

**Protection contre les congés**

Philippe Conod

A. Bail à loyer / place de parc		
1.	Art. 253a, al.1 CO ; TF 4A_186/2017 du 04.12.2017 (Fiche ASLOCA 1463) <i>Newsletter avril 2018</i>	Bail à loyer conclu ultérieurement pour des places de parc. Résiliation des places de parc. Contestation de la résiliation déclarée irrecevable par le Tribunal des baux au motif que les parties étaient liées par un contrat de prêt à usage, le Tribunal n'étant dès lors pas compétent à raison de la matière. Confirmation par le TC. Admission du recours du locataire par le TF. Application du principe de la confiance et détermination de la volonté objective des parties. Relevé avec mention « loyer inclus ». Résiliation annulée.
B. Coopérative		
2.	Art. 257f al. 3 CO ; art. 9 RULV ; art. 1 lit. b ch. 3 de l'arrêté déclarant de force obligatoire générale le contrat cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles usages locatifs du canton de Vaud du 21 mai 2014 TF 4A_329/2018 du 28.06.2018	Coopérative qui conclut un bail avec un locataire pour un appartement subventionné. Adhésion du locataire à la coopérative. Détention par le locataire d'un chien husky. Selon les statuts de la bailleresse, interdiction d'héberger des animaux. Modification par la suite des statuts de la bailleresse. L'obligation faite par les locataires d'être simultanément membres coopérateurs est abrogée. Résiliation du bail du locataire au motif de la détention d'un chien. Congé inefficace, le locataire n'étant plus coopérateur et par conséquent n'étant plus soumis aux statuts de la coopérative.
3.	Art. 712a CC ATF 144 III 19	L'assemblée générale de copropriétaires peut-elle imposer à un propriétaire d'unité d'étages de résilier le bail qui le lie avec son locataire si l'utilisation qui en est faite par celui-ci ne respecte pas le règlement de copropriété s'agissant de l'affectation des locaux ? L. exploitait un home médicalisé. Une décision de l'assemblée de PPE a exigé du copropriétaire qu'il résilie le bail du locataire au motif que l'usage qui en était fait ne correspondait pas à l'affectation des logements des locaux. Le locataire a fait valoir l'affectation des locaux.
C. Prolongation		
4.	TF 4A_159/2018 du 11.07.2018 Art. 272 et 272b CO <i>Newsletter septembre 2018</i>	Refus d'accorder une prolongation du bail au locataire. Le congé étant intervenu plus de 6 ans avant l'échéance du contrat et au vu de l'absence de recherche active des locataires. Absence de pénurie de locaux commerciaux de ce type. Si le locataire a, à ses risques et périls, procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquence pénible.

5.	TF 4A_198/2016 du 07.10.2016 Art. 272 CO <i>Newsletter décembre 2016</i>	Pour trancher la question de la prolongation, le Juge procède à une pesée des intérêts ; le choix entre une ou deux prolongations dépend de la solution la plus adaptée aux circonstances.
6.	Art. 272 CO TF 4A_582017 du 23.05.2017 <i>Newsletter juillet 2017</i>	Résiliation du bail par le bailleur, nouveau propriétaire de l'immeuble en raison d'un besoin propre et urgent nécessitant de grandes transformations pour la démolition du bâtiment. Prolongation du bail en principe n'est pas exclue. Toutefois, lorsque le projet du bailleur a été autorisé par décision administrative, le besoin propre et urgent a la priorité sur l'intérêt du locataire. Recours admis, aucune prolongation de bail n'étant accordée au locataire.
7.	Art. 271 et 272b CO TF 4A_560/2017 du 1 ^{er} mars 2018 <i>Newsletter avril 2018</i>	Le congé donné par le bailleur, établissement de droit public offrant un encadrement socio-éducatif spécialisé pour des personnes handicapées, en vue de créer des places de résidence supplémentaires n'est pas contraire à la bonne foi. Pas de disproportion crasse des intérêts en présence même si la résiliation du bail rend l'activité du locataire plus difficile, toutefois sans la mettre en péril. Pas de prolongation
D. Demeure du locataire		
8.	TF 4A_39/2018 du 06.06.2018 Art. 257d CO <i>Newsletter juillet 2018</i>	Avis comminatoire. L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable et il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion.
9.	TF 4A_244/2017 du 04.09.2017 Art. 257d CO <i>Newsletter novembre 2017</i>	Résiliation au sens de l'art. 257d CO. Délai comminatoire arrivé à échéance le 30 avril 2015. Résiliation par le bailleur le 24 juillet 2015. Congé tardif.
10.	TF 4A_353/2016 du 10.10.2016 Art. 257d CO <i>Newsletter décembre 2016</i>	En cas de demeure dans le paiement du loyer, le bailleur doit en principe attendre l'expiration du délai de paiement qu'il a fixé dans la sommation au locataire pour pouvoir résilier le bail ; le congé envoyé par le bailleur avant l'échéance dudit délai est cependant valable si le locataire ne le reçoit qu'après dite échéance et qu'il n'a pas exécuté le paiement ou qu'il n'a pas été détourné de l'exécuter par le comportement du bailleur.
11.	TF 4A_9/2017 du 06.03.2017 Art. 257d CO <i>Newsletter mai 2017</i>	Validité de l'avis comminatoire rédigé dans une autre langue que celle du lieu de situation de la chose louée. Les locaux se trouvaient à Bâle mais le contrat avait été rédigé en français, de même que le courrier de mise en demeure. Le locataire se comporte de manière contraire à la bonne foi en arguant ne pas comprendre le français alors qu'il a conclu le contrat de bail dans cette langue et l'a signé sans réserve.
12.	TF 4A_424/2016 du 15.11.2016 <i>Newsletter décembre 2016</i>	Le locataire ne peut pas opposer en compensation une prétention avant que la dette de loyer réclamée par le bailleur et faisant l'objet d'un avis comminatoire ne soit exécutable.

