

PRATIQUE RECENTE EN MATIERE D'ANNULATION
DU CONGE ET DE PROLONGATION DU BAIL A LOYER

par Pierre Broglin

juge au Tribunal cantonal jurassien

Sommaire

Première partie : Généralités sur l'annulabilité du congé

- § 1 : L'annulation du congé en vertu de l'article 271 al. 1er CO
- § 2 : La motivation du congé (art. 271 al. 2 CO)

Deuxième partie : L'annulation du congé donné par le bailleur (art. 271a CO)

- § 3 : Le congé de représailles (al. 1er litt. a)
- § 4 : Le congé destiné à imposer une modification unilatérale du bail ou une adaptation de loyer (art. litt. b)
- § 5 : Le congé-vente (al. 1er litt. c)
- § 6 : Le congé donné en cours de procédure (al. 1er litt. d) ou dans les trois ans qui suivent (al. 1er litt. e)
- § 7 : L'exclusion de l'annulation (al. 3) notamment en cas de besoin urgent (al. 3 litt. a) ou de demeure du locataire (al. 3 litt. b)

Troisième partie : Généralités sur la prolongation de bail

- § 8 : Le but de la prolongation
- § 9 : Les conséquences pénibles
- § 10 : Les recherches de locaux en rapport avec la première demande de prolongation

Quatrième partie : La pesée des intérêts (art. 272 al. 2 CO)

- § 11 : Généralités
- § 12 : Le besoin urgent du bailleur (art. 272 al. 1er litt. a)

Cinquième partie : La deuxième prolongation de bail

- § 13 : Démarches exigées du locataire en vue de remédier aux conséquences pénibles (art. 272 al. 3 CO)

Sixième partie : L'exclusion de la prolongation (art. 272a CO)

- § 14 : La demeure du locataire (art. 272a al. 1er litt. a CO)
§ 15 : L'offre de locaux équivalents (art. 272a al. 2 CO)

Septième partie : La durée de la prolongation (art. 272b CO)

- § 16 : Principes relatifs à l'octroi d'une ou deux prolongations

Huitième partie : Procédure

- § 17 : La procédure devant l'autorité de conciliation et le juge
§ 18 : L'attraction de compétence en cas d'expulsion (art. 274 g CO)

* * * *

PREMIERE PARTIE : GENERALITES SUR L'ANNULABILITE DU CONGE

§ 1 L'annulation du congé en vertu de l'article 271 al. 1er CO

1. L'article 271 al. 1er CO permet d'annuler les congés qui ne reposent sur aucun intérêt digne de protection, qui apparaissent comme une véritable chicane, qui consacrent une attitude déloyale ou résultent d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence (Mess. 1985, FF 1985 I p. 1439). Le législateur a écarté l'idée, émise initialement par la première Commission d'experts, de sanctionner les congés injustifiés. Cette notion implique que le caractère justifié d'un congé dépend de l'existence d'un intérêt légitime à la résiliation, qui doit l'emporter sur celui de l'autre partie à voir le bail se poursuivre. La notion de congé abusif, finalement retenue, est ainsi plus restrictive (Barbey, Commentaire du droit du bail, chapitre III, Introd., n. 68).

Le Tribunal des baux du district de Zurich a annulé le congé donné par les bailleurs à leur locataire nonobstant le fait que celle-ci avait provoqué un important dégât d'eau en laissant fonctionner sans surveillance la machine à laver à sa disposition. Le Tribunal a considéré qu'il s'agissait d'un incident isolé dont les conséquences dommageables étaient couvertes par l'assurance souscrite par la locataire, de sorte que la résiliation était excessive (MP 1990, p. 183; DB 1991, p. 24, no 22). Ce jugement a été critiqué à juste titre (cf. ch. 8 de la note publiée à la suite de cet arrêt dans DB 1991, p. 25). Un recours ayant été formé contre ce jugement, le Tribunal cantonal zurichois, tout en admettant qu'il s'agissait d'un cas limite, a estimé que la réaction des bailleurs était disproportionnée et violait le principe de la bonne foi. Il a toutefois renvoyé l'affaire à l'instance inférieure pour déterminer si l'on pouvait reprocher à la locataire et à ses enfants d'avoir manqué d'égards (bruit, etc.) envers les habitants de l'immeuble et les voisins; si tel devait être le cas, ce manque d'égards de la locataire, combiné avec le dégât d'eau dont elle était responsable, ne permettrait plus d'admettre que le congé contrevient aux règles de la bonne foi. Pour le Tribunal cantonal, dans cette hypothèse, l'intérêt de la locataire à la poursuite du bail n'apparaîtrait que faible par rapport à l'intérêt du bailleur à la résiliation (TC ZH du 17.7.91 G et G c. K). D'une certaine manière, cela revient à faire application de la notion de congé justifié en déterminant quels intérêts, du bailleur ou du locataire, doivent l'emporter, ce que le législateur n'a pourtant pas voulu comme on l'a vu ci-dessus.

2. Ce dernier arrêt relève à juste titre que si le manque d'égards envers les voisins n'a pas fait l'objet d'un avertissement, cela n'entraîne pas de conséquences dans le cadre d'une résiliation ordinaire, alors que tel est le cas d'une résiliation anticipée.

Lorsque le locataire, après un tel avertissement, a modifié son comportement, la validité d'une résiliation ordinaire notifiée ultérieurement dépendra des circonstances. Le bailleur peut de bonne foi résilier le bail si le comportement a été tel qu'il a contribué à créer dans l'immeuble un climat de tension qui perdure (TB VD du 29.11.91 R-P c. D). Dans un arrêt précédent (TB VD du 27.6.91 G-H c. L), le congé a été reconnu valable envers la locataire qui s'était vu résilier son bail du fait que la sous-locataire avec qui elle partageait son appartement faisait du bruit; celle-ci avait pourtant définitivement quitté l'appartement peu après.

3. Les jugements rendus en application de l'article 271 al. 1er CO sont encore peu nombreux à ce jour. En dehors des cas susmentionnés, relatifs aux congés pour des motifs liés au manque d'égards du locataire envers les voisins ou les locaux loués, la jurisprudence a considéré comme valables les congés suivants :

a) congé donné par un bailleur qui, en raison d'un transfert du bail, n'a plus les liens personnels étroits qu'il entretenait avec l'ancien locataire et qui avaient justifié à l'époque, la conclusion du bail à des conditions très favorables. Le désir de pouvoir choisir son locataire librement n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (Cour de Justice GE du 4.5.92 BUY).

b) résiliation du bailleur motivée par un projet de rénovation et la nécessité d'effectuer des travaux, compte tenu de l'état de l'immeuble. Son intérêt est digne de protection (TB GE du 5.11.91 BAR).

c) congé donné à un concierge qui ne remplit pas ses obligations contractuelles (Zürcher Mietrechtspraxis; ci-après ZM 1991, p. 6 n. 4).

d) de graves conflits entre cocontractants notamment des retards dans le paiement du loyer, permettant d'exclure l'éventualité d'un congé abusif (Cour de Justice GE du 13.3.92 BAD).

