# L'action en dommages-intérêts du locataire après une contestation de résiliation infructueuse

**Auteur :** Marie-Hélène Spiess

**Date :** 24 avril 2019

ATF 145 III 143 | TF, 19.02.19, 4A_563/2017*

*Un locataire ne peut pas intenter une action en dommages-intérêts contre le bailleur en invoquant une résiliation abusive (avec pour motif un prétendu besoin propre), alors qu'il a déjà contesté sans succès la résiliation selon l'*art. 271 s. CO*.*

**Faits**

Un bailleur et une locataire concluent un **contrat de bail de durée indéterminée** portant sur la location d'un appartement à Zurich.

En janvier 2013, le bailleur **résilie le contrat de bail** au moyen du formulaire officiel, **sans indiquer de motifs**. Peu après, un **motif de résiliation - soit le besoin propre (*Eigenbedarf*) - est communiqué** à la locataire. Il est ensuite encore précisé à la locataire que c'est le fils du bailleur qui souhaite loger dans l'appartement avec sa famille.

La locataire conteste la résiliation devant les autorités de conciliation du district de Zurich. Selon la locataire, alors même que le motif de résiliation avancé serait le besoin propre, le réel motif serait le souhait de louer l'appartement à un prix plus élevé. Suite à l'échec de la conciliation, le bailleur ouvre action devant le **Tribunal des baux de Zurich.** Celui-ci **constate par jugement que la résiliation n'est pas abusive** et prolonge le bail de quelques mois.

Peu après, les parties concluent une **transaction extrajudiciaire**, en vertu de laquelle le contrat est encore prolongé. Après une résiliation rétractée et une tentative de prolongation du bail par la locataire, **le bail prend finalement fin** en février 2015.

Quelques mois plus tard, l'ancienne locataire introduit une **demande** à l'encontre du bailleur auprès du Tribunal des baux de Zurich, après échec de la procédure de conciliation. La demanderesse conclut au paiement de **dommages-intérêts à hauteur d'environ CHF 14'500 pour frais de déménagements ainsi que pour compenser la différence de loyer** entre son ancien et son nouveau logement. Le Tribunal admet partiellement la demande et condamne le bailleur à payer près de CHF 11'000 à son ancienne locataire. Le bailleur recourt à l'encontre du jugement auprès de l'*Obergericht* zurichois, puis, débouté, auprès du Tribunal fédéral.

Le Tribunal fédéral doit trancher la question de savoir **si un locataire peut intenter une action en dommages-intérêts en invoquant une résiliation abusive, alors qu'il a déjà contesté sans succès la résiliation selon l'**art. 271 s. CO.

**Droit**

Le Tribunal fédéral commence par rappeler que la **résiliation ordinaire d'un contrat de bail ne nécessite pas l'invocation d'un motif de résiliation**. Lorsque le bail est de durée indéterminée, bailleur et locataire peuvent le résilier en observant les délais de congé et termes légaux (art. 266a al. 1 CO). En ce qui concerne les baux d'habitation, le congé est toutefois **annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi** (art. 271 al. 1 CO). Une résiliation est contraire à la bonne

foi lorsqu'elle est prononcée en l'absence d'intérêt objectif, sérieux et digne de protection (voir les exemples à l'art. 271a CO).

En cas d'aboutissement de la **contestation d'une résiliation abusive, le contrat de bail demeure valable**. La **partie ayant résilié le bail de mauvaise foi n'est ainsi pas tenue à des dommages-intérêts**, contrairement à ce qui prévaut en droit du travail par exemple. Certains auteurs se positionnent toutefois en faveur d'un droit à l'indemnisation du locataire dans certaines circonstances; la résiliation contraire à la bonne foi représentant selon eux une violation du contrat (art. 97 CO) ou un acte illicite (art. 41 CO). En l'espèce, l'*Obergericht* zurichois a précisément retenu un droit à une indemnisation en raison de la résiliation abusive selon l'art. 271 CO en lien avec l'art. 97 CO, le motif de besoin propre ayant été feint.

Le bailleur fait valoir que l'objet du litige fait déjà l'objet d'une **litispendance** préexistante (art. 59 al. 2 let. e CPC) puisque, d'une part, la résiliation a été confirmée par les tribunaux et, d'autre part, les parties ont conclu une transaction extrajudiciaire.

Le Tribunal fédéral s'interroge donc sur la **portée du jugement qualifiant la résiliation de non abusive**, particulièrement en ce qui concerne la demande en dommages-intérêts ultérieure. Dans ce contexte, le Tribunal fédéral rappelle que les **parties sont liées par une décision entrée en force en cas de procès subséquent**. Cette autorité de la chose jugée - ou force de chose jugée matérielle - a pour conséquence que (i) le tribunal ne peut pas entrer en matière sur une demande lorsque le litige fait déjà l'objet d'une décision entrée en force et (ii) la décision lie le tribunal dans tout procès ultérieur.

Conformément à la jurisprudence, un **jugement revêtu de l'autorité de la chose jugée ne peut pas être remis en cause dans un procès en dommages-intérêts subséquent**; la partie lésée par ce jugement devant obtenir, au préalable, sa mise à néant au moyen d'une demande de révision.

La **constatation de la résiliation en tant que non abusive lie donc le tribunal dans le second procès**, s'il est avancé, dans ce second procès, que la résiliation est abusive. *In casu*, les deux procès ont pour objet de trancher le même objet, à savoir si le motif du besoin propre du bailleur existait au moment de la résiliation ou si ce motif a invoqué de mauvaise foi. Le jugement du Tribunal des baux, considérant le motif de besoin propre comme avéré, est donc contraignant et lie le tribunal dans le cadre du second procès.

Le Tribunal fédéral note que l'obstacle de l'autorité de la chose jugée du premier jugement n'aurait pu être éliminé qu'au moyen d'une **révision** (art. 328 ss CPC). Puisque cette dernière n'a pas été obtenue, la **demande de l'ancienne locataire aurait dû être rejetée**. Le Tribunal fédéral estime qu'il n'est donc pas nécessaire d'examiner les autres questions juridiques soulevées, notamment si et à quelles conditions le locataire peut en principe demander des dommages-intérêts au bailleur pour résiliation abusive.

Au vu de ce qui précède, le **recours est admis**.

**Note**

Cet arrêt a été rendu en **séance publique** le 19 février 2019.

Le Tribunal fédéral note que la **question posée par cet arrêt** est une **question juridique de principe** (art. 74 al. 2 let. a LTF). Celle-ci peut dès lors être portée devant le Tribunal fédéral, quand bien même la valeur litigieuse n'atteint pas les CHF 15'000 requis par l'art. 74 al. 1 let. a LTF
.