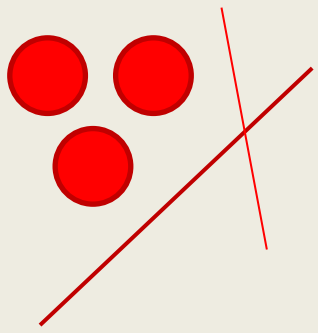


Protection contre les congés

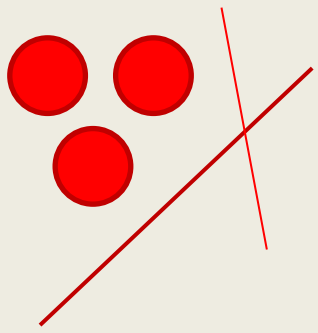
Marino Montini



- **ATF 137 III 547**⁽¹⁾

Bailleur : résilie de manière ordinaire le bail en raison de **retards répétés** dans le paiement du loyer.

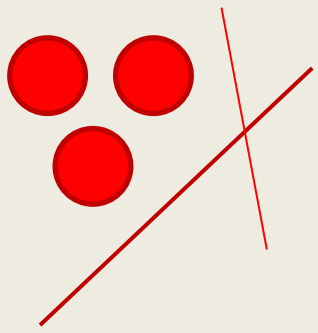
Locataires: contre-attaquent en faisant valoir que le **loyer initial n'a pas été notifié sur formule officielle** (art. 270 al. 2 CO), ce dont ils ont eu connaissance en cours de procédure.



- **ATF 137 III 547**⁽²⁾

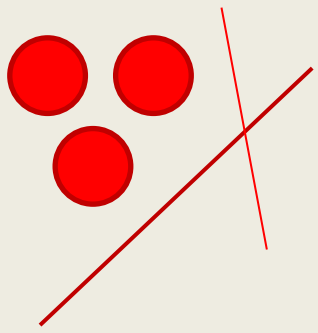
Le TF rappelle d'abord :

- a) Chacune des parties est **libre de résilier le contrat** de bail pour son échéance, en respectant le délai de congé.
- b) Déterminer les motifs réels d'un congé est une **question de fait** :
Ici : retards répétés dans le paiement du loyer



- **ATF 137 III 547**⁽³⁾

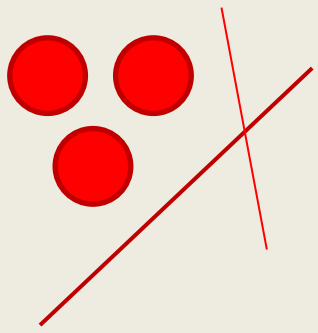
- c) Pour ne pas être contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), il suffit que le congé repose sur **un intérêt légitime**.
- Il est compréhensible que le bailleur souhaite louer son bien à un **locataire** dont il peut espérer qu'il **s'acquittera ponctuellement de ses obligations pécuniaires**.



- **ATF 137 III 547**⁽⁴⁾

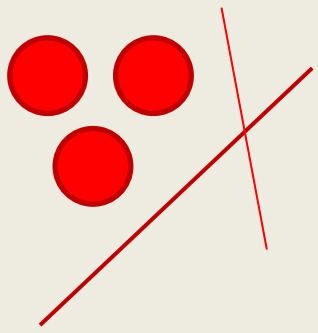
Absence de formule officielle:

- **n'affecte ni la possibilité** pour chacune des parties **de résilier le contrat** pour l'échéance, **ni la convention** des parties **fixant la date** à laquelle le **loyer** doit être versé.
- le vice n'a de conséquence que pour le **montant du loyer** convenu.



- **ATF 137 III 547**⁽⁵⁾

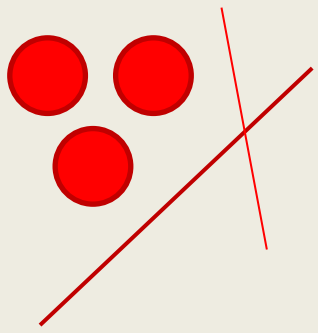
En l'espèce, les **locataires** n'ont **jamais** saisi l'autorité de conciliation d'une **contestation du loyer initial**, ni n'ont fait valoir une telle contestation dans le procès lui-même.



