

VD_FINDINFO HC / 2020 / 859 vom 21. Januar 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___859

FR: VD_FINDINFO HC / 2020 / 859 du 21 janvier 2021

IT: VD_FINDINFO HC / 2020 / 859 del 21 gennaio 2021

Regeste

RÉSILIATION ABUSIVE, BAIL À LOYER, RÉNOVATION D'IMMEUBLE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI, DISPROPORTION, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, PESÉE DES INTÉRÊTS | 271 al. 1 CO, 271a CO, 272 al. 1 CO, 272 al. 2 CO, 272b al. 1 CO, 273 al. 5 CO

Erwägungen

E. 1.1

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). En cas de litige portant sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; JdT 2011 III 83). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, les loyers mensuels en cause s'élèvent respectivement à 878 fr. (758.- + 120.-) pour E. _____, 1'100 fr. (1'000.- + 100.-) pour l'appartement de W. _____ et P. _____ et 35 fr. pour leur place de parc, 1'797 fr. (1'597.- + 200.-) pour l'appartement de Q. _____ et V. _____ et 40 fr. pour leur place de parc, et 1'750 fr. (1'550.- + 200.-) pour l'appartement de G. _____ et X. _____ et 50 fr. pour leur garage-box. Il est ainsi manifeste, fondé sur les principes rappelés ci-dessus, que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. Interjeté pour le surplus en temps utile et auprès de l'autorité compétente, contre une décision finale de première instance, par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. La réponse, déposée dans le délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable. Il en est de même des répliques et dupliques spontanées, déposées dans le délai de dix jours admis par la jurisprudence (cf. ATF 138 I 484 consid. 2, rés. in JdT 2014 I 32 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3, rés. in JdT 2013 I 162 ; TF 1B_214/2019 du 25 juin 2019 consid. 2.1).

E. 2.1

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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). L'appel est principalement réformatoire. L'autorité d'appel peut toutefois à titre exceptionnel renvoyer la cause à la première instance si un élément essentiel de la demande (par quoi il faut entendre non pas un argument juridique, mais une prétention) n'a pas été examiné (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC) ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC) (JdT 2010 III 148).

E. 2.2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (TF 4A_419/2018 du 10 septembre 2018 consid. 6). 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 (TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2 ; TF 4A_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 339 ; JdT 2011 III 43 et les réf. citées).

E. 2.2.2

En l'occurrence, les pièces produites par les parties dans la procédure d'appel sont soit des pièces dites de forme, soit sont postérieures au jugement contesté. Elles sont donc toutes recevables. Le contenu de ces pièces nouvelles a été intégré à l'état de fait, dans la mesure utile au jugement de l'appel.

E. 3

Les appelants font valoir que leur projet de vastes travaux serait très concret et que ces travaux ne pourraient avoir lieu en présence des locataires.

E. 3.1.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée – ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) –, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.2 et les arrêts cités). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1, JdT 2017 II 220), pour

obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.3), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.1).

E. 3.1.2

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a 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 ; ATF 136 III 190 consid. 2). 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. 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 (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités). 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, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 962 s.) .

E. 3.1.3

La jurisprudence considère que le congé n'est pas abusif lorsque le bailleur signifie un congé ordinaire en vue d'accomplir d'importants travaux de rénovation, transformation ou assainissement qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués (ATF 135 III 112 consid. 4.2, JdT 2009 I 491). La validité du congé suppose qu'au moment où il est donné, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux, engendrerait des complications, coûts supplémentaires ou retards dans les travaux envisagés, au point de nécessiter l'évacuation du locataire ; à défaut, il est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 ; TF 4A_142/2017 du 3 août 2017 consid. 4.1). Il en est de même lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires ; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1). Le Tribunal fédéral a rappelé qu'une résiliation ne contrevient pas aux règles de la bonne foi lorsque le bailleur 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 consid. 4.2 ; cf. Higi, *Zürcher Kommentar*,

