

L'ALIENATION DE L'IMMEUBLE ET SES EFFETS SUR LE BAIL

par  
Pierre-André ROGNON,  
juge cantonal à Neuchâtel

Sommaire

- I. Généralités
- II. Aliénation et autres situations similaires
- III. La reprise du bail par l'acquéreur
  - 1. Les rapports du locataire et de l'acquéreur
  - 2. Les rapports du locataire et du bailleur
- IV. L'acquéreur ne reprend pas le bail
  - 1. Généralités
  - 2. La dénonciation du contrat
  - 3. La continuation tacite du contrat
  - 4. Les droits du locataire en cas de dénonciation
- V. L'annotation du bail au Registre foncier
- VI. L'aliénation de l'immeuble et la prolongation du bail
  - 1. Les parties à la procédure
  - 2. Le besoin du propriétaire

VII. L'aliénation de l'immeuble et l'application de l'AMSL

1. Les parties à la procédure
2. La nullité de la résiliation (art. 28 al. 3 AMSL)
3. La dénonciation du bail pendant la procédure  
(art. 24 AMSL)
4. La dénonciation du bail et la conclusion d'un  
nouveau contrat

## I. Généralités

Le siège de la matière se trouve aux articles 259 et 260 CO (art. 261 à 261b du projet de revision du 27 mars 1985 qui, pour l'essentiel, reprend les dispositions du droit en vigueur en ce qui concerne les baux immobiliers).

La note marginale du texte allemand de l'article 259 CO qui reproduit l'adage "Kauf bricht Miete" (la vente rompt le bail) est inexacte à un double titre. Comme nous le verrons, la vente ne rompt pas le bail passé entre l'aliénateur et le preneur; elle permet seulement, sous certaines conditions, à l'acquéreur de dénoncer le bail de façon anticipée. D'autre part, ce n'est pas la vente elle-même mais bien le transfert de la propriété qui est déterminant.

L'article 259 CO régit d'une façon générale les conséquences de la perte de propriété du bailleur sur la chose louée (par aliénation, exécution forcée ou autre cause). En d'autres termes, il régleme la situation juridique née du fait que le droit réel du tiers acquéreur l'emporte sur le droit d'usage du preneur. En matière immobilière, qui seule nous intéresse, la réglementation est en bref la suivante :

- L'acquéreur de l'immeuble peut s'obliger vis-à-vis du vendeur à continuer le bail (art. 259 al. 1 CO).
- L'acquéreur qui entend ne pas reprendre le bail doit le dénoncer; s'il ne le fait pas il est présumé avoir assumé la continuation du bail (art. 259 al. 2 CO).
- Le preneur peut se prémunir contre la résiliation du bail par l'acquéreur en faisant annoter le bail au Registre foncier (art. 260 CO).

## II. Aliénation et autres situations similaires

Le cas le plus fréquent d'application de l'article 259 CO est évidemment la vente de l'immeuble. Y est assimilé le cas où l'immeuble est réalisé par des mesures d'exécution forcée lors de

poursuites ou de faillite. En cas de faillite du bailleur, le locataire n'a aucune action en exécution du bail contre la masse en faillite mais celle-ci peut continuer d'exécuter l'obligation du failli, conformément à l'article 211 al. 2 LP. Dans ce cas, pour éviter de devoir payer des dommages-intérêts au locataire, elle devra exiger de l'acquéreur qu'il reprenne le bail aux conditions posées par l'article 50 ORI (Schmid, n. 39 ss ad art. 259 CO).

L'article 259 CO est aussi applicable lorsque le bailleur, sans perdre la propriété de l'immeuble, confère à un tiers un droit réel limité, tel un usufruit ou un droit d'habitation, incompatible avec le droit d'usage du locataire. L'usufruitier peut aussi être bailleur. Lorsque l'usufruit s'éteint, en raison de la mort de l'usufruitier par exemple, les héritiers nu-propriétaires reprennent la pleine disposition de l'immeuble et sont considérés comme un acquéreur au sens de l'article 259 CO (ATF 113 II 121).