Par contre, dans les cas suivants le congé a été annulé :

a') congé motivé par la violation de l'obligation de communiquer les conditions d'une sous-location sans que le bailleur ait cherché de manière particulière à les connaître. Dans un tel cas, la résiliation est donnée par pure chicane (TC ZH du 17.2.92 S.M c. S).

b') bailleur invoquant abusivement son besoin propre des locaux à l'appui du congé. Le bailleur n'avait pas manifesté l'intention d'occuper un autre appartement de l'immeuble alors que plusieurs d'entre eux étaient libres au moment de la résiliation. En outre, il n'avait pas invoqué son besoin propre dans la lettre accompagnant la formule de notification du congé et il n'en avait pas été question dans un entretien téléphonique que sa gérance avait eu avec son locataire (TB VD du 9.8.91 E c. C).

c') bailleur ne comparaisant pas en audience, de sorte que le juge ignore les raisons de son congé; on peut admettre l'absence de tout intérêt à la libération des locaux; la résiliation est dès lors contraire à l'article 2 al. 2 CC (Cour de Justice GE du 31.1.92 CHA : arrêt rendu sous l'empire de l'ancien droit mais qui vaut a fortiori dans le cadre du nouveau droit du fait que celui-ci n'exige plus que l'abus de droit soit manifeste).

4. L'annulabilité du congé est réglée aux articles 271 et 271a CO. Il découle de ces dispositions qu'un congé qui n'est pas annulable pour un des motifs énumérés de manière exemplative par les alinéas 1 et 2 de l'article 271a CO peut encore être annulé sur la base de l'article 271 al. 1er CO (TC ZH du 7.2.92 dans la cause SM c. S; Cour de Justice GE 13.3.92 BAD).

Ce dernier arrêt, se référant à Zihlmann, Das neue Mietrecht, p. 230, précise que le juge doit procéder à cet examen en vertu de la règle jura novit curia et de la maxime inquisitoire instituée à l'article 274 d al. 3 CO.

§ 2 La motivation du congé (art. 271 al. 2 CO)

Un arrêt récent du Tribunal fédéral a posé divers principes dans ce domaine (ATF du 18.3.92 non publié en la cause S et S c. B). En règle générale, une résiliation qui n'a pas été motivée est valable. Le défaut de motivation n'a pas d'influence sur le point de départ du délai fixé à l'article 273 al. 1 CO pour la contestation du congé (c. 3 a). On ne saurait soutenir que le défaut de la motivation voulue n'a en principe pas de conséquences. On ne comprendrait en effet pas pourquoi le législateur a posé le principe de l'obligation de motiver à l'article 271 al. 2 CO. D'un autre côté, on ne peut déduire de l'omission de motivation que la résiliation a été donnée de manière abusive. Si le législateur avait voulu créer une présomption, il aurait pu le faire sans difficulté. Dès lors le juge ne peut pas non plus partir d'une telle présomption. L'obligation de motivation doit cependant être prise au sérieux. Celui qui donne une motivation doit, en cas de contestation, en prouver l'exactitude. S'il attend (plus de deux mois en l'espèce), il doit, pour rester crédible, également expliquer de manière claire ce retard. A défaut, il court le risque que sa résiliation soit considérée comme abusive (c. 3 b).

L'obligation de motiver n'a de sens que si l'exactitude et la valeur de celle-ci peuvent être examinées dès que la résiliation est contestée. Il ne peut y avoir abus de droit que lorsqu'un droit est exercé sans intérêt et de manière incompatible avec son but, c'est-à-dire par chicane et sans avantage apparent pour l'ayant droit. Il s'ensuit qu'on ne peut constater l'abus d'un droit que si son fondement est connu. Il appartient au tribunal de clarifier le contenu de la motivation (c. 4 b). Dans l'espèce jugée, le Tribunal fédéral a renvoyé l'affaire à l'autorité inférieure afin qu'elle éclaire le motif de la résiliation et la raison pour laquelle ce motif avait été donné tardivement.

DEUXIEME PARTIE : L'ANNULATION DU CONGE DONNE PAR LE BAILLEUR
(ART. 271a CO)

§ 3 Le congé de représailles (al. 1er litt. a)

1. L'article 31 AMSL réprimait le bailleur qui avait dénoncé le bail parce que le locataire sauvegardait ou se proposait de sauvegarder les droits que l'AMSL lui conférait. Une abondante jurisprudence en avait déduit que de telles résiliations étaient nulles, vu leur illicéité (art. 20 al. 1er CO). L'article 271a al. 1er litt. a CO entraîne aujourd'hui l'annulabilité et non plus la nullité de tels congés. Par ailleurs, les prétentions du locataire peuvent se rapporter à toutes les créances qu'il peut faire valoir à teneur du droit du bail, alors que sous l'empire de l'AMSL, le locataire n'était protégé que s'il s'agissait de la sauvegarde d'un droit garanti par l'AMSL (Barbey, op. cit., n. 52 et 60 ad art. 271-271a CO). Sous réserve de ces deux points, la jurisprudence rendue sous l'ancien droit garde donc tout son intérêt.

2. L'alinéa 1er litt. a exige que le locataire ait fait valoir pour le moins des réclamations à prendre au sérieux et ne contrevenant pas à la bonne foi. Elles doivent apparaître admissibles au regard du contrat ou de la loi et avoir un lien de causalité avec le congé (ATF du 18.3.92 non publié S et S c. B, c. 6). Le point le plus délicat est sans doute celui de la causalité entre la formulation de la prétention du locataire et le congé donné ensuite par le bailleur. Le lien de causalité a été nié dans une affaire où le congé avait été donné après la contestation par le locataire d'un décompte de chauffage. Le congé en question est apparu comme l'aboutissement d'une dégradation progressive des relations entre parties habitant le même immeuble. L'incompatibilité de caractère et la défiance qui en était résultée suffisaient à expliquer le congé (TB VD du 23.7.90 époux B c. G et F).

Un congé notifié peu de temps après la contestation d'une hausse de loyer n'a pas non plus été annulé sur la base de l'article 271a al. 1er litt. a CO. Avant de prendre connaissance de la contestation de la hausse, le bailleur avait déjà fait part de son intention de résilier (TB VD du 30.9.91 G-M et cons. c. époux M).

Par contre a été annulé un congé donné par le bailleur à son locataire qui avait manifesté l'intention de s'opposer à une hausse de loyer. Le congé n'avait pas été motivé. Le bailleur avait prétexté trois mois après le congé que son locataire violait les règles et usages locatifs, ce qui n'a pas pu être établi. Au surplus, le congé avait été donné le jour de l'échéance du délai imparti par les locataires au bailleur pour apporter certaines précisions au sujet d'un décompte de chauffage et de travaux (TB VD du 10.8.90 époux M c. G).

3. Il appartient au locataire de prouver, de manière certaine, qu'il a soumis à son cocontractant une prétention dérivant du bail. Le lien de causalité entre cette prétention et le congé doit être prouvé par indices. La preuve de ce lien incombe dans son principe au locataire. Elle peut se révéler particulièrement difficile dès lors qu'il s'agit d'établir la volonté interne du bailleur ou de son gérant. Pour cette raison, un haut degré de vraisemblance, résultant d'indices, doit pouvoir suffire, selon les circonstances. Le locataire doit encore prouver que sa prétention était fondée. Par contre, le bailleur doit, lui, prouver que son cocontractant n'a pas agi loyalement ou qu'il poursuivait un dessein illégitime (Barbey, op. cit., n. 80 ad art. 271-271a CO et les références citées; TB VD du 23.7.90 époux B c. G et F).

