Si le demandeur ne dépose pas sa demande dans le délai, la litispendance cesse, et ce de par la loi, sans aucune décision d'un tribunal, et l'autorisation de procéder se périme (arrêt 4A_671/2016 précité consid. 2.2). En elle-même, l'inobservation du délai de l'art. 209 al. 4 CPC n'a d'effet que sur l'instance, et non sur le droit lui-même; l'instance seule se périme (ATF 140 III 561 consid. 2.2.2.4 p. 565 s.; 124 III 21 consid. 2b p. 24). Toutefois, si le délai de droit matériel de l'art. 273 al. 1 CO a expiré dans l'intervalle et que, par conséquent, le demandeur ne peut plus valablement ouvrir action, la péremption de l'instance entraîne indirectement la perte du droit (ATF 140 III 561 consid. 2.2.2.4 p. 566).

3.2 Les mêmes règles s'appliquent à l'action en prolongation du bail de l'art. 272 al. 1 CO, qui doit être introduite dans le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 2 let. a CO lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée.

3.3 Le locataire peut, à son choix, intenter l'action en annulation du congé ou l'action en prolongation du bail ou les deux, la première étant alors logiquement principale et la seconde subsidiaire.

Si l'art. 273 al. 5 CO déroge au principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC), en ce sens que, bien que saisie uniquement de l'action en annulation du congé, l'autorité compétente qui rejette celle-ci doit examiner d'office si le bail peut être prolongé, l'inverse n'est pas valable, la loi ne le prévoyant pas. Autrement dit, si le locataire ne forme qu'une action en prolongation du bail et si l'autorité compétente rejette cette action, celle-ci n'a pas à examiner d'office si le congé est annulable.

Lorsque le locataire introduit, dans le délai de l'art. 273 al. 1 et 2 CO, une action en annulation du congé et une action en prolongation du bail et que, après la délivrance de l'autorisation de procéder, il suit en cause en prenant dans sa demande en justice uniquement des conclusions en prolongation du bail, la litispendance de son action en annulation du congé, créée par sa requête de conciliation, cesse (art. 209 al. 4 CPC). Il ne peut donc ensuite plus modifier ses conclusions puisque son action en annulation n'est plus pendante et que le délai de l'art. 273 al. 1 CO, qui n'est que de 30 jours, est désormais généralement échu et ne lui permet plus d'introduire une nouvelle action. Les possibilités de modification de la demande conformément aux art. 227 et 230 CPC présupposent que l'action soit pendante.

3.4 En l'espèce, les locataires ont, dans un premier temps, respecté le délai de 30 jours pour introduire leurs actions en annulation du congé et en prolongation du bail conformément à l'art. 273 al. 1 et 2 CO, en déposant leur requête de conciliation munie de conclusions dans ce sens. Après la délivrance de l'autorisation de procéder, ils n'ont toutefois pas respecté le délai de l'art. 209 al. 4 CPC pour leur action en annulation du congé puisqu'ils n'ont pas suivi en cause en déposant une demande tendant à ce but devant le tribunal des baux, les conclusions de leur demande du 3 janvier 2018 ne tendant qu'à la prolongation du bail. La demande modifiée comprenant des conclusions en annulation du congé n'a été déposée que le 12 avril 2018, [illegible] de la litispendance de cette action et, donc, la péremption de [illegible] 273 al. 1 CO pour

successives ont considéré que le chef de conclusions en annulation du congé était irrecevable.

Contrairement à ce que croient les locataires recourants, il ne leur est pas imputé une renonciation, un abandon ou un retrait d'action. L'irrecevabilité de leurs conclusions modifiées résulte simplement du fait que la litispendance de leur action en annulation du congé a cessé d'exister à l'échéance du délai de l'art. 209 al. 4 CPC et qu'ils ne pouvaient réintroduire valablement cette action par modification de leurs conclusions du 12 avril 2018 puisque le délai de péremption de droit matériel était alors échu et, donc, leur droit matériel éteint. Il ne leur sert à rien d'insister sur le fait que l'autorisation de procéder visait les deux actions, dès lors que les conclusions de leur demande se sont limitées à la seule action en prolongation du bail. Enfin, comme l'a précisé la cour cantonale, faute de demande en annulation déposée en temps utile, l'absence d'indication du motif de congé dans un premier temps ou son prétendu caractère mensonger n'y changent rien.

NOTE

Patricia Dietschy-Martenet

Admissibilité d'une conclusion nouvelle soumise à un délai de péremption de droit matériel

Si la solution retenue dans cet arrêt doit être approuvée, le Tribunal fédéral affirme de manière erronée que «les possibilités de modification de la demande conformément aux art. 227 et 230 CPC présupposent que l'action soit pendante». En effet, si l'action en annulation était pendante, une conclusion nouvelle en ce sens dans le cadre de la procédure en prolongation du bail serait irrecevable au regard de l'art. 59 al. 2 lit. d CPC (litispendance préexistante). Il s'agirait en pareil cas de solliciter la jonction des causes (art. 125 lit. c CPC). Notons que les conclusions nouvelles introduites sur la base de l'art. 227 CPC peuvent – mais ne doivent pas – avoir fait l'objet d'une procédure de conciliation préalable (TF 4A_222/2017 du 8 mai 2018, consid. 4.1.2). Si tel est le cas, le demandeur a la possibilité de cumuler dans une seule demande des prétentions issues d'autorisations de procéder distinctes (TF 4A_182/2019 du 4 novembre 2019, consid. 3 non publié à l'ATF 146 III 63). Aussi le locataire pourrait-il introduire deux requêtes de conciliation, l'une en prolongation du bail, l'autre en annulation du congé, puis réunir ses deux prétentions dans une seule demande au fond, pour autant que le délai de péremption de 30 jours de l'art. 209 al. 4 CPC soit respecté vis-à-vis de chaque autorisation de procéder *(ibid.)*. Si l'autorisation de procéder est périmée ou si la prétention nouvelle n'a pas fait l'objet d'un préalable de conciliation, elle peut être réclamée dans la demande au fond pour peu qu'elle relève de la même procédure que la prétention principale et qu'elle ait un lien de connexité avec celle-ci ou, à défaut, que la partie adverse y consente (art. 227 CPC). Ainsi, théoriquement, la prétention en annulation du congé peut être ajoutée dans la demande au fond visant la prolongation du bail, le même type de procédure étant applicable et le lien de connexité entre les deux prétentions étant évident. Cette hypothèse n'est toutefois envisageable que si le délai de péremption de l'art. 273 CO n'est pas encore échu, ce qui semble exclu au moment de la procédure au fond. On peut en revanche l'imaginer dans le cadre de la procédure de conciliation.