

NEWSLETTER – Décembre 2020 – Droit du bail



Dans quelle mesure un bailleur peut-il résilier un contrat de bail à loyer en faisant valoir un besoin propre ? Si le Code des obligations prévoit cette possibilité, elle reste cependant délicate en pratique.

I. Dans quelles situations le besoin peut-il être invoqué ?

Il n'y a pas dans le Code des obligations (CO) d'article à proprement parler traitant des différentes possibilités qui s'offrent au bailleur qui souhaiterait utiliser pour lui-même ou un de ses proches un bien dont il est propriétaire. Les dispositions traitant de la question sont au contraire dispersées dans les divers chapitres du titre huitième du CO en fonction du cadre dans lequel le bailleur pourrait s'en prévaloir, et se concrétisent dans trois cas de figure :

a) En cas de changement de propriétaire

L'art. 261 al. 2 let. a CO prévoit que lorsqu'une habitation ou un local commercial est aliéné, l'acquéreur a la possibilité de résilier le bail y relatif en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal, à condition qu'il fasse valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés.

La personne qui s'en prévaut dispose donc aux conditions susmentionnées, outre la possibilité de résiliation ordinaire et extraordinaire du bail, d'une troisième option, soit celle de la résiliation anticipée, qui permet de substituer le délai de congé légal (art. 266c et 266d CO) au délai de congé contractuel. Elle n'entre toutefois en ligne de compte que dans la mesure où les délais contractuels et légaux ne correspondent pas, soit en particulier en présence d'un bail à durée déterminée. De plus, cette possibilité se périment si le bailleur n'en fait pas usage à la première échéance de résiliation après le transfert de propriété.

Cela étant, il sied également de préciser qu'en cas de résiliation fondée sur cette disposition, le locataire conserve la possibilité de demander une prolongation de la durée du bail en vertu de l'art. 272 al. 1 CO. Dans pareille situation, le bailleur pourra le cas échéant également faire valoir son besoin propre et l'urgence de celui-ci dans le cadre de la pondération des intérêts effectuée par l'autorité (cf. lettre c) ci-dessous).

b) En cas de résiliation du contrat de bail à loyer durant une période de protection

L'art. 271 a CO prévoit notamment sous ses lettres *d* et *e* qu'un congé donné par le bailleur est annulable lorsqu'il est signifié au locataire pendant une procédure de conciliation ou judiciaire en rapport avec le bail ainsi que dans les trois ans à compter de la fin d'une telle procédure, lorsque le bailleur a succombé dans une large mesure (ch. 1), a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (ch. 2), a renoncé à saisir le juge (ch. 3) ou a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (ch. 4). Or, l'art. 271 a al. 3 let. a CO prévoit justement que les dispositions précitées ne sont pas applicables en cas de besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux.

Contrairement à la première situation exposée ci-dessus, l'art. 271 a al. 3 let. a CO n'offre pas une possibilité supplémentaire de résiliation au bailleur. Ce dernier peut simplement justifier une résiliation ordinaire ou extraordinaire donnée pendant l'une des périodes visées à l'art. 271 a al. 1 let. d et e CO s'il a un besoin propre et urgent. Il s'agit donc pour le bailleur d'une exception à la période de protection pendant laquelle une résiliation est en principe proscrite, respectivement annulable.

Lorsque la résiliation a été valablement signifiée pendant une période visée à l'art. 271 a al. 1 let. d et e CO en raison d'un besoin propre et urgent, et à l'instar de ce qui prévaut pour la résiliation anticipée au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO, le locataire conserve toutefois également la possibilité de requérir une prolongation de la durée du bail. Dans le cadre de l'analyse de la durée de dite prolongation, parmi d'autres critères, la question du besoin propre et de l'urgence de celui-ci sera une nouvelle fois revue.

c) Lors de la pesée des intérêts relative à la question d'une prolongation de bail

Finalement, l'art. 272 al. 2 let. d CO dispose que dans le cadre d'une demande de prolongation du bail faisant suite à une résiliation par le bailleur, la pesée des intérêts opérée lorsque les conditions d'une prolongation sont réalisées permet de tenir compte d'une part du besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux et, d'autre part, de l'urgence de ce besoin.

Cette dernière situation, qui peut faire suite à une résiliation anticipée (art. 261 CO) ou à une résiliation donnée pendant une période visée à l'art. 271 a al. 1 let. d et e CO (cf. lettres a) et b) ci-dessus) ne s'applique donc pas dans le cadre de la justification de la fin du bail, mais dans le cadre de l'éventuelle prolongation de celui-ci.