- **ATF 137 III 547**⁽⁶⁾

Invoquer l'absence de notification sur formule officielle pour s'opposer à une résiliation ordinaire découlant du fait que les locataires n'ont pas rempli ponctuellement leurs obligations pécuniaires revient à utiliser une institution juridique d'une manière contraire à son but : **abus de droit**

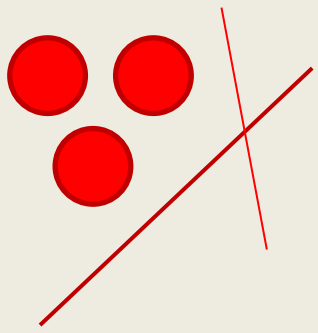
→ **validité du congé reconnue**



- **TF 4A_594/2010 du 12 janvier 2011⁽¹⁾**

Art. 271a al. 1 litt. e ch. 1 CO:

Congé annulable lorsqu'il est **donné dans les 3 ans** à compter de la fin d'une **procédure** lors de laquelle le bailleur a succombé dans une large mesure.

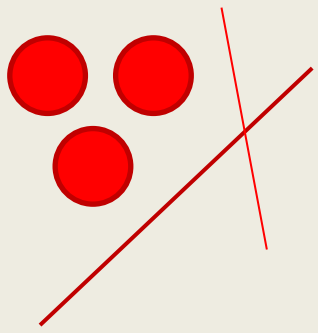


- **TF 4A_594/2010 du 12 janvier 2011⁽²⁾**

Les faits:

- a) Bail de **locaux commerciaux** dans une **ancienne usine**.
- b) En 2006, la bailleuse dépose une **demande d'expulsion** du locataire qui est **rejetée**.
- c) En 2007, la bailleuse **résilie l'ensemble des baux** en vigueur sur le site de son ancienne usine:

Motif: « **modification et refonte complète de l'ancienne usine** ».



- **TF 4A_594/2010 du 12 janvier 2011⁽³⁾**

Il est constaté:

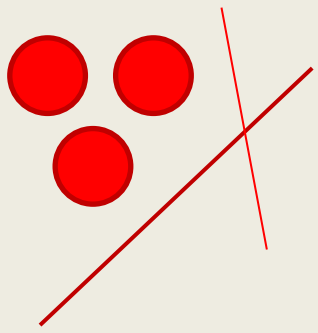
a) le **délai de protection** a commencé à courir dès l'entrée en force du jugement de rejet de la demande en expulsion (2006):

→ **soit moins de 3 ans**

b) le **congé** est donc **annulable**

→ est **sans pertinence** le fait que le congé ait été donné pour un **motif sérieux et légitime**.

→ de plus, **pas besoin d'esprit de représailles**.



- **TF 4A_594/2010 du 12 janvier 2011⁽⁴⁾**

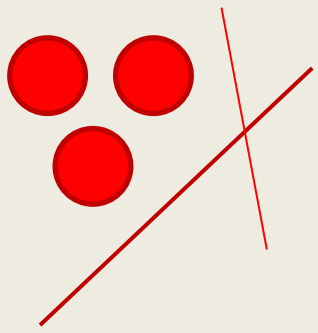
Le TF de vérifier encore les **tempéraments** de l'art. 271a al. 3 CO.

Liste exhaustive :

notamment : a) besoin urgent

b) justes motifs

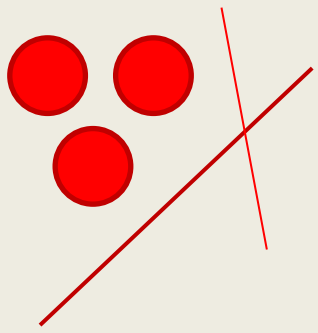
(art. 266g CO)



- **TF 4A_594/ 2010 du 12 janvier 2011**⁽⁵⁾

a) besoin urgent:

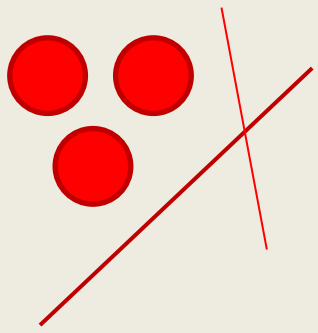
→ des constatations cantonales, il ne ressort aucun besoin, pour la bailleresse, d'utiliser elle-même les locaux et qu'un tel besoin serait pressant.



