

# Aspects choisis de la résiliation du contrat de bail à loyer et de sa contestation

Me Pierre Stastny

et

Me Vadim Harych

## Plan de l'exposé à travers des cas pratiques:

1. Résiliation
2. Contestation de la résiliation
3. Evacuation
4. Négociation

## Cas n°1:

M. Bailleur est propriétaire d'un immeuble à Genève qu'il a remis à bail pour une durée indéterminée.

Il vient vous consulter pour vous soumettre le cas d'un locataire qui ne paie plus son loyer.

## Cas n°1:

M. locataire vient de perdre son emploi.  
Il n'a pas réussi à s'acquitter de son loyer  
du mois de mars alors que ce dernier est  
payable par mois et d'avance.

Il accuse un retard de CHF 1'950.-.

## Cas n°1:

M. locataire est seul titulaire du bail.

Il est marié et ses trois enfants mineurs font ménage commun avec lui.

## Premiers réflexes de l'avocat :

- Copie du bail (y.c. CG et cond. particulières);
- Copie de l'avis de fixation du loyer initial et des avis de modifications du bail;
- Evaluation des risques et chances de succès.

## I . Possibilités légales du bailleur :

### 1. Mise demeure art. 257d CO:

Al.1 Lorsque, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de 30 jours au moins.

Al.2 Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois

## Possibilités légales du bailleur :

### 1. Mise demeure art. 257d al.1 CO:

#### a) Contenu

- L'avis comminatoire doit être clair et précis ( Arrêt 4A\_134/2011);
- Signé, avec menace de résiliation (ATF 136 III 196).



## Possibilités légales du bailleur :

### 1. Mise demeure art. 257d al.1 CO:

#### b) A qui adresser la mise en demeure:

De manière générale, on admet qu'en cas de bail commun (colocataires), une notification séparée n'est pas obligatoire, pourvu que les colocataires soient tous mentionnés sur l'avis comminatoire.

## Possibilités légales du bailleur :

### 1. Mise demeure art. 257d al.1 CO:

#### b) A qui adresser la mise en demeure

S'il s'agit d'un logement de famille, chacun des époux doit recevoir un avis comminatoire en application de l'art. 266n CO, même si l'un d'eux n'est pas titulaire du bail.

## Possibilités légales du bailleur :

### 1. Mise demeure art. 257d al.1 CO:

#### b) A qui adresser la mise en demeure

Pour les personnes faisant l'objet d'une curatelle de portée générale, le bailleur a l'obligation de transmettre le pli au curateur.

## Possibilités légales du bailleur :

1. Mise demeure art. 257d al.1 CO:  
c) Dies a quo du délai de 30 jours

## **Théorie relative de la réception :**

Le délai court dès la réception de l'avis ou au plus tard le dernier jour du délai de garde de la poste

(art. 138 al.3 CPC - ATF 137 III 208)

## Possibilités légales du bailleur :

### 1. Mise demeure art. 257d al.1 CO:

- a) A qui adresser la mise en demeure
- b) Dies a quo du délai de 30 jours

# Possibilités légales du bailleur :

1. Résiliation extraordinaire art. 257d al.2 CO:
  - a) A qui adresser la résiliation

## Possibilités légales du bailleur :

1. Résiliation extraordinaire art. 257d al.2 CO:

b) Dies a quo du délai de 30 jours

### **Théorie de la réception absolue:**

le point de départ du délai correspond au **moment où le congé est parvenu dans la sphère d'influence de son destinataire**

# Possibilités légales du bailleur :

## 1. Résiliation extraordinaire art. 257d al.2 CO:

Notification d'une résiliation du bail pendant les vacances du locataire ?



