

# VD\_FINDINFO 29 vom 25. Januar 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-01-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_29](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_29)

FR: VD\_FINDINFO 29 du 25 janvier 2023

IT: VD\_FINDINFO 29 del 25 gennaio 2023

## Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION, RÉNOVATION D'IMMEUBLE, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, DÉCISION DE RENVOI | 271 CO, 272 CO, 273 al. 5 CO, 318 al. 1 let. c CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En droit du bail, lorsque le litige porte sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; JdT 2011 III 83). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

### E. 1.2

Formé en temps utile contre une décision finale par une partie au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions manifestement supérieures à 10'000 fr. au vu du montant du loyer de l'appartement litigieux, l'appel est recevable. La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable. Les écritures spontanées des 22 et 29 novembre 2021 ne sont recevables qu'en tant qu'elles ne sortent pas du cadre de l'exercice du droit inconditionnel de répliquer des parties (cf. not. ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références citées). Il en a été tenu compte dans cette mesure.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019, n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves

administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4D\_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

### **E. 3.1**

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir annulé le congé notifié aux intimés. Elle soutient qu'elle aurait établi sa volonté de mener une politique de rénovation des logements de l'immeuble et qu'elle aurait disposé d'un projet de rénovation suffisamment mûr et précis au moment de la résiliation pour justifier celle-ci. Ces éléments seraient notamment attestés par les divers devis produits en cours de procédure, établis plusieurs mois avant la notification du congé. L'appelante fait également valoir que l'importance des travaux projetés, laquelle ressortirait également des devis précités, ne permettrait pas le maintien des intimés dans l'appartement litigieux. Elle rappelle que, du rez-de-chaussée au troisième étage, les appartements de l'immeuble sont distribués de façon identique et que des rénovations similaires à celles projetées dans le logement des intimés ont déjà été effectuées dans sept autres appartements, de sorte que la nature et l'étendue des travaux à accomplir dans l'appartement litigieux étaient connus de l'appelante et de sa gérance ; le tribunal ne pouvait donc reprocher à l'appelante de ne pas avoir engagé, pour les travaux prévus dans l'appartement des intimés, une étude de faisabilité complète en s'adjoignant le concours d'un architecte. La répétition des démarches d'ores et déjà entreprises dans les autres appartements lui permettait en effet de procéder sur la seule base de devis. De leur côté, les intimés font valoir que l'appelante ne mènerait pas une politique systématique de rénovation des appartements de l'immeuble. Il ne serait en outre pas établi que les baux afférents aux sept logements rénovés aient été résiliés pour permettre la réalisation des travaux effectués ; le fait que certains des baux concernés aient été résiliés avant que des travaux soient entrepris ne suffirait pas à retenir que l'appelante avait invoqué lesdits travaux comme motif de résiliation. Les intimés relèvent à cet égard que l'appelante n'a pas produit les courriers d'accompagnement des congés en question, ces pièces ayant pourtant fait l'objet d'une ordonnance de production (cf. supra ch. 8b). Les intimés relèvent encore qu'aucun bail n'aurait été résilié entre 2014 et 2018 dans le but de procéder à des travaux et qu'aucun autre contrat que celui des intimés n'aurait été résilié en 2020, ce qui tendrait à démontrer l'inexistence d'une quelconque politique de rénovation de l'immeuble. Ils rappellent en outre qu'aucun maître d'état n'est venu inspecter leur appartement en vue des travaux prétendument projetés par l'appelante. Les devis produits seraient au reste truffés d'incohérences (plan ne correspondant pas à l'agencement de la cuisine des intimés et mesures ne correspondant pas à la réalité, mention d'une baignoire et de papier peint alors que le logement des intimés n'en serait pas équipé, mention d'un verre cassé inexistant, mention de raccords à un appartement inférieur alors que celui des intimés se trouve au rez-de-chaussée, mention d'une surface totale de 180 m<sup>2</sup> à parquer alors que le logement ne ferait pas plus de 90 m<sup>2</sup> au total, etc.) ; faute pour le logement des intimés d'avoir été inspecté, son état d'entretien ne pouvait être connu de l'appelante, de sorte que celle-ci n'était pas en mesure de juger de l'éventuelle nécessité de le rénover. Les intimés relèvent encore que l'instruction de poursuivre les rénovations serait vague et ne désignerait pas clairement leur appartement. En outre, la motivation donnée par l'appelante à l'appui du congé (cf. supra ch. 5) serait lacunaire ; les intimés reprochent en particulier à l'intéressée d'avoir résilié le bail sans fournir le moindre détail sur la nature, la durée ou l'importance