E. 3.2.1

Les appelants relèvent d'abord que ce serait à juste titre que les premiers juges ont considéré que leur projet de travaux était suffisamment tangible et élaboré et qu'il ne pouvait être retenu qu'ils étaient de mauvaise foi en notifiant leur congé aux locataires concernés. Les appelants exposent quels sont les travaux qui seront entrepris, tels qu'ils l'avaient allégué et

que cela a été retenu par les premiers juges : - création d'un ascenseur, impliquant la démolition de parois intérieures, la création de murs, une modification de la structure porteuse ainsi que l'évacuation des sanitaires, et empièterait par ailleurs sur les espaces actuels, qui devraient être redistribués différemment ; - surélévation du bâtiment de quatre niveaux ; - création de nouveaux raccordements ; - modification de la charpente existante ; - une fois la partie existante rénovée, réfection de la toiture ; - pose d'une isolation périphérique (élément inexistant actuellement) tout autour du bâtiment ; - modification des coursives situées à l'extérieur du bâtiment, qui constituent les seuls accès aux appartements actuels ; - modification de la cage d'escaliers ; - modification des sanitaires ; - création de nouvelles installations ; - modification des cuisines ; - modification de la chaufferie centrale existante. Les appelants soutiennent ensuite qu'au vu de l'importance des travaux qui seront entrepris, la présence des locataires est manifestement impossible. Ils relèvent que selon la jurisprudence fédérale, la présence du locataire rend un congé annulable si cette présence ne complique pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de simple réfection des peintures de l'immeuble ou de rénovation extérieure des façades ou balcons. Ils soulignent également que selon une jurisprudence fédérale constante, lors de l'installation d'un ascenseur qui empiète sur les locaux loués, ou en cas de lourds travaux de rénovation (réfection complète des sols et des murs, remplacement de l'agencement de la cuisine et d'appareils sanitaires), la présence du locataire entraînerait des difficultés techniques et organisationnelles et, partant, un retard et un surcoût du chantier. Or, les appelants rappellent que dans le cas d'espèce, la création d'un ascenseur impliquant le creusement d'un puits, des travaux de surélévation de quatre niveaux ainsi que la pose d'une isolation périphérique et de nouveaux sols et cuisines sont notamment prévus et que l'électricité et le chauffage seront coupés durant tout le chantier. Ils relèvent qu'alors que, selon les premiers juges, la durée du chantier ne serait pas établie, il ressortirait du contrat d'architecte et de l'audition du témoin L._____ que le chantier est estimé à une durée minimale de dix-huit mois. Les appelants s'étonnent des considérants des premiers juges, qui ont retenu que, malgré la lourdeur incontestable des travaux qui seraient effectués, le chantier ne nécessiterait que « quelques aménagements qui ne paraissent ni coûteux, ni particulièrement complexes à mettre en place », citant à titre d'exemple l'installation d'une « chaufferie provisoire ». Ils relèvent à cet égard qu'il ne serait pas concevable que les locataires soient privés de sanitaires, cuisine, fenêtres, chauffage, eau et électricité pendant la durée des travaux. Les appelants soulèvent également des questions quant aux problèmes de responsabilité encourue en cas d'accident pendant le chantier. Ils rappellent encore que, selon le Tribunal fédéral, le remplacement des installations électriques, des sanitaires et du chauffage suffit à justifier une résiliation des baux.

E. 3.2.2

Il ressort de la jurisprudence fédérale citée plus haut (cf. consid. 3.1.3 supra), qu'« il ne suffit pas que le locataire se dise prêt à rester dans les locaux durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent ; ce n'est en effet que si sa présence ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, que la résiliation est annulable » (TF 4A_200/2017 précité consid. 3.1.3.1 ; TF 4A_583/2014 précité consid. 2.1.1). Or, il ne fait en l'espèce aucun doute que les travaux prévus sont très lourds. On peut à cet égard renvoyer au témoignage de l'architecte L._____ – reproduit en discours indirect sous point C.4 supra –, qui est particulièrement éloquent. Ce dernier a ainsi déclaré que « [c]ompte tenu de l'importance des travaux, de la place étroite dont on dispose et des risques qu'impliqueront ces travaux, la présence des locataires n'est pas possible. La

