Lorsque le bail porte sur une habitation, le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). En principe, tel n'est pas le cas d'un congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même l'habitation. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraisse plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin ne rend pas le congé contraire à la bonne foi ; la pesée des intérêts n'intervient qu'au stade de l'examen de la prolongation du bail, à accorder par le juge, s'il y a lieu, en application de l'art. 272 CO (consid. 3.2.1).

En revanche, un congé ordinaire est en général contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier, lorsque le motif invoqué ne constitue manifestement qu'un prétexte, lorsque la motivation du congé est lacunaire ou fautive ou encore lorsqu'il consacre une disproportion grossière entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (consid. 3.2.1).

Pour déterminer si un congé ordinaire contrevient aux règles de la bonne foi, il convient d'abord de déterminer le motif de congé invoqué. Cet élément relève de la constatation des faits, qui lie en principe le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF). La question de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est par contre une question de droit. Elle relève néanmoins du pouvoir d'appréciation du juge, de sorte que le Tribunal fédéral ne la revoit qu'avec retenue (consid. 3.3).

Tribunal fédéral – 4A_569/2022 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 19 mars 2024

Résiliation par la faute du locataire ; dommages et intérêts pour loyers non perçus ; réduction du dommage en raison du comportement du bailleur ; fardeau de la preuve ; Art. 44 al. 1, 257d CO ; 8 CC

Le locataire qui a donné lieu, par sa faute, à la rupture prématurée du bail a l'obligation d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé (dans le cas d'espèce, le contrat de bail avait été résilié pour défaut de paiement du locataire). Ainsi, le bailleur peut réclamer, à titre de dommage, les loyers fixés contractuellement qu'il n'a pas perçus du fait de la rupture anticipée du bail, cela pendant la période qui s'est écoulée entre, d'une part, la fin prématurée du bail, et, d'autre part, le terme pour lequel la chose pouvait être objectivement relouée, la date de l'échéance contractuelle ordinaire du bail initialement conclu en constituant la limite maximale (consid. 4.1).

Conformément à l'art. 44 al. 1 CO, le juge peut réduire les dommages-intérêts ou ne point en allouer si des faits dont le bailleur est responsable ont contribué à créer le dommage ou l'augmenter, ou s'ils ont aggravé la situation du débiteur. Le bailleur doit ainsi prendre les mesures raisonnables aptes à contrecarrer la survenance du dommage ou son aggravation. Il lui incombe notamment de proposer les locaux à des tiers (consid. 4.2). En vertu de l'art. 8 CC, le bailleur titulaire de la prétention doit alléguer et prouver son dommage. Il lui incombe d'établir que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail.

En d'autres termes, il supporte le fardeau de la preuve de la durée pendant laquelle l'objet remis à bail ne pouvait pas être reloué (consid. 4.3).

Tribunal fédéral – 4A_22/2024 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 20 mars 2024

Partie générale CO ; dispositions générales du bail ; procédure ; divers ; faits nouveaux devant le Tribunal fédéral ; interprétation selon le principe de la confiance ; nullité du contrat en raison d'une impossibilité ; ius tollendi ; transactions couplées ; Art. 99 al. 1 LTF ; 20 al. 1, 254 CO ; 642 al. 1 CC

Selon l'art. 99 al. 1 LTF, aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente. Cette disposition vise les fausses novas, c'est-à-dire les faits qui auraient déjà pu être apportés dans la procédure, mais qui ne l'ont pas été. Les vraies novas, à savoir les faits qui se sont produits après le moment où il était encore possible de présenter des faits nouveaux devant l'instance précédente, ne peuvent en principe pas être pris en considération devant le Tribunal fédéral (consid. 3.1).

Pour évaluer si un contrat a été conclu et quel est son contenu, les volontés réelles et concordantes des parties sont déterminantes. Si ces volontés ne peuvent pas être prouvées, les déclarations des parties doivent être interprétées de la manière dont elles pouvaient et devaient être comprises au vu de leur libellé, de leur contexte et de l'ensemble des circonstances (principe de la confiance) (consid. 4.1.1).