En résumé, dans les deux premiers cas décrits ci-dessus, le besoin propre, respectivement l'urgence de celui-ci, constituent les conditions *sine qua non* pour que la résiliation soit valable, alors que s'agissant du présent et dernier cas de figure, le besoin propre aura une incidence sur la durée de l'éventuelle prolongation du bail.

II. Le besoin propre et urgent : quelle définition ?

Après avoir exposé les situations dans lesquelles le bailleur pourrait se prévaloir d'un besoin propre sur le plan procédural, il convient désormais d'analyser les conditions matérielles pour s'en prévaloir, soit celle du besoin propre (*infra* a) et urgent (*infra* b).

a) Un intérêt propre : pour quelles personnes ?

L'acquéreur ou le bailleur peut à l'évidence lui-même se prévaloir d'un besoin propre. Il en va de même pour son conjoint, son partenaire enregistré, ses descendants, ses frères et sœurs ainsi que leurs conjoints. En revanche, le concubin du bailleur/acquéreur n'est pas un allié, de même qu'une société en commandite appartenant à son descendant, par exemple.

Lorsque l'acquéreur ou le bailleur est une société, la question est plus controversée. Le Tribunal fédéral n'a pas définitivement tranché la question de la possibilité qu'elle se prévale du besoin d'un actionnaire unique ou d'une société liée. La Haute Cour a certes tenu compte de l'intérêt de l'actionnaire dans le cadre d'une prolongation de bail, qui était sollicitée à la suite d'un congé ordinaire. Elle a toutefois également exposé qu'il était douteux qu'une telle solution soit transposable à une résiliation du bail effectuée en vertu de l'art. 261 al. 2 let. a CO et/ou pendant une période visée aux art. 271 a al. 1 let. d et e CO.

Finalement, il sied encore de relever que le bailleur n'est pas forcément le propriétaire, en ce sens qu'un locataire peut également se prévaloir d'un besoin propre à l'encontre d'un sous-locataire.

b) Comment se détermine l'urgence du besoin propre ?

Outre le fait que le besoin propre est limité à un cercle restreint de personnes, encore faut-il qu'il soit urgent. Cette notion, identique pour les trois cas d'application précédemment exposés, est essentiellement jurisprudentielle.

L'urgence est ainsi réalisée dès que l'on ne peut raisonnablement exiger du bailleur, notamment pour des motifs économiques, qu'il renonce à utiliser le bien loué ou doive supporter une longue attente avant de le récupérer. Ce besoin doit en outre être sérieux, concret et actuel, par opposition à un besoin qui ne serait que secondaire, hypothétique ou futur. En tout état, un besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité. Il sied encore de préciser que la charge de la preuve de ce besoin urgent, lequel doit être réalisé au moment auquel le congé est signifié, incombe au bailleur.

Cela étant, le juge dispose d'un important pouvoir d'appréciation, qui doit être exercé en fonction de chaque cas d'espèce. Dans ce contexte, l'urgence du besoin propre devra dans tous les cas être démontrée par le bailleur à l'appui d'éléments qu'il conviendra d'analyser, avant de se prévaloir des dispositions en question afin de mesurer leur pertinence. A défaut, le congé risque d'être annulé. Dans tous les cas, le bailleur devra garder à l'esprit qu'un bail, certes valablement résilié en raison d'un besoin propre, reste toutefois prolongeable, et que dans le cadre de l'analyse de la durée de celle-ci, le besoin propre et urgent n'est qu'un critère parmi d'autres (cf. art. 272 al. 2 CO).

Le contenu de cette Newsletter, établie le 8 décembre 2020, ne peut pas être assimilé à un avis ou conseil juridique. Si vous souhaitez obtenir un avis sur votre situation particulière, l'un des avocats suivants répondra volontiers à vos questions :

Pascal de Preux
Avocat associé
depreux@resolution-lp.ch

Marc-Henri Fragnière
Avocat associé
fragniere@resolution-lp.ch

Julien Gafner
Avocat associé
gafner@resolution-lp.ch

Françoise Martin Antipas
Avocate associée
martinantipas@resolution-lp.ch


Resolution
LEGAL PARTNERS

Av. de l'Avant-Poste 4
CP 5747
1002 Lausanne

T. +41 21 312 59 40
F. +41 21 312 59 41