sécurité ne pourrait être garantie » ; qu'« [i] serait possible théoriquement de poser des installations mobiles en remplacement des installations techniques qui seront coupées pendant le chantier. Cependant, indépendamment du coût important de ces installations, la présence des locataires n'est pas possible compte tenu de la nature des travaux de démolition et de surélévation qui seront entrepris. Ce chantier sera la jungle. Je ne peux pas concevoir d'avoir des gens qui circulent dans cet environnement sachant que les entreprises ont souvent déjà de la peine à respecter les règles de sécurité » ; que « [s]'agissant de l'annexe, il ne pourra pas non plus rester habité pendant le chantier. En effet, les installations techniques ne seront plus en fonction comme je l'ai déjà dit. De plus l'accès à cet appartement se ferait au milieu de la zone la plus névralgique du chantier. Enfin, il y aurait un risque de chute de matériaux depuis les échafaudages. Le problème ne se pose pas de la même manière s'agissant du local commercial du rez-de-chaussée dans la mesure où celui-ci dispose d'un accès direct donnant sur le domaine public. Il suffira d'installer des protections sur l'échafaudage. Dans les autres zones de l'immeuble, les risques ne seront pas les mêmes dans la mesure où il y aura un croisement entre les ouvriers et les locataires » ; et que « [c]ompte tenu de l'ampleur de l'intervention, la situation des locataires d'habitation est différente de celle du locataire commercial. Les premiers circuleront plus au cœur des zones d'intervention. Il y aura de nombreux mouvements dans le bâtiment et autour de celui-ci (livraisons, circulation d'ouvriers, présence d'une grue ; de plus, les installations techniques seront coupées et il y aura les interventions sur les coursives). Il ne sera pas possible de garantir une sécurité suffisante pour ces locataires ». Force est ainsi de constater que l'architecte a relevé à plusieurs reprises les problèmes de sécurité qui seront liés à l'ampleur du chantier et l'impossibilité pour les locataires, dans ce contexte, de demeurer dans leurs appartements. Le Tribunal fédéral a également eu l'occasion de préciser, dans un cas particulier, que la seule création d'un ascenseur suffisait à admettre que le maintien du locataire sur place était susceptible d'entraîner des retards ou des complications dans le déroulement des travaux et que le congé donné pour ce motif n'était ainsi pas contraire à la bonne foi (TF 4A_227/2010 du 1^{er} juillet 2010 consid. 2.3). Dans un autre cas, les juges fédéraux ont expressément retenu qu'« il [était] manifeste que la réfection totale de la cuisine et des salles d'eau [était] plus compliquée si le locataire occup[ait] l'appartement, car il ne p[ouvait] être totalement privé de l'usage de ces installations durant des jours » (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 2.4). Aussi, seule une partie des travaux envisagés suffit déjà à retenir que la présence des locataires sur place entraînerait des difficultés techniques et organisationnelles et, partant, un retard et un surcoût du chantier. Au vu de ce qui précède, il y a lieu de considérer, contrairement aux premiers juges, que la présence des locataires pendant la durée des travaux est impossible. Partant, les résiliations de bail ne sont pas contraires à la bonne foi pour ce motif.

E. 3.3.1

Les appelants soutiennent pour le surplus que la comparaison effectuée par les premiers juges avec l'unique locataire commercial au rez-de-chaussée, dont le bail n'a pas été résilié, serait erronée. Ils exposent que le tribunal aurait complètement omis de prendre en compte le fait que la situation du local commercial serait radicalement différente de celle des locaux d'habitation. Tout d'abord, le local commercial – qui, par définition, ne serait pas un lieu de vie mais de travail – se situerait de plain-pied avec la route et bénéficierait d'une entrée distincte au sud du bâtiment, alors que les coursives d'accès aux logements se situeraient à l'opposé et seraient condamnées lors des travaux. Le local commercial serait ainsi toujours accessible par la route et ne serait ni visé ni touché par les travaux en tant que tels. De

même, les coupures d'énergie et d'eau n'entraîneraient pas les mêmes conséquences pour un local qui abrite un magasin de pneus que pour des logements d'habitation.

E. 3.3.2

Les remarques des appelants sont pertinentes et l'on peut dès lors entièrement souscrire à leur grief. L'architecte L. _____ a parfaitement expliqué les différences entre les deux types de locaux, de sorte qu'il est fondé de ne pas traiter de la même manière le local commercial qui se trouve au rez-de-chaussée avec une entrée distincte, et les locaux d'habitation qui seront impactés de lourds travaux.