Selon l'art. 20 al. 1 CO, un contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible. L'impossibilité au sens de cette disposition doit avoir existé dès le début : cela signifie que la prestation promise ne peut pas (et n'a jamais pu) être fournie pour des raisons de fait ou de droit. Si le contrat est nul, il est considéré comme n'ayant jamais déployé d'effets juridiques (ex tunc). La nullité ne doit pas être confondue avec les hypothèses où, en raison d'un manquement du débiteur, l'exécution du contrat est impossible ou imparfaite : ces situations sont régies par l'art. 97 al. 1 CO (consid. 4.1.2).

Selon le principe d'accession applicable en matière de droits réels (art. 642 al. 1 CC), le propriétaire acquiert originairement et par accession la propriété de tout ce qui est uni à sa chose de manière à devenir une partie intégrante de celle-ci, tandis que les droits réels qui portaient sur l'objet devenu partie intégrante s'éteignent sans réserve. Dans le contexte du bail à loyer, le Tribunal fédéral a reconnu au locataire un droit d'enlèvement fondé sur le droit des biens, appelé ius tollendi, lui permettant de s'approprier les aménagements qu'il a réalisés à la fin du contrat, pour autant que le bailleur ne verse pas d'indemnité en contrepartie. Le ius tollendi doit être exercé de son propre chef et avoir été exécuté avant la restitution de la chose, sous peine de déchéance (consid. 4.1.3).

Selon l'art. 254 CO, une transaction couplée avec le bail d'habitations ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée. Cette norme vise à protéger les locataires, en empêchant le bailleur de profiter de leur intérêt à conclure ou à poursuivre un contrat de bail pour leur imposer contre leur gré d'autres actes juridiques étrangers au bail. Il n'y a en revanche pas de transaction couplée abusive lorsque le contrat est directement lié à l'utilisation de la chose.

Ainsi, un lien suffisant est établi lorsque le locataire achète du mobilier ou du matériel pour l'exploitation d'un commerce exploité dans le local loué (consid. 4.1.4).

Tribunal fédéral – 4A_178/2024 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 26 mars 2024

Dispositions générales du bail ; diligence ; résiliation ordinaire et extraordinaire du contrat de bail ; violation du devoir de diligence du locataire ; rénovations ou modifications de la chose par le locataire ; Art. 257f al. 3, 260 al. 1, 271 al. 1 CO

La résiliation ordinaire d'un contrat de bail n'a pas besoin d'être fondée sur un motif particulier. Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Il appartient au destinataire du congé de prouver que celui-ci a été donné pour un mauvais motif ou sans motif digne de protection. L'auteur du congé doit toutefois collaborer à la recherche de la vérité et doit motiver le congé sur demande. Une motivation insuffisante ou erronée peut être un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (consid. 3.1.1).

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier le bail avec effet immédiat lorsque le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence. Une telle résiliation suppose que le locataire continue à manquer à ses obligations malgré la mise en demeure écrite du bailleur. Le manquement doit présenter une certaine gravité objective, de sorte que l'on ne peut raisonnablement exiger du bailleur qu'il poursuive le contrat de bail (consid. 3.1.2).

Selon l'art. 260a al. 1 CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur. Selon la doctrine majoritaire, le consentement écrit du bailleur est une condition de validité. Cette disposition vise en principe les interventions sur la chose louée allant au-delà de simples travaux d'entretien, même marginales ou facilement réversibles.

La violation de cette disposition permet au bailleur de résilier le contrat de manière ordinaire, voire extraordinaire en cas d'atteintes graves ou répétées malgré un avertissement, conformément à l'art. 257f CO. Une résiliation extraordinaire est toutefois soumise à des exigences strictes : les modifications non autorisées doivent porter atteinte de manière importante à la substance du bâtiment ou provoquer un défaut de l'objet loué. A défaut, seule une résiliation ordinaire est admissible (consid. 3.1.3).

Tribunal fédéral – 4A_500/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 11 avril 2024

Résiliation avec effet immédiat ; refus de transmettre une attestation d'assurance responsabilité civile ; avertissement du bailleur ; annulabilité du congé ; Art. 257f al. 3, 271,271a CO

L'art. 257f al. 3 CO, qui permet au bailleur de résilier le bail avec effet immédiat, suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (i) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (ii) un avertissement écrit préalable du bailleur, (iii) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (iv) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (v) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (consid. 5.1).

