

VD_FINDINFO AP / 2011 / 85 vom 22. Juni 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___85

FR: VD_FINDINFO AP / 2011 / 85 du 22 juin 2011

IT: VD_FINDINFO AP / 2011 / 85 del 22 giugno 2011

Regeste

ANNULABILITÉ, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, RÉSILIATION | 271 al. 1 CO, 272 CO, 272b CO, 13 LTB

Erwägungen

E. 1

a) Le jugement entrepris a été communiqué aux parties avant l'entrée en vigueur du CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), de sorte que les voies de droit demeurent régies par le droit de procédure cantonal (art. 405 al. 1 CPC), notamment la LTB (Loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981) et le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966). b) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. En l'espèce, les recourants L._____, A.S._____ et B.S._____ ainsi que la recourante U._____ SA ont conclu exclusivement à la réforme du jugement entrepris. Déposés en temps utile (art. 458 al. 2 CPC-VD) par des parties qui y ont intérêt, les deux recours sont recevables à la forme.

E. 2

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). 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. 1ter CPC-VD). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement 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, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées ; il a été complété sur la base de celles-ci.

E. 3

a) Les recourants L._____, A.S._____ et B.S._____ considèrent que le congé qui leur a été notifié doit être annulé, dès lors qu'il serait contraire à la bonne foi. Ils soutiennent en effet que le motif de résiliation ne correspondrait pas à un projet concret, celui d'octobre 2009 paraissant objectivement impossible puisqu'il se heurterait à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives, que la nature des travaux envisagés et l'entrave provoquée quant à l'utilisation des locaux loués ne seraient pas établies et que l'existence d'un intérêt digne de protection ferait défaut au vu des motifs évoqués dans le

congé. Les recourants estiment de surcroît qu'aucun autre projet ne pourrait être entrepris par la bailleuse, offrant une surface habitable aussi importante que celle du projet d'octobre 2009 ; selon les recourants, tout autre projet ne serait économiquement pas rentable au vu du prix du terrain et du coût de démolition de l'immeuble existant. b) aa) A teneur de l'art. 271 al. 1 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220), le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Tout congé donné dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 730). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (SVIT, *Das schweizerische Mietrecht*, 3^e éd., Zurich 2008, n. 23 ad art. 271 CO, p. 728). 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 [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210] 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 c. 4a). 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 c. 3a). Ainsi, 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 c. 3.1 ; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491 ; ATF 120 II 31 c. 4a ; ATF 120 II 105 c. 3). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_241/2010 du 10 août 2010 c. 2.1.6). Le motif avancé pour résilier le bail ne peut pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (CREC I 5 mai 2010/225 c. 4b/aa et les réf.). S'agissant d'un projet de construction ou de transformation invoqué comme motif de congé par le bailleur, la résiliation ne contrevient pas aux règles de la bonne foi lorsque celui-ci envisage d'entreprendre, selon des critères de construction techniques et économiques appropriés, de vastes travaux d'assainissement limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et qu'il se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux (ATF 135 III 112 c. 4.1). L'élément déterminant pour exclure le caractère abusif réside dans les retards ou les complications qu'entraînerait la présence du locataire durant les travaux. Si de tels retards ou complications ne sont pas à craindre, la réalisation des travaux ne justifie en principe pas le congé. Le congé est abusif si le projet du bailleur d'entreprendre des rénovations ne présente pas de réalité tangible ou s'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés, notamment l'entrave provoquée par ceux-ci sur l'utilisation à venir des locaux loués (cf. arrêt 4A_425/2009 du 11 novembre 2009 c. 3.2.2). En principe, l'art. 271 CO ne fait pas dépendre la validité de la résiliation de conditions telles que la possession par

