

VD_FINDINFO HC / 2013 / 624 vom 6. September 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-09-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___624

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 624 du 6 septembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 624 del 6 settembre 2013

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION, TRAVAUX D'ENTRETIEN{EN GÉNÉRAL}, RÉNOVATION D'IMMEUBLE, ANNULABILITÉ, PROLONGATION DU BAIL À LOYER | 271 CO, 271a CO, 272b CO, 273 al. 5 CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) 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). Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, pour des prétentions dépassant 10'000 fr., l'appel est formellement recevable.

E. 2

ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250 ; JT 2011 III 43 et réf.). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., pp. 136-137 ; JT 2011 III 43 c. 2).

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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, CPC commenté, Bâle 2011, nn.

E. 2.2

Les appelants produisent plusieurs pièces nouvelles (cf. pièces n° 26 à 46 de leur bordereau). Celles-ci sont recevables dans la mesure où elles sont postérieures à la date de l'audience de première instance. L'état de fait a ainsi été complété en conséquence, en particulier au regard des pièces nouvelles 26 et 27. Les pièces antérieures à la date de

l'audience de première instance sont irrecevables et n'ont donc pas été prises en compte.

E. 3

Invoquant une constatation inexacte des faits et une violation de l'art. 271 CO, les appelants soutiennent que les congés donnés pour la réalisation des travaux de rénovation et de transformation ne sont pas abusifs. Les intimés soutiennent que le motif réel des congés consiste en réalité en une volonté de restructurer les appartements et que les résiliations n'ont pas été dictées par la nécessité de réaliser des travaux de grande ampleur nécessitant le départ de tous les locataires. Il n'y a pas lieu de discuter séparément les questions de fait et de droit, celles-ci étant étroitement liées et plusieurs nouvelles pièces déterminantes ayant été déposées dans le cadre de la procédure d'appel.

E. 3.1.1

La résiliation du bail pour le prochain terme ordinaire n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire. Elle est annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver (art. 271 CO ; ATF 138 III 59 c. 2.1, p. 62). Les règles de la bonne foi sont violées lorsque la résiliation ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, est purement chicanière ou encore est fondée sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 c. 2, p. 192). La résiliation du bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 c. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 c. 1, in CdB 2012 p. 109).

E. 3.1.2

Dans une affaire jugée en 2010, le Tribunal fédéral a reconnu la validité d'un congé motivé par une volonté de changer l'affectation de locaux commerciaux abritant jusque-là un restaurant ; il a précisé dans un obiter dictum que le congé devrait probablement être jugé inconciliable avec les règles de la bonne foi dans l'hypothèse où le changement serait de toute évidence exclu par les règles de droit public (ATF 136 III 190 c. 3 et 4). A également été jugé conforme à la bonne foi le congé donné à l'exploitant d'un magasin de vêtements par un bailleur qui souhaitait récupérer les locaux pour y promouvoir ses produits de prévoyance pour la vieillesse : le propriétaire est en principe libre de décider de changer l'affectation de sa chose après l'expiration du contrat de bail (TF 4A_167/2012 du 2 août 2012 c. 2.2). L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver

que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (TF 4A_726/2012 du 30 avril 2013 c. 1.2 ; TF 4A_518 du 16 décembre 2010 c. 2.6, in MRA 2011 p. 59 [d] cf. aussi TF 4P.274/2004 du 24 mars 2005 c. 3.3, in mp 2005 p. 172 (d) et rés. in DB 2006 p. 40).

E. 3.1.3

La volonté réelle des bailleurs à l'exécution des travaux 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 interdisant de prendre en compte des faits postérieurs au vue de reconstituer ce qui devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_241/2010 du 10 août 2010).

E. 3.2

Il convient en premier lieu d'examiner la réalité du motif du congé et la faisabilité du projet au regard du droit public. Soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. S'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi. Soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (cf. TF 4A_726/2012 du 30 avril 2013 c. 1.2 et 1.4).

