

L'OBLIGATION D'ENTRETIEN DU BAILLEUR (ART. 256 CO) ET
LES CONSÉQUENCES DES TRAVAUX DE RÉNOVATION, EN PARTICULIER
S'AGISSANT DE LA RÉSILIATION DU BAIL.

PAR THIERRY STICHER
AVOCAT AU BARREAU DE GENÈVE
JUGE SUPPLÉANT AUPRÈS DE LA COUR DE JUSTICE DE GENÈVE

*Conférence du 20 octobre 2011 à Bellinzona
Séminaire de l'ASI*

1. DÉFINITIONS (DÉFAUTS, TRAVAUX D'ENTRETIEN, ET TRAVAUX DE RÉNOVATION).

A titre liminaire, il convient de définir les notions de défaut et de rénovation et de procéder à quelques distinctions utiles pour la suite de l'exposé.

a) De la notion de défaut :

Il découle de l'art. 256 al. 1 CO que « *le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir en cet état* ».

Le législateur fait ainsi référence à l'état approprié de l'usage convenue.

La notion de défaut correspond ainsi à la différence entre l'état réel des locaux et l'état convenue¹.

L'état approprié à l'usage convenue doit être apprécié objectivement en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes² et en appliquant les règles usuelles d'interprétation des contrats, soit en particulier la théorie de la confiance.

¹ ATF 135 III 345, consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral n° 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664 et les références citées ; plus récemment arrêt 4C.377/2004, du 2 décembre 2004.

De manière générale, il convient de tenir compte du comportement des parties lors de la prise de possession des locaux³, du montant du loyer, du lieu de situation de l'immeuble, de l'âge du bâtiment, mais également des normes usuelles de qualité et des règles de droit public, notamment des normes techniques du droit de la construction⁴.

Les usages courants ainsi que les conventions particulières des parties devront également être pris en compte.

Par ailleurs, la chose louée devra être exempte de nuisances (par exemple, en matière de bruit, le locataire ne doit pas être raisonnablement empêché de lire, parler, écouter la radio, etc.)⁵. Peu importe d'ailleurs que lesdites nuisances échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur.⁶ Peu importe également que le chantier provoquant les nuisances soit ou non d'intérêt public.⁷

En revanche, il découle de la définition précitée que toute diminution de confort ne constitue pas un défaut de la chose louée.⁸

b) De la typologie et de la gravité du défaut :

Il existe différents types de défauts.

Le défaut sera le plus souvent matériel. Il peut également être juridique, économique ou de nature idéale.⁹

La notion de défaut peut par ailleurs revêtir différentes formes de gravité.

L'on distingue les défauts graves, les défauts de moyenne importance et les menus défauts.

Le défaut est **grave** lorsqu'il entrave considérablement ou exclut l'usage pour lequel la chose a été louée (par exemple : de graves infiltrations d'eau, l'absence d'eau chaude et le chauffage insuffisant, ou encore une interdiction administrative d'utiliser les locaux)¹⁰.

² S'agissant de locaux sis en ville, l'usage convenu se détermine en fonction des conditions de la vie citadine, lesquelles peuvent varier (Arrêt du Tribunal fédéral n° 4C.377/2004 du 2 décembre 2004).

³ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Montini et Bouverat, n° 16 et 24 ad. art. 256 CO

⁴ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Montini et Bouverat, n° 28 ad. art. 256 CO

⁵ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Montini et Bouverat, n° 43 ad. art. 256 CO

⁶ Arrêt du Tribunal fédéral n° 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664 s.; 4C.144/1985 du 24 septembre 1985, publié in SJ 1986 p. 195, consid. 1b p. 197

⁷ Arrêt du Tribunal fédéral n° 4C.377/2004 du 2 décembre 2004, consid. 2.2.

⁸ ATF 135 III 345, consid. 3.3

⁹ BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 14b ad art. 256 CO et les citations.

¹⁰ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 40 ad. art. 258 CO ; BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 52 ad art. 258-259i CO et la casuistique figurant au n° 53

Il est **de moyenne importance** lorsqu'il restreint l'usage de la chose sans l'exclure, ni l'entraver considérablement, de telle sorte que l'usage de la chose reste possible et peut être exigé du locataire qui ne subit qu'une diminution du confort (par exemple : un appareil ménager ne fonctionne pas, la peinture d'une pièce est défraîchie, les boiseries sont abîmées)¹¹.

Le défaut doit être qualifié de moyen, lorsqu'il ne peut être qualifié de grave et qu'il ne s'agit pas d'un menu défaut.

Le **menu défaut** n'affecte l'usage de la chose que dans une mesure faible, voire nulle, et peut être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou de réparation¹², sans dépenses excessives¹³. Il s'agit par exemple de remplacer les vitres cassées¹⁴, de remettre en état les interrupteurs, les fiches et les serrures, de remplacer les courroies de stores défectueuses, de changer les fusibles, etc.¹⁵

La distinction au sujet de la gravité du défaut revêt une importance pratique considérable, puisqu'elle permet de déterminer qui a la charge de la réparation du défaut. Selon l'art. 259 CO, *«les défauts qui peuvent être éliminés par des menus travaux de réparation indispensables à l'entretien de la chose, soit les menus défauts, sont à la charge du locataire»*.

Cette distinction permet également de déterminer si l'on peut exiger du locataire qu'il accepte la chose ou qu'il s'en satisfasse. L'art. 258 al.1 CO permet en effet au locataire de refuser la délivrance d'une chose dont les défauts excluent ou entravent considérablement son usage. En cours de bail, l'art. 259 b lit. a CO lui permet de résilier le contrat lorsque le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage de la chose.

