

VD_FINDINFO AP / 2011 / 52 vom 30. November 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-11-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___52

FR: VD_FINDINFO AP / 2011 / 52 du 30 novembre 2009

IT: VD_FINDINFO AP / 2011 / 52 del 30 novembre 2009

Regeste

RÉSILIATION ABUSIVE, RÉSILIATION EN TEMPS INOPPORTUN, USAGE PERSONNEL, URGENCE, BAIL À LOYER, MOTIF | 271 CO, 271a al. 1 let. e CO, 13 LTB

Erwägungen

E. 1

a) Conformément à l'art. 405 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les anciennes voies de recours demeurent applicables, le dispositif du jugement attaqué ayant été communiqué avant le 31 décembre 2010. b) Le recours dirigé contre un jugement du Tribunal des baux est recevable, tant en réforme (art. 451 ch. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 aLTB [loi vaudoise du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; ROLV 1981 p. 425]) qu'en nullité (art. 444 et 445 CPC-VD). Saisie d'un recours en réforme contre un jugement du Tribunal des baux ou de son président, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 aLTB). Elle peut donc corriger les constatations de fait du premier juge.

E. 2

Les conclusions, uniquement en réforme, du recourant sont recevables (art. 452 al. 1 CPC-VD). Comme déjà indiqué, dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 aLTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1 ter CPC-VD). La Chambre des recours développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, les constatations de fait des premiers juges sont conformes aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. L'état de fait du jugement a été complété sur la base du dossier de première instance.

E. 3

Dans un premier moyen, les recourants contestent que l'exception du besoin urgent pour le bailleur ou ses proches soit réalisée et soutiennent qu'en réalité, le congé litigieux est un congé de représailles. a) Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion

grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a encore précisé que le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte. En revanche, le congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions ou d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit. Il en va de même du congé notifié en vue de la réalisation de vastes travaux d'assainissement lorsque le maintien du locataire dans les locaux est susceptible d'entraîner des retards ou des complications dans l'exécution des travaux (TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009; cf. aussi ATF 135 III 112 c. 4.1; ATF 120 II 31 c. 4a; ATF 120 II 105 c. 3). S'agissant plus particulièrement du congé donné par le bailleur, il est annulable lorsqu'il est donné notamment dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail (art. 271a al. 1 let. e CO; Conod, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 10 ad art. 271 CO). Cette disposition n'est pas applicable lorsque le congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur peut avoir d'utiliser lui-même les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO). Le besoin doit être sérieux et il ne doit pas s'agir d'un prétexte pour se débarrasser du locataire. Le besoin doit également être concret et actuel (ATF 118 II 50, JT 1993 I 290; ATF 99 II 50, JT 1973 I 645; Lachat, Le bail à loyer [ci-après: Lachat], pp. 777 s.; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4 e éd., n. 2487, p. 360). L'urgence doit être non seulement temporelle – elle doit exister au moment de la résiliation (Higi, Zürcher Kommentar, 4 e éd., n. 196 ad art. 271a CO) –, mais également matérielle et les motifs invoqués doivent objectivement être d'une certaine importance. Lorsque le bailleur doit procéder à des transformations pour pouvoir disposer des locaux, le besoin n'est urgent qu'une fois les autorisations administratives accordées ou dès que le bailleur peut rendre vraisemblable qu'il a un projet sérieux de démolition ou de transformation de son immeuble pour y habiter (ATF 118 II 50; Lachat, op. cit., p. 778; MRA 2007 p. 53; Higi, op. cit., n. 198 ad art. 271 CO). Le bailleur ne saurait au surplus se prévaloir d'un besoin personnel en raison de circonstances déjà réalisées lors de la conclusion du contrat (ATF 118 II 50 c. 4). Quoi qu'il en soit, le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie selon les circonstances qui existent à ce moment-là, soit au moment où l'auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat; en d'autres termes, le motif du congé doit exister au jour de la résiliation (TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 2.1; TF 4A_322/2007 du 22 novembre 2007 c. 5; Conod, op. cit., n. 31 ad art. 271 CO; Tercier/Favre/Bugnon, n. 2702, p. 397). Le but constitutionnel visant à encourager l'accès à la propriété doit également être pris en considération (même arrêt). Il n'y a donc pas lieu de rendre impossible la résiliation du bail, ni imposer au bailleur une longue attente avant de récupérer son bien. b) Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO); l'interprétation du congé se fait selon le principe de la confiance (Barbey, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, n. 282, p. 199). Même non motivée, une résiliation est valable. Sa motivation peut intervenir ultérieurement, devant l'autorité de conciliation, voire devant le juge (Conod, op. cit., n. 17 ad art. 271 CO), étant précisé que, s'il tarde à donner la motivation du congé, le bailleur doit expliquer son retard et que les motifs de ce retard pèseront, avec d'autres indices, sur la décision d'annuler ou non la résiliation (cf. TF, publié

