

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Patricia Dietschy-Martenet, La protection contre les congés donnés en cours de procédure : connaissance par le bailleur et litispendance (arrêt 4A_482/2014), Newsletter Bail.ch février 2015

Point de départ de la protection contre les congés donnés durant une procédure de conciliation ou judiciaire ; connaissance par le bailleur de l'existence de ladite procédure non déterminante

**Art. 271a a. 1 let. d CO ;
62 al. 1 CPC**

La protection contre les congés donnés en cours de procédure : connaissance par le bailleur et litispendance

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt tranche la question de savoir si le bailleur doit avoir connaissance de la procédure en cours pour que la protection contre les congés de l'art. 271a al. 1 let. d CO s'applique.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Les parties sont liées par un contrat de bail d'habitation depuis 1994. En 2009, la locataire obtient du Tribunal de district de Meilen une réduction de loyer fondée sur des défauts entre 2004 et 2007. Au début 2012, les parties sont à nouveau en discussion pour la réparation de défauts et une réduction de loyer. Le 10 mai 2012, le représentant de la locataire adresse un e-mail à la bailleuse visant à ce que certains défauts soient immédiatement réparés et à ce que celle-ci prenne position de manière complète d'ici à la fin du mois sur la question des défauts. Le 22 mai 2012, le représentant de la locataire a un entretien téléphonique à ce sujet avec D., membre du conseil d'administration de la bailleuse.

Par formule officielle datée du 25 mai 2012, la bailleuse résilie le bail pour le 30 novembre suivant, au motif qu'elle a l'intention de vendre l'immeuble. Une rénovation globale de celui-ci étant nécessaire, la propriétaire ne souhaite plus se charger des travaux de rénovation correspondants.

Le même jour (25 mai 2012), la locataire dépose une requête devant l'autorité de conciliation de Meilen visant à la réparation des défauts invoqués depuis mars 2012 et à une réduction de loyer. L'autorité de conciliation entre en matière sur la requête le 29 mai suivant.

En juin 2012, la locataire conteste le congé, qu'elle tient pour abusif, devant l'autorité de conciliation, puis devant le Tribunal de district de Meilen. Celui-ci rejette la demande. Saisi d'un appel, l'*Obergericht* du canton de Zurich confirme la décision de première instance. La locataire recourt au Tribunal fédéral.

B. Le droit

La locataire fait valoir que le congé est abusif car il a été donné alors qu'une procédure de conciliation en rapport avec le bail était pendante (art. 271a al. 1 let. d CO).

Les autorités cantonales saisies du litige ont toutes reconnu que l'autorité de conciliation avait été saisie par la locataire le 25 mai 2012, date du dépôt de la requête à la poste suisse. Elles ont considéré que le congé, daté du même jour, avait été reçu au plus tôt par la locataire le lendemain 26 mai 2012, alors que la cause devant l'autorité de conciliation était déjà pendante. Elles ont toutefois estimé qu'une autre condition devait être réalisée, celle que le bailleur ait eu connaissance ou ait pu avoir connaissance, au moment de donner congé, de la procédure en cours.

Le Tribunal fédéral n'est pas de cet avis, pour les motifs qui suivent.

Il a déjà eu l'occasion de préciser que la protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO débutait par le dépôt de la requête ou de la demande et valait jusqu'à la clôture de la procédure par une décision entrée en force¹. En revanche, la question de savoir si cette protection était dépendante de la connaissance par le bailleur de la procédure en cours n'a pas encore été tranchée. La doctrine est divisée. Certains auteurs estiment que oui, puisque la norme sous-entend qu'un congé donné pendant une procédure en lien avec le bail l'aurait été par motif de vengeance. Or pour qu'un tel motif existe, il faut bien que le bailleur connaisse l'existence du procès². D'autres auteurs considèrent comme non déterminante cette connaissance par le bailleur, pour des motifs de praticabilité et de sécurité juridique mais aussi en raison du fait que cette solution serait contraire à la lettre de la loi³.

Le texte de l'art. 271a al. 1 let. d CO ne définit pas clairement, par le terme « pendant une procédure », la période temporelle de protection contre les congés. La question débattue en doctrine de savoir si la protection commence par le dépôt de la requête de conciliation ou par le début de la litispendance n'a plus lieu d'être depuis l'entrée en vigueur du CPC, la litispendance étant marquée par le dépôt de la requête de conciliation (art. 62 al. 1 CPC). La jurisprudence a par ailleurs précisé que la protection débutait par le dépôt de la requête et valait jusqu'à la clôture de la procédure par une décision entrée en force. La lettre de la loi n'indique pas de faire reporter le début de la protection à la connaissance par le bailleur du procès en cours. Au contraire, le terme « pendant » (« während » ; « durante ») parle en faveur de la durée complète de la litispendance.

Une interprétation téléologique de l'art. 271a al. 1 let. d CO ne donne pas une autre solution. Le sens et le but de la norme sont d'empêcher que le bailleur puisse mettre fin à une procédure en cours par la résiliation du bail⁴. Le locataire doit pouvoir faire valoir ses droits en justice sans craindre un congé. Un tel but ne permet pas de soumettre la protection à une autre restriction temporelle. Certes, l'idée est d'éviter que le bailleur ne résilie par esprit de vengeance et cela suppose nécessairement qu'il ait connaissance de la procédure en cours. La protection vaut cependant indépendamment de savoir si la résiliation est effectivement abusive⁵. C'est pourquoi il n'est pas déterminant que le présumé motif de vengeance existe effectivement ou ait pu exister du fait que le bailleur avait connaissance de la procédure.