Le degré de gravité du défaut est par ailleurs d'une importance fondamentale pour la fixation de la réduction de loyer, prévue par l'art. 259 d CO.

Sur le plan procédural, il peut arriver que la gravité d'un défaut permette de solliciter l'octroi de mesures provisionnelles au sens des articles 261 et ss CPC, en particulier l'article 261 lit. a et b CPC.

¹¹ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 41 ad. art. 258 CO ; BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 51 ad art. 258-259i CO

¹² BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 42 ad. art. 258 CO ; BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 50 ad art. 258-259i CO

¹³ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 8 ad. art. 259 CO – La doctrine a parfois évoqué un ordre de grandeur de Fr. 150.- par cas à ce sujet, notamment : BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 20 ad art. 259 CO et les citations ; et LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997, n° 4.4, pp. 158 et 159 (l'édition 2008 de l'ouvrage de LACHAT ne mentionne toutefois plus cette limite).

¹⁴ Cet exemple est régulièrement cité par la doctrine. Ceci étant, il doit à mon avis être relativisé. Le remplacement d'un vitrage isolant correspondant aux standards actuels excède le travail simple et implique des dépenses trop importantes pour correspondre à l'élimination d'un menu défaut.

¹⁵ BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 19 ad art. 259 CO

Une autre distinction qui a son importance pratique en procédure consiste à déterminer si le défaut est réparable ou irréparable (par exemple, la vue promise a été obstruée par une construction nouvelle).¹⁶

Dans le cas d'un défaut irréparable, le locataire n'est en effet plus en mesure de solliciter la réparation du défaut, ni même de consigner le loyer¹⁷.

c) De la notion de travaux d'entretien :

Les travaux d'entretien sont ceux qui permettent de supprimer les défauts et de maintenir la chose dans l'état convenu.

d) De la notion de rénovation :

Les travaux de rénovation vont au-delà des travaux d'entretien et ont pour effet la modification¹⁸ de la chose louée (et non pas sa seule remise en état). Il s'agit en général d'une amélioration de la chose, laquelle amélioration apporte une plus-value aux locaux¹⁹.

Il découle de cette distinction que le locataire n'est pas en mesure d'exiger l'exécution de travaux de rénovation, puisqu'il ne s'agit plus de supprimer une différence entre l'état réel des locaux et l'état convenu.

Il est également possible au bailleur de solliciter l'adaptation du loyer, compte tenu de la plus-value apportée aux locaux (art. 269 a lit. b CO).

En pratique toutefois, la distinction n'est pas aisée et il arrive très fréquemment que d'importants travaux de rénovation comprennent une part de plus-value, notamment lorsque l'entretien a pu être négligé par le passé, raison pour laquelle le législateur a posé une règle particulière au sujet de la répercussion du coût d'importants travaux de rénovation dans le cadre d'une demande de majoration du bailleur (art. 14 al.1 OBLF).

Selon CORBOZ, l'on parle de rénovation lorsqu'il s'agit d'adapter la chose au goût du jour ou de la moderniser.²⁰

¹⁶ LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n°2.5, p. 224

¹⁷ LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n°2.5, p. 224

¹⁸ CORBOZ, Les travaux de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, 12^{ème} Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 3 :

Cette modification se caractérise comme un changement dans l'état de la chose louée par rapport à ce que les parties avaient en vue au moment de la conclusion du contrat

¹⁹ BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 16 ad art. 260-260a CO et les citations ; BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 10 ad. art. 260 CO

²⁰ CORBOZ, Les travaux de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, 12^{ème} Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 3

2. DÉLIMITATION ENTRE LES TRAVAUX À LA CHARGE DU LOCATAIRE ET CEUX À LA CHARGE DU BAILLEUR.

Je ne traiterai ici que des travaux correspondants à la suppression d'un défaut, à l'exclusion des travaux de rénovation (au sujet desquels le lecteur sera renvoyé au régime prévu par les art. 260 et 260a CO)²¹, qui sont entrepris par le bailleur, à ses propres frais, et sont susceptibles d'engendrer une augmentation de loyer correspondante.

S'agissant des défauts, l'ensemble des travaux destinés à la suppression des défauts sont à la charge du bailleur, conformément à l'art. 256 al.1 CO.

Cela suppose toutefois qu'il s'agisse de supprimer un défaut au sens défini précédemment et non d'améliorer ou de modifier la chose par rapport à l'état convenu.

Font exception à ce principe deux cas :

- a) Tout d'abord, les menus défauts, qui peuvent être éliminés par des travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose (art. 259 CO), sont à la charge du locataire, sauf toutefois au début du bail.²²
- b) Le second cas dans lequel la réparation du défaut doit être assumée par le locataire est le cas où ce dernier – ou une personne dont il répond – est lui-même responsable de la survenance du défaut.²³

L'art. 259 a al.1 CO fait, en effet, expressément référence à l'apparition de défauts « qui ne sont pas imputables au locataire ».

Lorsque le locataire endommage la chose d'une manière qui excède l'usure normale, il lui appartient de réparer le défaut à ses propres frais.

Il s'agit en particulier des installations qui peuvent être cassées ou d'une usure due à une utilisation intensive, non compatible avec l'usage normal de la chose louée.

