

VD_FINDINFO HC / 2018 / 86 vom 8. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___86

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 86 du 8 décembre 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 86 del 8 dicembre 2017

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ABUSIVE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI, RÉNOVATION D'IMMEUBLE, PROCÉDURE SOMMAIRE, DISPROPORTION | 271 CO, 271a al. 1 CO, 271a al. 2 CO, 271a CO, 243 al. 2 let. c CPC (CH), 247 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]) 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). En l'espèce, la valeur litigieuse de l'appel interjeté par B._____ SA est sans conteste supérieure à 10'000 francs. Interjeté contre une décision finale de première instance et en temps utile – compte tenu de la suspension durant les fêtes estivales (art. 145 al. 1 let. b CPC) du délai d'appel de trente jours (art. 311 al. 1 CPC) – par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

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, Code de procédure civile 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 (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et réf.).

E. 2.2

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 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 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 ; JdT 2011 III 43 consid. 2). Outre deux pièces de forme, l'appelante a produit un document statistique du Département des finances et des relations extérieures du Canton de Vaud relatif au loyer moyen des logements occupés selon le nombre de pièce. Ce document porte la date de son impression, soit le 14 septembre 2017, correspondant à la date d'établissement du bordereau.

L'appelante ne démontre toutefois pas qu'elle n'a pas pu le produire devant l'autorité inférieure, ni ne motive les raisons qui le rendraient admissible selon elle. Cette pièce est donc irrecevable, étant précisé qu'elle n'est de toute façon pas déterminante pour le sort de l'appel (cf. infra consid. 4.3).

E. 3.1

L'appelante soutient tout d'abord que les premiers juges auraient outrepassé leurs prérogatives en retenant que les travaux qui justifiaient la résiliation du bail n'étaient qu'un prétexte. Selon l'appelante, ils n'auraient pas dû examiner la question du motif sous cet angle, dans la mesure où les locataires ne l'auraient ni allégué ni établi.

E. 3.2

L'art. 271 CO vise 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 n'est manifestement qu'un prétexte (Conod, in Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., 2017 [cité ci-après : Conod, in Bohnet/Carron/Montini], n. 12 ad art. 271 CO, citant Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 4.3). Dans ce contexte, ainsi que l'ont exposé les premiers juges, s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, il revient à la partie qui résilie de fournir tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué (ATF 138 III 59 consid. 2.1 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1). La procédure simplifiée, applicable en l'espèce (art. 243 al. 2 let. c CPC), permet aux parties de ne pas détailler leurs allégués et offres de preuve dans leurs écritures, respectivement de les compléter à l'audience (cf. Tappy, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 18 ad art. 244 CPC et n. 8 ad art. 245 CPC ; cf. ég. TF 4D_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2, RSPC 2014 p. 144, SJ 2014 I 225 ; TF 5A_211/2017 du 24 juillet 2017 consid. 3.1.3.2), sauf échange d'écritures expressément ordonné en application de l'art. 246 al. 2 CPC (ATF 140 III 450 consid. 3.1 ; CACI 5 février 2013/76).

E. 3.3

En l'espèce, les locataires ont contesté le congé en saisissant la commission de conciliation d'une requête correspondante. Il ressort de la proposition de jugement du 28 juin 2016 de cette autorité que l'instruction a porté sur la compatibilité du congé avec les règles de la bonne foi, sous l'angle de l'art. 271 CO. Après que la bailleresse a porté l'action devant le Tribunal des baux, les locataires intimées se sont déterminées le 5 septembre 2016 en concluant à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans, sans autre motivation, ce qui était admissible. A l'audience de débats principaux du 10 mars 2017, les locataires ont requis une inspection locale, ce à quoi le Tribunal des baux a donné suite. Il ressort du compte-rendu de cette inspection locale, opérée le jour même, que le Tribunal des baux a inspecté l'état d'entretien de l'appartement des intimées. On peut inférer de ce qui précède que l'instruction a porté sur la réalité du motif du congé, à savoir la nécessité de procéder aux travaux litigieux. Dès lors, le fait d'avoir estimé que le congé motivé par les travaux de réfection de l'appartement n'était qu'un prétexte s'inscrit dans le pouvoir d'appréciation des faits de la cause par les premiers juges, dans le cadre de la contestation circonscrite à l'art. 271 CO. Il ne se justifie en effet logiquement pas d'examiner si tel motif de congé est compatible avec la bonne foi sous l'angle de la nécessité des travaux, respectivement de leur compatibilité avec le maintien dans les locaux des locataires, si la réalité dudit motif, déjà, est sujette à caution, ce que les premiers juges