Cette solution est encore confirmée par une interprétation systématique de l'art. 271a al. 1 let. d CO. Celui-ci tient compte des intérêts du bailleur puisque la dernière partie de la phrase soumet la

¹ TF 4A_588/2013 du 15.04.2014, c. 2.3.

² ZK OR-HIGI, art. 271a CO N 233, 246 s. et 249 ; SVIT K, art. 271a CO N 37 ; BARBEY RICHARD, Commentaire du droit du bail, Genève 1991, art. 271-271a CO N 128.

³ LCHAT DAVID, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 747 n. 756 ; LCHAT DAVID/THANEI ANITA, in: Lachat et al. (éd.), Das Mietrecht für die Praxis, 8^e éd., Zurich 2009, p. 618 n. 154 ; du même avis mais sans motivation : CONOD PHILIPPE/BOHNET FRANÇOIS, Droit du bail : fond et procédure, Bâle/Neuchâtel 2014, p. 209 N 961 ; BSK OR I-WEBER, art. 271/271a CO N 24.

⁴ ATF 131 III 33, c. 3.2.

⁵ ATF 131 III 33, c. 3.1.

protection à la condition que la procédure n'ait pas été introduite de mauvaise foi. En outre, l'art. 271a al. 3 CO dresse une série d'exceptions dans lesquelles la protection de l'art. 271a al. 1 let. d ne s'applique pas. Le Tribunal fédéral a par ailleurs admis une exception supplémentaire, celle que le bailleur puisse répéter pendant la procédure et dans les trois ans qui la suivent une résiliation affectée d'un vice de forme⁶. Il n'y a dès lors aucune raison de limiter encore la protection à la condition que le bailleur ait connaissance de la procédure pendante.

Enfin, le Tribunal fédéral reprend l'avis d'une partie de la doctrine selon lequel la condition de la connaissance par le bailleur serait difficilement praticable et contreviendrait à la sécurité juridique.

En résumé, la protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO part du dépôt de la requête jusqu'à la clôture de la procédure par une décision entrée en force, indépendamment de savoir si le bailleur a eu connaissance ou aurait pu avoir connaissance du procès en cours. En soumettant la protection à cette condition supplémentaire, l'instance cantonale a violé l'art. 271a al. 1 let. d CO. Le Tribunal fédéral admet le recours et annule le congé.

III. Analyse

La règle posée dans cet arrêt est simple : la connaissance par le bailleur de la procédure en cours n'est pas déterminante pour la protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO. Le seul élément pertinent pour l'application de cette disposition est que le congé ait été donné au cours de la litispendance. La motivation juridique du Tribunal fédéral ne prête pas le flanc à la critique. Dès le moment où la protection vaut indépendamment de savoir si le congé a effectivement été donné dans un esprit de vengeance, on ne peut la conditionner à la connaissance effective de la procédure. En outre, c'est à juste titre que le Tribunal fédéral relève, suivant une partie de la doctrine, le manque de praticabilité et de sécurité juridique de la solution inverse.

Certes, le locataire avait également à disposition la protection de l'art. 271a al. 1 let. a CO relative au congé donné « parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail ». Cette protection est cependant plus difficile à obtenir puisqu'il faut démontrer un lien de causalité entre la prétention invoquée et le congé⁷. L'art. 271a al. 1 let. d CO n'exige, lui, pas de lien de causalité entre le procès pendant et la résiliation⁸.

Cet arrêt permet encore de réviser une notion de procédure civile : la litispendance. D'après l'art. 62 al 1 CPC, celle-ci est créée par le dépôt de la requête de conciliation ou, à défaut, de la demande ou de la requête en justice. La date correspond au moment de la signature du procès-verbal en cas de dictée au greffe de l'autorité⁹ ou à la remise du pli à la poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 143 al. 1 CPC), la date figurant sur le sceau postal ou sur l'avis de la représentation diplomatique ou consulaire faisant foi¹⁰. En l'espèce, la locataire a remis sa requête à la poste suisse le 25 mai 2012. La litispendance a donc été créée à cette date et la protection de l'art. 271a al. 1 let d CO a débuté ce même jour.

⁶ TF 4C.252/2002 du 08.11.2002, c. 3.1 ; TF 4C.432/2006 du 08.05.2007, c. 4.4 ; TF 4A_588/2013 du 15.04.2014, c. 2.3.

⁷ DAVID LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 740 ; BLUMER MAJA, Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete/Pacht), Schweizerisches Privatrecht, VII/3, Bâle 2012, p. 290 N 974 ; SVIT-K, art. 271a CO N 14.

⁸ ATF 131 III 33, c. 3.

⁹ CPC-BOHNET, art. 62 CPC N 9.

¹⁰ BSK ZPO-INFANGER, art. 62 CPC N 13 ; CPC-BOHNET, art. 62 CPC N 21.