²¹ Le lecteur est en particulier invité à se référer au schéma de synthèse applicable à ce régime : BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 59 ad. art. 260a CO

²² LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n°2.2, p. 251

²³ BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 4 ad art. 259a CO

3. CARACTÈRE IMPÉRATIF DE L'ART. 256 CO

Conformément à l'art. 256 al. 2 CO, il n'est pas possible de prévoir un autre régime que le régime légal découlant de l'art. 256 al. 1 dans le cadre de conditions générales préimprimées (lit. a), ni dans le cadre de baux d'habitation ou de locaux commerciaux (lit. b).

Il en découle un caractère relativement impératif de l'art. 256 CO qui interdit aux parties de prévoir un régime moins favorable au locataire que le régime légal. Il est ainsi par exemple interdit aux parties, sous peine de nullité, de prévoir une clause instituant une obligation d'avis des défauts²⁴ à la charge du locataire ou une autre définition de la notion de défaut que la définition légale²⁵.

A mon avis, ce caractère impératif s'étend également aux articles 259 et ss, ce qui découle de la référence desdites dispositions à la notion de défaut au sens de l'art. 256 CO.

Cela a d'ailleurs été confirmé par la jurisprudence s'agissant des questions de réduction de loyer. Le Tribunal fédéral, suivant la doctrine, a admis que le locataire ne pouvait renoncer à son droit de réduction de loyer que face à une situation concrète, à la condition qu'il soit correctement informé au moment de sa renonciation des nuisances auxquelles il s'expose²⁶. Il est ainsi exclu que le locataire puisse renoncer par avance à ses droits, en dehors d'un tel cadre.

La conséquence du caractère impératif des dispositions légales est la nullité partielle du bail limitée à la clause concernée. Cette nullité doit être prise en compte d'office.²⁷

²⁴ Certes le locataire a l'obligation d'aviser le bailleur des défauts, faute de quoi il répondrait notamment d'une éventuelle aggravation. Ce qui est interdit, c'est de soumettre les moyens du locataire (par exemple en réduction de loyer) à un avis des défauts formel. Le bailleur peut en effet avoir connaissance du défaut par un autre moyen.

²⁵ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Montini et Bouverat, n° 57 ad. art. 256 CO

²⁶ Arrêt du Tribunal fédéral n° 4A_269/2009 du 19 août 2009 :

Le locataire avait été informé, lors de la conclusion du bail, de la prochaine exécution d'importants travaux de rénovations et avait renoncé à réclamer une réduction de loyer. Le Tribunal fédéral a retenu que le locataire n'avait été informé que dans les grandes lignes et qu'il ne bénéficiait d'aucune explication quant au déroulement du chantier, quant à sa durée, et quant au planning des interventions prévues dans le cadre de travaux, lesquels n'avaient eu lieu que des années plus tard. Le Tribunal fédéral a ainsi confirmé la décision cantonale selon laquelle la clause de renonciation à la réduction de loyer figurant dans le bail était nulle.

²⁷ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Montini et Bouverat, n° 68 et 69 ad. art. 256 CO

4. MOYENS À DISPOSITION DU LOCATAIRE (CONSIGNATION, DEMANDE EN JUSTICE (ORDINAIRE ET PROVISIONNELLE), RÉDUCTION DE LOYER, DOMMAGES-INTÉRÊTS).

L'article 259 a CO prévoit quels sont les droits du locataire en cas de défauts qui ne lui sont pas imputables. Cette disposition n'a toutefois pas de portée propre, puisque les droits du locataire sont réglés plus précisément par les art. 259b à 259i CO.²⁸

Ces droits sont les suivants :

- a) La remise en état de la chose (art. 259 b et 259 c CO),
- b) Une réduction proportionnelle du loyer (art. 259 d CO),
- c) Des dommages-intérêts (art. 259 e CO),
- d) La prise en charge du procès contre un tiers (art. 259 f CO)

S'y ajoute le droit de consigner le loyer (art. 259 g à 259 i CO)

Le locataire dispose, par ailleurs, de la faculté de résilier le contrat avec effet immédiat pour autant que le défaut exclue ou entrave considérablement l'usage de la chose (art. 259 b, lit. a CO).

Il dispose aussi d'autres types d'actions, qui ne seront toutefois pas traités ici car étrangers au droit du bail, mais qui peuvent parfois permettre de résoudre plus rapidement et plus facilement une situation donnée.

Il faut en particulier envisager les possibilités d'actions de type administratives suivant la nature du défaut, par exemple en vue de faire respecter une norme de droit de la construction ou les horaires d'ouverture d'un établissement public.

Il faut également envisager (bien que cela soit souvent plus difficilement praticable que les actions découlant du droit du bail) les actions relevant du droit de voisinage.

Les différentes possibilités à disposition du locataire, qui relèvent du droit du bail seront traitées ci-après.

Au préalable, il sera précisé qu'en vue de la mise en œuvre des droits du locataire en cas de défaut de la chose louée, c'est à ce dernier qu'il appartient de prouver²⁹ (art. 8 CC) l'existence d'un défaut dont la réparation ne lui est pas imputable³⁰.

Conformément à la maxime inquisitoriale dite sociale (ancien art. 274d al. 3 CO, désormais prévue par l'art. 247 CPC pour la plupart des procédures relatives au bail à

²⁸ BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 1 ad art. 259a CO

²⁹ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 ;

³⁰ Cf. ch. 2 ci-dessus

loyer), le juge doit interroger les parties, et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves.³¹

a) De la remise en état de la chose

Il s'agit bien entendu du premier objectif du locataire, qui consiste à obtenir la suppression du défaut.