S'agissant de la condition (i), la violation du devoir de diligence doit atteindre une certaine gravité.

Tel est le cas lorsque le locataire omet de conclure une assurance responsabilité civile ou refuse d'en transmettre une attestation au bailleur (consid. 5.1.1). Lorsque le locataire adopte un tel comportement, la condition (iv) est également remplie (consid. 5.1.4).

Concernant la condition (ii), l'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. Il n'est toutefois pas nécessaire qu'il contienne une menace de résiliation (consid. 5.1.2).

Sur le principe, un congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO demeure annulable sur la base des art. 271 et 271a CO. Il faut toutefois des circonstances particulières pour qu'un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO soit annulé ; pareille annulation ne sera que très rarement admise si le congé respecte les conditions de l'art. 257f CO (consid. 6.3).

Tribunal fédéral – 4A_91/2024 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 22 avril 2024

Procédure ; intérêt juridique à l'annulation du recours ; expulsion ; répartition des frais ; Art. 66 al. 3, 68 al. 4 LTF

Selon la jurisprudence fédérale, les procédures de recours relatives à la contestation d'une résiliation d'un contrat de bail ou à une expulsion du locataire doivent être déclarées sans objet lorsque le locataire a définitivement quitté le bien loué (de lui-même ou de façon forcée) : dans ce cas, il ne dispose plus d'un intérêt juridique à l'annulation de la décision contestée (consid. 2).

Lorsque l'intérêt juridique à l'annulation de la décision disparaît, les frais sont répartis selon le principe de causalité (art. 66 al. 3 et 68 al. 4 LTF) ; le recourant doit généralement être considéré comme étant à l'origine des frais, raison pour laquelle il doit supporter ceux-ci (consid. 3).

Tribunal fédéral – 4A_611/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 22 mai 2024

Dispositions générales du bail ; résiliation du bail ; défaut de paiement ; nullité ; inefficacité ; théorie de la réception absolue ; double représentation ; Art. 257d CO

La résiliation du contrat de bail peut être nulle ou inefficace. Elle est nulle lorsqu'elle est affectée d'un vice grave, par exemple si elle ne respecte pas les art. 266l à 266n CO. Elle est inefficace (c'est-à-dire dénuée d'effet juridique) si elle ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonnée son exercice, par exemple si une résiliation est motivée par le non-paiement du loyer (art. 257d CO) alors que celui-ci avait bien été payé (consid. 3.2).

La communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue. Si le pli n'a pas pu être remis au destinataire, le pli est réputé reçu soit le jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. Le destinataire supporte donc le risque qu'il ne prenne pas, ou tardivement, connaissance de la manifestation de volonté de l'expéditeur, par exemple en cas d'absence ou de vacances (consid. 5.1).

La double représentation (c'est-à-dire la situation où un même représentant agit pour les deux parties au contrat) recèle un risque de conflit d'intérêts. Elle est inadmissible, sous réserve de deux exceptions : (i) lorsque la nature même de l'affaire exclut tout risque de léser le représenté (ce qui est notamment le cas lorsque l'acte est conclu aux conditions du marché) ou (ii) lorsque le représenté a consenti par avance ou a ratifié l'acte. Ces principes valent aussi pour la représentation légale d'une société par ses organes (consid. 6.1).

Tribunal fédéral – 4A_271/2024 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 28 mai 2024

Dispositions générales du bail ; résiliation ; forme du congé donné par le bailleur ; absence d'exigence de date ; Art. 266l CO ; 9 al. 1 OBLF

Selon l'art. 266l CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être signifié par écrit et le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton (dont le contenu est précisé à l'art. 9 al. 1 OBLF). Cette disposition n'oblige pas le bailleur à dater le courrier de résiliation. En effet, la mention du lieu ou de la date est uniquement exigée lorsqu'il existe une base légale à cet effet (par exemple pour le testament en la forme olographe, (art. 505 al. 1 CC) (consid. 3.1).

Tribunal fédéral – 4A_63/2024 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 17 juin 2024

Résiliation dans le but d'optimiser le rendement du bien ; bonne foi ; méthode absolue ; rendement net ; loyers du marché ; fardeau de la preuve ; Art. 269, 269a let. a, 271 al. 1 CO ; 8 CC

Un contrat de bail de durée indéterminée peut en principe être résilié librement pour la prochaine échéance contractuelle convenue en respectant le délai de congé prévu. Le bailleur peut ainsi résilier le bail dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts, pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement, pour des motifs économiques ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (consid. 3.1).