# Possibilités légales du bailleur :

(Arrêt 4A\_293/2016 du 12 décembre 2016)

**Le destinataire absent ou en vacances ne peut pas ignorer l'avis de retrait même si le délai de garde était échu à son retour mais il doit s'informer auprès de la poste pour connaître le nom de l'expéditeur**

Possibilités légales du bailleur :

## 2. En dérogation de l'art. 257c CO

- Application des Conditions générales et règles et usages locatifs du bail dans le canton de Genève et du contrat cadre romand:

Lorsque le locataire est en retard de plus de 10 jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il fait l'objet d'une **vaine mise en demeure écrite**, le bailleur peut exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

-

Possibilités légales du bailleur :

2. En dérogation de l'art. 257 C CO

- Application des Conditions générales du bail

En cas de défaut de paiement du loyer trimestriel on retombe sur la résiliation extraordinaire de 257d CO.

-

## Cas n°2:

M. locataire organise depuis environ 2 semaines des fêtes dans son appartement tous les week-ends.

Trois voisins se sont plaints de cette situation en faisant appel à la police et en envoyant un courrier à la régie

# Possibilités légales du bailleur :

1. Rappel à l'ordre du locataire concerné;
2. Mise en demeure selon 257f CO

## Possibilités légales du bailleur :

### 2. Mise en demeure selon 257f CO :

Le locataire est tenu d'avoir pour **les habitants** de l'immeuble les égards qui leur sont dus.

Lorsque le maintien du bail est devenu **insupportable** pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, **nonobstant une protestation écrite du bailleur**, **persiste** à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

## Possibilités légales du bailleur :

1. Résiliation ordinaire du bail pour la prochaine échéance (si pas insupportable)
2. Résiliation extraordinaire art. 257f al.3 CO
3. Double résiliation \*

## Possibilités légales du bailleur :

### 3. Double résiliation (arrêt du 4A\_189/2011 du 4 .07.2011)

Dans cet arrêt le Tribunal fédéral considère que le bailleur n'affaiblit pas sa position en notifiant deux résiliations, l'une principale et l'autre subsidiaire.

En effet, du fait de l'impossibilité de convertir un congé anticipé dont les conditions de fond seraient par hypothèses viciées en un congé donné pour l'échéance ordinaire, l'attitude du bailleur qui procède de cette manière n'est nullement critiquable.



## II. Contestation de la résiliation

1. Motivation du congé
2. Congés nuls
3. Congés annulables
4. Congés inefficaces
5. Prolongation (1<sup>ère</sup> ,2<sup>nde</sup> ,unique)

## II. Contestation du congé

### 1. Motivation du congé

#### Principes généraux

- Le bailleur doit motiver le congé à la demande du locataire (art. 271 al. 2 CO).
  - Une clause du contrat prévoyant que le bailleur n'est pas tenu de motiver le congé est nulle (art. 273c al. 1 et 2 CO).
  - La motivation de la résiliation **ordinaire** n'est pas une condition de sa validité mais l'absence de motivation est un indice d'abus (ATF 138 III 59 c. 2.1 ).
  - Moment de la motivation: même dans la procédure devant le Tribunal (ATF 138 III 59 c. 2.3).
- Exception? Congé de rénovation de la chose louée (ATF 142 III 91 c. 3.2.1; TF 4A\_409/2016 du 13.9.2016 c. 4) (motivation dès le moment de la résiliation)
- Le congé **extraordinaire** (donné pour une date antérieure à l'échéance du contrat) doit être sommairement motivé; le bailleur n'a par contre pas besoin d'indiquer précisément le fondement légal (ATF 123 III 124 c. 3d) .
  - La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 140 III 496 c. 4.1).

## II. Contestation du congé

### 1. Motivation du congé

- Cas n° 1
  - motivation sommaire obligatoire
  - formule spécifique
- Cas n° 2
  - motivation sommaire obligatoire
  - formule de congé usuelle (pas obligatoire d'indiquer le motif sur formule; art. 9 al. 1 OBLF a contrario)

## II. Contestation de la résiliation

### 2. Congés nuls

- **Un congé nul** est un congé affecté d'un vice grave qui le prive de tout effet juridique.
- La nullité doit être prévue par une disposition légale ou découler de son sens et de son but.
- La nullité peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit (ATF 140 III 244 c. 4.1).
- elle doit être soulevée d'office par l'autorité de conciliation et par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (ATF 140 III 244 c. 4.1).