§ 4 Le congé destiné à imposer une modification unilatérale du bail ou une adaptation de loyer (al. 1er litt. b)

1. Cette norme correspond pour l'essentiel au droit ancien (art. 18 al. 3 et 20 AMSL) (Mess., FF 1985 I p. 1440). De tels congés ne sont cependant plus nuls mais annulables. Sous réserve de cette différence, la jurisprudence posée sous l'empire de l'AMSL garde donc toute sa valeur. Elle est toujours applicable (ZM 1992, p. 19 no 7).
2. Une majoration de loyer qui n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle est nulle. Une résiliation du bailleur lui faisant suite peut néanmoins être contestée en vertu de l'article 271a al. 1 litt. b CO (ATF du 18.3.92 non publié S et S c. B, c. 5 a).
3. Un lien de causalité doit exister entre le congé et l'adaptation du loyer ou la modification du bail. Selon le Tribunal fédéral, la résiliation n'est en rapport direct avec une majoration de loyer que si elle a pour but de placer le locataire devant l'alternative de quitter les locaux ou de payer un loyer majoré. La disposition en cause (art. 18 al. 3 AMSL actuellement 271a al. 1 litt. b CO) vise à éviter que le locataire ne se trouve dans une situation de contrainte. Tous les moyens qui concourent à ce qu'un tel résultat se produise sont dès lors illicites. Peu importe à cet égard que la résiliation intervienne avant ou après la signification d'une hausse de loyer. Du moment que le bailleur résilie le bail dans l'intention d'en proposer par la suite la reconduction au locataire moyennant un loyer majoré, il place ce dernier dans une situation de contrainte (ATF 115 II 86). Tel est le cas du bailleur qui résilie dans la perspective d'entreprendre des travaux dans l'immeuble mais qui laisse entendre que les locataires pourraient y rester même pendant les travaux avec fixation d'un nouveau loyer. Il met en effet ses locataires en situation de contrainte avec le choix entre le départ et l'acceptation d'un nouveau loyer. Ce congé doit donc être

annulé (Cour de cassation NE du 16.1.92 C c. P). C'est la volonté effective du bailleur qui est déterminante et non le motif qu'il invoque. La résiliation donnée par le bailleur doit être motivée, en tout ou partie par le désir d'imposer une modification du bail, pour que l'article 271a al. 1er litt. b soit applicable (BJM 1981, p. 199; ZM 1992 p. 19, no 7).

4. Il appartient au locataire de prouver l'existence du lien de causalité. Cette preuve peut être apportée par des indices tels que le libellé de la résiliation, la chronologie des faits, le refus du bailleur de motiver le congé ou des cas semblables dans l'immeuble. Il suffit de démontrer que le désir du bailleur d'imposer sa prétention est prépondérant (Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail, p. 325 ss; Cour de Justice GE du 15.5.92 LET). Ce dernier arrêt a admis que tel n'était pas le cas du bailleur qui avait résilié le bail après avoir tenté d'imposer une prétention à son locataire (réduction de la surface de la cave). La résiliation était en effet principalement motivée par le comportement inadmissible des locataires (altercations avec les voisins, inondations, incendies, injures, etc.) !

Lorsque la résiliation est peut-être liée à une majoration de loyer et qu'en outre il existe d'autres motifs de résiliation, il convient de voir si, du point de vue du locataire, la majoration a en elle-même une importance telle que l'on doit admettre que son seul refus entraînerait la résiliation. En règle générale, il suffit que le lien entre la résiliation et la majoration soit démontré par le biais d'indices, avec une grande vraisemblance (TC ZH du 11.6.91 S AG c. H; TC ZH du 8.5.91 S c. R).

Le laps de temps entre la résiliation et la prétention peut être un indice suffisant pour admettre le lien de causalité. Un long intervalle entre les deux événements ne permet pas d'exclure sans autre le lien de causalité (ATF du 18.3.92 non publié S et S c. B, c. 5 a et les autres arrêts cités; TC NE du 16.1.92 C c. P).

Si le bailleur résilie dans l'intention d'obtenir d'un nouveau locataire une majoration de loyer, le congé ne sera pas annulable sur la base de cette disposition (SVIT, Schweizerisches Mietrecht Kommentar, p. 681; FR TB der Sense du 17.1.92 S c. G.; TC ZH du 5.9.91 W AG c. B). On peut toutefois admettre qu'un tel congé devrait être annulé si l'intention du bailleur de majorer le loyer peut être qualifiée d'illicite, ce qui est à tout le moins le cas lorsque le loyer payé jusque-là par le preneur congédié est déjà dans la tranche supérieure autorisée par les articles 269 et 269a litt. c et e CO (cf. à ce sujet Barbey, op. cit., n. 232 et 233 ad art. 271 à 271 a). Le congé donné par le bailleur viserait en effet à obtenir du nouveau locataire un loyer abusif, ce qui est illicite; partant ce congé devrait être annulé sur la base de l'article 271 al. 1er CO.

§ 5 Le congé-vente (art. 271a al. 1er litt. c CO)

1. Nous n'avons pas connaissance d'arrêts rendus sous le nouveau droit. Par contre, deux arrêts rendus par le Tribunal fédéral sous l'empire de l'ancien droit présentent encore un intérêt certain dans ce domaine.
2. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé abusive, au sens de l'article 16 AMSL, la prétention du bailleur liée à un acte étranger au bail, soit à l'usage de la chose louée tel que le confère le contrat de bail au locataire. Une offre d'achat de la part du bailleur portant sur les locaux loués ne répond pas nécessairement à la notion de prétention telle que la conçoit la disposition précitée. On peut en effet imaginer des cas où l'offre tend seulement à accorder la priorité au locataire et à lui éviter les risques d'une résiliation du bail par l'acquéreur (ATF 115 II 78 = JT 1989 I 552 rés = SJ 1985, p. 632). Dans cette dernière hypothèse, l'article 271a al. 1er litt. c CO ne serait pas applicable.

Dans ce même arrêt, le Tribunal fédéral a admis que lorsque le bailleur est décidé soit à vendre, soit à résilier le bail et dont l'offre de vente ne tend qu'à contraindre le locataire à acheter son logement pour le conserver (acheter ou partir), on se trouve en présence d'une prétention abusive du bailleur. Dès lors, le congé donné suite au refus du locataire d'accepter une telle offre d'achat doit être tenu pour nul.

Le congé donné dans ces conditions pourrait, selon le nouveau droit, être annulé sur la base de l'article 271a al. 1er litt. c s'il est donné simultanément à l'offre de vente de manière à contraindre le preneur à se porter acquéreur (Barbey, op. cit., n. 168 ad art. 271 à 271a CO). On pourrait aussi admettre l'annulation du congé sur la base de l'article 271a al. 1er litt. a CO si le congé est donné pour sanctionner l'attitude du locataire qui se propose de sauvegarder ses droits en contestant une clause contractuelle l'obligeant à acheter la chose louée ou des actions. De même, l'article 271 a al. 1er litt. b CO pourrait également être appliqué si le bailleur entend, par ce biais-là, imposer une telle clause à son locataire, que le congé soit donné antérieurement ou postérieurement à sa proposition (dans un sens analogue Lachat/Micheli, op. cit., p. 326; contra Barbey, op. cit., n. 172 ad art. 271 à 271a).

