

Publié par Pascal Stouder, agent d'affaires breveté à Lausanne

La résiliation du bail en cas de changement de propriétaire et la protection du locataire dans le cas spécifique de l'art. 271a al.1 lettre e CO

Bibliographie :

DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2^{ème} édition, Lausanne 2008

Et jurisprudence citée

I. Généralités

L'article 261 CO traite de ce cas de figure. Il prévoit à son alinéa 1^{er} que le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose lorsque le bailleur aliène la chose louée, concrétisant l'idée que « la vente ne rompt pas le bail ». Ainsi, l'acheteur reprend les baux en cours avec tous les droits et obligations qui leurs sont attachés¹. Par ce mécanisme légal, le nouveau propriétaire devient partie aux contrats de bail. Il est à noter que les baux passent à l'acquéreur à dater de l'inscription de la propriété au registre foncier². Par conséquent, le vendeur reste tenu de ses obligations et conserve ses droits pour la période antérieure à la vente.

Cependant, l'aliénateur n'est pas pour autant libéré de toutes ses obligations envers le locataire. Ainsi, il reste responsable des obligations nées avant la vente, de même que de tous les dommages causés au locataire du fait que l'acquéreur a valablement résilié le bail de manière anticipée. En d'autres termes, le vendeur doit indemniser le locataire pour la totalité du préjudice causé par la résiliation anticipée (art. 261 al.3 CO). Les dommages et intérêts devront par exemple couvrir la différence entre le loyer qu'aurait payé le locataire si la chose louée était restée en mains du vendeur et celui qu'il doit payer pour de nouveaux locaux jusqu'à l'échéance contractuelle³.

Dès l'inscription du nouveau propriétaire au registre et jusqu'à la prochaine échéance contractuelle figurant sur le contrat de bail, le loyer en vigueur ne pourra être augmenté. En effet, la majoration du loyer ne pourra intervenir que pour la prochaine échéance contractuelle⁴.

¹ D. Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 684

² Op. cit. p.686

³ AJP/PJA 2009, p. 878

⁴ D. Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 687

Il est à présent nécessaire de distinguer les possibilités qui s'offrent au nouveau propriétaire en matière de résiliation des baux transférés, puis de déterminer leurs conséquences. Tout d'abord, le bailleur peut dénoncer le contrat de bail de manière anticipée si des conditions strictes sont réalisées. Si ces conditions ne sont pas remplies, le bailleur devra procéder à une résiliation ordinaire du contrat de bail. A relever que dans chacun des deux cas, la protection accordée par la loi au locataire pour les congés au sens de l'art. 271a al.1 lettre e CO peut entrer en ligne de compte.

II. La résiliation du bail par l'acquéreur : la résiliation anticipée et ordinaire

Le nouveau propriétaire dispose d'un privilège face à l'ancien bailleur. En effet, en vertu de l'art. 261 al. 2 lettre a CO, il peut résilier le bail de manière anticipée, pour la plus prochaine échéance légale, sans avoir à respecter les termes et préavis contractuels. C'est donc bien aux termes et préavis légaux qu'il doit se plier. A cet égard, il sied de préciser que selon les termes de l'art. 266c CO, applicable aux logements, le préavis de résiliation est de trois mois pour le terme fixé par l'usage local. Dans le canton de Vaud, les termes usuels sont le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre à midi⁵.

Le plus prochain terme légal se détermine à partir du jour de l'inscription du transfert de propriété au registre foncier. De plus, il faut être rendu attentif au fait que le bailleur qui laisse passer la première occasion de résilier le bail de manière anticipée ne peut plus y procéder. Ce dernier est alors tenu de respecter le bail jusqu'au prochain terme contractuel⁶.

Pour que la résiliation anticipée soit considérée comme valable, une condition appréciée restrictivement doit être remplie. Il est nécessaire que le propriétaire se prévale d'un besoin urgent de la chose louée pour lui-même ou pour ses proches. Ce besoin urgent, dont la preuve est à la charge du bailleur, doit être sérieux, concret et actuel. Le juge apprécie la situation en fonction des circonstances du cas d'espèce et en équité. Ainsi, l'urgence est donnée si en fonction de l'ensemble des circonstances, on ne peut imposer au propriétaire une longue attente avant de s'installer dans son immeuble. De plus, Le Tribunal Fédéral a précisé dans un arrêt rendu en 1992 qu'un état de nécessité ou une situation de contrainte du bailleur n'était pas une condition nécessaire à la validité de la résiliation anticipée, mais que les motifs

⁵ Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 650

⁶ Op. cit, p. 691

invoqués par le bailleur devaient revêtir une certaine importance⁷. Toutefois, il est certain qu'en aucun cas il ne doit s'agir d'un prétexte pour écarter le locataire⁸.