des travaux projetés, les empêchant ainsi de se déterminer sur la nécessité de quitter leur logement. Ils soutiennent enfin qu'au vu du nombre d'appartements que l'appelante prétend avoir rénové dans l'immeuble, les travaux envisagés dans leur logement auraient dû faire l'objet d'une demande d'autorisation au sens de la LPPL ( loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 ; BLV 840.15 ). De l'avis des intimés, il n'y aurait en définitive jamais eu de volonté réelle de rénover du côté de l'appelante ; les réels motifs de la résiliation seraient purement économiques, les intéressés soutenant que le loyer de leur appartement serait le moins élevé – et donc le moins rentable – de l'immeuble. Ils soulignent à cet égard que l'appelante n'a pas produit l'état locatif de l'immeuble et rappellent avoir accepté une hausse de loyer en 2007 pour ensuite solliciter et obtenir plusieurs baisses de ce loyer.

#### **E. 3.2.1.1**

Lorsque le bail est de durée indéterminée – ce qui est le cas lorsque le contrat contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) – chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (TF 4A\_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.1.1 ; TF 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 non publié in ATF 143 III 15). Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1, JdT 2017 II 220), pour obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A\_293/2016 précité, consid. 5.2.3 non publié in ATF 143 III 15 ), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (TF 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.1).

#### **E. 3.2.1.2**

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable s'il contrevient auxdites règles (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO) ( ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 ; TF 4A\_69/2021, déjà cité, consid. 4.1.2 ; TF 4A\_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3 ; TF 4A\_293/2016, déjà cité, consid. 5.2.2 non publié in ATF 143 III 15 ). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède tant du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) que de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (TF 4A\_69/2021, loc. cit. ; TF 4A\_113/2019, loc. cit. ). Les cas typiques d'abus de droit, à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 ; sur les cas typiques d'abus de droit, cf. ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1 ; ATF 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsqu'il consacre une

disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A\_69/2021, loc. cit. ; TF 4A\_293/2016, loc. cit. ). Sauf cas de disproportion crasse des intérêts respectifs des parties, il ne faut examiner, pour statuer sur la validité d'un congé, que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux ; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (TF 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2 ; TF 4A\_293/2016, loc. cit. ).

### **E. 3.2.1.3**

La résiliation ordinaire du bail n'est pas subordonnée à l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 145 III 143 consid. 3.1 et les arrêts cités). La motivation ne doit être fournie que si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé n'est donc pas une condition de sa validité (ATF 143 III 344 consid. 5.3) ; elle n'a pas à être fournie dans le délai de trente jours suivant la réception de celui-ci, contrairement à ce qu'a pu faire croire la formulation des ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 et ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3). L'absence de motivation ou une motivation lacunaire ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ou du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 143 III 344 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_113/2019, loc. cit. ; TF 4A\_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2 ; TF 4A\_127/2017 du 25 octobre 2017 consid. 2.3). Pour déterminer quel est le motif d'un congé et si ce motif est réel ou s'il n'est qu'un prétexte, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Si le bailleur n'a pas indiqué de motif dans son avis de résiliation et ne le fournit pas par la suite sur requête du locataire, il peut encore l'invoquer devant le tribunal de première instance, en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3 et art. 247 al. 2 let. a CPC en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC ; ATF 138 III 59 consid. 2.3 ; TF 4A\_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification ; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine ; TF 4A\_113/2019, loc. cit. ; TF 4A\_200/2017, déjà cité, consid. 3.2.1) ou permettre d'apprécier le degré d'impossibilité objective du projet au regard des règles du droit public (TF 4A\_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.4 et les arrêts cités). Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie le bail a toutefois le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en motivant, sur requête, la résiliation et, en cas de contestation, en fournissant tous les documents en sa possession nécessaires à la

vérification du motif invoqué (cf. art. 160 al. 1 let. b CPC ; ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; ATF 140 III 433 consid. 3.1.2 ; ATF 120 II 105 consid. 3c ; TF 4A\_69/2021, déjà cité, consid. 4.2 ; TF 4A\_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2).