En revanche, l'article 259 CO n'est pas applicable en cas de transfert de l'immeuble à titre universel (succession, cession d'un patrimoine avec actif et passif, etc...). Dans ces cas, les successeurs reprennent les obligations du bailleur (art. 560 CC, 181 CO). Il en va de même de l'attribution de l'immeuble à un membre de l'hoirie (RSJ 1982, no 6). La cession d'actions d'une SI d'actionnaires-locataires n'est pas non plus assimilable à l'aliénation de la chose louée (CVI, Fiche no 133, TC VD du 18.11.1985).

Enfin, l'article 259 al. 3 CO réserve les règles spéciales concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le bailleur n'est pas responsable de la situation créée par l'expropriation et c'est l'expropriant qui doit au locataire une indemnité, aux conditions fixées par le droit public, fédéral ou cantonal. Si l'expropriation a lieu en vertu de la loi fédérale d'expropriation, le locataire peut exiger de l'expropriant la réparation du dommage résultant de l'extinction prématurée du bail conclu antérieurement à la procédure d'expropriation (art. 23 al. 2 LEx).

### III. La reprise du bail par l'acquéreur

#### 1. Les rapports du locataire avec l'acquéreur

L'acquéreur de l'immeuble peut s'engager vis-à-vis du vendeur à reprendre le contrat de bail. Le vendeur a intérêt à se faire promettre cette reprise dans l'acte de vente pour que soient respectées ses obligations vis-à-vis du locataire. Il ne s'agit toutefois pas d'un point essentiel du contrat de vente, de sorte que l'accord concernant la reprise du bail n'a pas besoin d'être passé en la forme authentique applicable à la vente d'immeuble (ATF 113 II 402 - JT 1988 I 67). Le futur acquéreur peut s'engager à reprendre le bail avant même que le transfert de propriété ait lieu (ATF 98 II 294 - JT 1973 I 379 cons. 3).

Le contrat repris par l'acquéreur sortit tous les effets qu'il aurait déployés à l'égard de l'ancien propriétaire (ATF 110 II 309 - JT 1985 I 15). Cela signifie pour l'essentiel que l'acquéreur peut prétendre au paiement du loyer convenu et qu'il doit remplir les devoirs contractuels du bailleur. S'il résilie le bail de façon anticipée, le locataire peut exiger sa continuation jusqu'à l'échéance normale (ATF n.p. 9.2.1988 in Mietrechtspraxis 2/88, p. 41). En revanche, l'acquéreur peut résilier le bail en cas de demeure du locataire, conformément à l'article 265 CO, l'ancien bailleur n'étant plus légitimé à exercer ce droit, même pour des loyers arriérés (ATF 59 III 11). Dans ce cas, il doit céder à l'acquéreur sa créance pour les loyers arriérés afin que ce dernier puisse procéder (Schmid, n. 22 ad art. 265 CO).

#### 2. Les rapports du locataire avec le bailleur

Si l'acquéreur ne respecte pas les obligations découlant de la reprise du contrat, le bailleur reste tenu d'exécuter le contrat de bail ou de payer des dommages-intérêts (art. 259 al. 1 i.f. CO). En d'autres termes, le bail continue à lier l'aliénateur en dépit de l'obligation assumée par l'acquéreur. Il y a une reprise de dette cumulative qui crée une

solidarité entre l'ancien et le nouveau bailleur (ATF 79 II 385 - JT 1954 I 125, 82 II 525 - JT 1957 I 239). En cas d'inexécution du contrat par l'acquéreur, le locataire a ainsi une prétention en dommages-intérêts aussi bien contre l'ancien bailleur que contre l'acquéreur qui a repris le contrat.

D'après la jurisprudence précitée, le bailleur originaire peut se libérer de ses obligations en résiliant le bail pour le plus prochain terme légal ou contractuel. S'il ne le fait pas, il est douteux qu'il soit libéré de sa responsabilité (Schmid, n. 35 ad art. 265 CO). En effet, la loi ne prévoit pas une limite dans le temps pour la responsabilité de l'ancien bailleur, contrairement à l'article 333 al. 3 CO, en matière de contrat de travail. Il est évident que l'ancien bailleur peut aussi être libéré de ses obligations par la déclaration expresse ou résultant d'actes concluants du locataire. Toutefois, le fait pour celui-ci de payer son loyer à l'acquéreur ne permet pas de conclure qu'il a libéré le bailleur de sa responsabilité (ATF 82 II 525 - JT 1957 I 239).