le bailleur, au moment où il résilie, des autorisations administratives nécessaires ou la mise à disposition de l'autorité compétente de toutes les pièces permettant de prononcer l'autorisation (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.6). Toutefois, le congé doit être annulé en raison de son caractère abusif si le projet de construction ou de transformation est objectivement impossible, notamment s'il est certain qu'il se heurtera à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes (Barbey, Commentaire du droit du bail, Chapitre III, Protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux, Introduction et art. 271-271a CO, 1991, n. 210 et 216, pp. 179-180 ; SVIT, op. cit., n. 32 ad art. 271 CO, p. 731 ; TF 4A_518/2010 précité du 16 décembre 2010 c. 2.4.2 ; TF 4P.274/2004 du 24 mars 2005 c. 3.3). L'annulabilité du congé est également admise lorsque le projet du bailleur, pour des motifs de droit public, n'est manifestement pas prêt à pouvoir se concrétiser (Weber, Basler Kommentar, 4 e éd., Bâle 2007, n. 6 ad art. 271/271a CO, p. 1556). Ainsi, selon un arrêt genevois (Droit du bail 2001, n. 21, p. 32), tel était le cas lorsqu'une démolition n'allait pas pouvoir être autorisée avant plusieurs années en raison de la position de la zone au centre d'intérêts publics divergents entre les instances politiques, le projet du bailleur apparaissant, en raison du droit public, avoir une issue totalement incertaine. En revanche, si le propriétaire a non seulement la volonté réelle d'exécuter des travaux, mais encore que, raisonnablement, il peut penser que ceux-ci sont réalisables et qu'ils pourront faire l'objet d'une autorisation, alors le congé fondé sur ces travaux n'est pas abusif (CREC I 5 mai 2010/224 c. 4b/aa et les réf.). bb) S'agissant du fardeau de la preuve, il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi ; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 précité c. 4.1 ; ATF 120 II 105 c. 3c). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1). Concernant plus particulièrement le congé donné en raison de travaux de rénovation, il incombe au locataire de démontrer que le projet de construction ou de transformation est objectivement impossible ou qu'il se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes. Il suffit néanmoins, pour que la résiliation ne soit pas contraire aux règles de la bonne foi, que le bailleur rende vraisemblable premièrement 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 (CREC I 27 mai 2009/275). Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (TF 4A_503/2009 du 17 novembre 2009 c. 3.1. et les réf. citées). c) Les premiers juges ont qualifié l'incertitude de manifeste au moment où ils ont statué en septembre 2010, tout en retenant que l'on pouvait s'attendre à une entrée en vigueur des PGA et RPGA révisés au plus tôt à la fin de l'année 2011, de sorte que l'on ne pouvait considérer que le projet de la bailleuse avait une issue totalement incertaine. Tout caractère abusif des résiliations a ainsi été nié. d) aa) Il y a lieu d'examiner en premier lieu si les pièces du dossier et les arguments des recourants suffisent à établir le caractère abusif de la résiliation prononcée par la bailleuse. Le motif des congés communiqués aux recourants le 26 septembre 2008, date déterminante pour apprécier le caractère abusif de la résiliation, était la démolition complète du bâtiment en cause en vue de la reconstruction d'un nouvel immeuble sur une surface agrandie par l'acquisition par la bailleuse d'une parcelle de terrain voisine ; ce motif est toujours d'actualité, puisqu'il ressort de l'audition du 15 mars 2010 de la représentante de la bailleuse que l'avant-projet

d'avril 2008 avait été mis en suspens en attendant une éventuelle modification des PGA et RPGA, qui aurait pour effet de modifier la densité de la zone à bâtir de faible à forte, de sorte que la bailleresse pourrait construire plus de logements par rapport au RPE en son état actuel. A ce propos, il ressort de l'audition d'un conseiller municipal de la commune de la Tour-de-Peilz que les PGA et RPGA devraient entrer en vigueur à la fin de l'année 2011, voire au début de l'année 2012. La bailleresse a déclaré qu'avant d'être fixée sur une éventuelle modification du RPE, elle n'avait pas l'intention de requérir une autorisation formelle du SELT ; elle a également déclaré qu'indépendamment de la densité retenue au terme de la modification du RPE, elle mettra à l'enquête un projet s'y conformant, son but étant de démolir l'immeuble actuel afin de reconstruire plus de logements. Pour la bailleresse, quand bien même la forme du projet architectural n'était pas fermement arrêtée lors des résiliations, dans la mesure où elle avait l'intention de requérir les autorisations administratives en présentant un projet se conformant aux règlements en vigueur, elle pouvait partir du principe, en résiliant les baux des défendeurs, qu'elle obtiendrait les autorisations des autorités administratives. Le rapport de conformité de l'architecte [...] du 14 juillet 2010 ne fait que constater la non-conformité des projets au RPE actuel, sans se prononcer sur la situation qui résulterait de son éventuelle modification. La Direction de l'urbanisme et des travaux publics de la Ville de La Tour-de-Peilz a indiqué que la bailleresse ne lui avait pas adressé de demande de permis relatif à un projet de construction ou de démolition touchant l'immeuble litigieux. Le SELT a toutefois admis que la bailleresse avait notamment adressé une requête de principe sur les conditions éventuelles d'une autorisation de démolition et reconstruction sous l'angle de la LDTR, mais qu'aucune autorisation formelle n'avait été rendue. Les éléments qui précèdent ne permettent pas de conférer à la résiliation prononcée un caractère abusif. En effet, ils ne permettent pas de penser que la bailleresse n'obtiendrait pas l'autorisation du SELT, une fois les PGA et RPGA approuvés. Par ailleurs, la bailleresse ne saurait se voir reprocher de ne pas avoir déjà mis le projet à l'enquête publique et requis un permis de construire, au vu non seulement de la date de péremption d'un tel permis (soit de deux ans, si la construction n'a pas commencé; cf. art. 118 al. 1 LATC [Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, RSV 700.11]), mais également du caractère provisoire du projet d'octobre 2009, la bailleresse ayant elle-même confirmé lors de son audition par les premiers juges sa volonté de présenter un projet conforme à la densité retenue suite à l'approbation des PGA et RPGA. bb) Il convient en second lieu de déterminer si, en raison de l'incertitude manifeste concernant l'adoption des PGA et RPGA au moment où le congé a été notifié aux recourants, celui-ci apparaît abusif. Les premiers juges pouvaient en s'appuyant sur les éléments à leur disposition, singulièrement le témoignage du conseiller municipal [...], déduire que le projet de la bailleresse n'apparaissait pas, en raison du droit public, avoir une issue totalement incertaine. Leur appréciation à ce propos n'est pas critiquable. Les pièces du dossier et les arguments des recourants ne permettent en effet pas de considérer que l'issue du projet de construction serait totalement incertaine, fait prétendument notoire. Les recourants ne parviennent ainsi pas à démontrer le caractère abusif de la résiliation. cc) Il s'ensuit que le moyen est mal fondé et que, partant, le recours de L._____, A.S._____ et B.S._____ doit être rejeté.