### **E. 3.2.2.1**

in fine ) ; par le passé, l'appelante a du reste fait procéder à des travaux tant sur plusieurs appartements simultanément – comme à la fin de l'année 2014 (cf. supra ch. 2c) – que sur un logement à la fois. Analysé objectivement, l'ensemble des éléments qui précèdent permet de retenir l'existence, au moment du congé, d'un projet de travaux suffisamment mûr et élaboré. Les devis produits, de même que l'expérience générale de la vie, conduisent à retenir que la nature et l'étendue des travaux projetés excluaient la présence des intimés dans l'appartement durant les travaux. C'est à tort que le tribunal a considéré que les travaux entrepris dans sept autres appartements de l'immeuble ne nécessitaient pas le départ des locataires concernés ; il est en effet établi, pour au moins quatre des appartements en question, que les travaux ont été effectués après le départ des locataires concernés ; savoir si le congé avait été donné en vue de l'exécution desdits travaux est sans pertinence. Il ressort en outre des pièces au dossier que les travaux en question, lesquels ont à tout le moins consisté dans la réfection des cuisines et des salles d'eau, ont duré entre deux et cinq mois pour chaque appartement. Comme rappelé ci-dessus, l'expérience générale de la vie entre en ligne de compte à ce stade de l'analyse ; or, il est clair qu'on ne peut vivre plusieurs mois dans un appartement privé de cuisine et de sanitaires (cf. ATF 135 III 112 consid. 4.2). On ne voit en tout cas pas que la réalisation de tels travaux ne soit pas entravée, ou que de manière insignifiante, par la présence de locataires dans le logement, ce que L. \_\_\_\_\_ et le témoin B. \_\_\_\_\_ ont du reste confirmé. S'agissant de la motivation du congé, critiquée par les intimés pour avoir été trop vague et ne pas leur avoir permis de se déterminer sur la nécessité de leur départ, on rappellera que, selon la jurisprudence rappelée ci-dessus, le bailleur peut indiquer – et a fortiori préciser – ses motifs devant le tribunal de première instance et que l'absence de motivation du congé n'est pas une cause d'invalidité de la résiliation. En l'occurrence, à l'appui du congé litigieux, il était indiqué que l'appelante souhaitait procéder à des travaux de rénovation complets du logement nécessitant sa libération. N'en déplaise aux intimés, cette motivation apparaît claire et suffisante. A supposer qu'il puisse être reproché à l'appelante de ne pas avoir indiqué les travaux concrètement projetés, force serait de constater que l'intéressée a produit devant les premiers juges – et donc à temps – des devis détaillant les interventions prévues. Au regard de ces devis, on ne saurait retenir, en se plaçant au moment où le congé a été notifié – époque à laquelle les documents en question avaient d'ores et déjà été établis –, que le motif invoqué à l'appui du congé, à le supposer lacunaire, n'était pas réel. On ne décèle en définitive aucun indice de congé contraire aux règles de la bonne foi dans la motivation du congé. Il n'apparaît enfin pas que le projet de rénovation soit manifestement incompatible avec les règles de droit public. Les intimés ne le prétendent du reste pas clairement. Il ne suffit en tout cas pas d'affirmer que le projet de rénovation de l'appartement ne pourrait être réalisé sans l'obtention d'une autorisation en application de la LPPL, et de sous-entendre, sans le prouver, qu'une telle autorisation n'aurait pas été obtenue, le défaut d'obtention d'autorisation relativement aux travaux projetés n'étant pas déterminant (cf. supra consid. 3.2.2.2). Il n'apparaît en tout cas pas que l'obtention de l'autorisation en question, à la supposer nécessaire, soit de toute évidence exclue, les intimés ne développant aucunement leur argumentaire à cet égard. Il découle de ce qui précède que la résiliation litigieuse n'est pas contraire à la bonne foi. Il appert des éléments au dossier que l'appelante

avait, au moment du congé, la véritable intention de réaliser les travaux invoqués à l'appui de celui-ci, de même qu'elle disposait d'un projet suffisamment mûr et élaboré permettant de retenir que la présence des intimés dans les locaux durant les travaux entraverait leur exécution, le projet n'étant en outre pas manifestement incompatible avec les règles du droit public. On ne décide ainsi aucune volonté chez l'appelante de dissimuler un autre motif que celui de vouloir entreprendre des travaux dans l'appartement des intimés, de sorte que l'état locatif de l'immeuble, dont l'appelante requiert production, est sans pertinence sur le sort du litige. Le congé litigieux se révèle en définitive valable, entraînant l'admission de l'appel sur ce point.