E. Logement de famille		
13.	TF 4A_569/2017 du 27.04.2018 Art. 169 CC Art. 266m et n CO <i>Newsletter juillet 2018</i>	C'est à celui qui excipe de la nullité du congé au motif que la double notification a été omise de prouver les faits qui établissent que le logement en question avait la qualité de logement de famille au moment de la résiliation ; peut demeurer indécise la question de savoir si les époux ou partenaires peuvent avoir simultanément plusieurs logements de famille en raison de circonstances particulières.
14.	TF 4D_62/2017 du 21.09.2017 Art. 169 CC Art. 266m et n CO <i>Newsletter novembre 2017</i>	Lorsque l'appartement litigieux avait été loué, le mari de la locataire avait quitté la Suisse pour l'Italie depuis 9 mois. Refus d'appliquer les règles en matière de logement de famille. Le logement perd son caractère familial lorsque l'époux ou le partenaire bénéficiait de la protection légale, quitte de son propre chef le logement de manière définitive ou pour une durée indéterminée.
F. Motivation du congé		
15.	Art. 261 al. 2 CO TF 4A_347/2017 du 21.12.2017 <i>Newsletter janvier 2017</i>	Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut déterminer quel est le motif du congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation ; le bailleur est lié par le motif de congé indiqué à l'appui de la résiliation et ne peut pas lui substituer par la suite un autre motif qui lui serait plus favorable ; des précisions sur le motif indiqué dans l'avis peuvent en revanche être toujours apportées en cours de la procédure.
G. Violation grave		
16.	TF 4A_655/2017 du 22.02.2018 Art. 257f CO <i>Newsletter avril 2018</i>	Violation du devoir de diligence relative au congé anticipé de l'art. 257f al. 3 CO peut consister dans le non-respect du repos nocturne ou en des dénonciations réitérées et non justifiées du comportement des voisins au bailleur ou à la police. L'avertissement du bailleur doit indiquer précisément la violation qui est reprochée au locataire pour que celui-ci puisse cas échéant rectifier son comportement.
17.	TF 4A_647/2017 du 07.03.2018 Art. 257f al. 3 CO <i>Newsletter avril 2018</i>	Congé validé alors que le locataire avait repeint sans autorisation la façade de l'immeuble litigieux jusqu'à hauteur du 1 ^{er} étage dans une teinte différente du reste du bâtiment. Le devoir de diligence du locataire s'étend à toutes les installations à disposition du locataire comme l'ascenseur, les cages d'escalier, etc.
H. Congé économique / changement d'affectation		
18.	TF 4A_183/2017 du 24.01.2018 Art. 271 CO <i>Newsletter mars 2018</i>	Congé validé. La bailleuse a résilié le contrat à la suite d'un changement de la stratégie commerciale ; elle entend améliorer le standing du magasin par l'apport de marques haut de gamme. L'exigence d'un projet suffisamment mûr et élaboré n'est pas requise dans un tel cas. Toutefois, il faut que l'intérêt à résilier le bail litigieux apparaisse comme suffisamment sérieux et concret.