devaient instruire en application de la maxime inquisitoire (art. 247 al. 2 CPC). Ce grief doit donc être écarté. Pour le surplus, la pertinence de l'appréciation du motif du congé par les premiers juges sera examinée ci-dessous.

E. 4.1.1

L'appelante invoque une constatation inexacte des faits et une violation de l'art. 271 CO. Elle soutient que le motif du congé ne serait pas de maximiser le rendement de son immeuble, mais bien d'entreprendre des travaux objectivement nécessaires. Pour preuve de la nécessité des travaux, elle fait valoir l'âge et l'état de dégradation des installations et la nécessité de les mettre aux normes, de même que la logique de rénovation de l'ensemble de l'immeuble, contestant l'argument selon lequel les travaux litigieux correspondraient à de l'entretien différé durant quarante ans et considérant qu'elle ne saurait en être tenue pour responsable, ayant acquis l'immeuble en 2014. Elle conteste par ailleurs que les travaux de réfection litigieux puissent être menés nonobstant la présence des locataires en les murs.

E. 4.1.2

Dans un bail à durée indéterminée, chacun est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation de baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO), ce qu'il appartient au locataire de prouver (ATF 138 III 59 consid. 2.1). Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a), 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). Le congé est abusif s'il ne répond à aucun intérêt digne de protection, s'il est purement chicanier ou s'il conduit à une disproportion manifeste des intérêts en présence (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 ; ATF 120 II 31 consid. 4a). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 c. 4b et les références citées). Par conséquent, en tant que telles, des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent pas affecter la validité d'un congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 ; Conod, in *Droit du bail à loyer : Commentaire pratique*, 2010 [cité ci-après : Conod, *Commentaire pratique*], n. 23 ad art. 271 CO et réf. ; CREC I du 8 novembre 2011/272 consid. 6b et les réf. citées). S'il est en revanche établi que le motif réel de résiliation – qui seul entre en considération – était légitime, le congé ne peut pas être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (Barbey, op. cit., n. 45 ad art. 271-271a CO). Pour déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se fonder sur son motif réel, dont la constatation relève des faits (ATF 136 III 513 consid. 2.3 ; ATF 136 III 552 consid. 4 ; TF 4A_225/2012 du 20 juillet 2012 consid. 2.1). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 109 II 53 consid. 3b ; TF 4A_383/2012 du 9 octobre 2012 consid. 3). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce qui devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6).

E. 4.1.3

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 140 III 496 consid. 4.1 ; TF 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.2, SJ 2014 I 405 ; ATF 135 III 112 consid. 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 consid. 1, in CdB 2012 p. 109).

