

## **BGer 4A\_374/2012 vom 6. November 2012**

Bundesgericht, 2012-11-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_374\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_374_2012)

FR: TF 4A\_374/2012 du 6 novembre 2012

IT: TF 4A\_374/2012 del 6 novembre 2012

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Dans son précédent arrêt, le Tribunal fédéral a retenu que les parties se sont liées par un contrat de bail à ferme non agricole conclu pour une durée indéterminée. La Cour de justice a dûment fondé sa nouvelle décision sur ces considérants de droit (cf. ATF 135 III 334 consid. 2). Elle a examiné la validité du congé au regard des art. 298 CO et 9 de l'ordonnance du Conseil fédéral du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

A teneur de l'art. 298 al. 1 à 3 CO, le congé des baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux doit être donné par écrit (al. 1). Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton, indiquant au fermier la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (al. 2); à défaut, le congé est nul (al. 3). Jusque dans leur libellé, ces règles sont identiques à celles posées par les art. 266l et 266o CO pour la résiliation des baux à loyer d'habitations ou de locaux commerciaux.

Selon l' art. 9 al. 1 let. b OBLF , la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l' art. 266l al. 2 CO doit comporter, parmi d'autres indications, la date à laquelle le congé sera effectif.

La Cour de justice constate que la date à laquelle le congé litigieux devait prendre effet, soit le 31 mai 2009, était indiquée dans la lettre qui accompagnait la formule de résiliation agréée, mais pas dans ce document-ci; en raison de cette lacune dans la formule, elle juge le congé nul selon l' art. 298 al. 3 CO .

#### **E. 2**

D'après son texte et aussi d'après sa note marginale, l' art. 9 OBLF s'applique à la formule prévue par l' art. 266l al. 2 CO pour la résiliation du bail à loyer, tandis que la formule prévue par l' art. 298 al. 2 CO pour la résiliation du bail à ferme n'est pas mentionnée. Néanmoins, les art. 266l al. 2 et 298 al. 2 CO sont rédigés en termes identiques et ils doivent être mis en relation avec les mêmes dispositions sur la protection contre les congés ou la prolongation du contrat, soit les art. 271 à 273c CO qui sont applicables en matière de bail à ferme non agricole par le renvoi de l' art. 300 al. 1 CO . De ces similitudes, il faut conclure que l' art. 9 OBLF s'applique non seulement à la formule prévue par l' art. 266l al. 2 CO pour le bail à loyer, mais aussi à celle prévue par l' art. 298 al. 2 CO pour le bail à ferme; cela n'est d'ailleurs pas mis en doute par la recourante.

#### **E. 3**

L' art. 19 OBLF se rapporte à la formule prévue par l' art. 269d CO pour la signification de hausses de loyer ou d'autres modifications du contrat que le bailleur introduit de manière

unilatérale. Selon l' art. 253b al. 1 CO , ces règles sont applicables par analogie en matière de bail à ferme non agricole. L'art. 19 al. 1 let. a ch. 4 et 19 al. 1 let. b ch. 3 OBLF prévoit que la formule doit indiquer les motifs précis d'une hausse de loyer ou d'une modification unilatérale du contrat. Or, dans un arrêt du 6 juin 1994, le Tribunal fédéral a jugé qu'une hausse de loyer est nulle lorsque les motifs avancés par le bailleur n'apparaissent pas dans la formule et ne sont indiqués que dans une lettre d'accompagnement ( ATF 120 II 206 consid. 3b p. 208). La Cour de justice se réfère à ce précédent pour retenir, par analogie, que la formule régie par l' art. 9 OBLF doit impérativement indiquer la date à laquelle un congé doit prendre effet, et qu'une information insérée seulement dans une lettre d'accompagnement n'est pas suffisante.

Par suite de l'arrêt du 6 juin 1994, le Conseil fédéral a introduit un assouplissement dans son ordonnance du 9 mai 1990: depuis le 1er août 1996, l' art. 19 al. 1bis OBLF prévoit que si le motif de la hausse de loyer ou de la modification unilatérale du contrat figure dans une lettre accompagnant la formule agréée, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule. Cette modification de l'ordonnance dénote que les exigences des art. 9 et 19 OBLF doivent être appliquées strictement, conformément à l'arrêt du 6 juin 1994, puisque le Conseil fédéral a voulu atténuer la portée de cet arrêt sur le point spécifiquement concerné, sans apporter d'autres tempéraments aux règles précédemment édictées. Il est donc exclu d'appliquer par analogie l' art. 19 al. 1bis OBLF à l'exigence fixée par l' art. 9 al. 1 let. b OBLF . Au demeurant, même si une pareille démarche était en principe admissible, elle ne serait d'aucun secours à l'intimée: en effet, il ne ressort pas des nouvelles constatations de la Cour de justice que la formule datée du 24 octobre 2008 contienne un quelconque renvoi à la lettre d'accompagnement.

#### **E. 4**

La recourante se plaint d'un formalisme prétendument excessif. Elle affirme erronément qu'un congé est valable lorsque la signature du bailleur n'est pas apposée sur la formule officielle mais seulement sur la lettre d'accompagnement. C'est le contraire qui est vrai: le congé est nul si la formule n'est pas signée (arrêt 4C.308/2004 du 10 novembre 2004, consid. 2.2.2).

La recourante invoque aussi l' art. 266a al. 2 CO concernant le bail à loyer, qui est identique à l' art. 296 al. 3 CO relatif au bail à ferme. Ils prévoient l'un et l'autre que lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté par la partie qui déclare à l'autre la résiliation du contrat, cette résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent. Ces dispositions tendent exclusivement à réparer une éventuelle erreur sur la date à laquelle la résiliation peut prendre effet ( ATF 135 III 441 consid. 3.3 in fine p. 445); elles ne dispensent pas le bailleur de notifier la résiliation conformément aux prescriptions déterminantes de la loi et de l'ordonnance.

Selon une monographie dont la recourante fait état, « la lettre de congé ou le formulaire officiel » doit indiquer « la date (l'échéance) pour laquelle le bail est résilié; selon les circonstances, les expressions "immédiatement", "sans délai" ou "pour le plus prochain terme" peuvent être suffisantes » (David Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 629). Dans cet exposé, l'auteur envisage indistinctement une résiliation signifiée par le bailleur ou par le locataire, alors que seul ce cocontractant-là est astreint à l'usage de la formule officielle; l'auteur n'affirme pas que le bailleur puisse à son gré renoncer à établir une formule complète. Pour le surplus, il est très douteux qu'une locution telle que « pour le plus

prochain terme » soit admissible au regard de l' art. 9 al. 1 let. b OBLF , mais il n'est pas nécessaire de discuter plus longuement ce point car la recourante n'a rien inséré de semblable dans sa formule du 24 octobre 2008. L'arrêt 4C.16/2001 du 8 janvier 2002, aussi mentionné dans le mémoire de recours, ne concerne pas le droit du bail. Enfin, au regard des règles sur la forme à observer pour le congé, il importe peu que la recourante ait peut-être cru de bonne foi que le contrat était conclu pour une durée déterminée.

Le droit du bail est caractérisé par de strictes exigences de forme et il n'admet en principe pas de dérogation aux règles de forme édictées pour la protection du locataire ( ATF 120 II 206 consid. 3a p. 208). La Cour de justice a dûment tenu compte de cette maxime et elle a correctement appliqué l' art. 298 al. 2 et 3 CO , avec l' art. 9 al. 1 let. b OBLF , en retenant que le congé du 24 octobre 2008 est nul.

#### **E. 5**

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.