## II. Contestation de la résiliation

### 2. Congés nuls

- Doivent être **notamment** considérés comme nuls :
  - le congé donné oralement, lorsqu'il émane du locataire (art. 266 I al. 1 et 266o CO)
  - le congé qui n'est pas notifié sur la formule officielle, lorsqu'il émane du bailleur (art. 266 I al. 2 et 266o CO)
  - le congé donné par le bailleur pour le logement de la famille sans qu'il soit également signifié sous pli séparé au conjoint ou partenaire enregistré du locataire (art. 266n et 266o CO)
  - le congé donné par ou à un incapable de discernement .
  - le congé donné par une personne qui n'est pas (seul) bailleur (locataire) ou celui signifié à quelqu'un qui n'est pas (seul) locataire (bailleur). Il en va de même du congé donné par un représentant sans pouvoir.

## II. Contestation de la résiliation

### 2. Congés nuls

- **Mais non selon la jurisprudence du TF:**
  - le congé manifestement contraire à la bonne foi (art. 2 al. 2 CC) (ATF 133 III 175 c. 3.3 )
  - les congés consacrant un comportement contrevenant à l'art. 325bis CP (4A\_40/2015 du 18.2.2015 c. 4.2.3)

## II. Contestation de la résiliation

### 2. Congés nuls

- Cas n° 1:
  - Congé donné sans formule
  - Omission d'adresser au conjoint
  - Bailleur représenté et signature par un représentant non autorisé?
- Cas n° 2 :
  - idem cas n°1
  - Egalité de traitement? Proportionnalité?

## II. Contestation de la résiliation

### 3. Congés annulables

- Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi.
- Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, (al. 1 et 2 de l'art. 2 CC); toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » (ATF 120 II 105 c. 3; ATF 140 III 496 c. 4.1).
- L'art. 271a CO liste des exemples de congés annulables.



## II. Contestation de la résiliation

### 3. Congés annulables

Enjeux annulable vs nul:

- Le congé annulable doit être contesté par le locataire sous 30 jours dès sa réception à peine d'être réputé valable (art. 273 al. 1 CO). Seul le locataire (resp. son conjoint ou partenaire enregistré; art. 273a al. 1 et 3 CO) peut contester.
- Le congé nul peut être « attaqué » en tout temps et par tout intéressé (ex.: le concubin colocataire).  
Le juge peut le constater d'office.

## II. Contestation de la résiliation

### 3. Congés annulables

## Exemples de congés annulables:

- parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al.1 let. a CO).
- dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer (art. 271a al.1 let. b CO).
- pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi (art. 271a al.1 let. d CO).
- congé pour des motifs inavouables (p. ex. : racistes).
- congé pour des bagatelles (p. ex. : le locataire ne salue pas le bailleur).
- Exceptionnellement les congés pour défaut de paiement ou manque de diligence sont annulables (ATF 120 II 31 c. 4b; ex.: montant réclamé exagéré; montant restant dû au terme du délai insignifiant)

## II. Contestation de la résiliation

### 3. Congés annulables

- Cas n° 1:
  - Le bailleur a exagéré le montant réclamé dans la mise en demeure
  - Le locataire ne doit qu'une somme ridicule
  - Le locataire paie avec 2-3 jours de retard sur le délai comminatoire et a toujours été régulier
  - Autre?
- Cas n°2:
  - Annulation d'un congé par hypothèse efficace?

## II. Contestation de la résiliation

### 4. Congés inefficaces

- Est **inefficace** la résiliation anticipée donnée sans que toutes les conditions requises par la loi ne soient réalisées. Plus précisément, **sont inefficaces toutes les résiliations de bail** qui respectent les exigences légales de forme (art. 266 I à 266o CO), mais **pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle, fait défaut** (ATF 135 III 441 c. 3.1).
- Cela peut être soulevé en tout temps, sauf abus manifeste de droit (ATF 121 III 156 c. 1c/aa).
- L'autorité de conciliation ou le juge doit constater d'office l'inefficacité du congé (ATF 121 III 156 c. 1c/aa).
- C'est une forme de nullité.