Comme indiqué ci-dessus, c'est au locataire qu'il appartient de prouver l'existence d'un défaut.

A mon sens, il n'appartient pas au locataire d'indiquer quelles sont les mesures à prendre pour supprimer le défaut et en conséquence de conclure à l'exécution de travaux déterminés ; il suffit qu'il demande la suppression du défaut lui-même.

Cela suppose de prouver l'existence d'un défaut, charge au bailleur de le supprimer, ce qui implique qu'il prenne lui-même et à ses frais les mesures nécessaires à déterminer de quelle manière le défaut doit être supprimé, puis qu'il les mette en œuvre.

Bien entendu, dans le cadre de défauts relativement simples, par exemple un dégât d'eau consécutif à une rupture de canalisation, il sera facile de déterminer qu'il est nécessaire de réparer la canalisation puis d'assécher et de procéder à la réfection des parties endommagées par l'eau.

S'agissant d'autres types de défauts, comme par exemple des ponts de froid ou des propagations de bruits solidiens, il pourra être utile ou indispensable de faire appel à des experts.

C'est au locataire qu'il appartient de mettre en œuvre les moyens de preuve nécessaires, dont font partie les expertises, pour prouver l'existence du défaut.

Il ne lui appartient toutefois pas de prendre en charge les coûts d'expertise ou d'autres frais qui permettront de démontrer de quelle manière il est nécessaire d'intervenir afin de supprimer le défaut.

Le droit d'exiger la réparation du défaut trouve toutefois sa limite dans l'existence d'une possibilité de supprimer le défaut.

En effet, il peut arriver que des défauts ne soient pas réparables ou au moyen de frais si disproportionnés qu'ils ne peuvent être imposés au bailleur.³²

³¹ ATF 125 III 231 consid. 4a

Dans un tel cas, le locataire n'aurait pas droit à la réfection de la chose mais plutôt à une réduction définitive du loyer.

Dans des cas limites, il peut ainsi être dans l'intérêt du locataire de démontrer que le défaut est réparable, bien que, à mon sens, ce soit au bailleur de démontrer le caractère non réparable ou difficilement réparable du défaut pour s'exonérer de son obligation de remise en état de la chose.

Ceci étant dit, il n'est pas inutile de rappeler que l'obligation du bailleur de supprimer le défaut n'existe que pour autant que l'élimination n'en incombe pas au locataire ; une telle obligation n'existe donc pas lorsqu'il s'agit de menus défauts ou de défauts dont le locataire est responsable.³³

Il faut également que le bailleur ait connaissance du défaut, étant précisé que l'exigence d'une faute du bailleur n'est pas requise.³⁴

Ainsi, concrètement, il appartiendra au locataire d'écrire, par courrier recommandé de préférence, afin d'informer le bailleur de l'existence du défaut et de le mettre en demeure de le réparer, cas échéant en lui fixant un délai convenable pour ce faire.

Le bailleur peut toutefois avoir connaissance du défaut d'une autre manière, par exemple par l'intermédiaire d'un auxiliaire (commis de régie, concierge,...).

Dans les cas où le défaut est susceptible d'entraîner un dommage difficilement réparable et en cas d'urgence, il est possible de solliciter l'octroi de mesures provisionnelles en vue d'obtenir la réparation du défaut, ceci pour autant toutefois que les conditions de l'octroi de telles mesures soient réalisées.³⁵

Au contraire, le locataire n'est pas en droit de solliciter la remise en état s'il a procédé à la résiliation du bail au sens de l'article 259 b, lit. a CO, ou si le bailleur lui offre un logement de remplacement équivalant (art. 259 c CO), cas toutefois extrêmement rare en pratique.

Enfin, il sera mentionné qu'en vertu des art. 258 al. 3 let. b et 259b let. b CO, si le bailleur délivre la chose avec des défauts et qu'il n'y remédie pas dans un délai

³² LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n°2.2, p. 251

³³ Cf. ch. 2 ci-dessus

³⁴ BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 6 à 8 ad art. 259b CO

³⁵ LACHAT, Procédure civile en matière de baux à loyers, Lausanne 2011, p. 173 ss

convenable, alors qu'il a connaissance de ces défauts, le locataire peut y remédier lui-même aux frais du bailleur.³⁶

b) De la réduction proportionnelle du loyer

Ce droit du locataire est explicité à l'article 259 b CO.

Le locataire a droit à une réduction proportionnelle du loyer qui se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut³⁷.

Selon la jurisprudence, la réduction vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties³⁸, la valeur objective de la chose avec défaut étant comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion.

Il est toutefois admis que ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé de sorte qu'une appréciation en équité par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, est conforme au droit fédéral.³⁹

L'octroi d'une réduction de loyer suppose ainsi en premier lieu l'existence d'un défaut qui restreigne l'usage de la chose.

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail en 1990, il n'est plus nécessaire que l'usage soit « notablement » amoindri.⁴⁰

Selon la jurisprudence, une réduction de loyer se justifie lorsque l'usage de la chose est réduit d'au moins 5 %, ou d'au moins 2 % en cas d'atteinte permanente.⁴¹

L'abondante casuistique relative à la réduction de loyer pour diminution d'usage ne sera pas développée ici, le lecteur étant invité à se référer au tableau annexe (cf. annexe D) ainsi qu'au tableau figurant dans la doctrine, notamment celui figurant au No 67 ad. 259 d CO (p. 378 et ss) du Commentaire pratique du bail à loyer de Messieurs François BOHNET et Marino MONTINI.