E. 4.1.4

Les premiers juges n'ont pas mis en doute la volonté de l'appelante de procéder aux travaux litigieux. Ils ont toutefois retenu que le motif invoqué, à savoir la nécessité des travaux et l'incompatibilité de ceux-ci avec le maintien des locataires dans leur logement, n'était qu'un prétexte, le véritable motif étant la volonté d'augmenter considérablement le loyer après travaux. En l'espèce, au vu de l'état de fait, qui n'est pas contesté de façon substantiée par l'appelante, il faut adhérer au constat des premiers juges selon lequel les travaux projetés n'étaient pas nécessaires à brève échéance pour préserver la salubrité et/ou la sécurité de la chose louée, qui se trouvait dans un état d'entretien globalement satisfaisant. S'agissant plus particulièrement de la mise aux normes de l'installation électrique, les premiers juges ont retenu, sans que l'appelante tente même de renverser cette appréciation, qu'il n'était pas établi que l'organe de contrôle institué périodiquement par l'OIBT (ordonnance sur les installations électriques à basse tension ; RS 734.27) aurait décelé des défauts susceptibles de mettre en danger la sécurité des personnes ou des choses, de sorte que pour souhaitable qu'elle ait été, l'intervention préconisée par l'architecte n'apparaissait pas indispensable. Les travaux projetés portent exclusivement sur le second œuvre et non sur la distribution des locaux, ni sur les structures porteuses, ni les canalisations, ni les colonnes de chute. La dépose du carrelage et sa repose ne prend pas plus de quelques jours, pour peu que ce travail soit coordonné avec ceux de l'agencement de la cuisine et du remplacement des sanitaires. Quant à la vitrification du parquet, le parquet a déjà été refait par les locataires dans une chambre ainsi que dans le salon et le hall doit être revêtu de carrelage, de sorte qu'il est sans aucun doute envisageable de procéder pièce par pièce à la vitrification du solde, en condamnant pour quelques jours la pièce traitée. On n'admettra donc pas, nonobstant l'appréciation contraire de l'architecte mandaté par la bailleuse, que les travaux litigieux soient susceptibles d'entraver considérablement l'usage de la chose louée, fussent-ils réalisés conjointement (cf. Conod, in Bohnet/Carron/Montini, op. cit., n. 21 ad art. 271 CO et réf.). Quoi qu'il en soit, le fait d'adapter la chose louée aux standards actuels, pour légitime qu'il puisse apparaître, doit être envisagé sous l'angle de la bonne foi et en particulier de l'argument de la disproportion des intérêts en présence

E. 4.2.1

L'appelante conteste que le congé consacre une disproportion des intérêts en présence, eu égard à l'état de santé relativement bon des intimées et de leurs revenus qui leur

permettraient de se reloger convenablement, à mettre en balance avec l'intérêt de la bailleuse à procéder à des travaux objectivement nécessaires. Elle invoque en outre n'avoir acquis l'immeuble concerné que récemment.

E. 4.2.2

Le but de la réglementation des art. 271-271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.2 et les arrêts cités). Le juge peut toutefois examiner s'il existe une disproportion évidente entre les intérêts en présence, soit ceux purement financiers du bailleur et le problème particulièrement pénible sur le plan humain causé au locataire par la résiliation, puisqu'il s'agit là d'un cas d'abus de droit pouvant entrer en ligne de compte (TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.4 et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral a ainsi annulé la résiliation signifiée à une locataire qui occupait son logement depuis plus de vingt-trois ans, dont la santé était mauvaise et la situation économique précaire, pour le motif que les intérêts de la société bailleuse, qui faisait valoir le besoin du fils de son actionnaire unique – à qui il fallait un appartement avec jardin pour le confort de son chien de berger – apparaissaient manifestement secondaires au regard de la situation de la locataire (TF 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3). De même, le Tribunal fédéral a annulé un congé signifié à une locataire genevoise âgée, domiciliée dans un appartement qu'elle avait entretenu et aménagé à ses frais depuis plus de vingt ans, par un bailleur dont le seul motif était qu'il avait conçu le vague projet de venir travailler à Genève – entreprise d'ailleurs abandonnée à la première difficulté (TF 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.3). Enfin, le Tribunal fédéral a retenu que la résiliation consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence dans le cas suivant : les locataires, âgés de 77 ans, occupaient leur logement depuis trente-huit ans, avec leur fils de 49 ans atteint d'importants problèmes neurologiques ; l'un deux était en outre très gravement malade ; quant au bailleur, un professionnel de l'immobilier qui possédait de nombreux appartements dans le canton, il entendait vendre son bien à de meilleures conditions parce que libre de tout occupant (TF 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3). Selon la doctrine, le bailleur qui a volontairement négligé d'entretenir la chose, et cela depuis de nombreuses années, agit de manière contraire à la bonne foi s'il résilie le bail en prétextant l'état de l'immeuble et le besoin de procéder à d'importantes rénovations (Conod, Commentaire pratique, op. cit., n. 10 ad art. 271 CO ; cf. aussi le principe « nemo auditur propriam turpitudinem allegans » tiré de l'art. 2 al. 2 CC).