## II. Contestation de la résiliation

### 4. Congés inefficaces

- Exemples de congés anticipés inefficaces :
  - congé pour retard dans le paiement du loyer (art. 257d al. 2 CO), alors que le retard a été rattrapé dans le délai comminatoire;
  - congé donné pour une violation du devoir de diligence (art. 257f al. 3 CO) qui ne rend pas la poursuite du bail insupportable;
  - congé donné par le locataire pour un défaut de la chose louée qui n'est pas grave (art. 259b lettre a CO) ;
  - congé donné par l'acquéreur d'un immeuble dont le besoin n'est pas urgent (cf. art. 261 al. 2 lettre a CO).

## II. Contestation de la résiliation

### 4. Congés inefficaces

- Cas n°1:
  - Absence de mise en demeure.
  - Le paiement a été fait dans le délai.
  - Mise en demeure sous pli séparé? (art. 11.2 CCR)
- Cas n°2:
  - Violation pas si grave
  - Pas d'avertissement écrit
  - Pas de réitération après l'avertissement
  - Continuation du bail pas insupportable
  - Congé tardif

## II. Contestation de la résiliation

### 4. Congés inefficaces

## Enjeux nul/inefficace vs annulable

- Rappel: Le congé annulable doit être contesté par le locataire sous 30 jours dès sa réception à peine d'être réputé valable (art. 273 al. 1 CO). Seul le locataire (resp. son conjoint ou partenaire enregistré; art. 273a al. 1 et 3 CO) peut contester.
- Rappel: Le congé nul peut être « attaqué » en tout temps et par tout intéressé. Le juge peut le constater d'office.
- La procédure est la même, soit le procès simplifié ( art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 690 c. 3).

## II. Contestation de la résiliation

### 5. Prolongation du bail

- Lorsque le bail a pris fin (cdd ou congé valable) (art. 272 al. 1 CO)
- Le juge qui valide un congé contesté doit se prononcer d'office sur la durée de la prolongation (art. 273 al. 5 CO)
- La prolongation doit être requise par le locataire dans les délais légaux (art. 273 al. 2 CO).



## II. Contestation de la résiliation

### 5. Prolongation du bail

Durée:

- Maximum 4 ans pour les logements, resp. 6 ans pour les locaux commerciaux (art. 272b al. 1 CO).
- le juge **peut** dans ce cadre temporel octroyer une prolongation unique ou une première prolongation (art. 272b al. 1 CO).

## II. Contestation de la résiliation

### 5. Prolongation du bail

Conditions d'octroi (art. 272 al. 1 et 2 CO):

- De manière générales toutes conséquences pénibles pour le locataire découlant de la fin du bail. On considère les circonstances au moment où le juge doit se prononcer, pas à la date du congé.
- Absence de condition d'exclusion (art. 272a al. 1 et 2 a contrario)
- Liste exemplative de l'art. 272 al. 2 CO.
- Pesée des intérêts en présence; liste exemplative de l'art. 272 al. 2 CO
- Pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC) :
  - concernant le principe de l'octroi d'une prolongation et sa forme (première ou unique)
  - sur la durée de la prolongation

## II. Contestation de la résiliation

### 5. Prolongation du bail

- Cas n°1:
  - Pas de prolongation si le congé anticipé est valable (art. 272a al. 1 let. a CO)
  - Prolongation en cas de double résiliation avec congé ordinaire valable (motif économique < humain; présence d'enfants; plus d'arriérés au moment déterminant et régularité; pénurie; etc.)
- Cas n°2:
  - Pas de prolongation si le congé anticipé est valable (art. 272a al. 1 let b CO)
  - Idem supra point 2 *mutatis mutandis*

### III. Evacuation

- a) À titre reconventionnel;
- b) Par le biais d'une procédure distincte.