- **TF 4A_594/ 2010 du 12 janvier 2011⁽⁶⁾**

b) congé pour justes motifs (art. 266g CO)

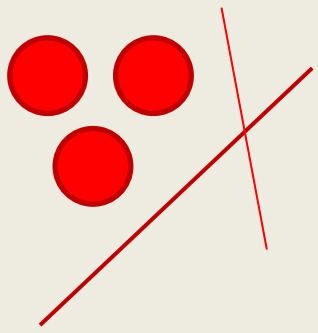
- **aucune référence à l'art. 266g CO ou à de justes motifs**
- **terme contractuel respecté** (≠ terme légal prévu par l'art. 266g CO).
- **absence de circonstances d'une gravité exceptionnelle** rendant la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement intolérable.
 - Aucune obligation pressante de faire évacuer les lieux établie.



- **TF 4A_594/ 2010 du 12 janvier 2011⁽⁷⁾**

Conclusion :

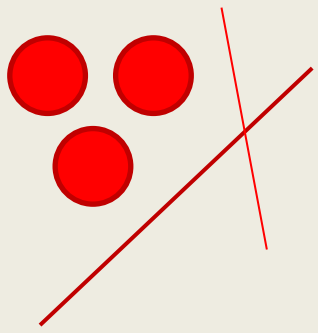
- Le **congé** est **annulable** (art. 271a al. 1 litt. e ch. 1 CO)



- **ATF 137 III 24, JT 2011 II 378** ⁽¹⁾

Art. 271a al. 1 litt. e ch. 1 CO:

Congé annulable lorsqu'il est **donné dans les 3 ans** à compter de la fin d'une **procédure** et si le bailleur a succombé « dans une large mesure ».



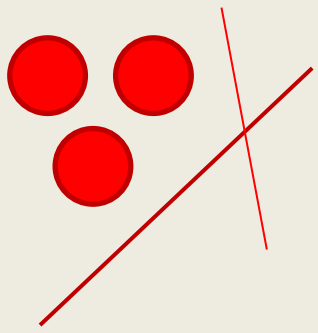
- **ATF 137 III 24, JT 2011 II 378** ⁽²⁾

Litige précédent portait sur :

- l'**existence même du bail**

→ reconnue par le TF

- quelques modalités d'usage par le locataire.

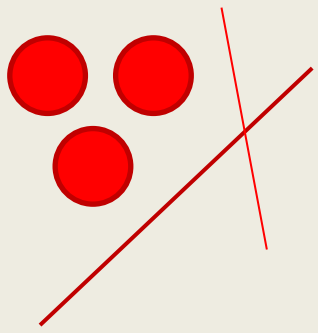


- **ATF 137 III 24, JT 2011 II 378** ⁽³⁾

Pour juger si un bailleur « **a succombé dans une large mesure** » :

→ il ne faut **pas** poser des **exigences strictes**.

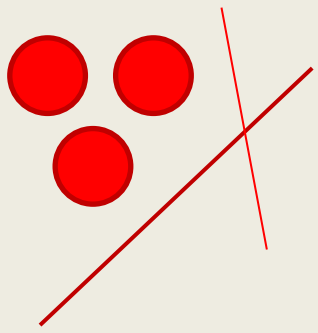
Doctrine : si le bailleur **succombe à raison d'1/3 à 1/4** (comparaison des prétentions prépondérantes du bailleur avec la décision).



- **ATF 137 III 24, JT 2011 II 378** ⁽⁴⁾

L'arrêt précise :

- a) **Pas** possible de retenir une simple évaluation de la perte du procès en pourcentage.
- b) Prendre en considération **l'importance objective et subjective du procès**, le comportement des parties avant le procès ainsi que leur possibilité d'évaluer l'issue de celui-ci.



- **ATF 137 III 24, JT 2011 II 378** ⁽⁵⁾

Critère qualitatif du procès (importance de l'objet du procès), et non une appréciation purement quantitative.

→ dans la précédente procédure :
l'existence du bail, question principale et déterminante.