

VALIDITE DU CONGE ET PROLONGATION DU BAIL

par

Jean GUINAND,

Professeur à l'Université de Neuchâtel

Sommaire

I. LA VALIDITE DU CONGE

- A. Conditions de validité du congé selon l'art. 267 CO
- B. Conditions de validité du congé selon l'AMSL
- C. Contestations relatives à la validité du congé

II. LA PROLONGATION DU BAIL

- A. Champ d'application et mise en oeuvre des art. 267a ss CO
- B. Conditions de la prolongation
- C. Effets de la prolongation

* * *

I. LA VALIDITE DU CONGE

A. Conditions de validité du congé selon l'art. 267 CO

- 1. L'article 267 CO ne s'applique qu'aux baux à loyer de durée indéterminée ou reconduits tacitement selon l'article 268 CO.

2. Le congé doit respecter les termes et délais indiqués à l'article 267 CO (cf. rapport Jeanprêtre).

Le contrat de bail peut déroger à l'article 267 CO et prévoir d'autres termes et délais.

3. Le congé doit parvenir au destinataire dans le délai légal ou conventionnel (sur la notion de réception, cf. rapport Jeanprêtre et RO 107 II 189).
4. L'article 267 CO ne soumet pas le congé au respect d'une forme particulière. Il peut donc être donné aussi bien verbalement que par écrit. Toutefois, si le contrat de bail prévoit que le congé devra être donné par écrit, il s'agit d'une forme réservée (art. 16 CO) qui doit être respectée.
5. En l'état actuel du droit suisse, le congé n'a pas besoin d'être motivé.

Sanctions du non respect des conditions précitées :

6. Si le contrat de bail exige que le congé soit donné par écrit, le non respect de cette forme entraîne la nullité du congé.
7. Si les délais et termes légaux ou contractuels n'ont pas été respectés, le congé n'est pas nécessairement sans effet :

S.I. Ciel Bleu "B" c/ Baehler, TF, 10 mars 1981, RO
107 II 189, c. 3, à p. 194 :

"Dans le domaine... de la résiliation du bail ou du ~~contrat~~ de travail, un congé donné tardivement ou pour un terme non conforme est généralement considéré comme étant non pas nul, mais reporté à la date la plus proche à laquelle il aurait pu valablement intervenir, pour autant que la volonté de la partie qui résilie puisse être comprise dans ce sens par le destinataire (ATF 47 II 298; Schmid, n. 25 ad art. 267 CO; Oser-Schönenberger, n. 11 ad art. 267 CO; Guhl/Merz/Kummer, 7ème éd., p. 381; Becker, n. 8 ad art. 318 CO; Oser-Schönenberger, n. 16 ad art. 347 CO; Becker, n. 12 ad art. 347 CO; Schweingruber, Commentaire du contrat de travail, traduction française d'A. Laissue, p. 175; Streiff, Leitfaden zum neuen Arbeitsvertragsrecht, p. 124 n. 5)."

8. Pour tous les baux qui y sont soumis, le congé doit en outre respecter les conditions de l'AMSL (cf. ci-dessous, B).

N.B. Les mêmes règles s'appliquent au congé donné en vertu des articles 259 et 270 CO.

B. Conditions de validité du congé selon l'AMSL

1. Les termes et délais de l'article 267 CO sont de droit relativement impératif : ils ne peuvent qu'être prolongés, pas abrégés (art. 12, al. 1 AMSL).
2. Le congé, signifié par le bailleur, doit respecter la forme écrite (art. 13, al. 1 AMSL).

3. Le bailleur ne peut pas signifier un congé à l'occasion d'une majoration de loyer (art. 18, al. 3 AMSL).
4. Le bailleur ne peut pas signifier un congé lorsqu'une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire relative à une contestation de loyer est en cours (art. 24 AMSL).
5. Le bailleur ne peut pas signifier un congé, dans les deux ans qui suivent :
 - a) une entente devant la commission de conciliation;
 - b) la renonciation par le bailleur à porter l'affaire devant l'autorité judiciaire après un échec de conciliation;
 - c) la perte du procès, totalement ou en grande partie, par le bailleur(article 28, al. 3 AMSL).

Questions : - à partir de quand commence à courir le délai de deux ans ? (cf. rapport Jeanprêtre)
- que faut-il entendre par perte du procès "totalement ou en grande partie" ?

Sanctions du non respect des conditions précitées :

6. Si le contrat de bail prévoit, contrairement à l'article 12 al. 1 AMSL, des termes et délais plus courts que ceux de l'article 267 CO, le congé ne sera valable que s'il

respecte les délais légaux (application de l'arrêt 107 II 189 cité ci-dessus A 7).