E. 4

CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui

incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 135 III 121 c. 2; ATF 125 I 226 c. 4b p. 230). c) Les premiers juges ont effectué une pesée des intérêts en présence ; ils ont pris en considération, en substance, la durée des baux en cours, exceptionnellement longue s'agissant de L. _____, la situation personnelle et financière des locataires, le fait qu'ils n'aient pas entrepris de démarches pour se reloger, le faible taux de vacance dans la région veveysanne ou encore la nécessité pour la bailleuse de détruire l'immeuble en cause, sans qu'une urgence ne puisse toutefois être retenue. Ils ont ainsi estimé que la bailleuse n'avait pas d'intérêt prépondérant à voir l'immeuble litigieux libre de tout locataire avant la fin de l'année 2011 et qu'il se justifiait, en équité, d'accorder aux locataires une première prolongation jusqu'au 31 décembre 2011 et de réserver la possibilité d'octroyer une seconde prolongation selon l'avancement du projet de la bailleuse. d) Il n'y a pas lieu de remettre en cause l'appréciation faite par les premiers juges quant à la nécessité de prolonger le bail et à la durée de la prolongation. Leur appréciation n'est pas non plus critiquable au regard de la pesée des intérêts effectuée et de la prise en compte de tous les éléments du cas particulier. Certes, les premiers juges ont retenu qu'en défaveur de tous les locataires concernés, aucun d'eux n'avait établi avoir effectué des recherches pour se reloger. Mais ce fait n'est que l'un parmi les nombreux autres éléments retenus par les premiers juges dans le cadre de la pesée des intérêts effectuée. Compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce, singulièrement de l'incertitude quant au délai d'adoption des PGA et RPGA, il n'apparaît pas que les premiers juges soient sortis des limites fixées par la loi et par la jurisprudence en accordant une première prolongation jusqu'au 31 décembre 2011 et en retenant qu'au terme de la première prolongation, l'octroi d'une seconde prolongation pourrait être examiné à la lumière de l'avancement du projet de la bailleuse. Contrairement à ce que soutient la recourante, on peut s'inspirer en l'espèce de l'ATF 135 III 121, lequel a posé, en substance, que dès le moment où le bailleur sera autorisé à commencer les travaux, mais pas avant, son besoin du bien loué primera celui du locataire, que le juge ne peut pas accorder une prolongation du bail à l'échéance indéterminée, liée à l'entrée en force exécutoire de l'autorisation administrative nécessaire au projet, qu'il doit accorder une première prolongation de durée déterminée et que, le moment venu, si l'état du projet le justifie et si les autres conditions légales sont satisfaites, le locataire demandera une seconde prolongation. Procéder par deux prolongations successives se justifie lorsqu'il existe, comme en l'espèce, une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A_621/2009 du 25 février 2010 et les réf. citées, in Cahiers du bail 2010, p. 83). Il s'ensuit que le moyen est mal fondé et que le recours d'U. _____ SA doit être rejeté.

E. 5

En définitive, les deux recours sont rejetés. Les frais judiciaires de deuxième instance des recourants L. _____, A.S. _____ et B.S. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'533 fr. et ceux de la recourante U. _____ SA à 681 fr. (art. 232 aTFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). Chacune des parties succombant dans son propre recours, il y a lieu de compenser les dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Les recours sont rejetés. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants A.S. _____, B.S. _____ et L. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'533 fr. (mille cinq cent trente-trois francs). IV. Les frais de deuxième instance de

la recourante U._____ SA sont arrêtés à 681 fr. (six cent huitante et un francs). V. Les dépens de deuxième instance sont compensés. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 22 juin 2011 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 Chiffelle (pour L._____, A.S._____ et B.S._____) ■ Me Philippe Conod (pour U._____ SA) La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 du canton de Vaud Le greffier :

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