### III. Evacuation

- Procédure simplifiée (conciliation obligatoire)

Toutes les procédures en expulsion relèvent de cette notion et sont soumises à la procédure simplifiée

(Arrêt 4A\_300/2016 du 4.10.2016 art. 243 CPC)

### III. Evacuation

- Procédure sommaire «cas clairs»

Le préalable de conciliation n'est pas nécessaire en cas de requête en expulsion, dans un cas clair.

(Arrêt 4A\_585/2011 du 6.11.2011, art. 257 CPC;

### III. Evacuation

- Procédure sommaire «cas clairs»

Elle est destinée à offrir à la partie demanderesse une voie simple et rapide lorsque **l'état de fait** n'est pas litigieux ou qu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé et que **la situation juridique** est claire  
(Arrêt 4A\_418/2014, 17 août 2014)

### III. Evacuation

- Procédure sommaire «cas clairs»

Le cas n'est pas clair, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse **oppose** à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer immédiatement.

(Arrêt 4A\_417/2015 du 14 octobre 2015)



### III. Evacuation

- Procédure sommaire «cas clairs»

Il est **insuffisant** que le locataire, après l'introduction d'une requête en évacuation par le bailleur, ouvre action en constatation de ses prétendus droits contractuels sur la chose louée, pour faire obstacle à la procédure d'expulsion pour cas clairs.

(Arrêt 4A\_627/2013 du 7 avril 2014)

### III. Evacuation

- Procédure sommaire «cas clairs»

Si le cas n'est pas clair, la requête en évacuation sera déclarée **irrecevable**

(ATF 140 III 315)

### III. Evacuation

Mesures d'exécution du jugement d'évacuation:

- **directe**: (art. 337 CPC par renvoi de l'art. 219 CPC) Requête en évacuation contient également les mesures d'exécution (art. 236 al.3 CPC par renvoi de l'art. 219 CPC)
- **indirecte**: (art. 338 al.1 CPC par renvoi de l'art. 219 CPC ) Requête en évacuation ne prévoyait pas la mesure d'exécution. Requérant doit établir le caractère exécutoire de la décision d'évacuation dont il demande l'exécution.

## III. Evacuation

### Sursis pour des motifs humanitaires (art. 30 LaCC):

Le tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution d'un jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire.

## III. Evacuation

Sursis pour des motifs humanitaires (art. 30 LaCC):

Motifs :

Maladie, décès, grand âge ou situation modeste de l'expulsé

Ajournement :

Bref, ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 4A\_207/2014)

## III. Evacuation

Cumul ?

Le bailleur peut cumuler sa requête en expulsion avec une conclusion portant sur la condamnation au paiement de loyers arriérés ou d'indemnités pour occupation illicite des locaux (y.c prononcé de la mainlevée provisoire)

## IV. Négociation:

- Avantages / désavantages.
- Conclusions d'accord.
- Homologation par la CCMBL / TBL selon la compétence.

## IV. Négociation:

### Contenu de l'accord (notamment prévoir):

- Préambule ;
- Montant du loyer (actuel, futur, réduction);
- Résiliation du bail (date, prolongation, évacuation);
- Indemnité (montant, date du paiement);
- Solde de tous comptes;
- Réserves éventuelles (décompte de chauffage);
- Retrait des procédures /poursuites;
- Prise en charge des honoraires ;
- Confidentialité;
- Droit applicable et for ;



## IV. Négociation:

### A prévoir aussi :

- Possibilité pour le locataire de partir en tout temps moyennant préavis à définir ?;
- Dispense de comparaître à l'audience d'homologation ?;
- Dispense de notification sur formule officielle?

En cas de questions n'hésitez pas à nous contacter:

Pierre Stastny, titulaire du brevet d'avocat et mandataire qualifié de l'Asloca Genève

Tél : 022.716.18.00 / [pierre.stastny@asloca.ch](mailto:pierre.stastny@asloca.ch)

Vadim Harych, Avocat associé de l'Etude Banna & Quinodoz

Tél : 022.816.08.08 / [vh@bqavocats.ch](mailto:vh@bqavocats.ch)