

BGer 4A_409/2016 vom 13. September 2016

Bundesgericht, 2016-09-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_409_2016

FR: TF 4A_409/2016 du 13 septembre 2016

IT: TF 4A_409/2016 del 13 settembre 2016

Erwägungen

E. 1

En raison de leur connexité, il se justifie de joindre l'ensemble des causes et de statuer par un arrêt unique.

De l'arrêt de la Ire Cour de droit public du 27 juillet 2016, il ressort que la contestation renvoyée à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal ne porte que sur la validité du projet de construire un troisième bâtiment en sus des deux bâtiments nos 81 et 83 habités par les défendeurs. Les oppositions dirigées contre le projet de transformation et de rénovation de ces deux bâtiments ont donc été définitivement rejetées par l'arrêt que cette autorité cantonale a rendu le 9 octobre 2015. Dans ces conditions, aucun motif d'opportunité ne justifie la suspension de la procédure du recours en matière civile en application des art. 71 LTF et 6 al. 1 PCF; les demandes correspondantes seront donc rejetées.

Le présent arrêt mettant fin à la cause, il n'est pas nécessaire de statuer sur les demandes d'effet suspensif.

E. 2

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer correspondant à la durée minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, durée qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être signifié. Il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO. Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386).

En l'espèce, le Tribunal fédéral est saisi de deux recours portant chacun sur les résiliations de plusieurs baux. En vertu de l'art. 52 LTF et compte tenu des jonctions de causes déjà opérées en première instance (cf. ATF 128 IV 53 consid. 6a p. 70 i.i.), les valeurs des baux respectivement concernés s'additionnent; il s'ensuit que le minimum de 15'000 fr. exigé par l'art. 74 al. 1 let. a LTF est sans aucun doute atteint pour chaque recours.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites.

E. 3

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la

fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l' art. 2 CC ; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 92/93; ATF 140 III 496 et 138 III 59, *ibid.*).

E. 4

L' art. 271 al. 1 CO laisse en principe subsister le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts; le bailleur peut ainsi légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 3 in fine p. 194).

En particulier, le bailleur peut légitimement vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur. Une opération de grande ampleur, comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, salles de bains et autres installations, et le renouvellement des sols et revêtements muraux, peut nécessiter la restitution des locaux par leur locataire et, par conséquent, la résiliation du bail. La résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi.

Ce congé est en revanche annulable s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, notamment en cas de rénovation moins importante, ou ne les compliquerait que de manière insignifiante. Il est donc nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants; le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer dans le délai de trente jours disponible selon l' art. 273 al. 1 CO la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux.

La résiliation est par ailleurs annulable lorsque le projet du bailleur apparaît dépourvu de réalité tangible ou objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit administratif applicable et que le bailleur n'obtiendra certainement pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe alors au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu ces autorisations, ni même qu'il ait déjà déposé les documents dont elles dépendent (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 92; 140 III 496 consid. 4.1 p. 497/498 et consid. 4.2.2 p. 499).

E. 5

La demanderesse a résilié presque tous les baux à loyer le 11 janvier 2010, soit huit jours avant d'introduire ses demandes de permis de construire qui tendaient notamment aux

rénovations et transformations des deux bâtiments habités par des locataires. Il est donc hors de doute que les résiliations s'inscrivaient dans un projet alors mûrement préparé et développé.

Les modifications que la demanderesse a ensuite apportées à son projet, le 4 octobre 2012 dans la procédure administrative puis le 22 mai 2013 au cours de la procédure judiciaire cantonale, ne portaient pas sur ces rénovations et transformations mais sur le bâtiment nouveau que le projet comportait également, et sur des démolitions éventuellement nécessaires pour que ce futur bâtiment devînt réalisable conformément au règlement. Ainsi, à l'appui des recours en matière civile, les défendeurs arguent vainement de ces modifications du projet pour affirmer que les rénovations et transformations des bâtiments qu'ils habitent étaient d'emblée et à l'évidence inconciliables avec le droit administratif, et objectivement impossible à réaliser. Cette argumentation est en vérité inconsistante.

En l'état, il n'est pas établi que le troisième bâtiment soit réalisable dans le respect du coefficient d'occupation du sol. La contestation judiciaire que se poursuit à ce sujet ne porte pas sur les rénovations et transformations des bâtiments existants; les défendeurs ne peuvent donc rien en inférer à l'encontre des résiliations.

E. 6

Les défendeurs font état de l'entretien régulier des deux bâtiments et ils affirment que des travaux de rénovation importants ont déjà été exécutés en 1978 et 1989. Ils contestent que les travaux encore prévus soient objectivement nécessaires. Ils soutiennent que le projet en cours n'est pas le vrai motif des résiliations mais un simple prétexte, et que ces congés doivent seulement permettre à la demanderesse de chasser « les locataires en place depuis plusieurs décennies au bénéfice de loyers au-dessous du marché » en vue de relouer à prix plus élevés et accroître le rendement de son bien. L'opération est à leur avis purement lucrative et spéculative. Ils observent que « comme toute société commerciale, [la demanderesse] entend faire du profit et rendre compte à ses actionnaires ».

Les autorités précédentes n'ont pas constaté en fait, de manière à lier le Tribunal fédéral selon l' art. 105 al. 1 LTF , que la demanderesse ait l'intention de replacer ses logements sur le marché locatif sans préalablement réaliser le projet de rénovation et de transformation qu'elle a fait étudier et pour lequel elle jouit de permis de construire. Ce projet ne saurait donc être vu comme un simple prétexte; il s'agit au contraire du motif des congés. Pour le surplus, selon la jurisprudence rapportée ci-dessus, le bailleur peut éventuellement résilier un bail dans le dessein de se procurer un rendement plus élevé, et ce dessein est intrinsèquement compatible avec les règles de la bonne foi auxquelles l' art. 271 al. 1 CO fait référence.

E. 7

Les recours se révèlent privés de fondement, ce qui conduit à leur rejet. A titre de parties qui succombent, leurs auteurs doivent acquitter les émoluments à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'adverse partie peut prétendre pour avoir pris position sur les demandes de suspension de la procédure et d'effet suspensif.