³⁶ Arrêt du Tribunal fédéral n° 4A_19/2010 du 15 mars 2010, consid. 3

³⁷ ATF 130 III 504, consid. 3.2

³⁸ ATF 126 III 388, consid. 11c

³⁹ ATF 130 III 504, consid. 3.2

⁴⁰ Arrêt du Tribunal fédéral 4C.93/2003 du 28 octobre 2003, consid. 3.3

⁴¹ ATF 130 III 504, consid. 3.2 ; Arrêt du Tribunal fédéral n° 4A_43/2009 du 1^{er} avril 2009 et Arrêt du Tribunal fédéral 4C.93/2003 du 28 octobre 2003 :

Dans l'affaire 4C.93/2003, le bailleur avait été informé en juin 1994 du mauvais état d'une moquette située à l'entrée de l'immeuble, mais ne l'avait finalement remplacée qu'en décembre 1999, après que le locataire eut saisi l'autorité de conciliation. Le Tribunal fédéral a tout d'abord rappelé qu'un défaut purement esthétique pouvait entraver ou restreindre l'usage de la chose et justifier une réduction de loyer. En l'espèce, il a retenu que le défaut, au départ mineur, était devenu d'importance moyenne, car il s'était prolongé durant 5 ans et demi, sans que le bailleur informé n'y remédie. En définitive, le locataire a obtenu une réduction de loyer de 2 % pour une période allant de la réception par le bailleur de son courrier de protestation au remplacement de la moquette litigieuse.

Il sera malgré tout rappelé que l'octroi d'une réduction de loyer doit s'apprécier de manière objective, sans égard aux circonstances subjectives propres à un locataire mais bien en référence à l'usage convenu contractuellement. Ceci à moins que les parties se soient référées à un élément objectif (par exemple : une promesse d'accès et de facilités pour personnes à mobilité réduite).⁴²

Ainsi, la réduction de loyer octroyée ne sera pas plus importante, pour le même défaut, pour un locataire qui ne travaille pas et qui est ainsi en permanence dans son logement que pour un locataire, par hypothèse en vacances et absent au moment des nuisances liées au défaut.

Le droit à la réduction de loyer ne suppose ni la faute du bailleur, ni que le défaut soit réparable.⁴³

Peu importe que le défaut échappe ou non à la sphère d'influence du bailleur. Le comportement d'autres locataires ou des immissions extérieures peuvent ainsi donner droit à une réduction de loyer.⁴⁴

Il a ainsi été jugé que le caractère d'intérêt public, par exemple d'un chantier, impliquait que les nuisances devaient être tolérées mais n'empêchaient pas ou ne restreignaient pas l'octroi d'une réduction de loyer.⁴⁵

La réduction de loyer se déterminera en pratique en pourcent du montant du loyer net (soit hors charges de chauffage et d'eau chaude et autres frais accessoires) sur une période correspondant à la période des nuisances ou à la durée du défaut, pour autant toutefois que le bailleur ait eu connaissance du défaut. La réduction de loyer ne commencera en effet à courir qu'à partir du moment où le bailleur est informé du défaut.

Il appartient également au locataire de démontrer que le bailleur avait connaissance du défaut.⁴⁶

La créance en réduction de loyer se prescrit par 5 ans dès son exigibilité, soit dès la connaissance du défaut par le bailleur.⁴⁷

⁴² Cf. ch. 1a ci-dessus

⁴³ ATF 130 III 504, consid. 3.2 ; BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 9 ad art. 259d CO

⁴⁴ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 13 ad. art. 259d CO et les citations.

⁴⁵ Arrêt du Tribunal fédéral 4C.377/2004 du 2 décembre 2004, consid. 2

⁴⁶ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 11 et 12 ad. art. 259d CO

⁴⁷ ATF 130 III 504 ; BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 59 à 65 ad. art. 259d CO ; BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 26 à 28 ad art. 259d CO

c) Des dommages et intérêts en cas de défaut

Le locataire qui subi un dommage a également le droit à des dommages et intérêts à moins que le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO).

Au contraire de ce qui prévaut s'agissant de la réduction de loyer, réduction dans le cadre de laquelle la faute ne joue aucun rôle, un éventuel comportement fautif du bailleur est à nouveau requis s'agissant des prétentions du locataire en dommages et intérêts.

Ceci étant, conformément à la règle prévalant en matière contractuelle (art. 97 CO), la faute est présumée, de sorte qu'il appartient au bailleur qui veut se libérer de démontrer qu'il n'a pas commis de faute, volontairement ou par négligence.⁴⁸

Le locataire n'obtiendra par ailleurs l'octroi de dommages et intérêts que pour autant que le défaut entraîne un préjudice qui soit en lien de causalité avec le défaut. Ce dommage résidera dans la diminution involontaire de la fortune nette du locataire, soit la différence entre le montant actuel du patrimoine de ce dernier et le montant qui serait le sien sans l'événement dommageable (réparation de l'intérêt positif du locataire)⁴⁹.

Il convient ainsi de remettre le locataire dans la situation qui serait la sienne si le contrat avait été correctement exécuté.

On peut penser à cet égard à l'indemnisation de la perte de chiffre d'affaires lorsque les locaux ne sont pas exploitables, au loyer d'un logement provisoire, à des frais de repas lorsqu'une cuisine est inutilisable ou encore à des frais de nettoyage supplémentaires.⁵⁰

d) De la prise en charge du procès contre un tiers

Il s'agit d'une disposition (art. 259f CO) inusitée⁵¹ en pratique aux termes de laquelle le bailleur est tenu de se charger du procès lorsqu'un tiers fait valoir sur la chose un droit incompatible avec celui du locataire.