Il en découle qu'une résiliation anticipée n'est valable que si le bailleur l'a donnée pour le prochain terme légal après l'inscription au registre foncier et si la condition du besoin urgent est remplie. A défaut, le congé est réputé inefficace (nul)⁹.

Cependant, ce privilège dont jouit le nouveau bailleur ne peut être exercé lorsque l'acquéreur s'est engagé envers le vendeur, par convention, par clause dans l'acte de vente ou par oral, à reprendre les baux en cours. Ceci est également valable dans le cas où le ou les baux ont été annotés au registre foncier (art. 261b CO). Le bailleur est contraint de respecter ces baux jusqu'à leur échéance contractuelle¹⁰

Au vu de ce qui précède, il ressort que lorsque la condition du besoin urgent n'est pas réalisée, lorsque les baux ont été annotés au registre foncier ou repris et lorsque l'acquéreur a laissé passer la première échéance légale après le transfert de propriété, le nouveau bailleur peut se départir du contrat de bail. Il ne peut cependant le faire que moyennant le respect de l'échéance contractuelle.

III. La protection du locataire lorsque le congé a été donné dans les trois ans suivant la fin de la procédure

1. L'art. 271a al. 1 lettre e CO : en général

Le cas spécifique de l'art. 271 al.1 lettre e énonce que : « le congé est annulable lorsqu'il est donné dans les trois ans à compter de la fin de la procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail. »

Le locataire n'est pas tenu de démontrer que le congé a été donné du fait qu'une procédure l'opposant au bailleur a eu lieu. Du moment que la résiliation intervient dans ce délai de 3 ans depuis la fin du litige, le locataire est légitimé à agir.¹¹ De plus, peu importe qu'il soit le demandeur ou le défendeur lors du procès, tout comme l'objet du procès importe peu. Il suffit qu'une procédure soit en relation avec le bail.¹²

⁷ Jdt 1993 I p. 291 cons. 3c

⁸ Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 778

⁹ Op. cit, p.692

¹⁰ Op. cit, p. 693

¹¹ Op. cit., p.750

¹² Op. cit., p.746

Il sied de préciser qu'il s'agit bien d'une procédure, c'est-à-dire d'un litige entre le bailleur et le locataire au sujet d'une prétention de droit du bail qui a été soumis à une autorité de conciliation ou judiciaire pour être tranché.

La lettre e de l'art. 271a al. 1 CO introduit la présomption que dans les quatre hypothèses décrites aux chiffres 1 à 4 le congé est abusif. Cette liste est exhaustive. Si le locataire remplit les conditions de l'une d'elles, il peut se prévaloir de l'annulation de la résiliation.

Premièrement, le locataire est protégé si le bailleur a succombé au cours de la procédure, totalement ou dans une large mesure (chiffre 1).

Ensuite, le locataire est protégé si le bailleur a abandonné ou réduit considérablement ses prétentions ou conclusions. A titre d'exemple, cette hypothèse est réalisée si le bailleur renonce à une majoration de loyer lors d'une audience de conciliation (chiffre 2).

S'ajoute encore le cas du bailleur qui a renoncé à saisir le juge, par exemple dans le délai de trente jours suivant l'échec de la procédure de conciliation (chiffre 3).

Le locataire est enfin protégé s'il a conclu une transaction avec le bailleur, que ce soit devant l'autorité de conciliation ou devant le juge (chiffre 4).

2. L'art. 271a al.1 lettre 3 et l'al.3 CO : la résiliation en cas de changement de propriétaire

Si la résiliation est intervenue conformément aux conditions de l'art. 261 al.2 CO, c'est-à-dire que le nouveau bailleur a valablement résilié de façon anticipée le bail, le locataire ne peut se prévaloir du fait qu'un litige l'a opposé au bailleur moins de trois ans auparavant. En effet, il est prévu à l'alinéa 3 de l'art. 271a CO qu'en cas d'aliénation de la chose louée (lettre d), le fait qu'un litige entre le locataire et le vendeur existe ou a existé ne peut être opposé au nouvel acquéreur. En outre, s'il s'agit de locaux commerciaux et de logements d'habitation et que le nouveau bailleur invoque un besoin urgent pour lui-même ou ses proches pour justifier la résiliation, il ne peut y avoir d'annulation (lettre a).¹³

En revanche, si le nouveau propriétaire a renoncé à utiliser son droit de résiliation anticipée et a procédé à une résiliation ordinaire, l'art. 271a al.1 lettre e CO reste pleinement applicable. En d'autres termes, le locataire peut opposer au nouveau bailleur qu'une procédure a eu lieu avec le vendeur moins de trois ans avant la résiliation.

