

RESILIATION ET PROLONGATION DU BAIL

par

Claude REYMOND,

Avocat

Professeur à l'Ecole des HEC de  
l'Université de Lausanne

Professeur associé à la Faculté de droit  
de l'Université de Genève

PREMIER PARTIE : LA RESILIATION

I. LA RESILIATION ORDINAIRE

1. La résiliation ordinaire (que la loi appelle congé) est régie par l'article 267 CO, mais l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL), du 30 juin 1972, introduit les compléments suivants :
  - Les délais et les termes de congé de l'article 267 al. 2 sont de droit impératif; ils peuvent être prolongés mais non abrégés (art. 12 AMSL);
  - La résiliation est soumise à la forme écrite (art. 13 AMSL).
  
2. La résiliation n'a pas à être motivée (ATF Stierli c/ Maurer, RO 99 (1973) II 50 = JT 1973 I 645).

3. Le congé doit parvenir à son destinataire dans le délai légal (ou conventionnel) de résiliation.
  4. Quid du congé donné pour un terme inexact ?
  5. Dans le système de l'AMSL, la résiliation est interdite au bailleur dans les cas suivants :
    - a) à l'occasion d'une hausse de loyer (art. 18 al. 3; cf. art. 18 al. 1);
    - b) en cours de procédure de conciliation ou devant l'autorité judiciaire (art. 24);
    - c) pendant les deux ans qui suivent une conciliation ou une décision judiciaire, aux conditions de l'article 28 al. 3 AMSL.
- Sanctions civile (nullité du congé) et pénale (art. 31 AMSL).

## II. L'EXPIRATION DU BAIL A TERME FIXE

Il prend fin sans résiliation, sauf reconduction tacite aux conditions de l'article 268 CO.

## III. LES CAS DE RESILIATION EXTRAORDINAIRE

Voir les exposés des autres orateurs sur les autres cas de résiliation.

DEUXIEME PARTIE : LA PROLONGATION JUDICIAIRE DU BAIL

I. CHAMP D'APPLICATION

1. Limité par l'article 267a CO à certains cas de résiliation :
  - résiliation ordinaire (art. 267);
  - résiliation par l'acquéreur (art. 259);
  - expiration du bail à terme fixe (art. 268; voir art. 267b);
  - résiliation en cas de décès du preneur (art. 270).
  
2. a) Limité, en matière de bail à loyer, aux logements et aux locaux commerciaux.  
b) Pas de prolongation des baux portant sur des chambres meublées isolées (art. 267d al. 2).  
c) Parcelles non bâties ? Voir ATF Konrad c/ Printing Studio, RO 98 (1972) II 199 = JT 1973 I 166.
  
3. Applicable à la sous-location, avec la limitation de l'article 267d al. 1.

II. MECANISME DE MISE EN OEUVRE

1. Pour la première demande de prolongation, saisir le juge dans le délai fixé par la loi :

- 30 jours dès réception de l'avis de résiliation (art. 267a);
- 60 jours avant l'expiration du bail à terme fixe (art. 267b), moyennant demande préalable de prolongation au bailleur.

Question : Est-il satisfait à cette exigence par l'envoi de la requête de prolongation ?

2. Pour la seconde demande de prolongation :

- 60 jours avant l'expiration de la première (art. 267a al. 2, 267b al. 2).

N.B. La seconde requête de prolongation doit être formée dans le délai même si le juge n'a pas encore prononcé sur la première (ATF Michael c/ Brandenberger, RO 101 (1975) II 86 = JT 1976 I 91).

3. Ces délais sont péremptoires (même arrêt).

4. Ils sont impératifs (art. 267e).

5. Sont parties à la procédure :

- d'une part, le preneur (requérant) ou ses héritiers dans le cas de l'article 270. Quid du conjoint ?
- d'autre part, le bailleur; dans le cas de l'article 259, l'acquéreur.