⁴⁸ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 14 ad. art. 259e CO

⁴⁹ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 5ss ad. art. 259e CO

⁵⁰ Pour une liste d'exemple plus détaillée : BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 7 ad. art. 259e CO ; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 263

⁵¹ LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n° 6.2, p. 270

e) De la consignation du loyer

Il s'agit là d'un droit classiquement mis en œuvre par un locataire qui sollicite l'exécution de travaux ou la suppression d'un défaut.

Il s'agit de mettre le bailleur sous pression⁵² sans courir le risque de tomber en demeure et de voir le bail résilié pour défaut de paiement du loyer.

L'exercice de ce droit suppose la mise en demeure du bailleur par le locataire de réparer un défaut et la fixation raisonnable d'un délai au bailleur pour ce faire, en précisant qu'à défaut, le loyer sera consigné.

Le locataire est en droit de procéder à la consignation du loyer si le défaut n'est pas supprimé à l'échéance du délai convenable ainsi fixé.

Cette disposition n'est toutefois pas applicable pour tous les défauts, en effet, seuls ceux impliquant une réparation du défaut par le bailleur peuvent entrer en considération. La consignation est également exclue en cas d'obligation du locataire de tolérer des travaux d'entretien ou de rénovation.⁵³

En particulier, le locataire victime de nuisances liées à un chantier voisin n'est pas en droit de consigner le loyer.

Lorsque les conditions de la consignation sont réunies, le locataire peut consigner l'intégralité du loyer et des charges, ceci quelle que soit l'intensité du défaut.⁵⁴

Les loyers consignés seront alors réputés payés (art. 259 g, al. 2 CO).

Il appartiendra au locataire de saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant l'échéance du premier loyer consigné et d'aviser le bailleur de la consignation.

A défaut de saisine de l'autorité de conciliation dans le délai de 30 jours, les loyers consignés seront acquis au bailleur (art. 259 h).

En pratique, il s'agit d'un moyen efficace d'obtenir l'exécution de travaux.

f) De la résiliation du contrat avec effet immédiat par le locataire

L'article 259 b, lit. a CO, prévoit que le locataire est en droit de résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclu ou entrave considérablement l'usage de la chose.

Il s'agit d'un cas particulier de l'application de l'article 266 g CO.

⁵² LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n° 7.1.3, p. 273 ; BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 2 ad art. 259g CO

⁵³ Cf. ch. 5 ci-dessous

BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 8a à 9 ad art. 259g CO

⁵⁴ ATF 124 III 201

En pratique, il s'agit d'un droit dont l'exercice reste risqué dans les cas limites, puisque pour le cas où les conditions d'une résiliation de bail extraordinaire par le locataire n'étaient pas réalisées, le congé serait inefficace, de sorte que le loyer resterait dû, alors même que les locaux auraient été restitués.

Il est par ailleurs souvent difficile pour un locataire de trouver rapidement une solution de relogement.

5. CE QUE PEUX FAIRE LE BAILLEUR (ENTRETIEN, MAIS AUSSI RÉNOVATION) EN COURS DE BAIL (ART. 257H ET ART. 260 CO)

a) L'obligation de tolérer les travaux d'entretien

Conformément à l'art. 257h CO, « *le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou prévenir des dommages* » (al. 1).

Ainsi, le bailleur est en droit de procéder aux travaux d'entretien, mais aussi à des travaux préventifs. Pour ce faire, il est en droit d'inspecter la chose louée (art. 257h al. 2 CO).⁵⁵

Cette obligation du locataire – qui constitue une restriction au droit du locataire d'utiliser durablement et sans être dérangé la chose louée – est le corolaire, de droit absolument impératif, à l'obligation du bailleur d'entretenir la chose louée.⁵⁶

Comme nous l'avons vu, les travaux d'entretien sont ceux destinés à la suppression d'un défaut.

Le locataire est tenu de les tolérer, à moins qu'il ne s'agisse de travaux d'entretien et de réparation destinés à une relocation à un tiers.⁵⁷ Ceci étant, si ces réparations sont nécessaires car elles excèdent l'usure normale des locaux loués, le locataire devra tout-de-même les tolérer.⁵⁸

⁵⁵ Cette inspection doit être tolérée par le locataire dans la mesure où cela est nécessaire à l'entretien, mais aussi dans d'autres situations qui ne sont pas traitées ici : nécessité de visiter pour vendre ou relouer.

⁵⁶ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 1 et 3 ad. art. 257h CO ; BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 2 ad art. 257h CO

⁵⁷ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 7 ad. art. 257h CO ; BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 13 ad art. 257h CO

⁵⁸ Ceci d'ailleurs dans son intérêt, faute de quoi il pourrait être contraint de devoir indemniser le bailleur pour la perte locative durant le laps de temps nécessaire à l'exécution des travaux dont il est responsable.

Si le locataire se soustrait à son obligation, il s'expose à des dommages-intérêts, mais également au prononcé de mesures provisionnelles par le juge ou à la résiliation du bail pour violation du devoir de diligence.⁵⁹

A mon sens, il appartiendra au bailleur de faire preuve de proportionnalité. Celui-ci s'abstiendra de résilier le bail, sauf circonstances particulières (par exemple, en cas d'opposition systématique du locataire), lorsqu'il est en mesure d'obtenir le prononcé de mesures provisionnelles ou lorsque le défaut à réparer est mineur.⁶⁰

Il appartient au bailleur d'annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et de tenir compte des intérêts de ce dernier (art. 257h al. 3 CO).