in Mietrechtspraxis 1993 p. 28 c. 4; Lachat, La motivation de la résiliation du bail, Cahier du bail 3/2008, pp. 65 ss [ci-après: Lachat, Cahier], spéc. p. 69 et les références citées; Weber, Basler Kommentar, 4 e éd., n. 32 ad art. 271-271a CO). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés, même s'il pourra en cours de procédure les compléter ou les expliciter (Conod, op. cit., n. 26 ad art. 271 CO; Lachat, op. cit., pp. 733 s.; CREC I 20 novembre 2008/535). Il n'est pas tenu d'emblée d'être exhaustif; il peut initialement se contenter d'indications générales et les préciser ultérieurement. Un bailleur ne peut, en tous les cas, invoquer initialement un premier motif, puis ultérieurement un second, puisqu'il reste lié par le motif initial à l'appui du congé et ne saurait changer "son fusil d'épaule" en cours de procédure (Lachat, Cahier, op. cit., pp. 70 s. et p. 74). Ce dernier auteur est particulièrement strict quant à la motivation et au moment où celle-ci doit être donnée (ibidem, pp. 68 s.). Le bailleur doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments (SJ 2006 p. 34). Le bailleur 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., pp. 732 s. et les références citées; Higi, op. cit., nn. 55 ss ad art. 271 CO; cf. Conod, op. cit., n. 25 ad art. 271 CO). c) En l'espèce, il est établi que le congé a été donné durant la période de trois ans de l'article 271a al. 1 let. e CO. Il est donc présumé abusif. Le tribunal de première instance a toutefois retenu qu'il existait un besoin urgent pour le bailleur au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO. Les recourants soutiennent que ce n'est qu'à l'audience de jugement du 9 novembre 2009 qu'ils auraient appris la volonté de l'intimé d'occuper personnellement l'un des appartements de l'une des deux villas à construire. Les intimés contestent ne l'avoir indiqué qu'à l'audience susmentionnée. Il ressort de l'état de fait que la notification de la résiliation de bail intervenue le 13 février 2008 n'était pas motivée et que les recourants en ont requis la motivation par courrier du 29 février 2008. On ne trouve cependant aucune trace au dossier d'un motif donné à la suite de ce courrier. Aucun motif de résiliation ne ressort non plus du procès-verbal du 17 septembre 2008 de la Commission de conciliation annulant la résiliation litigieuse et l'on ignore si une partie des motifs a été communiquée lors de l'audience de conciliation du 20 août 2008. Un motif de résiliation a été énoncé pour la première fois dans la requête du 16 octobre 2008 adressée au Tribunal des baux par les intimés ainsi que dans le courrier du même jour du conseil des intimés adressé à la Commission de conciliation. Les intimés y expliquaient avoir notifié une résiliation de bail aux recourants "en raison d'un projet de construction de deux villas résidentielles, après démolition du bâtiment existant, rendant la poursuite des rapports de bail impossible, subsidiairement la prolongation du contrat". Bien que les intimés aient fait référence à l'art. 271a al. 3 let. a CO – allégué 32 de la requête, soumis à l'appréciation uniquement –, aucun allégué ne fait explicitement mention à un besoin personnel ni ne démontrerait que tel serait le cas et pour qui. Dans leur requête, les intimés ne donnent aucune indication quant à leur intention ou à celle de l'un d'eux d'occuper une partie des immeubles à construire; or, ces éléments doivent être apportés et prouvés par le bailleur (art. 8 CC) et doivent exister au moment de la résiliation (cf. c. 3a ci-dessus et Higi, op. cit., n. 196 ad art. 271a CO). Quant aux deux variantes traitées dans le projet de faisabilité – produit à l'appui de la requête – (vente ou location des appartements), ils ne démontrent en tout cas pas que les intimés avaient l'intention d'invoquer un besoin urgent et personnel. Au contraire, les deux variantes suggéraient plutôt une volonté de laisser ouverte toutes les possibilités d'occupation des deux immeubles à construire, ce qui n'est en général pas la voie suivie par celui qui veut occuper son immeuble. Certes, la volonté pour l'un des intimés d'occuper personnellement

