

## **BGer 4A\_163/2007 vom 8. August 2007**

Bundesgericht, 2007-08-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_163\\_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_163_2007)

FR: TF 4A\_163/2007 du 8 août 2007

IT: TF 4A\_163/2007 del 8 agosto 2007

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Comme la décision attaquée a été rendue après l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2007 (RO 2006, 1242), de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), le recours est régi par le nouveau droit ( art. 132 al. 1 LTF ).

#### **E. 2**

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions en évacuation ( art. 76 al. 1 LTF ) et dirigé contre un jugement final ( art. 90 LTF ) rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) par une autorité cantonale de dernière instance ( art. 75 LTF ) dans une affaire de bail à loyer dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ), le recours est en principe recevable puisqu'il a été déposé dans le délai et la forme prévus par la loi ( art. 100 al. 1 et art. 42 LTF ).

#### **E. 3.1**

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (cf. ATF 130 III 136 consid. 1.4). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui.

#### **E. 3.2**

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ).

#### **E. 4**

La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir considéré que les loyers ont été valablement consignés et qu'ainsi les conditions d'un congé extraordinaire n'étaient pas réalisées. Elle fait état d'une violation des art. 259g et 260 CO .

#### **E. 4.1**

Savoir si la cour cantonale pouvait, compte tenu des autres procédures pendantes, statuer sur la validité du congé extraordinaire et trancher les questions préjudicielles qui se

posaient, est une question qui relève de la procédure cantonale et qui, faute de grief soulevé sur ce point ( art. 106 al. 2 LTF ), ne peut être examinée dans le présent recours.

#### **E. 4.2**

Il est constant que la bailleresse a procédé conformément à l' art. 257d CO et que la locataire ne lui a pas payé le loyer arriéré dans le délai de grâce. La locataire soutient qu'elle s'est valablement libérée en consignation le loyer.

##### **E. 4.2.1**

L'effet libératoire de la consignation, prévu par l' art. 259g al. 2 CO , n'intervient que si les conditions de l' art. 259g al. 1 CO sont réunies. Aux termes de l' art. 259g al. 1 CO , le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers.

Selon le texte de l' art. 259g al. 1 CO , la consignation ne peut intervenir que si le locataire exige la réparation d'un défaut. La consignation a été conçue par le législateur comme un moyen de pression à disposition du locataire pour amener le bailleur à effectuer les travaux nécessaires pour corriger un défaut. Dans le cas où le bailleur a entrepris de rénover son bâtiment et où le locataire en subit des nuisances, on ne se trouve pas dans l'hypothèse où le locataire exige des travaux et où il faudrait faire pression sur le bailleur, par la consignation du loyer, pour qu'il exécute les travaux demandés. La doctrine en déduit logiquement que la consignation est exclue lorsque le locataire se plaint des nuisances causées par des travaux de rénovation (David Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 179 et 196; Renate Wey, *La consignation du loyer*, thèse Lausanne 1995, n. 290 p. 74; Martin Züst, *Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen*, thèse St-Gall 1992, n. 475, p. 283). Cette interprétation est encore confirmée par le fait que l' art. 260 al. 2 CO énumère quels sont les moyens du locataire qui sont réservés en cas de rénovation, sans mentionner la consignation.

##### **E. 4.2.2**

En l'espèce, dès lors que la locataire ne demandait pas l'exécution de travaux, mais qu'elle subissait des nuisances dues à la rénovation du bâtiment dans lequel se trouvait le local loué, la consignation n'était pas possible. Partant, la consignation opérée ne peut avoir eu un effet libératoire. Savoir si la locataire aurait dû aviser préalablement la bailleresse ou lui fixer un délai sont donc des questions sans pertinence.

Pour essayer d'échapper à ce raisonnement, la locataire soutient que la bailleresse n'était pas en droit de procéder aux travaux de rénovation selon l' art. 260 al. 1 CO . Tout d'abord, on observera qu'elle ne semble pas croire à son argumentation, puisqu'elle n'a pas demandé l'arrêt des travaux. Ensuite, l' art. 260 al. 1 CO permet au bailleur de procéder à des travaux de rénovation durant le bail à deux conditions. La première condition est que les travaux puissent être raisonnablement imposés au locataire. Il ne ressort pas des constatations cantonales que les travaux, dans la première phase - qui est seule en cause ici -, devaient se dérouler dans les locaux loués. Par ailleurs, on ne peut pas déduire de l'état de fait que l'usage convenu de ces locaux était impossible ou quasiment impossible. Dans une telle situation, la question des nuisances doit normalement se résoudre par la voie d'une réduction de loyer ou des dommages-intérêts, comme le prévoit l' art. 260 al. 2 CO . La

deuxième condition est que le bail n'a pas été résilié. Cette formulation n'est pas très heureuse (cf. Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 46 ad art. 260 CO ). Le législateur n'a pas voulu qu'un locataire subisse les désagréments de travaux dans son logement, alors que le bail est résilié et qu'il ne bénéficiera pas, ensuite, de l'avantage d'avoir des locaux rénovés. La doctrine propose de considérer comme moment déterminant celui du début des travaux (Higi, op. cit., n. 50 s. ad art. 260 CO ; Schweizerisches Mietrecht, SVIT-Kommentar, 2e éd., n. 34 ad art. 260-260a CO ). Or, le bail n'était pas résilié lorsque les travaux ont commencé. Quoi qu'il en soit, le bail a été résilié, après le début des travaux, pour l'échéance de décembre 2006, c'est-à-dire pour la seconde étape des travaux, qui devaient affecter directement les locaux loués. On ne saurait déduire de cette résiliation que la bailleuse n'était pas en droit d'exécuter la première phase des travaux. Dans ces circonstances, la bailleuse n'a pas contrevenu à ses obligations en matière de rénovation de la chose louée.

Il en découle que le recours doit être admis et l'arrêt attaqué annulé. La cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle ordonne l'expulsion de l'intimée des locaux commerciaux loués et statue à nouveau sur les frais de la procédure cantonale ( art. 107 al. 2 LTF ).

#### **E. 5**

Compte tenu de l'issue du litige, l'intimée, qui succombe, doit acquitter l'émolument judiciaire et indemniser la recourante (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.