#### **E. 3.2.2.2**

En cas de congé donné par le bailleur pour effectuer des travaux de rénovation, la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi si le bailleur n'avait pas véritablement l'intention de réaliser le projet envisagé mais qu'il entendait seulement replacer le logement sur le marché locatif sans réaliser ce projet, la résiliation ne constituant alors qu'un simple prétexte (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2). Il en va de même lorsque le projet de rénovation du bailleur est manifestement incompatible avec les règles du droit public (ou objectivement impossible, *objektiv unmöglich*), au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé. Il n'est cependant pas nécessaire que le bailleur ait obtenu une autorisation ni même qu'il ait déposé les documents dont celle-ci dépend : il s'agit de pronostiquer si, au moment où le congé a été donné, l'autorisation d'effectuer les travaux envisagés paraissait de toute évidence exclue, une probabilité non négligeable de refus n'étant pas suffisante. Autrement dit, il faut que le projet soit déjà, à ce moment-là, manifestement incompatible avec les règles du droit public. Des événements survenus postérieurement, tel un refus d'octroi du permis de construire, ne sont pas susceptibles d'influer sur cette qualification, car un congé valable ne peut pas devenir invalide par la suite. Par ailleurs, un congé n'est pas déjà contraire à la bonne foi si le projet initial doit être modifié pour pouvoir être approuvé par les autorités administratives. La preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (sur le tout : ATF 148 III 215 consid. 3.2.2 et les arrêts cités). Le congé est enfin contraire à la bonne foi si le bailleur ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré qui permette de constater concrètement que la présence du locataire pendant la durée des travaux entraverait leur exécution. Pour qu'il soit possible d'apprécier concrètement si les travaux nécessitent le départ du locataire, il faut que le projet de rénovation du bailleur soit suffisamment mûr et élaboré (*realitätsnah*), et ce déjà au moment de la notification du congé. A elle seule, la ferme intention générale du bailleur de transformer son immeuble n'est pas suffisante : le juge doit pouvoir se convaincre avec certitude qu'il est nécessaire que le locataire quitte les locaux, parce que sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. Il a été jugé que la résiliation est abusive s'il apparaît que la présence du locataire n'occasionnerait pas de complications ou de retards dans les travaux, ou seulement de manière négligeable, par exemple en cas de réfection des peintures ou de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de la façade ou un agrandissement d'un balcon ; en revanche, la résiliation donnée pour procéder à une rénovation comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, des salles de bains et de l'ensemble des conduites et le renouvellement des sols et revêtements muraux n'est pas abusive, ces travaux étant de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de la rénovation (sur le tout : ATF 148 III 215 consid. 3.2.2 et les nombreux arrêts cités). Il ne suffit pas que le locataire se dise prêt à rester dans les locaux durant les travaux et à s'accommoder des

inconvenients qui en résultent ; ce n'est que si sa présence ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, que la résiliation est annulable ( ATF 135 III 112 consid. 4.2 ; TF 4A\_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.1.3.1 ; TF 4A\_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1).