7. Un congé qui ne respecte pas la forme écrite ou donnée par le bailleur à l'occasion d'une majoration de loyer ou lorsqu'une procédure de conciliation judiciaire est en cours est nul et de nul effet (art. 20 CO).

Jurisprudence : SJZ 1981, p. 341, No 51; BJM 1981, p. 197; BlZR 1980, No 110, p. 231 et 1978, No 119, p. 271; SJ 1979, p. 592, Nos 172-175, Comm. IV/9, p. 26.

8. Un congé donné dans les deux ans qui suivent les événements cités ci-dessus, sous chiffre 5, est nul et de nul effet (Comm. XI/11, p. 20; X/12, p. 27 et VIII/12, p. 18) sauf si :

- a) la contestation a été portée abusivement (par le preneur) devant la commission de conciliation (art. 28, al. 3 1ère phrase in fine AMSL);
- b) le congé est donné par l'acquéreur de l'immeuble en application de l'art. 259 al. 2 CO;
- c) le congé est donné en application des art. 261 al. 2, 265, 266 et 269 CO;
- d) le congé est donné par un bailleur qui pourrait se prévaloir d'un cas d'application de l'art. 267c CO.

9. L'exception de nullité peut constituer un abus de droit
SJZ, 1982, p. 61.

C. Contestations relatives à la validité du congé

Principe : elles relèvent du contentieux civil ordinaire et sont donc soumises à la procédure civile cantonale.

Questions : - l'article 267f CO s'applique-t-il à la contestation relative à la validité du congé ?
- le juge saisi d'une demande de prolongation de bail peut-il ou doit-il trancher la question de la validité du congé ?

Jurisprudence :

- Bâle : BJM 1979, p. 190 et 1977, p. 182.
- Zurich : SJZ 1981, p. 341, No 51; BlZR 1978, p. 271, No 119.
- Genève : SJ 1979, p. 573, No 36 et p. 575, No 53; SJ 1972, p. 264.
- Vaud : JT 1980 III p. 73.
- Neuchâtel : art. 1 al. 2 de la Loi d'introduction de la Loi fédérale modifiant le Code des obligations (restriction du droit de résilier les baux) du 18 novembre 1970; arrêt non publié de la Cour de cassation civile du 19 février 1981.

II. LA PROLONGATION DU BAIL

A. Champ d'application et mise en oeuvre des articles 267a et suivants CO

1. La prolongation judiciaire du bail n'est envisageable que

dans les cas de résiliation prévus aux articles :

267 CO - résiliation ordinaire;

259 CO - résiliation par l'acquéreur;

270 CO - résiliation en cas de décès du preneur,

ou à l'expiration d'un bail à terme fixe (art. 268/267b CO).

2. La prolongation ne peut concerner que les logements et les locaux commerciaux.

Elle est exclue :

- pour les baux portant sur des chambres meublées isolées (art. 267d al. 2 CO);
- en principe, pour les baux portant sur des immeubles non bâtis (RO 98 II 199 - JT 1973, p. 166).

Elle est en revanche possible en cas de sous-location (art. 267d al. 1 CO).

3. La demande de prolongation doit être adressée au juge compétent du lieu de situation de l'immeuble.
4. Le juge doit être saisi dans les délais fixés par la loi (art. 267a al. 3 CO). Il s'agit de délais impératifs (art. 267e CO) et péremptoires (RO 101 II 86 - JT 1976, p. 91, qui réserve toutefois les cas d'abus de droit).

Les délais fixés par la loi sont :

a) Pour la première prolongation :

- 30 jours dès réception de l'avis de résiliation, même si le bailleur résilie le bail longtemps à l'avance (RO 99 II 167 - JT 1974, p. 258);
- 60 jours avant l'expiration du bail à terme fixe, moyennant une demande préalable de prolongation au bailleur.

b) Pour la seconde prolongation :

- 60 jours avant l'expiration du délai de prolongation, même si le juge n'a pas encore statué sur la première demande (RO 101 II 86 précité).

5. Les parties à la procédure sont :

- d'une part, le preneur ou ses héritiers dans le cas de l'article 270 CO;
- d'autre part, le bailleur ou l'acquéreur dans le cas de l'article 259 CO (et même si le bailleur avait lui-même résilié le bail - RO 98 II 294 - JT 1973, p. 378).

B. Conditions de la prolongation

1. Pour la première prolongation :

a) Conséquences pénibles pour le preneur ou sa famille.

Jurisprudence : RO 102 II 254 - JT 1977, 558; JT 1980 III 137.