E. 4.2.3

Les premiers juges ont considéré que les travaux projetés devaient pallier un entretien qui avait été différé – sous réserve de l'installation d'une cuisine équipée et le remplacement des radiateurs par de nouveaux équipés de vannes thermostatiques, qui seuls comportaient un aspect de plus-value – par les propriétaires successifs de l'immeuble, de sorte que le congé était contraire à la bonne foi réservée à l'art. 271 CO. Les premiers juges ont au surplus retenu que le congé consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence : à l'intérêt indubitable des locataires, âgées, insérées de longue date dans le quartier, suffisamment autonomes et mobiles malgré leur âge pour continuer à résider dans leur appartement, mais dont l'état de santé, notamment psychique, souffrirait indubitablement d'un déménagement annihilant leurs repères, de jouir de leur logement, s'opposait celui,

exclusivement économique, de la bailleresse, reposant sur la volonté de récupérer l'appartement pour le rafraîchir et en retirer un loyer comparable à ceux qu'elle pratiquait dans l'immeuble.

E. 4.2.4

En l'espèce, l'intérêt des locataires intimées à pouvoir continuer de jouir de leur logement est considérable au vu de l'impact délétère sur leur autonomie et sur leur santé qu'aurait un déménagement aux dires de leurs médecins respectifs. En comparaison, même en admettant une volonté légitime de la bailleresse de rénover l'immeuble récemment acquis et sans même examiner la portée économique du congé, il faut constater qu'en l'absence de réelle nécessité de la rénovation pour préserver la salubrité et/ou la sécurité des personnes et/ou des biens, l'intérêt de celle-ci apparaît faible. Cette appréciation est encore renforcée si l'on prend en compte le fait que l'entretien invoqué correspond à celui dont les locataires intimées n'ont pas bénéficié depuis le début du bail, ce dont le nouveau propriétaire répond en application de l'art. 261 al. 1 CO et dont il a bénéficié par ailleurs parce que le prix payé pour l'acquisition tenait certainement compte du besoin de rénovation de l'immeuble. Il s'ensuit que le congé litigieux consacre bien une disproportion manifeste des intérêts en présence, ce qui justifie le rejet de l'appel à ce stade déjà.

E. 4.3.1

L'appelante se prévaut enfin du fait que même sous l'angle du motif économique retenu par les premiers juges, le congé serait valable, la possibilité d'augmenter le loyer payé par les intimées en application de la méthode absolue ne faisant aucun doute, par référence à la statistique du Canton de Vaud relative au loyer moyen des logements occupés selon le nombre de pièces, document produit à l'appui de l'appel .

E. 4.3.2

La possibilité pour le bailleur de résilier le bail en vue d'en retirer un rendement plus conséquent est admise par la jurisprudence et la doctrine (cf. Conod, in Bohnet/Carron/Montini, op. cit., nn. 17-18 ad art. 271 CO et réf.). Même si l'examen de la possibilité d'augmenter le loyer est moins exigeant dans le contexte de la vérification du motif du congé ainsi justifié, la possibilité de se référer à la statistique est très restreinte (cf. Conod, ibidem , citant l'arrêt du TF 4A_472/2007 consid. 2.4). Dans l'examen du caractère usuel du loyer, seules des statistiques officielles peuvent être prises en considération (art. 11 al. 4 OBLF [ordonnance sur la bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de loyers commerciaux ; RS 211.213.11]) (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 461 ; Bohnet/Broquet, in Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 25 ad art. 269a CO). Les statistiques cantonales ne constituent pas des statistiques au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, faute de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes, à savoir l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (TF 4A_612/2012 du 19 février 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_669/2010 consid. 6.1 et les réf. cit. ; CACI 28 septembre 2015/515 consid. 3.b et les réf. citées).

E. 4.3.3

En l'espèce, l'appelante se prévaut, à l'appui de son grief, d'une pièce nouvelle, dont on a vu ci-dessus qu'elle était irrecevable (cf. supra consid. 2.2). Pour cette raison déjà, il faut constater que l'argument tiré de la validité du congé donné pour obtenir un loyer conforme aux loyers du quartier est irrecevable. Au surplus, à supposer recevable, la statistique

cantonale invoquée par l'appelante ne répond pas aux réquisits minimaux de l'art. 11 al. 4 OBLF, de sorte qu'elle serait de toute façon inapte à justifier le congé litigieux sous cet angle.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement querellé confirmé. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'351 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer.

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