

Art. 261 al. 2 lit a CO

Art. 266c CO

5. Résiliation anticipée du bail par le propriétaire d'un immeuble acquis dans une vente aux enchères.

A défaut de résilier le bail pour la prochaine échéance légale postérieure au transfert de propriété, l'acquéreur est présumé assumer le bail. Toutefois, eu égard à l'incertitude qui prévaut lors de l'acquisition d'un immeuble dans une vente forcée jusqu'à l'adjudication, il n'est pas raisonnable d'exiger de l'acquéreur qu'il donne le congé dans un délai de trois jours ouvrables.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces situés à G.

Le nouveau propriétaire a acquis l'immeuble dans sa vente aux enchères forcées le 25 mai 2004. La vente a été inscrite au Registre foncier le 29 juillet 2004.

Par courrier du 23 juillet 2004, le nouveau propriétaire a informé les locataires de son souhait d'occuper personnellement l'appartement avec son

épouse. Il annonçait par conséquent qu'il résilierait le bail dès qu'il serait inscrit au Registre foncier.

Le 12 août 2004, le nouveau propriétaire a fait notifier aux locataires un avis de résiliation de bail pour le 31 décembre 2004.

Le 8 septembre 2004, les locataires ont déposé une requête en contestation du congé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Par jugement rendu le 23 novembre 2005, le Tribunal des baux et loyers a considéré que le nouveau propriétaire n'ayant pas respecté l'échéance trimestrielle pour mettre fin au bail consécutivement à l'acquisition par voie de vente forcée, il avait renoncé à résilier le bail de manière anticipée. Le nouveau propriétaire a fait appel de ce jugement.

Extrait des considérants

- 2.1. L'art. 261 al. 2 lit. a CO permet à l'acquéreur d'un immeuble qui peut se prévaloir, pour lui-même ou ses proches parents, d'un besoin urgent de la chose louée, de résilier le bail de manière anticipée pour le prochain terme légal.

Lorsque l'immeuble est acquis dans le cadre d'une réalisation forcée, le contrat de bail passe à l'acquéreur qui a le droit de le résilier de manière anticipée pour le plus prochain terme légal. Dans ce cas, le bail passe à l'acquéreur à la date de l'adjudication. Dès cette date, l'acquéreur peut résilier le bail pour le prochain terme légal (LACHAT, le bail à loyer, ch. 4.5.2 p. 440 ; ATF 128 III p. 84 résumé à la SJ 2002 p. 239; TERCIER, Les contrats spéciaux, ch. 226 p. 318; CdB 2000 p. 31).

A défaut de résilier le bail pour la prochaine échéance légale postérieure au transfert de propriété, l'acquéreur est irréfragablement présumé assumer le bail, jusqu'à son échéance (LACHAT, Commentaire romand, n° 6 ad. art. 261).

Le délai de congé pour les baux d'habitation est de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail (art. 266c CO).

- 2.2. Le bail a été conclu au 1^{er} décembre 1983 et rien n'indique que les locataires n'ont pas pris possession de leur appartement à cette date ; son échéance trimestrielle est ainsi en février, mai, août et novembre.

En l'occurrence, l'appelant a acquis l'immeuble concerné par adjudication du mardi 25 mai 2004. Il ne disposait ainsi que de trois jours ouvrables (mercredi 26, jeudi 27 et vendredi 28 mai – lundi 31 mai 2004 étant le lundi de pentecôte) pour résilier le contrat pour le prochain terme légal.

Eu égard à l'incertitude qui prévaut lors de l'acquisition d'un immeuble dans une vente forcée jusqu'à l'adjudication, il n'est pas raisonnable d'exiger de l'acquéreur qu'il donne le congé dans un délai aussi bref, étant de surcroît rappelé que la résiliation est soumise à la règle de la réception qui implique que non seulement le nouvel acquéreur a envoyé le congé pour le plus prochain terme légal mais qui impose que le preneur l'ait reçu.

Dans ces circonstances particulières, on ne saurait présumer que l'acquéreur entend assumer le bail jusqu'à sa prochaine échéance. Autre serait la situation où l'acquéreur dans le cadre d'une vente forcée dispose d'un délai raisonnable à la fois pour prendre sa décision de résilier et pour la communiquer au locataire.

Il découle que ce qui précède que c'est à tort que les premiers juges ont considéré que le congé était inefficace au motif que l'appelant aurait tardé à notifier la résiliation du bail.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 11 septembre 2006 dans la cause T. E. c/J. et A. T.)