### **E. 3.3.1**

Les premiers juges ont tenu pour établi que l'appelante procédait, depuis plusieurs années, à la rénovation des logements de son immeuble. Cela ne suffisait toutefois pas à emporter la conviction du tribunal s'agissant de l'existence d'un projet concret de rénovation du logement des intimés, dont l'exécution serait incompatible avec leur maintien dans l'appartement. Les travaux d'ores et déjà entrepris dans d'autres appartements de l'immeuble n'étaient au reste pas tous semblables et l'ampleur des travaux prétendument projetés dans le logement des intimés n'apparaissait pas telle qu'elle eût nécessité leur départ. Il n'était en outre pas établi que l'ordre donné en septembre 2019 à la gérance de poursuivre les rénovations en cours dans l'immeuble eût concerné l'appartement des intimés. Par ailleurs, la version de l'intimée O. \_\_\_\_\_ selon laquelle les intimés n'avaient pas été mis au courant du prétendu projet de rénovation avant de se voir notifier le congé n'était démentie par aucun élément au dossier, dont il ressortait que la gérance s'était limitée à demander des devis à des entreprises et à contacter un bureau d'architectes afin de savoir si le maintien des locataires de l'appartement durant les travaux était envisageable. A cet égard, la date exacte de la prise de contact de la gérance avec le bureau d'architecture P. \_\_\_\_\_ n'avait pas pu être déterminée, étant relevé qu'il paraissait à tout le moins probable, vu les déclarations du témoin B. \_\_\_\_\_ à ce sujet et vu la date de la communication écrite de L. \_\_\_\_\_, qu'elle eût été postérieure au congé et donc motivée par les seuls besoins de la présente cause. Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont considéré qu'il n'était pas établi que l'appelante avait pris, avant de signifier le congé aux intimés, le soin de concevoir un projet de rénovation suffisamment détaillé et sérieux permettant de déterminer concrètement dans quelle mesure la présence des intéressés dans leur logement serait de nature à compliquer les travaux ou à rallonger leur durée, respectivement augmenter leur coût. Le caractère succinct de la motivation figurant sur la lettre accompagnant le congé renforçait l'impression que l'appelante n'avait pas, au moment de la résiliation, d'idée précise des travaux qu'elle entendait réaliser. Partant, le projet invoqué à l'appui du congé était dépourvu de réalité tangible et la résiliation du bail abusive, de sorte qu'elle devait être annulée.

### **E. 3.3.2**

On l'a vu, la seule limite à la liberté des parties de résilier un contrat de bail dans le respect des délai et terme prévus réside dans l'interdiction de la violation des règles de la bonne foi. Tel est le cas, en matière de congé donné en vue d'effectuer des travaux dans le logement concerné, lorsque le bailleur n'a pas véritablement l'intention de réaliser le projet envisagé, qu'il ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré permettant de retenir que le locataire doit quitter les locaux, ou encore lorsque le projet de rénovation est manifestement incompatible avec les règles du droit public (ou objectivement impossible), au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé. Comme l'ont retenu les premiers juges, au moment où la résiliation litigieuse a été notifiée aux intimés, l'appelante menait une politique de rénovation des appartements de l'immeuble depuis des années. Cette appréciation, que l'appelante se contente de contester, ne peut qu'être confirmée ; elle est en effet étayée par les pièces au dossier, dont il ressort notamment que la bailleuse avait déjà procédé à la