Pratiquement, le locataire ne pourra pas obtenir de l'ancien bailleur l'exécution du contrat de bail si le nouvel acquéreur ne respecte pas ses obligations. Il ne pourra qu'exiger des dommages-intérêts pour inexécution du contrat (cf. ch. IV/4 ci-après).

Il paraît inutile d'entrer dans la controverse doctrinale concernant la nature de la reprise du contrat de bail par l'acquéreur. Que l'on admette la thèse du Tribunal fédéral dans les arrêts précités, soutenue par une partie de la doctrine, de la cession de créances et de la reprise de dette simultanée, avec stipulation pour autrui au bénéfice du locataire, ou celle préconisée par d'autres auteurs, de la cession légale du contrat en vertu de l'article 259 al. 1 CO (cf. à ce sujet Schmid, n. 29 ss ad art. 259 CO), on aboutit dans les deux cas à une responsabilité solidaire de l'ancien bailleur pour l'exécution du contrat. On peut relever simplement que l'objection de Reymond (Traité de droit privé suisse,

VII/I 1, p. 222) selon laquelle le droit suisse ne connaît pas l'institution de la cession de contrat, ne paraît pas exacte. On en connaît au moins un exemple, celui de l'article 333 al. 1 CO qui, en cas de transfert des rapports de travail d'un employeur à l'autre, stipule que ceux-ci passent à l'acquéreur avec tous les droits et obligations qui en découlent. Le projet de révision du contrat de bail (art. 261 al. 1) prévoit également que le bail "passe à l'acquéreur" de la chose louée avec le transfert de la propriété.

#### IV. L'acquéreur ne reprend pas le bail

##### 1. Généralités

Si l'acquéreur de l'immeuble ne reprend pas le bail, il n'existe pas de rapports contractuels entre le locataire et lui. En principe, l'acquéreur pourrait l'expulser. Compte tenu du résultat choquant auquel conduirait cette faculté du propriétaire, la loi (art. 259 al. 2 CO) impose à l'acquéreur le maintien du contrat de bail jusqu'au plus prochain terme de congé. De plus, si l'acquéreur ne réagit pas, c'est-à-dire s'il ne dénonce pas à temps le contrat, il est présumé continuer le contrat de bail avec les droits et obligations qui en découlent.

##### 2. La dénonciation du contrat

La dénonciation par l'acquéreur obéit aux règles suivantes :

- a) La dénonciation ne peut intervenir que par l'acquéreur, lorsque celui-ci est devenu propriétaire, soit à partir de l'inscription du transfert immobilier au Registre foncier (ATF 108 II 190 cons. 4 - JT 1983 I 114). Que faut-il entendre par inscription au Registre foncier ? Selon l'article 963 CC, l'inscription s'opère sur réquisition écrite du propriétaire de l'immeuble. Toutefois, le droit réel ne naît que par l'inscription au grand livre (art. 972 CC) et les effets de cette inscription remontent au jour où elle a été faite au journal (art. 972 al. 2 CC), l'inscription

dans le journal étant opérée au moment du dépôt de la réquisition du propriétaire (art. 14 ORF). En ce qui concerne l'application de l'article 259 al. 2 CO, la date de l'inscription du nouveau propriétaire au Registre foncier doit être comprise à notre avis comme celle du dépôt au Registre foncier de la réquisition de transfert immobilier par l'aliénateur, que l'on admette ou non la révocabilité unilatérale de la réquisition par l'aliénateur, question controversée en doctrine (cf. à ce sujet Deschenaux, Traité de droit privé suisse, V/II 2, p. 233 à 238). En effet, si l'on attendait la date d'inscription au grand livre, l'acquéreur serait dans l'incertitude sur le moment à partir duquel il pourrait dénoncer le contrat, la décision d'inscription ne dépendant pas des parties mais du conservateur. Or, dans ce domaine, il peut s'écouler des semaines, voire des mois dans certains offices, entre le dépôt de la réquisition et son inscription au grand livre (Deschenaux, op. cit., p. 233).