3. Le Tribunal fédéral a approuvé la jurisprudence genevoise qui, en matière d'offre d'achat d'actions d'une société immobilière faite à des locataires, reconnaît entre la société et ses actionnaires la réalité d'une convergence et d'une communauté d'intérêts telles qu'il y a lieu de faire abstraction de la dualité juridique existant entre eux, si l'on ne veut pas rendre illusoire les dispositions de protection des locataires (ATF du 26.3.92 non publié dans la cause SI B-S SA c. F et L; SJ 1985, p. 634).

4. Dans ce dernier arrêt, le Tribunal fédéral a opposé au bailleur le code de déontologie des régisseurs genevois qu'il s'était engagé à respecter. En vertu de ce code, en règle générale, l'acquisition d'un appartement est offerte en priorité à son locataire; si ce dernier ne l'acquiert pas, il se voit proposer, en remplacement du bail en cours, un bail de cinq ans à des conditions et à un prix à convenir, dans le cadre de la législation en vigueur. Le bailleur ne pouvait donc pas, comme il l'avait fait, résilier les baux de ses locataires après avoir pris acte du refus de ceux-ci d'accepter l'offre d'achat qu'il leur avait faite en priorité. Il aurait dû leur proposer la conclusion d'un nouveau bail de cinq ans pour respecter ses engagements, lesquels impliquaient la promesse de ne pas donner de congé dans ces circonstances.

§ 6 Le congé donné en cours de procédure (art. 271a al. 1er litt. d CO) ou pendant les trois ans qui suivent la fin de celle-ci (art. 271a al. 1er litt. e CO)

1. La notion de procédure a été étendue et ne concerne plus seulement les litiges relatifs au loyer ou à d'autres prétentions abusives du bailleur, mais concerne toutes les procédures en rapport avec le bail (Mess. FF 1985 I, p. 1440; Lachat/Micheli, p. 328; SVIT, op. cit., n. 17 ad art. 271a). Pour Barbey, la protection de cette disposition est exclue en cas de procédure relative à une action en paiement d'un loyer, en cas de litige portant sur une prétention non pécuniaire du preneur ou sur la validité d'une résiliation anticipée et en cas de procédure administrative ou pénale; dans cette dernière hypothèse toutefois le congé pourrait éventuellement être annulé sur la base de l'article 271 CO (Barbey, op. cit., n. 106-108 et 109 ad art. 271-271a). La doctrine et la jurisprudence admettent qu'un litige ayant trait à la validité formelle d'une précédente résiliation ne tombe pas sous la notion de procédure en rapport avec le bail. Toute autre solution aboutirait à des résultats absurdes (cf. notamment Lachat/Micheli, op. cit., p. 328, n. 44 et Cour de Justice GE du 13.3.92 BAD).

Un différend trouvant sa source dans les articles 271 et 271a CO doit par contre être considéré comme une procédure en rapport avec le bail (Barbey, op. cit., n. 107 ad art. 271 et 271a; TC JU du 29.4.92 V c. époux A, RJJ 1992 p. ...).

2. A la différence des lettres a et b de l'article 271a al. 1er CO, les lettres d et e de ce même alinéa n'exigent pas un lien de causalité entre la résiliation et la procédure judiciaire (Barbey, op. cit., n. 101 ad art. 271-271a; Zihlmann, op. cit., p. 199; MP 1990, p. 190; TB du district de Zurich du 16.1.92 C c. G et G). Ce dernier arrêt relève que l'on peut déduire du terme "notamment" figurant à l'article 271a al. 1er CO qu'un congé remplissant l'une des conditions des lettres a à f de cette disposition contrevient à la bonne foi. Il

n'est pas nécessaire que l'abus du congé ressorte d'une autre manière. Le texte de l'article 271a al 1er litt. e CO est clair et ne permet pas au bailleur de faire obstacle à son application en établissant que le congé ne contrevient pas à la bonne foi. Cela peut parfois conduire à un résultat choquant pour le bailleur, mais a manifestement été pris en compte par le législateur (dans le même sens Barbey, op. cit., n. 101 ad art. 271 à 271a).

3. La protection de l'article 271a al. 1er litt. d CO n'est donnée que lorsque le locataire agit de bonne foi, ce qui suppose que son action ou sa défense est loyale (quant au fond et à la forme) et légitime (TC JU du 29.4.92 V c. époux A, RJJ 1992, p. ...; Barbey, op. cit., n. 111 à 113 ad art. 271-271a).

Le fait, pour le locataire, d'avoir succombé, même totalement, en procédure, n'autorise pas à lui seul à conclure à l'abus de droit.

En effet, dans cette hypothèse également, le locataire qui ignore l'étendue de ses droits, par exemple parce qu'il ne dispose pas des comptes d'exploitation de l'immeuble dans un litige portant sur le loyer, bénéficie néanmoins de la protection contre le congé. Ne peut en revanche s'en prévaloir le locataire qui entreprend un procès dont il sait ou doit se rendre compte qu'il est voué à l'échec, en particulier celui qui conteste les prétentions du bailleur dans le seul dessein de bénéficier de la protection contre les congés. C'est au bailleur qu'il appartient d'établir le caractère abusif de la contestation (ATF 114 II 79).

4. L'interdiction de résilier en cours de procédure (litt. d) s'applique dès qu'une résiliation valable et sans réserve est donnée. Il est sans importance qu'une menace de congé ou son annonce préalable soit intervenue avant le début de la procédure (MP 1990, p. 190).
5. Un locataire qui pourrait contester systématiquement les hausses de loyer fondées sur une clause d'indexation non valable du fait que le contrat est limité à trois ans (art. 9 AMSL), mais agréée d'un commun accord, pourrait par le biais de l'article 271a al. 1er litt. e CO faire durer le bail à sa convenance. Cette disposition ne saurait arriver à la consécration d'un bail "éternel" au bénéfice du locataire; son application a été de ce fait rejetée dans un tel cas (TB VD du 9.1.92 SI EG SA c. B).
6. Si la procédure s'est terminée par une transaction, l'article 271a al. 1er litt. e CO est applicable même si le bailleur n'a fait que des concessions minimales (TB VD du 4.6.91 C c. H). La transaction suppose toutefois que chacune des parties fasse des concessions. Si le locataire retire purement et simplement

sa requête devant l'autorité, on ne saurait admettre que cela entraîne une interdiction de résilier pendant les trois ans qui suivent, faute de quoi le locataire aurait en mains le pouvoir de faire naître une interdiction de résilier à chaque majoration justifiée de loyer, en ouvrant action, puis en la retirant devant la commission de conciliation. D'un autre côté, la reconnaissance par le bailleur du bien-fondé de la contestation du locataire impliquera de sa part l'observation du délai d'interdiction de résilier (ATF 116 II 719 = JT 1991 I 641 et la note qui y fait suite, arrêt rendu sous le régime de l'ancien droit mais qui garde toute son utilité).