E. 3.4.1

Dans leur réponse, les intimés critiquent l'analyse des premiers juges selon laquelle le projet serait suffisamment tangible, de sorte que le congé ne pourrait pas être qualifié d'abusif pour ce motif. En substance, ils plaident que ce serait à tort que le tribunal a retenu qu'il n'était pas pertinent de savoir si le nouveau PGA de la commune de [...] serait adopté. D'ailleurs, celui-ci a désormais été annulé par le Tribunal fédéral, ce qui démontrerait que le projet était d'emblée irréalisable. Les intimés estiment au demeurant qu'à la date à laquelle les résiliations de bail ont été signifiées, le projet n'était pas assez mûr et ne présentait pas de réalité tangible suffisante. En ce qui concerne la présence de locataires pendant les travaux, les intimés partagent l'appréciation des premiers juges, ce d'autant qu'ils considèrent que le projet ne pourra pas se réaliser. Dans leur réplique spontanée, les appelants font valoir que l'arrêt du Tribunal fédéral au sujet du PGA de [...] auquel se réfèrent les intimés ne changerait rien dans la mesure où ce serait au moment de la résiliation que le tribunal devrait se placer pour examiner si le congé est abusif ou non. En conséquence, les événements survenus en 2020 seraient impropres à permettre l'examen du caractère abusif ou non des résiliations litigieuses, notifiées le 20 avril 2018. Ce serait ainsi à juste titre que les premiers juges ont estimé que les congés avaient été donnés de bonne foi. Au demeurant, les appelants relèvent encore que la jurisprudence fédérale admet qu'un projet soit, au besoin, modifié pour satisfaire aux exigences des autorités administratives. Dans leur duplique spontanée, les intimés précisent que le projet des appelants aurait été incompatible avec le droit public en 2018 déjà et qu'au moment des résiliations, il n'aurait pas été suffisamment mûr, puisqu'il n'aurait alors existé qu'un avant-projet.

E. 3.4.2

Il ne fait en l'espèce aucun doute que selon la jurisprudence fédérale, il faut se placer au moment où les congés ont été notifiés afin d'examiner leur éventuel caractère abusif (cf. not. ATF 140 III 496 et TF 4A_142/2017 du 3 août 2017 cités sous consid. 3.1.3 supra). Or, comme retenu par les premiers juges, au moment de la résiliation, le projet des appelants n'apparaissait pas d'emblée irréalisable. Il reposait en effet sur un avant-projet et un descriptif des travaux détaillé établis par un architecte ainsi que sur une étude de faisabilité structurelle complète effectuée par un bureau d'ingénieurs civils et selon laquelle la surélévation de l'immeuble envisagée était possible. La BCV avait en outre donné son accord de principe au financement partiel des travaux. Même si tous les détails n'étaient pas encore connus, le projet présentait ainsi déjà une viabilité technique et économique. Quoiqu'ils en disent, les intimés n'ont dès lors pas apporté la preuve qu'au moment où les résiliations ont été signifiées, celles-ci auraient été abusives. Sous l'angle de la conformité au droit public, il aurait fallu, pour considérer que les appelants étaient de mauvaise foi, que ceux-ci sussent déjà, au moment de la notification des résiliations, que le nouveau PGA

n'entrerait de toute façon pas en vigueur, ce qui n'était manifestement pas le cas puisque la procédure était alors en cours et que la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal l'avait validé par arrêt du 17 janvier 2018. En outre, il ressort du courriel du 17 août 2020 de la Cheffe du Service de l'urbanisme de la commune de [...] – d'ailleurs produit par les intimés – que si le projet ne pourrait pas être réalisé comme tel au vu de l'admission par le Tribunal fédéral du recours contre le nouveau PGA, il n'était pas pour autant abandonné. A cet égard, on relève encore que le Tribunal fédéral admet que des plans peuvent, le cas échéant, être modifiés pour satisfaire aux exigences des autorités administratives, sans que cela n'amène à retenir que le projet est objectivement impossible (TF 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.1.2). L'argument des intimés n'est donc en tout état de cause pas déterminant. 4.

E. 4

e éd., 1996, n. 87 ad art. 271 CO et les exemples mentionnés). 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 (TF 4A_414/2009 du

E. 4.1

Les intimés invoquent enfin une violation par les bailleurs des exigences découlant de la loyauté en matière contractuelle et l'existence d'une disproportion grossière entre les intérêts réciproques des bailleurs et des locataires – motifs non examinés par les premiers juges. Ils se plaignent de n'avoir pas reçu la possibilité d'évacuer leurs appartements le temps des travaux, alors qu'ils auraient tous été disposés à le faire. Il y aurait pour le surplus une disproportion manifeste entre les intérêts des appelants à se débarrasser de leurs locataires sur la base d'un projet qui ne pourrait de toute façon d'emblée pas aboutir, et les intérêts des locataires à ne pas être déracinés de leur lieu de vie avec toutes les conséquences que cela impliquerait. Pour ces deux motifs supplémentaires, les résiliations seraient abusives et contraires à la bonne foi.