l'un des nouveaux bâtiments a été confirmée par les témoins entendus par le tribunal de première instance (témoins Z._____ et F._____, jugement, pp. 7 s.). L'audition a toutefois eu lieu pendant l'instruction précédant la clôture des débats, soit lors de l'audience de jugement du 9 novembre 2009. En outre, il serait incompréhensible qu'après avoir élaboré un projet aussi poussé et aussi complet – les intimés avaient déjà investi des sommes importantes dans l'élaboration du projet de construction, avaient fait une partie des démarches administratives jusqu'à obtenir le permis de construire et répondaient à plusieurs conditions pour justifier la résiliation –, les intimés – représentés par un mandataire professionnel – aient simplement omis ou traité aussi légèrement la question du motif tiré du besoin urgent. Le besoin personnel et urgent n'étant apparu qu'à un stade très avancé de la procédure, ce motif ne remplit pas les réquisits légaux et jurisprudentiels pour satisfaire aux conditions de l'art. 271a al. 3 let. a CO, les intimés n'ayant au demeurant pas justifié les raisons du retard à l'invoquer. En tout état de cause, le doute quant au motif du congé implique que celui-ci doit être interprété selon le principe de la confiance. Compte tenu du comportement des intimés, rien ne s'oppose à retenir l'interprétation des recourants, lesquels soutiennent que le congé litigieux était en fait un congé-rénovation préventif, suivi d'un second congé pour besoin propre (mémoire, pp. 16 ss). Or, un congé-rénovation préventif ne peut être signifié tant que les locataires bénéficient d'une période de protection, ce qui est justement le cas dans la présente cause. Le cas d'espèce se différencie ainsi sur un point essentiel de celui jugé par les juges lucernois (MRA 2007 p. 53), où les bailleurs avaient, préalablement à la procédure de demande de permis de construire, orienté de manière circonstanciée les locataires sur leur projet de transformer leur immeuble pour pouvoir le récupérer à leur usage pour des motifs reconnus sérieux et fait état de l'avancement de leur projet devant la Commission de conciliation. On ne trouve rien de tel en l'occurrence. En définitive, le moyen ici examiné doit être admis et la résiliation du bail annulée. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les autres moyens soulevés dans le recours.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis. Le jugement entrepris doit être réformé en ce sens que la résiliation notifiée aux recourants est annulée et que la prolongation du bail et l'ordre de quitter et de libérer la villa de tous objets mobiliers sont supprimés. Il est confirmé pour le surplus. Les frais de deuxième instance, par 2'360 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 232 al. 1 aTFJC [Tarif vaudois du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; ROLV 1984 p. 458]). Obtenant gain de cause, les recourants, solidairement entre eux, ont droit à des dépens de deuxième instance (art. 92 CPC-VD), qu'il se justifie d'arrêter au montant de 4'860 fr. à la charge des intimés, solidairement entre eux. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé aux chiffres I, II et III de son dispositif comme il suit: I.- La résiliation de bail notifiée le 13 février 2008 aux défendeurs B.C._____ et A.C._____, avec effet au 30 septembre 2008, relative à la villa de 6,5 pièces sise [...], à Lausanne, est annulée. II.- et III.- Supprimés. Il est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 2'360 fr. (deux mille trois cent soixante francs). IV. Les intimés B._____ et J._____, solidairement entre eux, doivent verser aux recourants B.C._____ et A.C._____, solidairement entre eux, la somme de 4'860 fr. (quatre mille huit cent soixante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 15 décembre 2010 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 César Montalto (pour A.C. _____ et B.C. _____), ■ Me Benoît Bovay (pour B. _____ et J. _____), 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 fédérale 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.