

VD_FINDINFO HC / 2015 / 1027 vom 31. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___1027

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 1027 du 31 août 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 1027 del 31 agosto 2015

Regeste

BAIL À LOYER, PRINCIPE DE LA BONNE FOI, RÉNOVATION D'IMMEUBLE, RÉSILIATION | 271 al. 1 CO

Erwägungen

E. 1

L'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse d'une contestation de congé se détermine, selon le droit fédéral, en prenant en compte le loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsisterait si la résiliation n'était pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Cette durée ne saurait être inférieure à la période de protection de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JdT 2011 III 83; TF 4A_634/2009 du 23 mars 2010 consid. 1.1; SJ 2011 I 117 consid. 1a; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205). Compte tenu d'un loyer mensuel de 15'927 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes ci-dessus, dépasse largement 10'000 francs. Déposé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par les parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance et satisfaisant aux conditions de forme posées par la loi, l'appel est recevable.

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, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans, CACI 10 octobre 2013/537 consid. 2.2; CACI 1 er février 2012/75 consid. 2a).

E. 3.1

et les arrêts cités; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4 p. 194 s.).

E. 3.2

L'appelante fait ensuite valoir que le jugement ne cite que partiellement la lettre du 10 octobre 2008 de D. _____ (pièce 25 du bordereau produit le 31 mars 2011) et qu'il retient à tort, en se fondant sur ce courrier, que D. _____ a offert de vendre l'immeuble à L. _____ guère plus de deux mois après avoir résilié le contrat de bail, alors que, selon l'appelante, c'est L. _____ qui aurait, à l'origine, offert de racheter à D. _____ l'immeuble litigieux. Cette lettre établit que les parties se sont rencontrées à plusieurs reprises après la résiliation du bail le 5 août 2008 et qu'elles ont échangé leurs « intentions réciproques » dans le cadre d'une « approche mutuelle (...) constructive et qui pourrait être mutuellement très profitable », selon les termes mêmes utilisés par D. _____. Elle mentionne la vente de la parcelle mais aussi une possible collaboration. La propriétaire conclut notamment en invitant L. _____ à lui adresser une lettre d'intention, avec une offre ferme sous réserve de la due diligence. Ainsi, dans la mesure où ce courrier tend à démontrer que peu après la résiliation les parties étaient en pourparlers et évoquaient une vente de l'immeuble à la locataire ou une collaboration entre elles, il se justifie de compléter l'état de fait en tenant compte des éléments précités (consid. 7.b s supra). Pour le reste, contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas possible de dire si l'offre d'achat émanait de L. _____ et les éléments mentionnés par l'appelante – à savoir la valeur estimée de l'immeuble et le fait que, lors de transactions entre acheteur et vendeur, c'est "généralement" le premier qui adresse au second une confirmation écrite de l'intérêt qu'il porte à la réalisation de la transaction – ne sont d'aucune utilité à cet égard.

E. 4.1

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu à tort que D. _____ ne disposait, au jour de la résiliation, d'aucun projet un tant soit peu élaboré qui aurait permis à L. _____ d'apprécier l'importance des travaux.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62; ATF 109 II 153 consid. 3b p. 156). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1). Elucider le

motif du congé relève de la constatation des faits (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192; ATF 115 II 484 consid. 2b p. 486), de sorte que, sous réserve du contrôle restreint prévu par les art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, ce point échappe à l'examen du Tribunal fédéral. Les déductions opérées ou à opérer sur la base d'indices – tels que des faits postérieurs au congé, propres à en dénoter rétrospectivement le motif (cf. TF 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3 ; TF 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4) – relèvent elles aussi de la constatation des faits (ATF 136 III 486 consid. 5 p. 489; ATF 128 III 390 consid. 4.3.3 in fine p. 398 ; ATF 117 II 256 consid. 2b p. 258). L'art. 271 al. 1 CO laisse en principe subsister le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts; le bailleur peut ainsi légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé. En particulier, le bailleur peut légitimement vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur. Une opération de grande ampleur, comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, salles de bains et autres installations, et le renouvellement des sols et revêtements muraux, peut nécessiter la restitution des locaux par leur locataire et, par conséquent, la résiliation du bail. La résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi (TF 4A_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 4 ; ATF 136 III 190 consid. 3 in fine p. 194). Ce congé est annulable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, notamment en cas de rénovation moins importante, ou ne les compliquerait que de manière insignifiante. Il est donc nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants; le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (TF 4A_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 4 et les réf. cit., not. ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 p. 499 et ATF 135 III 112 consid. 4.2 p. 119). Il a ainsi été retenu que « l'annonce d'une rénovation complète pour élever l'appartement aux standards actuels » était trop générale et que sans description concrète des travaux planifiés, une telle annonce ne mettait pas le locataire en mesure d'évaluer objectivement les difficultés que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (TF 4A_619/2014 précité consid. 5). Par ailleurs, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (arrêt 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid.