7. La période de protection de trois ans déploie ses effets depuis le prononcé de la décision et non depuis son entrée en force, soit le moment où elle ne peut plus être attaquée par le biais d'un moyen de droit ordinaire (Lachat/Micheli, op. cit., p. 329, n. 50; Barbey, op. cit., n. 130 ad art. 271-271a; contra TB du district de Zurich du 16.1.92 C c. G et G; Raissig/Schwander, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, p. 177).

8. Sous le régime de l'AMSL, lorsqu'un bailleur résiliait le bail parce que son locataire avait, plusieurs années auparavant, contesté une augmentation de loyer, ce congé était nul même lorsqu'il était donné après la période de protection de deux ans (ATF 113 II 460 = JT 1988 I 381; BJM 1990, p. 694, no 198). S'il s'agit bien d'un congé de repréailles donné plus de trois ans après la fin de la procédure, ce congé sera, selon le nouveau droit, annulable non sur la base de la lettre e, mais sur la base de la lettre a de l'article 271a al. 1er CO.

§ 7 Exclusion de l'annulation (art. 271a al. 3 CO) notamment en cas de besoin urgent (al. 3 litt. a) ou de demeure du locataire (al. 3 litt. b)

1. Un congé qui serait annulable en vertu des lettres d et e de l'article 271a al. 1er (cf. ci-dessus § 6) est toutefois valable s'il est donné pour une des six raisons indiquées aux lettres a à f de l'alinéa 3, soit :

a) en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux;

b) en cas de demeure du locataire (art. 257 d);

c) pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257 f, al. 3 et 4);

d) en cas d'aliénation de la chose louée (art. 261 al. 2);

- e) pour de justes motifs (art. 266 g);
- f) en cas de faillite du locataire (art. 266 h).

La doctrine a rappelé que la liste des exceptions susmentionnées est limitative, de sorte qu'une résiliation tombant sous le coup des lettres d ou e de l'alinéa premier (en cours de procédure ou dans les trois ans qui suivent) doit être annulée, même si elle est justifiée par un intérêt légitime dès lors qu'elle n'entre pas dans le cadre de la liste prévue (Barbey, op. cit., n. 137 ad art. 271-271a et les références citées).

2. La notion de besoin urgent se trouve non seulement à l'article 271a al. 3 litt. a CO, mais également à l'article 261 al. 2 litt. a (aliénation de la chose) et à l'article 272 al. 2 litt. d (prolongation de bail). Dans un arrêt de principe (ATF du 21.1.92 118 II ...), le Tribunal fédéral a relevé que des concepts légaux identiques doivent être interprétés de manière identique (ATF 104 I b 272), de sorte que la notion de besoin urgent doit recevoir la même interprétation dans ces trois articles (c. 3 a).
3. Le besoin urgent ne suppose pas que le bailleur se trouve dans une situation de contrainte ou même de nécessité se rapportant exclusivement à ses conditions de logement. Un tel besoin est au contraire toujours donné lorsqu'on ne peut exiger du bailleur, pour des motifs économiques ou autres, de renoncer à l'usage de l'appartement ou de la maison louée. Pour juger de cette question, il y a lieu d'apprécier toutes les circonstances importantes du cas d'espèce.

L'exigence de l'urgence ne doit pas être comprise uniquement dans un sens temporel, mais également matériel. Des motifs d'une certaine importance, appréciés également d'un point de vue objectif doivent être donnés. Ainsi, il n'y a pas de besoin urgent lorsqu'un proche parent du bailleur ne veut déménager dans le logement en cause que parce qu'il est plus ensoleillé ou qu'il jouit d'une meilleure vue par rapport à celui qu'il occupe (c. 3 d).

4. Le Tribunal fédéral relève dans ce même arrêt (c. 4) que Lachat/Micheli (op. cit., p. 304 ch. 4.2.5) veulent limiter l'application de l'article 261 al. 2 litt. a CO au cas où le bailleur ou propriétaire est contraint de faire usage lui-même de l'objet loué parce qu'il n'aurait, sinon, pas d'autre possibilité de se loger. Une interprétation si étroite de la notion de besoin urgent, selon le Tribunal fédéral, doit être écartée. A noter toutefois que ces auteurs ne s'expriment pas exactement dans ces termes. Le Tribunal fédéral semble admettre par contre la manière de voir d'autres auteurs : SVIT (op. cit., n. 50 ad art. 272) mentionne comme exemple le cas du bailleur contraint de commencer les travaux de transformation en ce qui concerne l'objet loué en vertu d'un

permis de construire d'une durée limitée; selon Barbey (op. cit., n. 150 ad art 271 à 271a), il peut y avoir besoin urgent lorsqu'il apparaît que le bailleur propriétaire du logement loué ne peut supporter économiquement la différence entre le loyer (plus élevé) de son logement et celui qu'il encaisse du locataire; enfin selon Alfred Koller (Probleme beim Verkauf vermieteteter Wohnliegenschaften, in RNR 1991, p. 208), il y a besoin urgent au sens de l'article 261 al. 2 litt. a CO lorsqu'on ne saurait exiger de l'acquéreur de respecter l'échéance contractuelle de la résiliation ou d'attendre l'expiration de la durée fixée dans le contrat.

Pour le Tribunal fédéral (arrêt précité, c. 4), on ne saurait reprocher un comportement contradictoire ou contraire à la bonne foi à l'acquéreur à qui le bail a passé, du fait qu'il aurait dû prévoir, au moment de l'achat du logement, les conséquences pécuniaires qui en résulteraient pour lui. La situation n'est pas la même lorsque le contrat, dès le début, lie les mêmes parties. Dans ce cas, celles-ci, par la conclusion du contrat, créent un rapport de confiance. Le bailleur y contrevient lorsqu'il invoque à l'appui de son besoin des circonstances qui étaient déjà survenues au moment de la conclusion du contrat. Le Tribunal fédéral a encore relevé que lors des débats parlementaires, il avait été souligné que l'intérêt du propriétaire à l'usage de son logement avait en principe la préférence sur celui du locataire. En vertu de l'article 34 sexies al. 1 CF, la Confédération a notamment pour tâche de faciliter l'accès à la propriété d'un logement ou d'une maison. Il y a lieu de tenir compte de cet objectif constitutionnel dans l'interprétation de l'article 271a al. 3 litt. a CO. Le Tribunal fédéral a ainsi admis le besoin propre (au sens de l'article 271 al. 3 litt. a CO) du propriétaire qui, vu sa situation financière relativement modeste, n'était pas en mesure de supporter, le cas échéant pendant des années, les charges résultant du fait que le loyer de l'appartement qu'il avait acheté ne couvrait pas les coûts (c. 4).

Sur les rapports entre l'article 271a al. 3 litt. a CO et l'article 272 al. 2 litt. d, voir ci-dessous § 12 ch. 1.

