

VD_FINDINFO AP / 2009 / 63 vom 11. Juni 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-06-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___63

FR: VD_FINDINFO AP / 2009 / 63 du 11 juin 2008

IT: VD_FINDINFO AP / 2009 / 63 del 11 giugno 2008

Regeste

RÉSILIATION ABUSIVE | 271 CO, 271a CO

Erwägungen

E. 1

Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire (art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, RSV 173.655]). Le recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et le recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ainsi ouverts. Déposé en temps utile, le recours est recevable en la forme. Dans le mémoire ampliatif, la recourante a retiré implicitement sa conclusion en nullité en ne maintenant que ses conclusions en réforme (p. 5) et en déclarant renoncer à développer des moyens de nullité (p. 2).

E. 2

a) Les conclusions du recours en réforme ne peuvent être ni nouvelles, ni plus amples, que celles prises en première instance (art. 452 al. 1 CPC). La recourante a conclu en première instance que la requête de l'intimé n'est pas fondée, que le congé a été donné valablement avec effet au 31 mars 2008 sans prolongation, qu'à partir du 1er avril 2008, les loyers versés doivent être considérés comme indemnité pour occupation illicite et que le locataire doit libérer immédiatement les lieux de tout occupant et de tout objet mobilier, sous réserve de toutes prétentions de la part de la bailleuse. En deuxième instance, elle conclut que le congé est valable. Cependant, elle demande aussi qu'une ultime prolongation de bail soit octroyée et que le locataire doive quitter les lieux au plus tard le 30ème jour dès jugement définitif et exécutoire : nouvelles ou plus amples qu'auparavant, ces conclusions sont irrecevables. b) Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier; il a été immédiatement rectifié et complété sur cette même base.

E. 3

a) Comme le constate le jugement attaqué (p. 5), la résiliation litigieuse constitue un congé ordinaire, notifié pour l'échéance contractuelle à l'héritier unique de la locataire défunte et donc formellement valable. En effet, le décès du locataire ne met pas fin au contrat, le bail passant aux héritiers, qui assument les droits et obligations du défunt selon l'art. 560 CC (cf.

Lachat, *Le bail à loyer*, éd. 2008, p. 715). La seule question qui se pose est de savoir si ledit congé est annulable parce qu'il contreviendrait aux règles de la bonne foi (cf. art. 271 al. 1 CO). b) Les premiers juges ont considéré que le décès de la locataire précédente ne constituait pas un motif de résiliation pour la bailleresse puisque le bail avait passé à l'intimé qui ne faisait pas ménage commun avec sa mère. Quant à des travaux de rénovation, ils ont retenu que, s'il était établi que la bailleresse avait l'intention de les faire exécuter, elle n'avait entrepris aucune démarche concrète à ce sujet, ne disposait d'aucun projet précis, n'envisageait que comme une hypothèse une rénovation impliquant l'octroi d'une autorisation administrative et n'établissait pas que des travaux ne pourraient pas intervenir en cours de bail. Le locataire s'étant déclaré disposé à accepter tant des travaux que l'augmentation de loyer en résultant, ils ont considéré que l'intérêt de la bailleresse à obtenir le départ de l'intimé n'était pas « suffisamment sérieux » et ont dès lors annulé le congé, celui-ci contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. c) La recourante prétend qu'elle a un intérêt important à entretenir l'appartement en cause et à le louer à une famille, alors que l'intérêt de l'intimé à demeurer locataire est faible, puisqu'il dispose d'un autre logement au lieu de son activité professionnelle. L'intimé soutient quant à lui que, des travaux de rénovation pouvant avoir lieu en cours de bail, un intérêt sérieux de la bailleresse n'apparaît pas.

E. 4

a) Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Il s'agit d'un cas d'application de l'art. 2 al. 1 CC, selon lequel chacun est tenu d'exercer ses obligations selon les règles de la bonne foi. Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie le bail puisse être qualifiée d'abus « manifeste » de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. L'art. 271 al. 1 CO est, en matière d'annulation des congés, la règle générale. Lorsque aucune des conditions d'application de l'art. 271 a CO n'est réunie, l'art. 271 al. 1 CO peut trouver application selon les circonstances. Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO. Quant à la motivation du congé, elle doit également être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais. L'auteur de la motivation est lié par les motifs qu'il a donnés. Il peut cependant les compléter ou les expliciter en cours de procédure s'il a de bonnes raisons de le faire, à condition qu'il n'invoque pas, en cours de procès, de nouveaux motifs, autres que ceux donnés à l'origine. L'expéditeur du congé doit prouver la réalité des motifs qu'il invoque, s'ils sont contestés. Un congé dont les motifs ne sont pas prouvés équivaut à un congé non motivé, voire à un congé mensonger (cf. Lachat, *op. cit.*, chap. 29, n. 3.8. à 3.10 et 4.1. à 4.3., pp. 732-733, et les réf. citées; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 55 ss. ad art. 271, pp. 42 ss., spéc. pp.46-47). b) A la différence de la résiliation anticipée du bail, où le motif de dénonciation donné doit être analysé sous l'angle du devoir de fidélité ou de loyauté qui lie les parties, le congé ordinaire donné pour un des termes convenus n'implique pas l'existence d'un rapport juridique particulier conditionnant la loyauté consacrée à l'art. 2 al. 1 CC. La résiliation a en effet précisément pour but de mettre fin, même sans motif, au contrat existant, ce que prévoyait, expressément ou implicitement, l'accord passé à l'origine. On ne saurait donc parler alors d'un devoir de fidélité. La situation est au contraire assimilable à celle de deux personnes négociant la conclusion d'un nouveau contrat et qui, selon la théorie de l'autonomie de la volonté, sont chacune autorisées à poursuivre, dans le cadre des pourparlers, la satisfaction d'intérêts