I. Congé-rénovation		
19.	TF 4A_142/2017 du 03.08.2017 Art. 271 CO <i>Newsletter novembre 2017</i>	Le seul fait que le projet initial du bailleur n'ait pas été approuvé ne suffit pas pour entraîner le caractère abusif du congé. Il convient bien plutôt qu'au moment de donner le congé, le projet soit manifestement incompatible avec les règles du droit public applicables, de sorte que le bailleur n'obtiendra pas les autorisations nécessaires. Il en va différemment lorsque le projet est en tant que tel réalisable mais nécessite des aménagements ; la résiliation ne peut dans tous les cas pas être rétroactivement contraire à la bonne foi une fois que le projet du bailleur a été définitivement refusé par l'autorité administrative ; la question de savoir si le bailleur garde un intérêt digne de protection en matière de congé lorsque tel est le cas peut rester ouverte.
20.	TF 4A_347/2017 du 21.12.2017 Art. 271 CO <i>Newsletter janvier 2017</i>	En principe, le bailleur est libre de résilier le bail notamment pour effectuer des travaux. Le bailleur est lié par le motif de congé indiqué au moment de la résiliation et ne peut pas par la suite lui substituer un autre motif qui serait plus favorable ; des précisions sur le motif indiqué dans l'avis peuvent en revanche toujours être apportées en complément au cours de la procédure. Congé motivé par la vétusté de l'appartement et par le fait que d'importants travaux de rénovation vont être entrepris et ne pouvaient s'effectuer en présence des locataires. Renvoi de la cause à l'autorité cantonale afin qu'elle instruisse la question de la nécessité et surtout de l'urgence des travaux, le locataire âgé se contentant de l'état actuel de ses sanitaires et de sa cuisine alors que les autres appartements de l'immeuble n'avaient pas été rénovés.
21.	TF 4A_476/2016 du 20.02.2017 <i>Newsletter mai 2017</i>	Congé contraire aux règles de la bonne foi lorsque l'état de fait permet de faire douter sérieusement de la volonté réelle du bailleur de procéder à d'importants travaux de rénovation.
22.	TF 4A_127/2017 du 25.10.2017 Art. 271 CO <i>Newsletter décembre 2017</i>	Selon la jurisprudence, le congé donné en vue d'importants travaux d'assainissement est annulable si, au moment de la résiliation, le bailleur ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré ou que celui-ci est objectivement impossible. Le congé peut être abusif si le bailleur a résilié alors qu'il avait la garantie que le locataire irait se loger ailleurs durant les travaux. Le locataire doit avoir pris un tel engagement au moins avant la résiliation et de vagues promesses ne suffisent pas.
23.	TF 4A_200/2017 du 29.08.2017 Art. 271 CO <i>Newsletter novembre 2017</i>	Le locataire qui veut contester le congé peut requérir la motivation de celui-ci. A défaut, le bailleur peut encore indiquer les motifs devant le Tribunal de 1 ^{ère} instance. Congé annulé au motif que la connaissance interne de la bailleuse de son projet n'est pas décisive, celui-ci devant avoir été communiqué aux locataires au plus tard en procédure dite de première instance.
24.	TF 4A_694/2016 du 04.05.2017 Art. 271 CO <i>Newsletter août 2017</i>	Dans le cadre de l'examen de la validité de la résiliation, il faut tenir compte non seulement de la compatibilité de la présence du locataire avec les travaux mais aussi de la finalité de ceux-ci. Dans le cas d'un bailleur qui entend réunifier 2 surfaces commerciales, ce n'est pas les travaux eux-mêmes qui impliquent le départ des locataires mais le résultat des travaux, soit la réunion de locaux qui seront indissociables et formeront un local loué à un seul locataire. Congé validé et recours admis.