5. L'article 271a al. 1er litt. d et e CO repose sur la présomption (irréfragable, hormis dans les six cas prévus à l'article 271 al. 3 litt. a à f), qu'un congé donné en cours de procédure ou dans les trois ans qui suivent est motivé par un désir de représailles. Dès lors, lorsque le propriétaire invoque son besoin urgent, la preuve du besoin et de l'urgence devra être d'autant plus convaincante que le caractère de représailles est clair. A l'inverse, le juge appréciera la preuve avec moins de rigueur si le désir de représailles peut être quasiment exclu (Cahier du bail 2/92, p. 52 ss, cons. II c cb in fine).

6. Un bailleur qui n'est pas propriétaire peut-il invoquer son besoin urgent pour faire obstacle à l'annulation du congé (art. 271a al. 3 litt. a CO) ? Barbey l'admet, en se fondant notamment sur le texte clair de cette disposition (op. cit., n. 143 ad art. 271-271a CO). De son côté, le Tribunal des Baux du canton de Vaud, après une analyse intéressante, arrive à une conclusion contraire (jugement du 1er mai 1992, Cahier du bail 2/1992, p. 52 ss, cons. II c ca). Par contre, il relève qu'à l'article 272 al. 2 litt. d CO, le besoin urgent à prendre en compte dans la pesée des intérêts en matière de prolongation de bail peut aussi être celui du bailleur non propriétaire (ibid.). Si l'on devait appliquer strictement le principe selon lequel des concepts légaux identiques doivent être interprétés de manière identique, comme l'a rappelé le Tribunal fédéral dans l'arrêt susmentionné (cf. § 7 ch. 2 ci-dessus), on ne pourrait cependant arriver, comme le Tribunal des Baux, à la conclusion que le besoin propre du bailleur dont il est question à l'article 271a al. 3 litt. a CO et à l'article 272 al. 2 litt. d CO implique que le bailleur soit propriétaire dans le premier cas, mais pas nécessairement dans le second.

7. En plus du caractère d'urgence, le besoin doit être sérieux (il ne doit pas s'agir d'un prétexte pour se débarrasser du locataire), concret (il doit reposer sur des faits réels et démontrés), et actuel (il ne doit pas être seulement virtuel, par exemple dépendre d'une autorisation qui n'a pas encore été obtenue).

Le besoin actuel et sérieux suppose que le propriétaire ne dispose pas de locaux convenables ou qu'il doive quitter les locaux qu'il occupe pour des raisons impérieuses; le simple désir de changer pour des raisons de commodité personnelle ne suffit pas (TB VD du 4.6.91 C c. H; SJ 1979, p. 579, no 78).

8. Une personne inscrite au Registre du commerce en raison individuelle peut invoquer un besoin propre pour les exigences de son commerce (logement de son personnel). Toutefois, le besoin ne peut être qualifié d'urgent au sens de l'article 271a al. 3 litt. a CO lorsque le congé est donné pour l'échéance contractuelle survenant près de quatre ans plus tard (MP 1991, p. 148).

9. La lettre b de l'article 271a al. 3 CO prévoit que les lettres d et e de l'alinéa 1er ne sont pas non plus applicables en cas de demeure du locataire (art. 257 d CO).

Comme on l'a vu ci-dessus (§ 7 ch. 2), des concepts légaux identiques doivent être interprétés de manière identique. Dès lors que la lettre b de l'article 271a al. 3 a la même formulation que la lettre a de l'article 272a al. 1er CO, il convient d'interpréter les termes de ces deux dispositions de manière semblable (sur l'interprétation donnée à l'article 272a al. 1er litt. a CO par le Tribunal fédéral, cf.

ci-dessous § 14). Cela signifie que pour qu'un bailleur puisse invoquer la non-annulabilité du congé, au sens de l'article 271a al. 3 litt. b CO, il doit avoir mis en demeure le locataire selon les formes prévues à l'article 257 d al. 1er CO. Il ne suffit pas que le locataire ait du retard dans le paiement de son loyer (dans le même sens Barbey, op. cit., n. 136 ad art 271 à 271a qui relève que les hypothèses énumérées aux litt. b à f de l'alinéa 3 visent uniquement les cas dans lesquels les congés anticipés sont autorisés à teneur du droit du bail).

TROISIEME PARTIE : GENERALITES SUR LA PROLONGATION DE BAIL

§ 8 Le but de la prolongation

1. Le nouveau droit a repris pour l'essentiel les anciens articles 267 a à f CO. Il s'ensuit que la jurisprudence posée en application de l'article 267a CO garde toute sa valeur (ATF non publié du 23.5.91, époux B c. G; TB VD du 14.8.91 époux C c. époux P).
2. Selon une jurisprudence constante, la prolongation du contrat de bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que tel (ATF 105 II 198 in limine). Ainsi, les dispositions concernant la prolongation des baux ont pour but d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux (ATF 102 II 256, no 37) et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible d'un appartement au loyer avantageux. On ne saurait inférer de cette jurisprudence qu'une prolongation ne peut être accordée que dans la mesure où les perspectives de trouver de nouveaux locaux existent réellement, ou que toute prolongation est exclue lorsqu'il n'existe aucune perspective de trouver des locaux. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446, c. 3 b; Semaine judiciaire 1991, p. 2 ss).

§ 9 Les conséquences pénibles

1. Le législateur de 1989, qui a repris à l'article 272 nouveau la référence aux circonstances pénibles pour le locataire ou sa famille, a expressément mentionné, parmi les éléments à prendre en considération, la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (al. 2 litt. e), car il s'est manifestement rendu compte que ce marché immobilier local peut être source de conséquences pénibles (ATF 116 II 446, c. 3 b in fine).
2. Pour un commerçant, les conséquences pénibles résultant du congé consistent en général, soit dans la difficulté de trouver des locaux équivalents, soit dans les risques de pertes commerciales résultant d'un déplacement dans un autre quartier ou dans une autre localité (SJ 1979, p. 584, nos 118, 120 et 121; TB VD du 9.1.92 en la cause SI EG SA c. B).
3. Ont aussi été considérés comme conséquences pénibles le double déménagement, lié à l'achèvement d'une construction, dans un court laps de temps, la pénurie d'appartements, les incertitudes liées à une réintégration professionnelle et à un changement scolaire. Les conséquences peuvent être d'autant plus pénibles que le bail dure depuis longtemps (in casu 15 ans - TB VD du 27.8.90 époux V c. R; sur la notion de conséquences pénibles cf. Lachat/Micheli, op. cit., p. 339; Egger, Les justes motifs de la prolongation judiciaire du bail, p. 64 à 101).

§ 10 Les recherches de locaux en rapport avec la première demande de prolongation

1. Selon la jurisprudence développée sous l'ancien droit, le locataire qui s'adresse au juge pour obtenir une prolongation de bail ne saurait rester inactif et renoncer à trouver de nouveaux locaux (ATF 105 II 199). Cette jurisprudence est toujours valable (Zihlmann, op. cit., p. 210; TB VD du 27.8.90 époux V. c. R). Bien que cette exigence soit avant tout posée pour la seconde prolongation de bail, elle peut toutefois être prise en compte dans le cadre d'une procédure en première prolongation, surtout si le locataire a disposé d'un temps relativement long entre la notification du congé et l'échéance pour laquelle il a été donné (TB VD du 27.8.90 époux V. c. R qui se réfère à Lachat/Micheli, op. cit., p. 343). On ne peut néanmoins poser à l'égard du locataire qui demande une première prolongation les mêmes exigences que pour celui qui a déjà bénéficié d'une prolongation (ATF non publié du 7.1.86 H c. SI I).