Un congé est toutefois annulable s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) (consid. 3.2). Pour savoir si tel est le cas, il convient de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. La motivation du congé n'est pas une condition de sa validité ; toutefois, si elle fait défaut, elle peut constituer un indice du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (consid. 3.3). Déterminer quel est le motif du congé est une question de fait, qui lie en principe le Tribunal fédéral. En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit, que le Tribunal fédéral ne revoit toutefois qu'avec retenue, dans la mesure où elle relève du pouvoir d'appréciation du tribunal (consid. 3.4).

La résiliation donnée par le bailleur pour optimiser le rendement de son bien (Ertragsoptimierungskündigung), c'est-à-dire pour obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale un abus de droit. Le nouveau loyer doit être admissible au regard de la méthode absolue (consid. 5.1). Rappel des critères absolus du rendement net (art. 269 CO) et des loyers du marché (art. 269a let. a CO) ainsi que de leur hiérarchie (consid. 5.2).

Selon l'art. 8 CC, lorsque le locataire demande l'annulation de la résiliation du bail, le fardeau de la preuve lui incombe. Le bailleur qui résilie a toutefois le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité. Lorsqu'il invoque que la résiliation a pour but de majorer le loyer, il doit ainsi produire les pièces pertinentes pour fonder la hausse (consid. 5.3).

Tribunal fédéral – _4A_568/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 10 juillet 2024

Résiliation ; congé contraire aux règles de la bonne foi ; motivation du congé ; résiliation pour les besoins d'un proche du bailleur ; Art. 271 al. 1 CO

Chaque partie est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée. Le bailleur peut notamment mettre fin au contrat pour adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts, effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement, pour des motifs économiques, ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (consid. 4.1).

Un congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). C'est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier, lorsque le motif invoqué ne constitue manifestement qu'un prétexte, lorsque la motivation du congé est lacunaire ou fausse ou encore lorsqu'il consacre une disproportion grossière entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (consid. 4.2).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur (consid. 4.3). L'absence de motivation du congé ou une motivation lacunaire peut constituer un indice d'un congé contraire à la bonne foi (consid. 5.3).

Déterminer quel est le motif du congé relève des constatations de fait. En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC) que le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue (consid. 4.4).

Tribunal fédéral – _4A_377/2024 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 12 juillet 2024

Résiliation ; expulsion ; protection dans les cas clairs ; résiliation pour défaut de paiement Art. 257 al. 1 CPC ; 257d CO

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les deux conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire.

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Cette condition n'est pas remplie lorsque la partie fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du tribunal (consid. 3.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. Cette condition n'est généralement pas satisfaite lorsque l'application d'une norme requiert que le tribunal fasse usage de son pouvoir d'appréciation ou prenne une décision en équité (consid. 3.1).

Si le locataire conteste la résiliation du bail (en l'espèce pour défaut de paiement), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (consid. 3.2).

Tribunal fédéral – _4A_241/2023 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 29 juillet 2024

Loyer ; rendement net admissible ; éléments de calcul ; Art. 269 CO

La méthode du rendement net au sens de l'art. 269 CO se base sur le rendement net des fonds propres investis. L'idée est que le bailleur doit pouvoir fixer un loyer qui couvre ses charges et lui procure un rendement convenable sur le capital propre investi (consid. 4.1).

Pour ce calcul, les fonds propres effectivement (et non théoriquement) investis par le propriétaire sont rentés à un taux correspondant à 2 % en sus du taux hypothécaire de référence pour autant que ce dernier atteigne un pourcentage inférieur ou égal à 2 % (jurisprudence modifiée en 2020 pour tenir compte de la baisse continue du taux hypothécaire de référence), tandis que les fonds étrangers sont pris en compte (à titre de charges immobilières) au taux hypothécaire effectif. L'état locatif admissible pour l'immeuble est calculé en additionnant le rendement des fonds propres aux charges immobilières (consid. 4.1).