Jurisprudence : l'acquéreur prend la place du bailleur

dans la procédure, même si le bailleur avait lui-même résilié le bail (ATF Weissenfluh c/ Muri, RO 98 (1972) II 294 = JT 1973 I 378).

6. Quid de la question préjudicielle concernant la validité du congé ?

### III. CONDITIONS DE FOND

#### 1. Pour la première prolongation

- a) Conséquences pénibles pour le preneur et sa famille.

Jurisprudence :

- difficulté de trouver un logement ou des locaux commerciaux comparables jusqu'au terme du contrat, mais le juge peut tenir compte du délai que le preneur peut mettre à profit entre la résiliation et l'échéance du bail;
- durée du bail;
- frais de deux déménagements consécutifs;
- proximité du lieu de travail, de l'école des enfants;
- mais non le seul inconvénient du déménagement (ATF Wüthrich & Zahnd c/ Steimle, RO 102 (1976) II 254 = JT 1977 I 558; ATF Dieterle et consorts c/ ABZ, RO 105 (1979) II 197 = JT 1980 I 162).

- b) Comparaison avec les intérêts du bailleur.

Jurisprudence :

- travaux : transformation, démolition ?
- logement d'un employé ?

N.B. Le bailleur peut invoquer dans le cadre de l'article 267a des motifs qui ne peuvent pas être retenus dans celui de l'article 267c.

- c) Importance du rôle du juge : balance des intérêts.

Jurisprudence :

Le droit à la prolongation du bail n'est pas inconditionnel; le preneur doit d'emblée faire preuve de diligence (ATF Wüthrich & Zahnd, cité; ATF Bartusch c/ Baraga, RO 104 (1978) II 311 = JT 1979 I 495).

2. Pour la seconde prolongation

Mêmes conditions de fond que pour la première prolongation auxquelles s'ajoute l'exigence faite au preneur d'avoir "*vainement entrepris tout ce qui pouvait raisonnablement être exigé de lui pour remédier à ces circonstances pénibles*" (art. 267a al. 2).

Jurisprudence :

- Il incombe au preneur d'établir les démarches qu'il a faites (voir ATF Bartusch c/ Baraga, cité).

IV. PROLONGATION INJUSTIFIEE

1. Portée de l'article 267c ?

2. Les trois cas de l'article 267c :

- a) plaintes fondées sur des faits graves, notamment infraction au contrat nonobstant un avertissement écrit;
- b) bail conclu en relation avec un contrat de travail;
- c) besoin des locaux :

- pour le propriétaire (ou l'usufruitier);
- pour lui-même ou de proches parents ou alliés.

Quid de l'actionnaire unique d'une société immobilière ?

Jurisprudence :

Le besoin du bailleur doit être admis s'il a des raisons sérieuses de réclamer des locaux loués pour son propre usage (ATF Aeschbach c/ Duchosal, RO 98 (1972) II 104, rés. JT 1973 I 93; voir Stierli c/ Maurer, cité). En cas de transformation ou de démolition, voir ATF Julliard et Bolliger c/ Siegrist, RO 99 (1973) II 164.

3. Si l'une des conditions de l'article 267c est remplie, le bail ne peut pas être prolongé, quelque pénible que soit la résiliation pour le preneur (mêmes arrêts).

V. EFFETS ET CONTENU DU JUGEMENT DE PROLONGATION

1. Le bail est prolongé (le système n'est donc pas celui

de l'annulation de la résiliation) d'une durée fixée par le juge, dans les limites de l'article 267a :

- Logement :

1ère prolongation : 1 an

2ème prolongation : 2 ans

- Locaux commerciaux :

- 1ère prolongation : 2 ans

- 2ème prolongation : 3 ans.

2. A la demande du bailleur (voir ATF Schumacher & Cie c/ Waldvogel, RO 102 (1976) II 12 = JT 1976 I 615), le juge peut modifier le contrat, par exemple :

- quant aux locaux;

- quant au loyer.

3. En cas de transaction, les parties peuvent-elles convenir d'une prolongation unique ou l'article 267e s'y oppose-t-il ?

\* \* \*