2. On ne saurait exiger sans autre des recherches de locaux lorsque la nullité et l'annulabilité du congé entrent sérieusement en considération et que le locataire l'a fait valoir conformément aux dispositions légales (Zihlmann, op. cit., p. 210).

QUATRIEME PARTIE : LA PESEE DES INTERETS (ART. 272 AL. 2 CO)

§ 11 Généralités

1. Lorsqu'un motif est invoqué pour exclure la prolongation conformément à l'article 272a et n'a pas été retenu dans le cadre de cette disposition, il peut malgré tout entrer en considération dans la pesée des intérêts de l'article 272 CO. Tel est le cas du retard dans le paiement du loyer lorsque le locataire n'a pas été formellement mis en demeure au sens de l'article 257 d CO, de sorte que l'article 272 a al. 1er litt. a n'est pas applicable (cf. § 14 ci-dessous; ATF 117 II 415, c. 5 e).
2. Sur les intérêts (du locataire et du bailleur) à prendre en compte : cf. Lachat/Micheli, op. cit., p. 339 ss; Zihlmann, op. cit., p. 210 ss; SVIT ad art. 272, n. 15 à 59).

§ 12 Le besoin urgent du bailleur (art. 272 al. 1er litt. d CC)

Cette notion a déjà été précisée ci-dessus (§ 7 ch. 2 ss). Deux points méritent encore d'être relevés.

1. Le fait que le besoin urgent du bailleur ait fait obstacle à l'annulation du congé en vertu de l'article 271a al. 3 litt. a CO n'exclut pas une prolongation du contrat de bail. Au contraire, le juge est tenu de procéder à une pesée des intérêts, dans laquelle l'urgence du besoin servira de critère pour la fixation de la durée de la prolongation. De cette manière, on peut tenir compte à satisfaction des intérêts opposés du locataire et du bailleur (ATF du 21.1.92 118 II ..., c. 4 in fine). In casu, le Tribunal fédéral a jugé admissible le fait que la résiliation soit considérée comme valable et que, simultanément, une (première) prolongation d'un an soit accordée. (Dans le même sens : Cahier du bail 2/92, p. 52 ss, cons. II c cb).

2. Sous l'ancien droit, les besoins de l'actionnaire unique d'une SI n'étaient pas pris en compte dans le cadre de l'article 267c litt. c CO. Toutefois, ce besoin de la personne morale pour ses actionnaires pouvait être pris en compte dans le second stade du raisonnement, celui de la pesée des intérêts. C'est dire que, dans le nouveau droit, toujours dans la pesée des intérêts, il est possible de prendre en compte ce besoin indirect mais dans une mesure nettement inférieure aux besoins de la personne morale elle-même (Lachat/Micheli, op. cit., n. 28, p. 341 et 342 et les références citées). La jurisprudence fondée sur le nouveau droit va dans le même sens. C'est ainsi que le besoin d'un actionnaire et administrateur unique de la société propriétaire a été pris en considération, "par souci d'équité" et "exceptionnellement" dans le cadre de l'article 272 al. 2 litt. d CO pour déterminer la durée d'une prolongation (TB VD du 9.1.92 SI EG SA c. B). La Cour de Justice de Genève (arrêt du 24.1.92 en la cause CHA) a, elle, relevé que le besoin d'un actionnaire d'une société immobilière d'actionnaires-locataires ne peut pas faire échec à la requête en prolongation de bail. Tout au plus peut-il entrer en considération dans la pondération des intérêts respectifs, conformément à l'article 272 al. 2 CO.

3. Casuistique en matière de besoin propre : MP 1991, p. 139, 142, 144, 148, 150.

CINQUIEME PARTIE : LA DEUXIEME PROLONGATION DE BAIL

§ 13 Démarches exigées du locataire en vue de remédier aux conséquences pénibles (art. 272 al. 3 CO)

1. Tant l'ancien droit (art. 267a al. 2 aCO) que le nouveau (art. 272 al. 3 CO) exigent une diligence particulière du locataire qui demande une seconde prolongation de bail. Malgré une rédaction légèrement différente, ces deux dispositions sont équivalentes et la condition spécifique mise à la seconde prolongation de bail n'a pas été modifiée par l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail (ATF du 18.7.91 non publié en la cause T et P c. N et N, c. 2 b).
2. Ce même arrêt précise que la seconde prolongation est soumise, en sus des exigences de l'article 267a al. 1er aCO, à la condition que le locataire ait entrepris ce qu'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé. Le juge doit se montrer plus rigoureux à ce stade qu'à celui de la première prolongation. Le fardeau de la preuve incombe au preneur. Si cette preuve n'est pas rapportée, la prolongation est refusée, y compris lorsque les efforts sont jugés insuffisants; dans ce cas-là, il n'y

a donc pas de réduction proportionnelle de la durée de la prolongation (contra Lachat/Micheli, op. cit., p. 345). Le plus souvent, le preneur doit démontrer qu'il a fait diligence pour trouver des locaux de remplacement. L'étendue des efforts exigés dépend des circonstances du cas. Les intérêts économiques en jeu doivent être pris en considération. C'est ainsi par exemple que le locataire au bénéfice d'un bail commercial devra entreprendre des démarches d'autant plus poussées pour remédier aux conséquences pénibles de la résiliation (arrêt précité, c. 3 a et les références citées).

Dans l'espèce jugée, le Tribunal fédéral reproche aux locataires (étude d'avocats) de ne s'être adressés ni aux agences immobilières, ni aux agents d'affaires ou intermédiaires susceptibles de négocier les remises de commerce. Ils n'ont en outre jamais fait paraître d'annonces dans la presse. Or, il s'agit-là des démarches imposées généralement à tout locataire lors de la première prolongation de bail. Si ces exigences sont valables pour le locataire ordinaire, on ne voit guère pour quelle raison des preneurs disposant d'une étude d'avocats conséquente n'y seraient pas soumis. Le Tribunal fédéral rappelle encore que les contacts personnels occasionnels avec les milieux immobiliers sont manifestement insuffisants au regard des exigences légales (arrêt précité, c. 3 c).

3. Certaines circonstances spéciales peuvent éventuellement dispenser le locataire d'entreprendre des démarches assidues et persistantes; ainsi en est-il de la cessation prochaine d'exploitation, de la construction d'un bâtiment ou encore de l'engagement d'un tiers de mettre des locaux à disposition (arrêt précité, c. 3 d).

SIXIEME PARTIE : L'EXCLUSION DE LA PROLONGATION (ART. 272a CO)

§ 14 La demeure du locataire (art. 272a al. 1er litt. a CO)

1. L'article 272a al. 1er litt. a CO permet d'exclure la prolongation en cas de demeure du locataire (art. 257d CO). Cette dernière disposition prévoit que le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée après avoir fixé par écrit au locataire (et à son conjoint en cas de logement de famille : art. 266n CO) un délai de paiement (de 30 jours au moins pour les baux d'habitations et les locaux commerciaux) en lui signifiant qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail.