25.	TF 4A_409/2016 et 4A_411/2016 du 13.09.2016 <i>Newsletter novembre 2016</i>	Dans le cadre d'un congé-rénovation, le bailleur peut en particulier vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur.
J. Congé rénovation / Motivation		
26.	TF 4A_705/2016 du 24.05.2017 ATF 143 III 144 <i>Newsletter juillet 2017</i>	La motivation du congé-rénovation ne constitue pas une condition de la validité de celui-ci. L'absence de motivation ou une motivation lacunaire peut toutefois être un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi. Le principe selon lequel la motivation peut avoir lieu ultérieurement à la notification de la résiliation et cas échéant durant la procédure de 1 ^{ère} instance s'applique à tous les types de résiliations, soit aussi pour les congés-rénovations.
K. Bonne foi		
27.	Art. 271 CO TF 4A_511/2016 - ATF 143 III 272 du 02.05.2017 <i>Newsletter juin 2017</i>	Résiliation motivée par le fait que la locataire était placée de manière définitive en EMS. Pour juger si le congé est contraire à la bonne foi, il ne s'agit pas de déterminer si la locataire était effectivement placée en EMS au moment du congé mais si la bailleuse pouvait légitimement déduire des éléments dont elle avait connaissance le 30 octobre 2013 que la locataire ne reviendrait plus dans son logement. Congé validé.
28.	TF 4A_421/2017 du 27.09.2017 Art. 271 CO <i>Newsletter novembre 2017</i>	Paix dans l'immeuble. Congé donné par la bailleuse, société en commandite formée de 4 membres d'une même famille, à la locataire qui avait entretenu une relation amoureuse avec l'un de ses membres qui logeait dans l'appartement situé au-dessus de l'appartement litigieux n'est pas contraire à la bonne foi.
29.	TF 4A_34/2017 du 18.04.2017 Art. 271a al. 1 CO <i>Newsletter juin 2017</i>	Situation familiale du locataire. En cas de décès du locataire, la protection contre le congé est conférée aux membres de sa famille qui habitaient avec lui et qui lui succèdent dans la relation de bail ; dans le cas d'un enfant adulte succédant au locataire décédé, le bénéfice de cette protection est donc réservé à une personne habitant le logement dit principal et refusé à celle qui ne séjournait que de manière intermittente avec le défunt.
30.	TF 4A_396/2016 du 22 septembre 2016 Art. 271 CO <i>Newsletter novembre 2016</i>	La relation « pour le moins conflictuelle » entre le locataire et la bailleuse, frères et sœurs, peut être un motif légitime d'user de la liberté de rompre le contrat, afin de prévenir de nouvelles discordes et d'atténuer les désagréments de la mésentente familiale.
L. Résiliation / théorie de la réception absolue		
31.	TF 4A_293/2016 - ATF 143 III 15 Art. 271, 271a, 273 CO <i>Newsletter janvier 2017</i>	La communication de la résiliation du bail est soumise à la réception de la théorie absolue. Le destinataire supporte donc le risque qu'il ne prenne pas ou prenne tardivement connaissance du pli, par exemple en cas d'absence ou de vacances. 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, le cas échéant sur simple consultation du site internet de la poste à l'aide du code figurant sur l'avis. Si la poste n'est plus en possession de l'avis, le destinataire

		doit s'enquérir directement auprès de l'expéditeur du contenu du pli. Le point de départ du délai pour contester le congé n'étant pas pour autant modifié et part dans tous les cas dès le dépôt de l'avis de retrait ou le lendemain.
32.	TF 4A_100/2018 du 05.03.2018 Art. 257d al. 2 CO <i>Newsletter août 2018</i>	Une résiliation est censée reçue où l'agent postal dépose une invitation à retirer l'envoi dans la boîte aux lettres du destinataire ; l'envoi est censé reçu le lendemain de ce jour si l'on ne peut pas attendre du destinataire qu'il procède immédiatement au retrait. La question de savoir s'il faut prendre en compte des circonstances graves empêchant le destinataire d'organiser normalement ses affaires et donner suite à un avis de retrait reste ouverte.
M. Colocation / résiliation		
33.	TF 4A_689/2016 du 28.08.2017 <i>Newsletter octobre 2017</i>	Locaux commerciaux. Un colocataire a qualité pour agir seul en annulation du congé (ATF 140 III 598) s'il assigne au côté du bailleur le ou les autres colocataires. Ce principe vaut également pour l'action en annulation du congé intentée par les héritiers qui ont succédé au défunt dans la relation contractuelle.
N. Sous-location		
33.	TF 4A_347/2016 du 10.11.216 Art. 262, 257f al. 3 CO <i>Newsletter janvier 2017</i>	Défaut de consentement à la sous-location peut justifier un congé ordinaire ou extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO. Si le bailleur ne résilie pas le bail dans le délai de 30 jours pour la fin d'un mois mais pour le prochain terme contractuel en respectant le préavis, la condition posée par l'art. 257f al. 3 CO, selon laquelle le maintien du contrat jusqu'à l'échéance contractuelle est insupportable, n'est pas réalisée. Dans ces circonstances, le congé anticipé est inefficace et ne peut pas être converti en congé extraordinaire.
34.	Art. 262 CO TF 4A_227/2017 du 05.09.2017 <i>Newsletter décembre 2017</i>	En cas de sous-location partielle, c'est-à-dire lorsque le locataire principal utilise encore les locaux, consentie par le bailleur, celui-ci ne peut pas se prévaloir de l'abus de droit, notamment de l'absence de l'intérêt du locataire puisque celui-ci occupe toujours les locaux. Le bailleur ne peut donc pas résilier le bail au motif d'une sous-location non autorisée. S'il entend revenir sur son consentement à la sous-location, le bailleur doit agir selon les règles de l'art. 269d CO car il s'agit de modifier l'usage convenu, en retirant la possibilité pour le locataire de sous-louer. A défaut, la résiliation du bail pour cause de sous-location contrevient aux règles de la bonne foi et doit être annulée.
O. Besoin propre du propriétaire		
35.	TF 4A_19/2016 du 02.05.2017 <i>Newsletter juin 2017</i>	Bail commercial. Congé pour motifs économiques du bailleur. Pour statuer sur la validité du congé, il ne faut examiner que l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et non procéder à une pesée des intérêts entre bailleur et locataire, laquelle n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail.
36.	TF 4A_16/195/2016 du 09.09.2016 Art. 261 CO <i>Newsletter novembre 2016</i>	En cas de résiliation anticipée du nouveau propriétaire, lorsque le besoin propre et urgent de celui-ci est établi, le congé est justifié et il n'a pas de place pour une violation des règles de la bonne foi au motif que le congé entraînerait des conséquences pénibles pour le locataire ; l'Autorité ne doit prendre en compte les intérêts du locataire par rapport à ceux du bailleur que dans l'examen de la prolongation de bail. Recours du bailleur admis.