Dieterle et consorts c/ ABZ Allgemeine Bankgenossenschaft
Zürich, TF, 20 juillet 1979, RO 105 II 197 - JT 1980,
c. 3a, à p. 163 :

"Le juge peut prolonger le bail portant sur un logement d'une année au plus lorsque la résiliation du contrat a des conséquences pénibles pour le preneur ou sa famille, sans que cela soit justifié par un intérêt du bailleur (art. 267a al. 1 et 267b al. 1 CO). Le tribunal supérieur relève avec raison que les suites qu'entraîne un changement d'appartement ne peuvent en soi pas constituer des conséquences pénibles injustifiées au sens de la loi, même lorsqu'elles sont désagréables, voire dures pour le locataire. Elles sont inhérentes à la résiliation du bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées en cas de prolongation du contrat. Celle-ci ne peut donc avoir un sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire..."

Question : la pénurie de logements fait-elle présumer que la résiliation a des conséquences pénibles pour le locataire ?

b) Absence d'exceptions justifiées du bailleur, soit :

- violation par le preneur de ses obligations contractuelles au sens de l'article 267c litt. a CO.

Jurisprudence : SJ 1979, p. 580, Nos 87-101; BJM 1977, p. 308 et 1974, p. 179;

- bail conclu en relation avec un contrat de travail - art. 267c litt. b.

Jurisprudence : SJ 1979, p. 582, Nos 102 - 104;

- besoin des locaux par le propriétaire ou ses proches parents ou alliés - art. 267c litt. c.

Jurisprudence :

- *"Les besoins visés à l'article 267c litt. c CO sont ceux du propriétaire juridique, et non du propriétaire économique."* (JT 1981, III, p. 137; Comm. XII/11, p. 32).
- *"Selon la jurisprudence, le besoin personnel du propriétaire au sens de cette disposition existe dès qu'il a des raisons sérieuses d'occuper les locaux et que, dans les circonstances données, ces raisons doivent être considérées comme valables..."* (RO 99 II 166, c. 3).
- *"Il n'est pas nécessaire en revanche que ce besoin sérieux soit aussi pressant, c'est-à-dire que la personne à laquelle les locaux sont destinés subissent un préjudice considérable si elle ne les obtient pas. En particulier, il n'est pas nécessaire que, à défaut de pouvoir occuper les locaux, le bailleur ou ses proches parents ou alliés restent sans toit ou doivent se loger dans des conditions inadmissibles."* (RO 99 Ia 312 - JT 1974, p. 238).
- *"Lorsque le besoin du propriétaire est sérieux, il n'y a pas lieu de mettre en balance les intérêts respectifs du propriétaire et du locataire (RO 92 I 191). Cela revient à dire que le juge n'a pas à examiner s'il doit exiger du premier de patienter plutôt que d'imposer au second de vider les locaux loués."* (RO 98 II 108, c. 3b).

c) Pesée d'intérêt en faveur du preneur : cf. BlZR 1982, No 32, p. 84.

2. Pour la seconde prolongation :

mêmes conditions que pour la première plus impossibilité du preneur de remédier aux conséquences pénibles au sens de l'article 267a al. 2.

Jurisprudence : RO 104 II 311 - JT 1979, p. 495; SJ 1979, p. 582, Nos 105-113.

- *"Trotz der sehr allgemeinen gehaltenen Formulierung des Gesetzes hinsichtlich der Bemühungen des Mieters läuft der vom Mieter zu leistende Beweis fast immer auf einem Punkt hinaus : Die Suche nach anderen Räumen. Vom Mieter sind Belege darüber zu fordern, dass er selbst aktiv mit einer gewissen Intensität und Beharrlichkeit ein anderes Mietobjekt gesucht hat."* (BlZR 1979, No 131, p. 301).

C. Effets de la prolongation

1. Si la demande de prolongation est justifiée, le juge fixe la durée de la prolongation dans les limites de l'article 267a CO :

- logements :

- 1ère prolongation : 1 an
 - 2ème prolongation : 2 ans

- locaux commerciaux :

- 1ère prolongation : 2 ans
 - 2ème prolongation : 3 ans.

Jurisprudence :

- *"Die Bestimmung der Dauer der Erstreckung ist vom Richter nach billigem Ermessen auf dem Wege der Abwägung der gegenseitigen Interessen vorzunehmen (Schmid, Zürcher Kommentar, N. 15 zu Art. 267a OR)." (BlZR 1979, No 130, p. 299).*

2. Le contrat est maintenu dans son état antérieur sauf modification par le juge, à la demande du bailleur :

- quant aux locaux (RO 98 II 294 c. 8 - JT 1973, p. 378; RSJB 1974, p. 527);
- quant au loyer (RO 102 II 13 - JT 1976, p. 615; BLZR 1976, No 19, p. 56 et 1982, No 32, p. 84; SJ 1972, p. 550 et 1979, p. 587, Nos 139-142).

3. Sur les effets d'une transaction sur la question de la prolongation, cf. BLZR, 1982, No 27, p. 75.
