

Art. 264 CO

4. Restitution anticipée de la chose louée

Le montant du loyer, qualifié d'assez cher par le représentant du bailleur lui-même, aurait pu faire l'objet d'une réduction lors de sa remise sur le marché, afin de faciliter une relocation. Le principe d'une réduction du loyer dû par le locataire jusqu'à l'échéance du bail doit dès lors être admise.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer signé le 16 mars 1998 et portant sur la location d'un studio dans un immeuble sis à B.

Le bail a été conclu du 16 mars 1998 au 31 mars 1999, renouvelable ensuite d'année en année, le loyer mensuel étant de fr. 950.-, charges non comprises. L'appartement a été immédiatement sous-loué, avec l'accord du bailleur.

Le 11 avril 1998, le locataire a résilié le bail pour le 31 juillet 1998, au motif que le sous-locataire allait quitter la Suisse pour cette date au plus tard. Il a également précisé que lui-même quittait la Suisse pour une longue période et qu'il mettait son appartement à disposition pour un nouveau locataire. L'appartement a été reloué le 13 octobre 1999.

Le 05 mars 2003, le bailleur a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en paiement de fr. 7'826.85 cor-

respondant aux arriérés de loyer. La tentative de conciliation s'étant soldée par un échec, le bailleur a introduit une action devant le Tribunal des baux et loyers le 23 mai 2003.

Par jugement du 07 juillet 2005, le Tribunal des baux et loyers a condamné le locataire à payer au bailleur la somme de fr. 4'076.80 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 1999 ; le bailleur a interjeté appel de ce jugement. Dans le jugement querellé, le Tribunal a retenu en substance que la régie en charge de l'immeuble n'avait pas entrepris suffisamment de démarches pour faciliter la relocation, alors que le locataire avait expressément indiqué qu'il serait pour sa part incapable de fournir un locataire de remplacement en raison de son absence à l'étranger.

Extrait des considérants

2. Lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal. Le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer de la valeur des impenses qu'il a pu épargner ainsi que des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (art. 264 CO).

C'est en premier lieu au locataire qu'il incombe de rechercher et de proposer au bailleur un locataire de remplacement (ATF 4C/118/2002 du 19.08.2002 A. c/ B. et C).

L'art. 264 CO impose cependant au bailleur, dans les limites de ce qu'on peut exiger de lui selon les règles de la bonne foi, d'entreprendre des démarches en vue de trouver un candidat si le locataire n'en présente aucun (CHAIX, l'article 264 CO: A la recherche du locataire de remplacement in SJ 1999 II 75 et les références citées). Le bailleur doit en effet participer à cette recherche par exemple lorsqu'il se rend compte que le locataire ne se préoccupe pas ou pas suffisamment de la relocation (ATF 4C/118/2002 du 19.08.2002 A. c/ B. et C).

L'obligation de recherche active du bailleur se concrétise au gré des circonstances de chaque cas d'espèce. De manière générale, le bailleur ne

doit pas entreprendre lui-même des recherches aussitôt que le locataire lui annonce son intention de restituer les locaux. La jurisprudence a répété à ce propos qu'il ne faut "pas inverser les rôles" et que c'est au locataire qu'il appartient au premier chef de tout entreprendre pour réduire le dommage du bailleur (CHAIX, op. cit. p. 75 et les références citées).

Si le bailleur n'effectue aucune démarche pour relouer les locaux, on réduira en équité le montant dû (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 454).

La Cour rappellera que le fait que le bailleur ne publie pas d'annonces en vue de la relocation de l'appartement par manque de diligence justifie la réduction du montant du loyer dû jusqu'à l'échéance du bail, compte tenu du fait que la publication permet en principe de relouer plus rapidement les locaux (AJC n° 698 du 22.06.2001 X. SA c/ B.).

Enfin, il peut parfois s'avérer excessif d'imposer une réduction de loyer dès le moment de la restitution de l'objet, étant précisé que la jurisprudence a retenu qu'un délai de 2 mois avant une réduction de loyer s'avérait raisonnable et que la doctrine préconise de s'inspirer des délais légaux de résiliation (cf. à ce propos CHAIX, op. cit. p. 77 et les références citées, notamment arrêt de la Cour de céans du 12.01.1998).

3. On constate que le locataire a résilié son bail plus de 10 mois et demi avant son échéance et que la restitution est intervenue 8 mois (mois de juillet 1998) avant ladite échéance (31 mars 1999). Le locataire s'est alors désintéressé de son obligation de rechercher un locataire de remplacement, la faisant reposer de façon exclusive sur le bailleur. Il a toutefois prévenu ce dernier qu'il ne serait pas en mesure de procéder à une telle recherche, compte tenu de son absence à l'étranger.

Il ne saurait néanmoins être retenu, comme le prétend l'intimé, que la régie a adopté un comportement contradictoire ayant contribué à l'absence de relocation de l'appartement. Le courrier de la représentante de la bailleuse par lequel elle a accusé réception de la résiliation s'avère sans équivoque : en aucun cas, le locataire ne pouvait le comprendre comme une exonération de sa responsabilité pour le paiement du loyer au-delà du 31 juillet 1998, le bailleur s'étant limité à indiquer qu'il s'efforcerait de relouer ce logement dès que possible.

Au regard de ce qui précède, à compter de la restitution des locaux, on pouvait attendre du bailleur qu'il entreprenne des recherches actives en vue de faciliter la relocation de l'objet du bail. Il appert toutefois que le bailleur s'est contenté de le remettre sur la liste des objets à relouer, sans néanmoins donner une publicité particulière à la vacance de cet apparte-

ment. Le gérant de l'immeuble n'a d'ailleurs pas été en mesure de donner des précisions au sujet d'éventuelles annonces parues dans la presse pour proposer cet appartement à la location à compter du 1^{er} août 1998. Il convient donc de retenir qu'aucune démarche particulière n'a été effectuée par le bailleur pour faciliter la relocation de ce logement.

En outre, le montant du loyer, à savoir 1'000 fr. par mois pour un studio, qualifié d'assez cher par le représentant du bailleur lui-même, aurait pu, comme le relève à juste titre le Tribunal des baux et loyers, faire l'objet d'une réduction lors de sa remise sur le marché, afin de faciliter une relocation.

Le principe d'une réduction du loyer dû par le locataire jusqu'à l'échéance du bail doit dès lors être admis.

Toutefois, conformément aux principes rappelés ci-dessus, la réduction de loyer ne saurait être admise immédiatement dès la restitution des locaux, mais plutôt à compter d'un délai de 2 mois, sachant que l'on ne pouvait raisonnablement imposer au bailleur d'entreprendre des démarches en vue de la relocation de l'objet avant la restitution des locaux à la fin du mois de juillet 1998. La réduction de loyer sera donc admise du 1^{er} octobre 1998 au 31 mars 1999.

S'agissant de la quotité de cette réduction, il convient en particulier de rappeler le manque de diligence du locataire, sans toutefois oublier les devoirs qui incombent au bailleur. La Cour estime donc, en tenant compte du principe d'équité et tout bien considéré qu'une réduction correspondant à un quart du loyer fixé, sans les charges, apparaît raisonnable, ceci à compter du 1^{er} octobre 1998.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 6 mars 2006 dans la cause D.M. c/ B.K.)