Dans le cadre de cette formule, le rendement des fonds propres correspond au montant desdits fonds propres, le cas échéant réévalué à 100 % en fonction de l'évolution de l'ISPC, multiplié par le taux hypothécaire de référence (inférieur ou égal à 2 %), plus 2 % (consid. 4.1).

Quant aux charges immobilières, elles englobent (consid. 4.1) :

- Les intérêts hypothécaires (effectifs) sur les fonds empruntés ;
- Les frais d'exploitation (qui comprennent les impôts fonciers, les primes d'assurance liées à l'immeuble, les honoraires de gérance, le salaire du concierge, les frais d'eau et d'électricité des espaces communs) ;
- Les frais d'entretien (qui correspondent aux dépenses que le propriétaire/bailleur assume pour maintenir l'objet loué dans l'état correspondant à l'usage convenu, étant précisé que la moyenne des trois à cinq dernières années est prise en compte.

Tribunal fédéral - 4A_70/2024 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 6 août 2024

Commercial ; résiliation ; prolongation ; bail commercial ; résiliation pour besoin propre du bailleur ; congé contraire à la bonne foi ; prolongation du bail - Art. 271 al. 1, 272 al. 1 CO

Le bailleur est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu (résiliation ordinaire), notamment pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (consid. 4.1).

Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Tel n'est généralement pas le cas du congé donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même le bien loué. En revanche, un congé ordinaire est en principe contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier, lorsque le motif invoqué ne constitue manifestement qu'un prétexte, lorsque la motivation du congé est lacunaire ou fausse ou encore lorsqu'il consacre une disproportion grossière (ein krasses Missverhältnis) entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (consid. 4.2).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur, ce qui relève des constatations de fait. En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC) que le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue (consid. 4.3).

En cas de résiliation donnée pour effectuer des travaux de rénovation, d'assainissement ou de transformation, le bailleur doit disposer d'un projet suffisamment mûr et élaboré. Cette exigence ne s'applique pas dans le cas d'une résiliation pour besoin propre du bailleur ou de l'un de ses proches, même si des travaux sont envisagés – car, dans ce cas, ce ne sont pas les travaux eux-mêmes qui impliquent le départ du locataire, mais bien les besoins du bailleur ou de ses proches (consid. 4.4).

Les art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO permettent au locataire de demander la prolongation d'un bail commercial pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Le tribunal apprécie librement cette question selon les règles du droit et de l'équité. Une prolongation n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait en revanche invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (consid. 6.1).

Tribunal fédéral – _4A_255/2024 - Ire Cour de droit civil - Arrêt du 20 août 2024

Résiliation ; expulsion ; congé contraire à la bonne foi ; motivation du congé ; prolongation du bail ; Art. 266a al. 1, 271, 272 CO

Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée ; aucun motif particulier n'est exigé (art. 266a al. 1 CO). Un congé est toutefois annulable (art. 271 al. 1 CO) lorsqu'il est contraire à la bonne foi – c'est-à-dire lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (consid. 3.1).

Savoir quel est le motif de la résiliation est une question de fait. Même s'il appartient au destinataire du congé de prouver que celui-ci est contraire à la bonne foi, son auteur doit toutefois contribuer à la manifestation de la vérité, en motivant le congé sur demande (art. 271 al. 2 CO) et, en cas de contestation, en produisant tous les documents nécessaires à l'appréciation du motif du congé. Si la motivation du congé fait défaut ou est erronée, il peut s'agir d'un indice qu'il n'existe pas d'intérêt digne de protection au congé. La mauvaise foi est présumée lorsque le motif de résiliation indiqué est un prétexte et que le véritable motif ne peut pas être établi (consid. 3.1).

L'art. 272 CO permet au locataire de demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'octroi d'une prolongation a pour but de donner au locataire plus de temps pour la recherche d'un nouveau logement. Les circonstances pénibles permettant d'obtenir une prolongation du bail sont celles qui empêchent le locataire de trouver un objet de remplacement pendant le temps restant. Il doit s'agir de difficultés ou de désagréments qui peuvent être évités ou réduits par une prolongation du bail (consid. 4.1).

Lors de la détermination du type et de la durée de la prolongation, le tribunal dispose, dans les limites de la loi, d'un large pouvoir d'appréciation. Le Tribunal fédéral examine avec retenue de telles décisions (consid. 4.1).