rénovation de sept appartements de l'immeuble lors de la notification du congé litigieux. Dans ce contexte, on ne voit pas que les travaux invoqués comme motif à l'appui du congé notifié aux intimés relèvent du simple prétexte. Diverses entreprises ont du reste été contactées, plusieurs mois avant la notification du congé, afin d'établir des devis en lien avec des rénovations à effectuer dans le logement des intimés. A supposer que l'appartement des intimés n'ait pas été visité en vue des travaux projetés comme le prétendent les intéressés, ce seul fait ne suffirait pas à considérer que les rénovations invoquées ne seraient que pur prétexte. A cet égard, on rappellera premièrement que la distribution des appartements est la même du rez-de-chaussée au troisième étage et qu'il est établi qu'au moins une des entreprises étant intervenue dans le cadre des travaux effectués sur les autres appartements de l'immeuble, soit Q. \_\_\_\_\_, a été recontactée en vue de l'exécution des rénovations projetées dans le logement des intimés. Par ailleurs, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, les travaux projetés dans ledit appartement étaient du même type que ceux effectués dans les sept appartements précédemment rénovés ; les travaux effectués entre 2012 et 2019 concernaient en effet à tout le moins la réfection des salles de bain et des cuisines des appartements concernés, comme cela ressort des factures émises par Q. \_\_\_\_\_ et [...] (cf. supra ch. 2b et 2c). Au vu de ces circonstances, on ne décèle rien d'étonnant dans le fait que l'appelante ait décidé de concevoir les travaux à accomplir dans l'appartement des intimés sans visite préalable de leur logement. C'est le lieu de relever que la Cour de céans a eu l'occasion de reconnaître la validité d'une résiliation notifiée en vue de travaux sans que le bailleur n'ait approché la moindre entreprise, au motif qu'il était légitime d'attendre le résultat de la procédure de contestation du congé avant d'effectuer des démarches concrètes (CACI 12 mars 2021/131 consid. 4.2, confirmé par l'arrêt TF 4A\_247/2021 du 4 mai 2022 consid. 5.2 in fine, non publié in ATF 148 III 215, lequel rappelle que la condition d'un projet suffisamment mûr et élaboré ne s'apprécie pas de la même façon s'agissant de la rénovation de tout un immeuble ou d'un seul appartement). On ne saurait donc reprocher à l'appelante de s'être « contentée » d'approcher des entreprises et de faire établir des devis en vue des travaux projetés sans visiter, respectivement sans faire visiter l'appartement des intimés. Il convient de garder à l'esprit qu'il s'agissait à tout le moins du huitième appartement à rénover – dans une mesure analogue qui plus est – dans l'immeuble en cause, la façon de procéder de l'appelante apparaissant admissible, sinon logique en pareilles circonstances. Il n'est de même pas surprenant que les devis établis dans un tel contexte comportent quelques imprécisions ou approximations, étant rappelé qu'il s'agit de documents destinés à estimer et non pas à arrêter précisément les coûts des travaux projetés. Les imprécisions entachant prétendument les devis ne sauraient en tout cas, à elles seules, suffire à ôter toute crédibilité au projet de rénovation de l'appelante. S'agissant des reproches formulés par les intimés à l'endroit de l'avis du 20 septembre 2019, on ne peut que retenir avec eux que le document en question ne suffit pas à prouver que leur appartement était visé par les rénovations à « poursuivre », selon les termes employés dans ledit avis. Il n'en demeure pas moins établi à satisfaction de droit que l'appelante a procédé, depuis 2012, à la rénovation de plusieurs appartements de l'immeuble et que, dans le prolongement de l'avis litigieux, la gérance a fait établir des devis en lien avec des travaux à effectuer dans l'appartement des intimés, le libellé de la plupart des devis en question étant limpide à cet égard (cf. supra ch. 4), l'appartement des intimés étant le seul trois pièces et demie situé au rez-de-chaussée de l'immeuble. On peut en outre considérer que l'état de l'appartement des intimés était connu de l'appelante, respectivement de la gérance. Les intéressés occupent en effet leur logement

depuis plus de trente ans sans que celui-ci n'ait subi de rénovation majeure – le contraire n'étant ni allégué ni a fortiori établi –, de sorte que souhaiter procéder à sa rénovation est parfaitement admissible. Quoi qu'il en soit, les travaux projetés n'ont pas à être urgents ou absolument nécessaires pour que la résiliation donnée en vue de leur exécution soit valable (cf. ATF 148 III 215 consid 3.2.1 et les arrêts cités), l'inspection locale requise par les intimés en vue d'établir l'état de leur appartement se révélant superflue. En tant que les intimés s'interrogent sur la question de savoir pourquoi c'est leur logement qui a été « visé » pour faire l'objet de travaux, ceux-ci méconnaissent que le bailleur est libre de choisir le rythme et l'ordre des rénovations entreprises dans son immeuble (cf. supra consid.

#### **E. 4.1**

Se pose encore la question de la prolongation du bail litigieux.

#### **E. 4.2.1**

Selon l'art. 273 al. 5 CO, en cas de rejet d'une requête en annulation du congé introduite par le locataire, l'autorité examine d'office si le bail peut être prolongé. Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO) et que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO ; Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5 e éd., Genève 2016, n. 2277 p. 309). Ces dispositions s'appliquent également devant l'autorité d'appel, quand bien même l'intimé a renoncé à déposer un appel joint et n'a pris aucune conclusion subsidiaire à cet égard (CACI 6 septembre 2013/458 consid. 3.4 et les références citées). L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que les locataires aient été invités en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 7 janvier 2013/1 consid. 5).