- b) La dénonciation est l'exercice d'un droit formateur; elle déploie ses effets au moment où le destinataire la reçoit. Elle est irrévocable. Une dénonciation signifiée irrégulièrement par un futur propriétaire ne peut être validée ultérieurement (ATF 108 II 190 - JT 1983 I 114).
- c) Elle doit être donnée pour le plus prochain terme légal, à moins que le contrat ne permette de résilier le bail plus tôt. Le terme légal est celui défini par l'article 267 al. 2 CO, c'est-à-dire le plus prochain terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'usage, pour la fin d'un terme de six mois, en respectant un délai d'avertissement préalable de trois mois. Contrairement à ce que pourrait laisser penser l'ATF 108 II 190, l'acquéreur n'a pas à dénoncer le bail le jour-même où il est inscrit au Registre foncier comme propriétaire; il doit le faire jusqu'au début du délai de préavis précédant le prochain terme de congé (ATF n.p. du 9.2.88 in Mietrechtspraxis, 2/88, p.43;



SJ 1949, p. 111; BlZR 1970 no 123; ACJ, W. c/ R. et B. du 11.5.1987; CVI, Fiche no 126, TC VD du 29.1.1985). Quant au délai plus court prévu éventuellement par le bail, l'article 12 al. 1 AMSL, qui déclare impératifs les délais légaux fixés par l'article 267 al. 2 CO, n'y fait pas obstacle; il ne s'applique pas à l'article 259 al. 2 CO, la déclaration de l'acquéreur n'étant pas une résiliation au sens technique du terme (Schmid, n. 20 ad art. 259 CO).

- d) La dénonciation doit être faite par écrit à peine de nullité, conformément à l'article 13 al. 1 AMSL qui se réfère expressément à l'article 259 CO. Une requête en évacuation doit être comprise comme une dénonciation du bail (ACJ F. c/ S. du 30.1.1984).
- e) Si le bail porte sur le logement de la famille (art. 271a CO), la dénonciation doit également être adressée au conjoint du locataire (Message du CF, no 217.22).
- f) Pendant le temps qui s'écoule jusqu'à la dénonciation du contrat, il n'existe pas de relations contractuelles entre le locataire et l'acquéreur. C'est le bailleur qui doit continuer à assumer ses obligations et c'est à lui que le loyer doit être payé, à moins que l'aliénateur n'ait cédé sa créance à l'acquéreur et en ait avisé le locataire (Schmid, n. 15 et 18 ad art. 259 CO et citations).

### 3. La continuation tacite du contrat

Si l'acquéreur ne dénonce pas le contrat de bail aux conditions précitées, il est réputé continuer le bail. Il s'agit là d'une présomption irréfragable (Schmid, n. 23 ad art. 259 CO). L'acquéreur reprend ainsi tous les droits et obligations qui découlent du contrat (ATF 110 II 309 - JT 1985 I 15). Il se trouve dans la même situation que s'il avait repris expressément le bail (cf. ch. III/1 ci-dessus).

### 4. Les droits du locataire en cas de dénonciation

Le locataire n'a pas le droit de résilier de façon anticipée son bail en raison de l'aliénation de l'immeuble; l'obligation

du bailleur n'est pas de celles que le débiteur doit exécuter personnellement selon l'article 68 CO (Acheter ou partir, p. 56; contra : Schmid, n. 19 ad art. 259 CO).

Le droit du locataire de demander une prolongation judiciaire du bail, en cas de dénonciation du contrat selon l'article 259 CO, est assuré par l'article 267a CO (cf. ci-après ch. VI).

Le locataire peut réclamer des dommages-intérêts pour cause de dénonciation anticipée du bail par l'acquéreur. En principe, c'est le bailleur qui est tenu de réparer le dommage causé au locataire de ce fait en raison de l'inexécution du contrat (art. 97 ss CO). Le bailleur qui vend la chose louée sans faire reprendre le bail par l'acquéreur commet une faute (ATF 112 II 235 - JT 1987 I 9 cons. 4). Toutefois, comme on l'a vu, si l'acquéreur s'est engagé à reprendre le bail et qu'il ne s'exécute pas, il répond du dommage solidairement avec le bailleur.