E. 3.2.1

A cet égard, les premiers juges ont admis que le motif réel des congés donnés le 19 mai 2010 consistait à transformer et restructurer les appartements des immeubles en question. Ils ont toutefois considéré que les bailleurs ne bénéficiaient pas des autorisations requises, que leur projet n'était même pas ébauché et que la faisabilité du projet au regard du droit public était fortement douteuse.

E. 3.2.2

En l'espèce, conformément à l'appréciation des premiers juges, la volonté réelle des bailleurs est bien de rénover et de transformer leurs immeubles. En effet, d'une part, des résiliations ont été notifiées à tous les locataires des 3, 4, et

E. 3.3

Il demeure toutefois à examiner si comme l'ont retenu les premiers juges, les travaux à entreprendre doivent être nécessaires et si la présence des locataires durant la rénovation est compatible avec ceux-ci.

E. 3.3.1

Le Tribunal des baux a retenu que les immeubles en cause n'étaient pas dans un état d'obsolescence et de vétusté généralisé justifiant des travaux de grande ampleur qui nécessiteraient le départ de tous les locataires. Il a relevé que la question de savoir si les travaux étaient appropriés d'un point de vue technique et économique était incertaine à ce stade.

E. 3.3.2

L'appréciation des premiers juges ne saurait être suivie pour plusieurs raisons. En effet, on doit d'abord relever que le bailleur est en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (cf. TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 in CdB 2012 p. 109). De plus, il résulte du dossier et plus particulièrement des nouvelles pièces que l'état des immeubles des appelants est plus dégradé que celui retenu par les premiers juges. En effet, il ressort du courrier du 30 avril 2013 du SELT que le remplacement des ascenseurs, des installations électriques, des canalisations et installations sanitaires et du système de chauffage (installation du chauffage au sol) est justifié dans les deux immeubles. Ces travaux sont importants tant en terme de coût que de mise en œuvre et l'évacuation des lieux par les locataires s'avère nécessaire.

E. 3.3.3

Compte tenu de ce qui précède, et plus particulièrement des nouvelles pièces au dossier, il y a lieu de considérer, contrairement aux premiers juges, que le congé est conforme à la bonne foi.

E. 3.4

a) En application de l'art. 273 al. 5 CO, les juges doivent examiner d'office si le bail peut être prolongé lorsqu'ils rejettent une requête en annulabilité du congé introduite par le locataire. 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), comme en l'espèce, et que la prolongation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO ; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4 e éd., Zurich 2009, n. 2749, p. 404). L'autorité d'appel examine d'office si le bail à loyer doit être prolongé, quand bien même l'intimé a renoncé à déposer un appel joint et n'a pris aucune conclusion à cet égard (cf. CREC I 16 juillet 2003/340). Elle peut statuer elle-même sur cette question ou la renvoyer à l'autorité inférieure (Bohnet/Sandoz, *CPraBail*, n. 18 ad art. 274e aCO et réf.). En l'espèce, les intimés n'ont pas pris en deuxième instance de conclusions subsidiaires en prolongation de bail, conclusions qu'ils avaient pourtant prises en première instance pour l'une d'entre elle à l'appui de ses déterminations et pour les autres à l'audience du 27 septembre 2011. Comme exposé, lorsqu'il rejette une requête en annulation – même en seconde instance – le juge doit statuer d'office sur une éventuelle prolongation. Il importe ainsi peu que les intimés n'aient pas pris de conclusions à cet égard. Les intimés ont produit à l'audience du 27 septembre 2011 certaines pièces qu'ils avaient été dûment invités à produire par avis du 30 mai 2011 du Tribunal des baux, à savoir toutes pièces de nature à établir leur situation personnelle et financière, ainsi que les conséquences pénibles de la fin du bail, ainsi que les démarches de relocation. En outre, on relèvera qu'il n'y a pas lieu d'interpeller spécifiquement les parties sur la question de la prolongation de bail, qui se posait nécessairement en cas d'admission de l'appel sur la validité du congé. Il ne s'agit dès lors pas d'une question inattendue pour laquelle une interpellation serait nécessaire pour sauvegarder le droit d'être entendu. Au vu de ce qui précède, force est de constater que l'instruction a été suffisante sur la question de la prolongation de bail en première instance et qu'il y a lieu de statuer sur la base du dossier sans interpellation préalable des parties. b) Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation

ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 c. 2 ; ATF 125 III 226 c. 4b ; ATF 104 II 311, JT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF précité). S'il n'existe aucun motif d'exclure d'emblée la prolongation du bail, le juge doit statuer en équité sur la demande du locataire (art. 4 CC), en tenant compte des intérêts en présence (RVJ 1994, 284). Il faut donc d'abord examiner s'il existe des conséquences pénibles : à défaut, la requête doit être rejetée sans autre examen ; si le cas présente de telles conséquences, le juge pèse les intérêts en présence (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 771 ss). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, 61) : il faut entendre toutes les circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail (CdB 2001, 41). L'art. 272 al. 2 CO fournit une liste indicative de circonstances. Certaines sont liées à la situation personnelle (âge, état de santé), familiale (nombre d'enfants) ou financière des parties, ainsi que leur comportement (art. 272 al. 2 let. c et d CO). D'autres sont liées au contrat ; durée, contenu, conditions de la conclusion (art. 272 al. 2 let. a et b CO). D'autres enfin à des faits extérieurs : situation tendue du marché local, possibilité de trouver un logement comparable (art. 272 al. 2 let. e CO). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille ; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logement et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2, DB 1993, 9 ; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2764, p. 406). Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts ; il n'est pas une condition négative de la prolongation comme dans l'ancien droit ; un tel besoin peut faire d'emblée obstacle à l'annulation du congé, sans pour autant exclure la prolongation (Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2767, p. 407 et les réf. citées ; Lachat, op. cit., pp. 777 ss). La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 c. 2 ; ATF 133 III 201 c. 5.4 ; ATF 125 III 226 c. 4b ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1 ; TF 4A_452/2010 du 22 novembre 2010). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778 ; Conod, CPra-Bail, n. 44 ad art. 272 CO). Quant au locataire, il doit aussi avoir entrepris les

recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, et cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 125 I 226 c. 4c; ATF 110 II 249 c. 4, JT 1985 I 261; ATF 116 II 446 c. 3a; Lachat, op. cit., p. 782 et les références citées). L'art. 272b al. 1 CO permet de prolonger un bail d'habitation de quatre ans au maximum et précise que, dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées. Ces durées se calculent à dater de l'échéance pour laquelle le bail a été valablement résilié (Lachat, op. cit., p. 783). La loi permet ainsi deux prolongations successives, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2737, p. 403). L'octroi d'une première prolongation, en lieu et place d'une unique prolongation, ne se justifie que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A_621/2009 du 25 février 2010 c. 2.4.2). Une prolongation unique est en particulier indiquée lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (Commentaire-SVIT, n. 6 ad art. 272b CO). c) En l'espèce, compte tenu de la durée des baux, de la situation tendue du marché du logement lausannois et de la difficulté à trouver des logements comparables, on doit admettre que les résiliations présentent des conséquences pénibles pour chacun des locataires. Il s'agit donc de procéder à une pesée des intérêts en présence. L'intimée I. _____ occupe les locaux depuis près de quarante ans. Quant à A.F. _____ et B.F. _____, ils ont conclu leur contrat de bail le 20 juillet 2004. O. _____ s'est elle vue transférer le contrat de bail par avenant du 23 septembre 1996 alors qu'elle habitait dans ce logement avec son époux depuis 1973. Tous les locataires bénéficient d'un loyer favorable compte tenu de la surface de leur logement et de la situation du marché immobilier lausannois. En effet, I. _____ occupe un 5.5 pièces de 104 m² au 4^{ème} étage pour un loyer mensuel de 1'015 fr., charges comprises et dispose également d'une place de parc pour un coût mensuel de 80 francs. A.F. _____ et B.F. _____ occupent un 5 pièces au 4^{ème} étage de 111 m² pour un loyer mensuel de 2'000 fr., charges comprises. Quant à O. _____, elle occupe un appartement de 5 pièces de 111 m² au 3^{ème} étage pour un loyer mensuel de 1'089 fr., charges comprises. Il ressort de l'enquête de structure sur les loyers 2003 de l'Office fédéral de la statistique que le loyer moyen pour un 5 pièces sur la région lémanique est de 1'649 francs. Cette enquête datant cependant de plus de dix ans, force est de constater que le prix de référence pour ce type de logement a encore augmenté. Par ailleurs, ces logements sont situés dans un quartier très prisé à proximité immédiate de toutes les commodités, en particulier de la gare, ce qui diminue d'autant le nombre de logements vacants et renchérit d'autant le loyer. Compte tenu de ce qui précède, les intimés vont éprouver de grandes difficultés à se reloger aux mêmes conditions. Au demeurant, on ne saurait reprocher aux intimés de n'avoir pas mis à profit le temps de la procédure pour rechercher des locaux de remplacement, dès lors que les premiers juges avaient invalidé le congé qui leur avait été notifié. S'agissant d'arrêter la durée de la prolongation, il convient d'accorder à tous les locataires concernés une prolongation unique de quatre ans de leur bail, sans faire de distinction particulière en fonction de la durée de celui-ci, dès lors qu'ils sont tous placés dans une situation analogue compte tenu de la pénurie de logement et de la difficulté de relocation sur le marché lausannois. Cette prolongation maximale permettra non seulement aux locataires de conserver leur logement jusqu'au 1^{er} octobre 2014 mais également de bénéficier d'un délai convenable pour se reloger. On relèvera que cette prolongation peut être imposée aux bailleurs compte tenu des motifs de la résiliation. En effet, les lourds travaux de rénovation et de transformations

envisagés peuvent attendre une année supplémentaire, ce d'autant plus que les autorisations de construire n'ont pas encore été délivrées à ce jour par les autorités administratives et que dans certains appartements, qui ont déjà été libérés, les bailleurs peuvent déjà commencer les rénovations. 4. En définitive, l'appel doit être admis et la décision du Tribunal des baux réformée en ce sens que les résiliations de baux sont valables et qu'une unique prolongation des baux de quatre ans est accordée aux intimés, soit jusqu'au 1^{er} octobre 2014. Vu l'issue de l'appel, et compte tenu du fait que les appelants ont conclu principalement à ce que la prolongation des baux soit accordée au 30 septembre 2013, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'098 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, par 210 fr., et à la charge des intimés, solidairement entre eux, par 1'888 francs. Les appelants ont ainsi droit à des dépens réduits et à la restitution de l'avance de frais de deuxième instance, par 4'700 fr. (art. 106 al. 2 CPC ; art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RS 270.11.6]), à charge des intimés, solidairement entre eux.

E. 5

e étages, l'idée étant de procéder aux travaux en deux étapes, la première concernant ces étages ainsi que les combles, et la deuxième ayant trait, deux ans plus tard, aux 1^{er} et 2^e ainsi que les sous-sols. D'autre part, le père des appelants, C.H._____ a établi des plans en relation avec les travaux et des rapports dits EPIQR. De plus, les appelants ont mandaté un architecte, [...], aux fins d'établir des rapports du même type. Ils ont également entrepris les démarches administratives nécessaires à la réalisation du projet de rénovation. Ainsi, sous réserve des travaux de restructuration ou de modification des typologies pour l'immeuble n° S._____, les projets ont fait l'objet de préavis positifs du 30 avril 2013 du SELT, ce qui confirme la faisabilité du projet au regard du droit public, de sorte qu'on ne saurait admettre qu'il se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. Sur la base de l'ensemble de ces éléments, la volonté des appelants de rénover leurs immeubles est bien réelle.

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