#### **E. 4.2.2**

Aux termes de l'art. 318 al. 1 let. c CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (ch. 1) ou que l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (ch. 2). Le renvoi à l'autorité de première instance au sens de l'art. 318 al. 1 let. c CPC doit rester l'exception, l'instance d'appel devant en règle générale soit confirmer la décision attaquée, soit statuer elle-même à nouveau (TF 5A\_645/2021 du 2 février 2022 consid. 3.1). L'autorité d'appel peut renvoyer la cause au juge de première instance lorsque l'instruction à laquelle celui-ci a procédé est incomplète sur des points essentiels (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; TF 5A\_939/2012 du 8 mars 2013 consid. 4.2.1).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, vu l'issue donnée au congé, la question de la prolongation du bail se pose en application de l'art. 273 al.

#### **E. 4.3.1**

A cet égard, l'intéressée fait valoir que la proposition de jugement du 9 juillet 2020 serait devenue caduque lors de la saisine du tribunal. Cela étant, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, en cas d'admission de l'appel portant sur un jugement annulant une résiliation, l'autorité de deuxième instance doit examiner d'office la question de la prolongation du contrat, nonobstant l'absence de conclusion à cet égard. Il ne saurait en

aller autrement en première instance. A suivre l'appelante, le dépôt d'une demande consécutive à une proposition de jugement fondée sur l'art. 210 al. 1 let. b CPC rendrait celle-ci automatiquement caduque en l'absence de conclusion(s) reconventionnelle(s) tendant à la confirmer ; tel n'est toutefois pas le cas ; l'irrecevabilité de la demande ou le désistement au fond font en effet entrer la proposition de jugement en force en application de l'art. 211 al. 3 CPC (cf. Dietschy, La proposition de jugement en droit du bail à loyer, in PCEF 26/2012, p. 8). Dans le même sens, un rejet de la demande en constat de la validité de la résiliation du bail déposée subséquemment à une proposition de jugement annulant le congé revient à confirmer dite annulation ; la contestation du congé par le locataire, admise par la commission de conciliation, ne saurait être mise à mal par la seule absence de réitération de la conclusion en annulation – par la voie de la reconvention – devant le tribunal du fond. Aussi l'admission d'une demande tendant au constat de la validité du congé déposée dans le prolongement d'une opposition à une proposition de jugement – comme en l'espèce – revient-elle à rejeter la conclusion en annulation du congé prise par le(s) locataire(s) devant la commission de conciliation, situation dans laquelle l'art. 273 al. 5 CO commande d'examiner d'office la question d'une éventuelle prolongation du bail.

#### **E. 4.3.2**

On l'a vu, l'autorité d'appel peut directement statuer sur cette question. Cela étant, la partie locataire doit avoir été invitée en première instance à établir les conséquences pénibles de l'art. 272 al. 1 CO. Or, celles-ci n'ont pas été instruites par les premiers juges et ne ressortent pas du dossier. Il se justifie ainsi d'annuler le jugement et de renvoyer la cause au tribunal pour instruction de cette question et nouvelle décision portant sur une éventuelle prolongation du bail litigieux.

#### **E. 5**

CO. Les intimés avaient du reste subsidiairement conclu à une telle prolongation devant la commission de conciliation. L'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle reproche aux intimés de ne pas avoir reconventionnellement conclu à l'annulation, subsidiairement à la prolongation du bail devant les premiers juges, lesquels auraient statué *ultra petita* en première instance.

#### **E. 5.1**

En définitive, l'appel doit être partiellement admis, le jugement annulé et la cause renvoyée aux premiers juges pour instruction et nouvelle décision dans le sens précité. La question des frais de la première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC) ne se pose pas, la procédure devant le Tribunal des baux étant gratuite (art. 12 al. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]) sauf exceptions (art. 12 al. 2 et 3 LJB) non réalisées en l'espèce.

#### **E. 5.2**

Aux termes de l'art. 104 al. 4 CPC, en cas de renvoi du dossier de la cause, la juridiction supérieure peut déléguer la répartition des frais de la procédure de recours à la juridiction précédente. Dans le cas présent, aucune des parties n'est responsable des lacunes du dossier entraînant l'annulation de la décision attaquée. Il est dès lors équitable que les frais judiciaires de la procédure de deuxième instance, arrêtés à 1'421 fr. (art. 4 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), soient répartis entre elles à l'issue de la procédure de renvoi, en fonction du sort réservé à la question de la prolongation du bail litigieux. La charge des dépens peut être arrêtée à 2'500 fr. pour

chacune des parties (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). A l'instar des frais judiciaires de deuxième instance, il appartiendra aux premiers juges d'en fixer la répartition.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.