37.	<p>TF 4A_84/2018 du 25.07.2018</p> <p>Art. 271 al. 1 CO</p> <p><i>Newsletter septembre 2018</i></p>	<p>Bail commercial ; annulation du congé contraire à la bonne foi. Résiliation du bail, le bailleur motivant le congé par sa volonté de reprendre l'usage des locaux pour exploiter lui-même un restaurant. Bailleur domicilié au Maroc. Congé annulé au motif qu'il ne s'agissait-là que d'un prétexte.</p>
38.	<p>TF 4A_16/2016 du 26.08.2016</p> <p>Art. 266g CO</p> <p><i>Newsletter novembre 2016</i></p>	<p>Le besoin du propriétaire est urgent lorsqu'on ne peut pas, pour de raisons économiques ou pour d'autres raisons (par exemple personnelles) exiger de lui qu'il renonce à utiliser l'habitation ou le local commercial loué ; le bois doit être réel, immédiat et actuel. Le congé a été annulé. En effet, tel n'était pas le cas en l'espèce, l'exploitation des locaux litigieux, au moment de la résiliation, étant envisageable dans le futur mais pas actuelle. Le fils du bailleur avait simplement exprimé « son envie » de réaliser le projet d'une sandwicherie. Le congé était fondé sur un juste motif au sens de l'art. 266 g CO, de sorte que le délai de protection de l'art. 271 CO ne s'appliquait pas. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266 g CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résulte pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut ; la partie doit en outre résilier le bail dès la survenance du juste motif.</p>
39.	<p>TF 4A_18/2016 du 26.08.2016</p> <p>Art. 261a al. 2 lettre a CO</p> <p><i>Newsletter novembre 2016</i></p>	<p>Le congé ordinaire ne suppose pas l'existence d'un motif même s'il entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ; la possibilité pour le nouveau propriétaire de résilier de manière anticipée en cas de besoin propre urgent n'empêche pas une résiliation ordinaire ; la seule limite à la liberté de résilier a trait aux règles de la bonne foi ; le congé ordinaire du bailleur pour pouvoir occuper lui-même les locaux est annulable que s'il est incompatible avec les règles de la bonne foi.</p> <p>Lorsque le bailleur de locaux commerciaux est une personne morale qui entend utiliser elle-même les locaux pour son activité économique à ses risques et profits conformément à un but social, il faut admettre l'existence d'un besoin propre, peu importe, comme en l'espèce, cela nécessite au préalable de transformer le bâtiment, voire de le démolir et d'en construire un nouveau. Peu importe également que le bailleur puisse trouver d'autres locaux, puisqu'il a un intérêt évident à pouvoir occuper personnellement les locaux qu'il a acquis plutôt que de devoir chercher à en louer d'autres ailleurs.</p>