Les dommages-intérêts correspondent à l'intérêt positif qu'avait le locataire à la poursuite du bail jusqu'à la date où le contrat pouvait être résilié (ATF 33 II 59, 39 II 463). Ils comprendront en tout cas la différence entre le loyer convenu et celui plus élevé que le locataire devra payer pour un nouveau logement, ainsi que le dommage entraîné de façon générale par la dénonciation anticipée du bail. Si le locataire obtient une prolongation judiciaire du bail jusqu'à son échéance normale, les frais de procédure encourus constituent un dommage (Acheter ou partir, p. 57). En cas de bail commercial, le dommage comprendra le gain que le bailleur aurait pu réaliser dans l'exploitation de son commerce jusqu'à la fin du bail, sous déduction du gain qui pourra être réalisé ailleurs pendant cette période (ATF 39 II 463). S'il n'est pas possible de déterminer exactement le dommage subi, celui-ci pourra être déterminé équitablement, conformément à l'article 42 al. 2 CO (ATF 79 II 382 - JT 1954 I 523). D'une façon générale, les dispositions sur la fixation de l'indemnité en cas d'acte illicite selon les articles 43 et 44 CO sont applicables par analogie conformément à l'article 99 al. 3 CO.

V. L'annotation du bail au Registre foncier

Selon l'article 260 CO, l'annotation du bail au Registre foncier oblige l'acquéreur de l'immeuble à laisser au locataire la jouissance de la chose louée en conformité du bail. Elle renforce ainsi le droit personnel du locataire à l'usage de la chose en le rendant opposable à l'acquéreur de l'immeuble (obligation dite "propter rem"). Selon la doctrine la plus récente (cf. Schmid, n. 10 ad art. 260 CO et citations; Reymond, p. 223; Tercier, La partie générale du CO, no 1138), l'annotation du bail oblige l'acquéreur non seulement à tolérer le locataire mais bien à reprendre le contrat existant; il devient partie au contrat de bail et se trouve dans la situation de l'acquéreur qui a repris conventionnellement le bail ou qui ne l'a pas dénoncé. De même, nous estimons avec Schmid (n. 11 ad art. 260 CO) et Tercier (loc.cit.) que l'ancien bailleur reste solidairement obligé à l'exécution du contrat, comme c'est le cas lors de la reprise conventionnelle ou légale du bail. L'opinion contraire que semble soutenir Reymond (p. 224) ne nous paraît pas compatible avec l'effet renforcé de l'annotation qui est censée assurer une meilleure protection au locataire en cas de vente de l'immeuble, ce qui ne serait pas le cas si le bailleur-vendeur était libéré de ses obligations.

Sans entrer dans les détails du droit du Registre foncier (cf. Deschenaux, Traité de droit privé suisse V/II), on peut relever les éléments essentiels suivants relatifs à l'annotation :

- a) La convention d'annotation ne peut porter que sur un contrat de bail proprement dit et non sur un contrat désigné comme tel mais représentant une vente déguisée (ATF 89 I 547 - JT 1964 I 539). Elle doit être conclue par écrit pour servir de justification de la réquisition d'inscription (art. 71 al. 1 ORF).
- b) L'annotation doit indiquer les conditions dans lesquelles elle est exercée et sa durée (art. 71 al. 2 ORF), ce qui résultera d'une copie du contrat de bail déposé au Registre foncier. Un contrat à terme fixe, assorti d'une reconduction tacite, ne peut être annoté que pour la durée s'étendant

jusqu'au terme fixe convenu. Pour pouvoir subsister au-delà de ce terme, elle devra faire l'objet d'une nouvelle réquisition (ATF 81 I 75 - SJ 1956, p. 149).

- c) Si le bailleur propriétaire de l'immeuble refuse d'inscrire la convention d'annotation au Registre foncier, le locataire peut l'y contraindre judiciairement (art. 665 al. 1 CC).
- d) L'annotation du bail est radiée d'office du Registre foncier à l'expiration du délai fixé dans l'annotation (art. 72 al. 1 ORF). Une radiation antérieure ne peut intervenir qu'avec l'accord du bénéficiaire ou par jugement.