Le locataire devra en principe disposer de suffisamment de temps pour préparer son appartement. Le délai dépendra de l'urgence des travaux à entreprendre et de l'éventuelle planification des travaux à l'avance.⁶¹

S'agissant de la prise en compte des intérêts du locataire, l'on pourra exiger du bailleur qu'il prévienne les travaux sur le chauffage ou le remplacement de fenêtres plutôt en été, ou encore qu'il regroupe les interventions dans la mesure du possible afin d'éviter de déranger le locataire sans cesse par esprit de chicane.

Bien que l'art. 257h CO soit de droit absolument impératif, les parties peuvent fixer à l'avance les modalités pratiques, par exemple dans les conditions générales.

L'art. 5 du contrat-cadre romand de baux à loyer d'appartements (CCR⁶²), prévoit par exemple notamment ce qui suit :

« Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et il tient compte des intérêts de celui-ci.

Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.

Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés. »

b) L'obligation de tolérer les travaux de rénovation

A teneur de l'art. 260 CO, siège de la matière, « *le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié* » (al. 1).

⁵⁹ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 15 à 17 et 32 ad. art. 257h CO ; BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 16 ad art. 257h CO

⁶⁰ Cela découle de la nécessité d'une violation qualifiée du contrat pour une résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 et 4 CO

⁶¹ BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 12 ad art. 257h CO

⁶² Cf. Annexe II, pour le texte complet

L'obligation du locataire de tolérer les travaux de rénovation est ainsi subordonnée à la réalisation de deux conditions : les travaux sont raisonnablement imposables (1) et le bail n'a pas été résilié (2).

La loi ne définit pas les travaux qui peuvent être raisonnablement imposés au locataire.

Le juge dispose d'une grande latitude à ce sujet et devra effectuer une pesée des intérêts en présence en appréciant le caractère raisonnable de travaux objectivement et en fonction de toutes les circonstances.⁶³

La doctrine propose de tenir compte notamment des critères suivants : durée du bail, part et urgence des travaux d'entretien, modalité d'exécution des travaux et mesures prises pour réduire les nuisances, utilité des travaux à la chose louée, utilité subjective des travaux pour le locataire, caractère éventuellement luxueux des rénovations, etc.⁶⁴

La seconde condition consiste dans le fait que le bail ne doit pas avoir été résilié.

Selon CORBOZ : « *Le législateur a estimé qu'il n'était pas équitable que le locataire doive subir les désagréments des travaux si le bail a été résilié, ce qui implique qu'il quitte les lieux prochainement et, selon toute vraisemblance, ne puisse profiter du résultat des travaux* »⁶⁵

Tant la résiliation donnée par le bailleur que celle donnée par le locataire sont ici visées. Le locataire dispose par ailleurs du droit de résilier le bail avant le début des travaux, afin d'y échapper.⁶⁶

En revanche, le locataire ne pourra s'opposer aux travaux en cas de résiliation de bail extraordinaire pour un motif qui lui est imputable.⁶⁷

A nouveau, le bailleur devra tenir compte de l'intérêt du locataire lors de l'exécution des travaux (art. 260 al. 2 CO). Cela suppose non seulement par exemple de choisir le mode d'exécution des travaux le moins incommode, mais aussi l'obligation d'informer le locataire au sujet de la date d'exécution des travaux, quant à leur durée

⁶³ CORBOZ, Les travaux de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, 12^{ème} Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 9 ; BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 15 ad. art. 260 CO ; BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 23 ad art. 260-260a CO

⁶⁴ BOHNET / MONTINI, CPra Bail – Aubert, n° 16 ad. art. 260 CO ; BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 26 ad art. 260-260a CO

⁶⁵ CORBOZ, Les travaux de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, 12^{ème} Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 11

⁶⁶ CORBOZ, Les travaux de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, 12^{ème} Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 11 ; BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 31 ad art. 260-260a CO

⁶⁷ CORBOZ, Les travaux de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, 12^{ème} Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 11 et 12

et quant aux nuisances prévisibles.⁶⁸ Cette obligation d'informer est d'ailleurs prévue par l'art. 7.2 CRR, dont la teneur est la suivante :

« Lorsque le bailleur veut rénover la chose, il doit en aviser suffisamment à l'avance et aussitôt que possible le locataire, sauf cas urgent, et lui donner l'occasion de donner son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires. »

Avant d'évoquer la question des résiliations de bail, il sera rappelé que sous l'ancien droit (art. 256 al. 1 aCO), le locataire n'était tenu de tolérer que les réparations urgentes, ce qui forçait le bailleur à résilier le bail avant de procéder aux travaux de rénovation. L'art. 260 CO a pour but d'éviter un tel effet.⁶⁹

Il n'est pas inutile de garder cela à l'esprit avant de traiter du point suivant.