¹³ Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 692

Il a été jugé dans un arrêt neuchâtelois qu'il n'existait en effet aucun motif qui justifierait que la question soit tranchée différemment. Si le locataire ne pouvait pas se prévaloir du litige avec l'ancien bailleur pour annuler le congé, « on inciterait un bailleur à attendre la fin d'une procédure avant de vendre son immeuble, dans le seul but de permettre à l'acquéreur d'échapper aux sanctions prévues par la loi. »¹⁴

3. *L'art. 271a al.2 CO : la notion d'entente*

L'alinéa 2 de l'art. 271a CO dispose que : « La lettre e du 1^{er} alinéa est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail. »

Le caractère vague du concept d'entente nécessite d'en délimiter plus précisément les contours. En 2004, le Tribunal Fédéral a eu l'occasion de s'exprimer sur cette notion. Il a ainsi affirmé qu'une entente est « un arrangement amiable d'un différend moyennant lequel une question de droit controversée entre les parties est clarifiée de manière définitive. »¹⁵ Il ajoute que du moment que cette disposition vise à procurer la même protection au locataire que celle en cas de procédure devant une autorité officielle, cette disposition ne s'applique que si un différend existait entre les parties.¹⁶

Ainsi, si aucun différend n'a pas pris naissance entre les parties, l'art. 271a al.2 ne peut être invoqué. C'est le cas si le bailleur abandonne sa prétention à la première contestation du locataire ou s'il accueille d'emblée favorablement une revendication du locataire. Il ne s'agit donc pas d'un différend.¹⁷

Il en découle que le Tribunal Fédéral a adopté une vision restrictive de la notion d'entente. Il ne suffit pas que les parties soient en désaccord sur les faits, mais qu'en plus leurs divergences sur les conséquences juridiques soient réglées ensuite par un accord amiable¹⁸.

Tout récemment la Chambre des recours du Tribunal Cantonal vaudois ¹⁹a établi que trois conditions cumulatives devaient être remplies pour que l'art. 271a al.2 CO s'applique. La première exige que la prétention pécuniaire en cause soit d'une certaine importance et ne pas constituer un cas bagatelle. Ensuite, il faut que l'accord soit un compromis dans lequel les

¹⁴ RJN 1994 p.59 (arrêt du 6 janvier 1994)

¹⁵ ATF 131 III 563 / JDT 2005 I 294

¹⁶ Idem

¹⁷ Idem

¹⁸ Droit du bail 2005, p. 46 cons.6

¹⁹ Chambre des recours du TC, n°534/I, séance du 21 octobre 2009

deux parties ont fait des concessions, mais celles du bailleur ne doivent pas être insignifiantes. Pour finir, le locataire doit démontrer par des écrits qu'un arrangement a été trouvé.

Il sied de préciser que la preuve des écrits peut résulter d'une convention ou d'un échange de correspondances.²⁰

IV. Conclusion

Le nouveau bailleur a la possibilité de procéder à une résiliation anticipée s'il peut prouver un besoin urgent pour lui-même ou ses proches et s'il procède pour la prochaine échéance légale dès l'inscription au registre foncier du transfert de l'immeuble. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, c'est en respectant l'échéance contractuelle qu'il peut se départir du contrat de bail. Si une procédure devant une autorité officielle s'est déroulée avec l'ancien bailleur moins de trois ans avant la résiliation, celle-ci reste valable si elle a été faite de manière anticipée et dans le respect des conditions légales. Néanmoins, en présence d'une résiliation ordinaire, la procédure peut être opposée au nouveau bailleur. On assimile à la procédure devant une autorité officielle le règlement amiable d'un différend entre l'ancien bailleur et le locataire.

En conséquent, le nouveau propriétaire doit être rendu attentif aux différentes échéances à respecter pour la résiliation et au fait que si une procédure ou un règlement amiable a eu lieu entre l'ancien bailleur et le locataire, ceux-ci pourront lui être opposés s'il a procédé à une résiliation ordinaire.

²⁰ Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 752