

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Philippe Conod, Double résiliation (4A_189/2011), Newsletter Bail.ch septembre 2011

Résiliation : possibilité de notifier une double résiliation extraordinaire et ordinaire pour le cas où la première devait s'avérer inefficace.

Art. 8 CC ; art. 261 al.2 let a, 266a al. 2 CO

Double résiliation.

Philippe Conod

I. Objet de l'arrêt

Si l'arrêt porte principalement sur la définition du besoin urgent du nouveau propriétaire, il examine également la question fort intéressante de la double résiliation (extraordinaire et ordinaire) pour le cas où la première devait se révéler inefficace.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Nouveaux propriétaires de l'immeuble, les bailleurs résilient les baux de tous les locataires de l'immeuble ainsi que du locataire Y. pour l'échéance légale. Les bailleurs ont motivé le congé donné à Y. par le fait qu'ils souhaitaient installer dans l'appartement de Y. la sœur de l'un des bailleurs. Ils ont également invoqué l'insuffisance de rendement.

L'autorité de conciliation a annulé le congé considérant que le calcul de rendement n'avait pas été fait pour l'appartement concerné, que les deux motifs invoqués étaient contradictoires et que le congé pouvait apparaître comme un prétexte. Décision réformée par le Tribunal des baux qui déclare le congé valable. En appel, le congé est déclaré inefficace, décision confirmée par le Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral, tout comme la Chambre d'appel, a considéré que les bailleurs n'avaient pas établi la réalité du besoin invoqué, ni à tout le moins son urgence. En effet, la sœur de l'un des bailleurs n'avait aucune attache avec Genève ni perspectives professionnelles à court terme dans cette ville. Les bailleurs avaient également allégué l'insuffisance de rendement et reprochaient aux autorités cantonales de ne pas avoir examiné ce point. En effet, dans un tel cas il aurait fallu faire application, selon eux, de l'art. 266a al. 2 CO et reporter les effets du congé à la plus prochaine échéance contractuelle. Le Tribunal fédéral confirme une nouvelle fois sa jurisprudence. Celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur. Dès lors, la notion de droit formateur exclut en principe la possibilité d'une conversion. Il ne peut y avoir report des effets d'un congé que s'il s'agit d'une erreur sur la date d'échéance.

De plus, les bailleurs n'ont usé que d'une formule officielle avec une date d'échéance anticipée invoquant deux motifs dont un seul justifiait la résiliation anticipée. Dès lors, le locataire pouvait, de

bonne foi, partir du principe que le rendement insuffisant était un motif accessoire et qu'il ne pouvait être invoqué indépendamment du besoin propre.

III. Analyse

1. Les bailleurs avaient notifié une seule résiliation avec une échéance anticipée en invoquant l'art. 261 al. 2 let. a CO. A l'appui de la même résiliation, ils avaient également invoqué le rendement insuffisant de l'immeuble. Tant la Chambre d'appel que le Tribunal fédéral ont considéré que le congé était inefficace. L'état de fait tel que retenu par les Juges ne permettait d'ailleurs pas d'autre solution. Question intéressante, les bailleurs avaient invoqué deux motifs dans la même résiliation, à savoir le besoin propre fondant une résiliation anticipée et le rendement insuffisant fondant une résiliation ordinaire.

A juste titre, le Tribunal fédéral a retenu que le motif du rendement insuffisant n'était qu'un motif accessoire. Dans la mesure où le motif principal, soit le besoin propre du bailleur, était écarté, il n'était pas possible d'entrer en matière sur le motif accessoire.

La solution aurait été différente si les bailleurs avaient clairement manifesté leur volonté de donner subsidiairement un congé ordinaire. Le bailleur peut avoir l'intention de mettre fin au contrat de bail pour plusieurs bonnes raisons. Le Tribunal fédéral lui reconnaît ainsi "la possibilité de signifier une deuxième résiliation subsidiaire appelée à déployer ses effets uniquement si le premier congé n'est pas valable".

Dans le cas d'espèce, les bailleurs auraient ainsi dû notifier un premier congé principal au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO, soit pour le besoin propre, et un second congé subsidiaire en invoquant le rendement insuffisant.

Pour le Tribunal fédéral, le bailleur n'affaiblit pas sa position en notifiant ainsi deux résiliations, l'une principale et l'autre subsidiaire. Du fait de l'impossibilité de convertir un congé anticipé, dont les conditions de fond seraient viciées, en un congé donné pour l'échéance ordinaire, l'attitude du bailleur qui procède de cette manière n'est nullement critiquable.