6. POSSIBILITÉ DE RÉSILIATION DU BAIL POUR L'EXÉCUTION DE TRAVAUX, CONDITIONS (ART. 271 CO)

Selon la jurisprudence, l'art. 260 CO ne règle que la question de la réalisation de travaux déterminés en cours de bail, et non pas celle de l'admissibilité d'un congé donné en vue de travaux de rénovation à venir.⁷⁰

Selon le même arrêt, le bailleur qui envisage d'entreprendre de vastes travaux d'assainissement (dans le cadre desquels non seulement les cuisines et les salles de bain sont changées, mais aussi l'ensemble des conduites, les sols, les murs, ainsi que les plans des appartements sont modifiés entraînent, selon l'expérience générale de la vie, des immissions et des dérangements qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux et rendent nécessaire l'évacuation des lieux), se trouve dans la nécessité de résilier le bail. Une telle résiliation ne contrevient pas aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO.⁷¹

Un congé donné pour effectuer des travaux de rénovation aussi importants est ainsi a priori admissible.

Ceci étant, il faut noter que cette jurisprudence a été rendue dans le cadre d'une affaire où les travaux étaient excessivement importants, et avaient notamment

⁶⁸ Notamment CORBOZ, Les travaux de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, 12^{ème} Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 13 et les citations.

⁶⁹ BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 1 à 3 ad art. 260-260a CO

⁷⁰ ATF 135 III 112, consid. 3.3

⁷¹ ATF 135 III 112, consid. 4

entraîné la modification des plans du logement. De tels travaux excédaient ainsi la simple réfection d'une cuisine et/ou d'une salle de bains.

De manière plus générale, en matière de résiliation de bail, les principes sont notamment les suivants :

- Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte.⁷²
- Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire⁷³.
- Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat.⁷⁴
- Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle.⁷⁵
- Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé.⁷⁶

Serait ainsi abusif un congé qui consacrerait une disproportion manifeste des intérêts en présence. Il s'agit en conséquence de procéder à une pesée des intérêts.

Comme nous l'avons vu plus haut, une telle pesée des intérêts s'impose également dans le cadre de l'application de l'art. 260 CO pour déterminer si des travaux de rénovation doivent être tolérés par le locataire.⁷⁷

Selon la jurisprudence, l'élément déterminant pour juger du caractère abusif ou non d'un congé réside dans les retards ou les complications qu'entraînerait la présence du locataire durant les travaux. Si de tels retards ou complications ne sont pas à craindre, la réalisation des travaux ne justifie en principe pas le congé⁷⁸, lequel serait disproportionné.

A mon sens, il y a également de se poser la question, et cas échéant de prendre en compte dans la pesée des intérêts, la question de savoir si le bailleur qui entreprend d'importants travaux de rénovation et d'entretien n'aurait pas négligé l'entretien du

⁷² ATF 135 III 112 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a

⁷³ ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; ATF 134 III 52 consid. 2.1; ATF 129 III 493 consid. 5.1

⁷⁴ Arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004, consid. 2.1

⁷⁵ ATF 135 III 112, consid. 4.1; ATF 120 II 105, consid. 3c

⁷⁶ Notamment, arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009, consid. 3.1

⁷⁷ Cf. ch. 5b ci-dessus

⁷⁸ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009, consid. 3.1

bâtiment par le passé, de sorte qu'une part importante des travaux relèverait de l'entretien différé.

Le congé est par ailleurs abusif si le projet du bailleur d'entreprendre des rénovations ne présente pas de réalité tangible ou s'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés, notamment l'entrave provoquée par ceux-ci sur l'utilisation à venir des locaux loués.⁷⁹

7. NÉCESSITÉ OU NON D'UNE AUTORISATION ADMINISTRATIVE (POLICE DES CONSTRUCTIONS).

Dans une affaire récente, il a été plaidé par le locataire que le congé donné par le bailleur dans le but d'effectuer des travaux de rénovation se heurtait à l'absence d'autorisation administrative.

Selon le Tribunal fédéral, il appartient au locataire qui conteste le congé « *d'apporter la preuve que [les bailleurs] se heurteront de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, soit de démontrer que le projet est objectivement impossible* ». ⁸⁰

Cela pourrait par exemple être le cas à Genève si les travaux projetés avaient pour effet de diminuer le nombre de logements disponibles sur le marché par réunion de deux ou plusieurs logements en un seul, ce qui n'est pas autorisable en vertu du droit public cantonal, soit en particulier la loi sur les démolitions transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR⁸¹).

A mon sens, la jurisprudence du Tribunal fédéral est trop exigeante à l'endroit du locataire. Le juge qui, sans être convaincu que l'autorisation sera refusée de façon certaine, nourrit des doutes sérieux quant à la délivrance d'une telle autorisation, devrait à tout le moins suspendre la procédure dans l'attente de la décision administrative.

A défaut l'on court le risque que ne soit validé un congé motivé par l'exécution de travaux de rénovations qui ne seraient finalement pas autorisés.

Je précise que dans le canton de Genève, lorsque l'autorité publique autorise des travaux impliquent le départ du locataire, l'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires à des conditions économiques et sociales satisfaisantes⁸².

⁷⁹ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_425/2009 du 11 novembre 2009, consid. 3.2.2

⁸⁰ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 2.6

⁸¹ Cf. Annexe III

⁸² Art. 42 al. 4 et 5 LDTR – Annexe III

Dès lors, les litiges au sujet de résiliations du contrat de bail en raison de travaux de rénovations sont moins courants.

* * *

BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE :

- François BOHNET et Marino MONTINI, Commentaire pratique – Droit du bail à loyer (cité : CPra Bail), 2010.
- Peter BURKHALTER et Emmanuelle MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT – Le droit suisse du bail à loyer, Lausanne 2011.
- Bernard CORBOZ, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, in : 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002.
- David LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008.
- David LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997.
- David LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011.

ANNEXES :

- I. Tableau casuistique de réductions de loyer
- II. Contrat-cadre romand
- III. LDTR