égoïstes. La portée du principe posé à l'art. 2 al. 1 CC paraît donc limitée, dans le cadre de l'art. 271 al. 1 CO, à des cas exceptionnels tels qu'absence de tout intérêt à l'exercice du droit à la résiliation, disproportion grossière des intérêts en présence, désir de vengeance ou de contrainte ou exercice du droit sans ménagement (cf. Barbey, Commentaire du droit du bail, Etude des art. 271-271 a CO, n. 17 ss., spéc. pp. 115 à 117 ; dans le même sens Higi, op. cit., n. 58 à 62 ad art. 271, pp. 43-44). Dans ce contexte, le locataire titulaire d'un bail de durée indéterminée n'a pas un droit à rester indéfiniment dans l'objet loué. Si la résiliation a pour lui des conséquences particulièrement dures, la loi comporte à cet égard des dispositions protectrices (art. 272 ss. CO), qui obligent le juge à tenir compte, pour l'octroi d'une éventuelle prolongation de bail, des intérêts respectifs des parties. La pesée des intérêts n'a en revanche pas à intervenir de la même manière dans l'appréciation de la situation sous l'angle de l'art. 271 al. 1 CO, qui ne vise que les cas de disproportion grossière des intérêts en présence (cf. Higi, op. cit., n. 79 à 81 ad art. 271, pp. 47-48, avec les ex. cités). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (TF 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 c. 6; cf. Lachat, op. cit., n. 6 s. ad art. 271 CO). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existant au moment où l'auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 2.1; TF 4A_322/2007 précité c. 5 in fine et les références).

E. 5

a) Selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, le bailleur qui envisage d'entreprendre des travaux d'assainissement limitant pendant leur durée de manière importante (erheblich) la possibilité d'utiliser les locaux loués peut résilier le bail sans contrevenir aux règles de la bonne foi. Il importe peu que le locataire se déclare prêt à accepter les désagréments des travaux et à rester dans les lieux. Le bailleur a en effet un intérêt légitime à résilier pour exécuter les travaux de manière rapide et économique, plutôt que de devoir accepter des travaux plus longs avec une réduction de loyer en faveur du locataire (ATF 135 III 112 c. 4.2). Le seul fait que le maintien des locataires dans les locaux soit techniquement possible n'est ainsi pas constitutif d'une disproportion manifeste des intérêts. b) Il y a encore lieu de préciser, s'agissant du fardeau de la preuve, que le locataire supporte en principe le fardeau de la démonstration du caractère abusif du congé. Le bailleur doit certes collaborer à la manifestation de la vérité, mais il suffit qu'il rende vraisemblable la réalité du motif qu'il invoque (Lachat, La motivation de la résiliation du bail, CdB 2008 p. 76 et réf.). Une preuve stricte n'est donc pas exigée. Dès lors, il suffit pour que le congé ne soit pas contraire aux règles de la bonne foi que le bailleur rende vraisemblable d'une part la nécessité des travaux de rénovation invoqués, deuxièmement sa volonté réelle de les effectuer et troisièmement que la présence de locataires complique sérieusement la conduite des travaux.

E. 6

En l'espèce, il est établi que les appartements de l'immeuble sis au chemin [...] sont peu à peu rénovés, en fonction des départs (jgt p. 10). Le bailleur a produit les décomptes des travaux importants réalisés dans 4 appartements sur 20 dans cet immeuble, ainsi que dans d'autres appartements situés dans les immeubles sis à la même adresse aux numéros 12 et 14 (annexes 1 ss au courrier du bailleur du 27 mai 2008). Le jugement retient que "la volonté

du bailleur de procéder à la rénovation de l'appartement litigieux est établie (p. 10), ce qui n'est pas contesté". Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Le bailleur a en outre exposé que le coût des travaux envisagés était de l'ordre de 70'000 fr. et ceux-ci consisteraient en travaux lourds, notamment la réfection complète de la cuisine avec remplacement des conduites, le changement des parquets, la pose de vannes thermostatiques, ainsi que la réfection complète de la peinture et de l'installation électrique. Au regard de ces faits établis, la nécessité des travaux et la volonté réelle du bailleur de les effectuer, de même, au vu de leur ampleur, le fait que la présence de locataires en compliquerait sérieusement la conduite, sont rendus suffisamment vraisemblables. On ne saurait exiger que l'intention de rénover soit étayée par des devis précis fournis par des entreprises; il importe dès lors peu que la bailleuse ne dispose pas d'un projet précis de rénovation et envisage encore différentes hypothèses (cf. jgt p. 11). In casu, la politique de rénovation menée dans l'immeuble rend suffisamment vraisemblable, au-delà des simples affirmations du bailleur, la volonté de celui-ci d'effectuer les rénovations annoncées, volonté qui n'a pas été mise en doute par l'intimé selon les premiers juges. Les considérations qui précèdent ne conduisent pas encore à l'admission du recours. En effet, la présente espèce offre la particularité que le locataire a expressément accepté les travaux et surtout qu'il dispose d'une solution de remplacement pendant la durée des travaux, ayant un appartement de fonction à Ostermundigen (jgt p. 12). Il en résulte que la conduite des travaux ne sera pas sérieusement entravée pour le bailleur, du fait de la présence d'un locataire pendant ce temps. Pour ce motif, il faut admettre que le bailleur n'a pas d'intérêt objectif sérieux et digne de protection au congé. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont annulé le congé donné au locataire.

E. 7

En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'000 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'000 francs (mille francs). IV. La recourante R. _____ SA doit verser à l'intimé G.N. _____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 27 mai 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Pierre Mathyer (pour R. _____ SA), ■ Me Guillaume Perrot (pour G.N. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux. Le greffier :

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