L'article 272a al. 1er litt. a CO ne limite pas l'exclusion de la prolongation au seul cas où la fixation d'un délai avec menace de résiliation a effectivement été suivie d'une résiliation anticipée. L'exclusion s'applique aussi en faveur du bailleur qui n'a pas exercé son droit à la résiliation anticipée du contrat, mais a donné le congé seulement pour le plus prochain terme ordinaire (ATF 117 II p. 415, c. 4).

2. L'exclusion de la prolongation en cas de demeure du locataire suppose cependant la fixation valable d'un délai, non suivie d'effets, avec menace de résiliation au sens de l'article 257d CO, communiquée, de surcroît, séparément au conjoint du locataire si la chose louée sert d'appartement familial (arrêt précité, c. 3 - 5).

§ 15 L'offre de locaux équivalents (art. 272a al. 2 CO)

Cette disposition prévoit qu'en règle générale, aucune prolongation n'est accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux équivalents.

S'agissant d'une exception à la règle de l'article 272 CO, au demeurant moins absolue que les exceptions énumérées à l'alinéa 1er de l'article 272a CO, la notion de locaux équivalents doit être interprétée restrictivement (Lachat/Micheli, op. cit., p. 338; TB VD du 27.8.90 époux V c. R). Lorsque le bailleur offre des locaux équivalents, il doit être autorisé par le bailleur ou le propriétaire de ces locaux (s'il n'a pas encore cette qualité) à les offrir de manière juridiquement contraignante.

SEPTIEME PARTIE : LA DUREE DE LA PROLONGATION (ART. 272b)

§ 16 Principes relatifs à l'octroi d'une ou de deux prolongations

1. Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans, celui de locaux commerciaux de six ans. Dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées, voire une prolongation unique. Un jugement qui accorde une prolongation peut d'emblée en exclure une seconde et garantir ainsi que le bail prendra fin à l'extinction de la prolongation (Mess. FF 1985, p. 1443; TB VD du 12.6.91 B c. P).

2. Une prolongation unique se justifie principalement là où il n'y a pas lieu d'attendre à long terme une modification des circonstances propres aux parties. Par contre, une première prolongation est indiquée lorsqu'on ne peut pas faire de pronostic à longue échéance au sujet des intérêts des deux parties (ZM 1992, p. 25, no 8), lorsque l'une et l'autre des parties se trouvent dans une situation transitoire dont l'évolution dépend d'éléments de fait encore inconnus (TB VD du 29.11.91 R-P c. D).

HUITIEME PARTIE : PROCEDURE

§ 17 La procédure devant l'autorité de conciliation et le juge

1. Il découle de l'article 273 al. 5 CO que la partie qui a succombé devant l'autorité de conciliation doit saisir le juge, à défaut de quoi la décision de cette autorité devient définitive. Il ne s'agit pas là de l'introduction d'une procédure devant une instance supérieure.

La procédure judiciaire ne représente pas la continuation de la procédure devant l'autorité de conciliation et le juge n'est pas une instance de recours. Lorsque le juge a été saisi, le litige entre pour la première fois dans la phase judiciaire (ATF du 15.10.91 117 II ..., c. 2 b, qui se réfère à Gmür, Kündigungsschutz-Prozessuales rund um den "Entscheid" der Schlichtungsbehörde in MP 1990, p. 132).

La conciliation tentée sans succès et la décision de l'autorité de conciliation dans les cas prévus par la loi (art. 274e al. 1 et 2 CO) ne sont que des conditions procédurales permettant d'introduire action devant le juge. Lorsque la partie qui succombe saisit le juge dans les 30 jours, la décision de l'autorité de conciliation tombe sans autre. Cela a pour conséquence que le juge statue en première instance et qu'il n'annule ni ne modifie ou ne confirme cette décision, contrairement à une autorité de recours. La décision de l'autorité de conciliation, dans ces cas, ne vaut que comme une pré-décision rendue prima facie et a pour effet de déterminer le rôle des parties en procédure. Le législateur a voulu éviter, par ce moyen-là, que le locataire doive intervenir trop fréquemment comme demandeur devant le juge (ATF précité).

2. Lorsque le juge ordinaire statue définitivement après la procédure devant l'autorité de conciliation, son jugement n'est pas considéré comme une décision rendue en dernière instance au sens de l'article 48 al. 2 litt. a OJ (ATF précité, c. 2 c). Le Tribunal fédéral n'est ainsi pas entré en matière sur le recours en réforme déposé.

3. Lorsque le locataire, dans le délai de 30 jours suivant la réception du congé, a saisi l'autorité de conciliation en se limitant à demander une prolongation de bail sans que son intention de contester le congé soit reconnaissable, il ne peut plus ultérieurement retenir des conclusions en annulation du congé, et ce même si les règles de procédure cantonales permettent une modification des conclusions en cours de procédure (SVIT, op. cit., n. 16 ad art. 273; TC JU du 10.7.92 L c. époux O). Le délai de l'article 273 al. 1er CO est un délai de péremption qui ne saurait être étendu par l'application de règles de procédure cantonale.

§ 18 L'attraction de compétence en cas d'expulsion (art. 274g CO)

1. Lorsque le locataire conteste un congé extraordinaire et qu'une procédure d'expulsion est engagée contre lui, l'autorité compétente en matière d'expulsion statue aussi sur la validité du congé donné par le bailleur dans les cas prévus par les lettres a à d de l'article 274g al. 1er CO (demeure du locataire, violation grave du devoir de diligence et graves manques d'égards envers les voisins, justes motifs, faillite du locataire).

Cette attraction de compétence en faveur de l'autorité d'expulsion n'intervient-elle que si la procédure d'expulsion est déjà pendante au moment où le congé est contesté ? Le Tribunal fédéral répond par la négative. Le but de l'article 274g CO, qui est d'éviter des procédures parallèles devant des autorités différentes, ne serait pas atteint. Il suffit donc, pour que l'autorité d'expulsion soit compétente, que, à côté de la procédure d'expulsion, il y ait une contestation du congé soit devant l'autorité d'expulsion elle-même, soit devant l'autorité de conciliation, soit déjà devant le juge après l'échec de la conciliation (art. 273 al. 5 CO); dans ces deux derniers cas, l'autorité déjà saisie devra transmettre la cause à l'autorité d'expulsion (ATF du 18.12.91 117 II ... = SJ 1992, p. 310).

2. Si l'autorité d'expulsion est appelée à statuer sur la validité du congé extraordinaire ou sur la prolongation du bail, elle doit examiner la cause de manière complète et libre, aussi bien en fait qu'en droit. Cette obligation découle de l'article 274d al. 3 CO. Cela vaut même si le droit cantonal désigne comme autorité d'expulsion la commission de conciliation et prescrit la procédure sommaire. Dès lors qu'elle est appelée à statuer définitivement avec autorité de chose jugée sur une prétention de droit fédéral, l'autorité d'expulsion ne peut, lorsqu'elle statue sur la validité du congé ou la prolongation du bail, se contenter d'une simple vraisemblance des faits et de moyens de preuve limités (arrêt précité SJ 1992, p. 311 in fine).