Le bailleur peut hésiter entre une résiliation au sens de l'art. 257f CO et une résiliation ordinaire. Il entend invoquer les graves violations du contrat par le locataire mais n'est pas certain que le Tribunal considère que ces violations graves rendent la poursuite du bail intolérable au bailleur. Si tel n'est pas le cas, le congé anticipé sera considéré comme inefficace par les tribunaux. Le bailleur aurait tout intérêt à notifier principalement la résiliation pour violations graves ainsi qu'une résiliation subsidiaire pour l'échéance. Il motivera la résiliation subsidiaire par les multiples violations de ses obligations par le locataire. Si le bailleur n'obtient pas gain de cause sur la résiliation anticipée au sens de l'art. 257f CO, la résiliation sera validée pour l'échéance ordinaire ; le fait que le locataire ait violé gravement ses obligations est de nature à diminuer drastiquement la prolongation qui pourrait lui être accordée.

2. Qu'en est-il si, après avoir notifié une résiliation extraordinaire pour violation grave de ses obligations par le locataire, le bailleur notifie une nouvelle résiliation de bail mais cette fois pour l'échéance ordinaire en invoquant les mêmes motifs, résiliation bien évidemment à nouveau contestée par le locataire ?

Dans un arrêt rendu en 2004, le Tribunal fédéral a considéré que le congé donné par le bailleur, alors qu'une procédure était pendante était annulable au sens de l'art. 271a al. 1 let. d CO¹.

Le bailleur avait notifié un congé pour justes motifs puis, deux mois plus tard, un congé donné pour l'échéance ordinaire. Le Tribunal fédéral a considéré qu'il ne s'agissait pas de juger si le second congé

¹ ATF 131 III 33, JdT 2005 I 255.

était abusif ou non mais qu'il suffisait que ce congé soit donné par le bailleur pendant une procédure judiciaire en rapport avec le bail pour qu'il soit annulable.

Le raisonnement pourrait être identique pour un congé déclaré inefficace, mais renouvelé par la suite, dans le délai de protection de 3 ans de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO.

Tant la doctrine que la jurisprudence ont admis qu'un congé nul au sens de l'art. 266o CO, soit pour des raisons formelles, pouvait être renouvelé sous une forme valable. Une partie de la doctrine admet qu'une résiliation extraordinaire reconnue inefficace peut être renouvelée sous la forme d'une résiliation ordinaire lorsque les motifs existaient déjà avant le début de la procédure².

Dans son arrêt du 14 septembre 2004 (ATF 131 III 33) le Tribunal fédéral a écarté cette solution, même si dans un arrêt plus récent du 8 mai 2007 (MRA 2007, p. 85) le Tribunal fédéral paraît assouplir sa position.

Dans tous les cas, une résiliation reconnue inefficace devrait pouvoir être renouvelée sur le principe, sauf si l'inefficacité relève d'un vice matériel³.

Le Tribunal fédéral admet le principe de la double résiliation, mais il me semble, à lire l'arrêt, que cette double résiliation doit être simultanée. Cela n'est pas sans poser problème dans le cadre d'un congé donné au sens de l'art. 257f CO. En effet, le Tribunal pourrait admettre les violations graves de ses obligations par le locataire mais considérer que celles-ci ne rendent pas la poursuite du bail intolérable. Le congé est dès lors inefficace, celui-ci étant matériellement infondé.

Un congé donné par la suite, pour les mêmes motifs, mais pour l'échéance ordinaire risquerait ainsi fort d'être annulé, alors qu'il est manifeste que le locataire a violé ses obligations. On peut relever que le Tribunal fédéral a partiellement résolu la question en considérant que le recours à la résiliation pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO pouvait exceptionnellement être admis comme solution de rechange⁴.

En l'état, le bailleur prudent, s'il n'est pas certain du bien-fondé des motifs invoqués à l'appui de la résiliation anticipée, ferait bien d'user de la double résiliation.

² Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT 2011, N.18 ad art. 271 CO ; Higi, ZK, N. 262 ad art. 271a CO.

³ Voir également Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT 2011, N. 13 et 18 ad art 271 CO et N.31 ad art. 271a CO.

⁴ CdB 2007, p. 121 ; CONOD, La protection du locataire en matière de congé, 15^{ème} Séminaire sur le droit du Bail, Neuchâtel, p. 184