## VI. L'aliénation de l'immeuble et la prolongation judiciaire du bail

### 1. Les parties à la procédure

- a) Le locataire, titulaire du bail, peut requérir la prolongation de celui-ci aux conditions prévues par les articles 267a à f CO en cas d'aliénation de l'immeuble. Si le bail a été repris par un tiers, avec le consentement express ou tacite du bailleur, c'est le tiers utilisateur des locaux qui doit agir (ATF 89 I 425 - JT 1964 I 297). Lorsque le bail a trait à l'appartement conjugal, le conjoint du locataire peut exercer l'action en prolongation du bail (art. 271a al. 2 CO).
- b) Le propriétaire de l'immeuble inscrit au Registre foncier au moment de l'ouverture de l'action a qualité pour défendre, même si le bail a été dénoncé par le précédent bailleur avant le transfert de propriété (ATF 98 II 294 - JT 1973 I 378 cons. 6; Schmid, n. 10 ad art. 267a CO). Dans l'arrêt précité, l'acquéreur s'était certes obligé à continuer le bail, mais la situation doit être la même si ce n'est pas le cas. En effet, le droit du locataire de faire prolonger le bail entraîne une restriction du droit du propriétaire et il est toujours dirigé contre celui-ci (ibidem). Le bailleur qui a vendu l'immeuble n'a plus d'intérêt direct à l'usage qui en est fait (BJM 1971, p. 173; Moser, p. 139). Lorsque le transfert de propriété (inscription au Registre foncier) intervient en cours de

procédure de prolongation, il y a substitution de parties en vertu du droit fédéral et l'acquéreur prend la place du vendeur (Schmid, n. 10 ad art. 267a CO, Guinand/Knoepfler, FJ 361, p. 7; BlZR 1973 no 51; BJM 1971, p. 174; Rep 1974, p. 135). Toutefois, l'acquéreur ne reprend pas sans autre le procès dans l'état où il était et il doit pouvoir faire valoir en procédure les moyens qui lui sont propres pour s'opposer à la prolongation (Hunziker, p. 9; contra : CVI, Fiche no 147, TC VD du 25.11.1986 qui déclare l'acquéreur déchu du droit de requérir l'administration de nouvelles preuves en application de la procédure cantonale).

## 2. Le besoin du propriétaire

Selon l'article 267c litt. c CO, le bail ne peut être prolongé "lorsque le propriétaire a besoin des locaux pour lui ou pour de proches parents ou alliés". En cas d'aliénation de l'immeuble, de quel propriétaire s'agit-il, du vendeur ou de l'acquéreur ?

- a) Lorsque le bailleur qui envisage de vendre l'immeuble résilie le bail avant le transfert de propriété, il ne peut pas invoquer le besoin du futur acquéreur pour faire échec à la demande de prolongation. C'est le propriétaire personnellement ou ses proches qui doivent avoir besoin des locaux loués et non un tiers et ce, pour les occuper et non pour en disposer d'une autre manière (Acheter ou partir, p. 60). La nécessité qu'aurait le bailleur de vendre l'immeuble ne peut être prise en considération que dans le cadre de l'article 267a al. 1 CO, lorsqu'il s'agit de choisir entre les conséquences pénibles de la résiliation pour le locataire et les intérêts du bailleur.
- b) Quant à l'acquéreur, son propre besoin de locaux loués ne peut être pris en considération que dès le moment où il est inscrit comme propriétaire au Registre foncier. Dès ce moment-là, l'ancien propriétaire ne peut plus invoquer

son besoin des locaux (ATF 98 II 294 - JT 1973 I 378). En cas d'acquisition d'actions d'une société immobilière donnant droit à la jouissance d'un appartement, le besoin de l'acquéreur ne peut être invoqué car la SI propriétaire de l'immeuble est juridiquement distincte de ses actionnaires. Le besoin est celui du propriétaire juridique de l'immeuble et non celui du propriétaire économique (JT 1981 III 140) et la SI ne peut se prévaloir du besoin de ses actionnaires (Acheter ou partir, p. 61).

## VII. L'aliénation de l'immeuble et l'application de l'AMSL

### 1. Parties à la procédure

En cas d'aliénation de l'immeuble, alors qu'une procédure est pendante entre le bailleur et le locataire, relative au montant du loyer, le nouveau propriétaire succède à l'ancien dans cette procédure en tant que partie, sauf s'il a dénoncé le contrat en application de l'article 259 al. 2 CO (dans ce cas, il n'a pas de relation contractuelle avec le locataire). C'est l'application analogique de la règle applicable à la procédure en prolongation de bail (Barbey, p. 141). Toutefois, si le litige porte sur la nullité d'une résiliation selon l'AMSL, la qualité pour défendre du bailleur qui l'a notifiée subsiste, même après la vente de l'immeuble (Barbey, n. 453).