E. 4.3

En l'espèce, la résiliation était motivée « du fait que le propriétaire entend entreprendre de gros travaux de réfection et de réaménagement des locaux » (pièce 1 du bordereau produit

le 12 janvier 2011). Or, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, D. _____ ne disposait au jour de la résiliation d'aucun projet un tant soit peu élaboré qui aurait permis à l'intimée d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitaient qu'elle évacue les locaux loués. Il ressort en particulier du dossier que le 17 novembre 2006 la propriétaire a déposé un projet de transformations intérieures et surélévation de l'immeuble. Dans son courrier du 8 janvier 2007 à l'architecte, la direction des travaux a écrit qu'une telle démarche nécessitait la réalisation préalable d'un addenda au PPA n° [...] et qu'en l'état, seule la création d'un niveau habitable supplémentaire était possible puisque l'avant-projet soumis par D. _____ ne respectait pas les dispositions de ce plan. Or, on ignore tout de l'impact de ces travaux sur l'occupation de l'immeuble, et en particulier s'ils impliquaient une évacuation de l'intimée. Dans sa lettre du 16 février 2007, la direction des travaux a informé l'architecte de ce qu'elle était prête à entamer une procédure d'addenda au PPA, tout en le rendant attentif au fait que celle-ci devrait être terminée avant le dépôt de toute demande de permis de construire et que le temps nécessaire à l'élaboration d'un tel addenda pouvait être estimé entre dix-huit et vingt-quatre mois, recours éventuels non compris. Par courrier du 21 février 2007, D. _____ a donné son accord pour qu'une procédure d'addenda soit entamée. Enfin, le 10 mai 2007, la Municipalité de [...] a décidé de l'ouverture d'une procédure d'addenda au PPA, ce dont la direction des travaux a informé l'architecte par courrier du 14 mai 2007. Aucun de ces courriers ne mentionnait, ni même évoquait la démolition de l'immeuble, pas plus que ne le faisaient les contrats de bail à loyer signés le 12 novembre 2007, qui garantissaient indirectement aux « futurs locataires des locaux vacants et à construire » la mise à disposition des places de parc intérieures louées par l'intimée. Ces éléments n'établissent pas l'existence d'un projet suffisamment élaboré, étant précisé que la mise en œuvre d'une procédure de modification d'un plan d'affectation n'est à l'évidence pas suffisante à elle seule. Certes, il existe un avant-projet du 15 août 2008, mais il n'a pas été produit par l'appelante. Quant aux règlements des projets des 26 février 2009 et 17 novembre 2010, ils prévoyaient que le plan avait pour but la transformation et l'extension du bâtiment, et non sa démolition, même si leur article respectivement 4 et 5 réservaient la possibilité d'une démolition et reconstruction. La démolition et la reconstruction du bâtiment ne sont apparues parmi les buts de l'addenda qu'à partir du projet du 6 juin 2011, qui plus est uniquement en alternative à la transformation et à l'extension. Certes, D. _____ a, dans son courrier du 8 septembre 2011 à la direction des travaux, exposé que ses intentions étaient soit la reconstruction totale de l'immeuble, soit la construction du 2^{ème} au 7^{ème} étages de logements para-hôteliers ou hôteliers (pièce 120 du bordereau produit le 15 mai 2012) ; toutefois, le bail du 8 juin 2004 portait sur des locaux aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage, de sorte qu'on ne saurait considérer sans plus amples précisions que la présence des locataires compliquerait les travaux de manière significative. Ce n'est que le 24 juillet 2012 que les architectes de D. _____ ont informé la commune de l'intention de leurs mandants de démolir le bâtiment et d'en construire un nouveau. Au surplus, il ressort clairement de la lettre du 10 octobre 2008 que les parties étaient en pourparlers transactionnels pour le rachat par L. _____ de l'immeuble, juste après la résiliation. Peu importe de savoir qui a approché l'autre et si, comme l'affirme l'appelante, l'intimée était de mauvaise foi en se déclarant intéressée par l'acquisition de l'immeuble ou prête à quitter l'immeuble contre paiement d'un montant forfaitaire. Même si ces allégations étaient établies, il n'en demeurerait pas moins que lors de la résiliation du bail les projets de transformation de l'immeuble étaient loin d'être aboutis et que les locataires ne pouvaient

guère imaginer quels travaux les toucheraient individuellement. Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer que les faits postérieurs à la résiliation du 5 août 2008 ne permettent pas non plus de retenir que lors de celle-ci la propriétaire disposait d'un projet suffisamment élaboré pour justifier le congé. Il s'ensuit que, comme les premiers juges l'ont retenu, le congé, prématuré, contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et doit donc être annulé.

E. 5

En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer et n'ayant par conséquent pas encouru de frais pour la procédure d'appel (cf. art. 95 al. 2 CPC).

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