

Paudex, le 17 août 2009

USPI INFO n° 23/2009**Jurisprudence: pas de conversion d'un congé inefficace**

Dans un arrêt du 1er mai 2009, destiné à la publication, le Tribunal fédéral tranche la question, jusqu'alors contestée en doctrine, du sort réservé à un congé extraordinaire inefficace (en l'espèce parce que la condition du besoin urgent n'était pas remplie): ce congé peut-il être converti en un congé ordinaire pour le prochain terme?

Pour le TF, cette conversion n'est pas possible: si le locataire reçoit un congé qu'il doit interpréter, selon le principe de la confiance, comme une résiliation anticipée fondée sur l'art. 261 al. 2 let. a CO, il n'a pas à compter avec l'éventualité que le juge transforme le congé qui a été donné en un congé tel qu'il n'a pas été donné. Dans une telle situation, le locataire est amené à faire valoir que les conditions d'application de la disposition ci-dessus ne sont pas réunies et, ainsi, que le congé est inefficace. Il n'a pas à envisager un autre congé que celui qui lui a été donné, c'est-à-dire un congé ordinaire impliquant pour lui d'autres moyens de défense (une éventuelle annulation du congé sur la base des art. 271 et 271a CO, ainsi qu'une prolongation du bail selon les art. 272 ss CO).

La conversion a pour but de remplacer ce qui a été dit (et qui n'est pas valable) par ce qui a été voulu (et qui est valable); elle n'a pas pour objet de rectifier l'erreur d'un cocontractant au détriment de l'autre, en modifiant ainsi les fondements juridiques du litige.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Référence de l'arrêt: 4A_89/2009