### 2. Nullité de la résiliation (art. 28 al. 3 AMSL)

Selon l'article 28 al. 3 AMSL, est nulle une résiliation du contrat par le bailleur dans les deux ans après une entente devant la commission de conciliation ou lorsque le bailleur succombe dans une procédure en contestation de loyer. Cette disposition ne s'applique pas en cas de dénonciation du bail par le nouvel acquéreur, l'article 259 al. 2 CO étant expressément réservé. En revanche, vu le rôle protecteur assigné à l'article 28 al. 3 AMSL, cette exception ne peut être étendue à l'acquéreur qui a repris le bail selon l'article 259 al. 1 CO (ATF 110 II 311 - JT 1985 I 15).

3. La dénonciation du bail et la conclusion d'un nouveau contrat

L'article 18 al. 3 AMSL prescrit qu'une résiliation signifiée par le bailleur à l'occasion d'une majoration de loyer est nulle. Faut-il appliquer cette disposition - comme l'ont fait certaines décisions (BlZR 1980 no 210; RJN 1983, p. 59 cons. 5; Comm. 16 no 10) - au cas où l'acquéreur de l'immeuble dénonce le bail conformément à l'article 259 al. 2 CO, tout en proposant au locataire de conclure un nouveau bail avec un loyer plus élevé ? Nous ne le pensons pas. En effet, il n'existe pas de relations contractuelles entre l'acquéreur qui ne reprend pas le bail et le locataire. L'acquéreur qui dénonce le bail n'est pas un bailleur qui résilie au sens de l'article 18 al. 3 AMSL; il exerce le droit du propriétaire de disposer de sa chose, avec la restriction posée à l'article 259 al. 2 CO.

Pour autant, le locataire n'est pas dépourvu de protection. S'il est contraint, en raison de sa situation difficile, de conclure le nouveau bail au loyer augmenté proposé par l'acquéreur, il peut contester ce loyer en application de l'article 17 AMSL (Barbey, p. 26). Il peut également réclamer au bailleur-aliénateur, à titre de dommages-intérêts, la différence de loyers jusqu'à l'échéance du bail auquel celui-ci reste tenu (*ibidem*, n. 74a).

4. La dénonciation du bail pendant la procédure (art. 24 AMSL)

L'article 24 AMSL déclare nulle une "résiliation par le bailleur" pendant la procédure en contestation de loyer. La jurisprudence et la doctrine paraissent admettre, mais avec hésitation et sans motivation convaincante, que la dénonciation du bail par l'acquéreur selon l'article 259 al. 2 CO emporte les mêmes effets (BlZR 1980 no 10; FR Extraits 1981, p. 36; ACJ, W. c/ J. et S. du 5.10.1987; Barbey, p. 135 ch. 4; Müller, p. 226). Cette assimilation nous paraît discutable. L'article 24 AMSL emploie la même terminologie que l'article 18 al. 3 AMSL. Pour les motifs exposés ci-dessus (ch. 3), il

nous paraît que l'acquéreur qui dénonce le bail n'est pas un bailleur qui résilie. De plus, admettre que l'acquéreur qui ne reprend pas le bail ne peut dénoncer celui-ci pendant la durée de la procédure pourrait être source d'abus; le locataire, apprenant que l'immeuble est sur le point d'être vendu, pourrait être tenté d'empêcher le nouveau propriétaire de donner congé en ouvrant action, en baisse de loyer par exemple (ACJ précité). Enfin, si, comme l'admet Barbey (p. 135), l'article 28 al. 3 AMSL est applicable par analogie et autorise le bailleur à donner le congé pour les motifs tirés des articles 261 al. 2, 265, 266 et 269 CO, on ne voit pas pourquoi l'analogie ne s'étendrait pas également à l'extinction du bail en application de l'article 259 CO que mentionne également l'article 28 al. 3 AMSL. Cette solution paraît se justifier d'autant plus que l'extinction du bail selon l'article 259 al. 2 CO n'est pas le fait du bailleur mais de l'acquéreur qui n'est pas partie à la procédure en contestation de loyer, et qu'elle ne peut apparaître comme une mesure de représailles.