E. 4.2

Si le locataire quitte les lieux durant les travaux pour ne réintégrer l'appartement qu'une fois les travaux terminés, la réalisation des travaux n'est pas rendue plus compliquée ; dans une telle situation, la question d'un congé abusif peut se poser. Mais il convient de se référer à la situation prévalant au moment du congé pour déterminer s'il est abusif (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine). Un congé abusif ne se conçoit dès lors que si le bailleur a résilié le contrat alors qu'il avait la garantie que le moment venu, le locataire irait se loger ailleurs le temps que les travaux soient terminés. Il faut d'une part que le locataire ait pris l'engagement avant la résiliation ; un engagement ultérieur ne saurait a posteriori transformer un congé licite en un congé abusif. Il faut d'autre part que l'engagement soit sérieux ; on ne saurait exiger du bailleur qu'il renonce à mettre fin au contrat de bail sur la base de vagues promesses du locataire, sauf à rendre illusoire la possibilité de résilier le bail en vue de procéder à des travaux importants (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 4.2).

E. 4.3

En l'espèce, les intimés déclarent être prêts à libérer leurs appartements le temps des transformations. Même s'il devait être admis qu'ils n'ont pas eu l'occasion de faire cette proposition aux bailleurs avant de recevoir leurs congés, force est de constater qu'ils ne fournissent aucune précision ni garantie à l'appui de leurs déclarations. Ils ne prétendent

d'ailleurs pas avoir d'autres solutions de logement. Leurs simples déclarations ne sont dès lors pas pertinentes pour contester la validité des résiliations. Pour le surplus et comme cela a déjà été mentionné ci-dessus, le projet de transformation des appelants n'apparaît pas d'emblée irréalisable (cf. consid. 3.4.2 supra) et la présence des locataires durant le chantier ne peut être tolérée au vu des problèmes de sécurité – largement détaillés par l'architecte L. _____ – que celui-ci engendrera (cf. consid. 3.2.2 supra). Les premiers juges ont relativisé cette problématique sécuritaire principalement sur le vu de leur inspection locale, sans que l'on ne dispose d'autre chose que d'hypothèses en la matière. Vu la nature des travaux à entreprendre et l'ampleur du projet, y compris sous l'angle sécuritaire, l'intérêt des appelants à résilier les contrats de bail est important et les congés signifiés n'apparaissent pas disproportionnés. Il n'existe ainsi pas de disproportion grossière entre les intérêts des bailleurs et ceux des locataires à demeurer dans leurs logements. Les moyens des intimés sont en conséquence mal fondés et il résulte de l'ensemble de ce qui précède que les résiliations de bail, fondées, sont valables.

5. 5.1 Dans l'éventualité où les griefs des appelants devaient être admis et les résiliations de bail validées, les intimés concluent à ce qu'une première prolongation de leurs baux d'une durée de quatre ans leur soit accordée. Ils font valoir que les résiliations auraient pour eux des conséquences pénibles sans que cela ne soit justifié par les intérêts des bailleurs. Ils habiteraient en effet tous l'immeuble depuis de nombreuses années et, disposant de moyens financiers modestes, ils auraient beaucoup de difficultés à se reloger sans sacrifices excessifs, leurs loyers actuels étant raisonnables. Au contraire, les appelants ne disposeraient d'aucun projet viable et réalisable. Etant donné que ceux-ci ne pourraient pas obtenir d'autorisation, toute prolongation devrait être une première prolongation.

5.2 5.2.1 En application de l'art. 273 al. 5 CO, lorsque l'autorité compétente rejette une requête en annulation du congé, elle doit examiner d'office si le bail peut être prolongé. 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) et que la résiliation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO ; Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd., Genève 2016, n. 2277 p. 309). Ces dispositions s'appliquent également devant l'autorité d'appel, quand bien même l'intimé a renoncé à déposer un appel joint et n'a pris aucune conclusion subsidiaire à cet égard (CACI 6 septembre 2013/458 consid. 3.4 et les réf. citées). L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que les locataires aient été invités en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 7 janvier 2013/1 consid. 5).

5.2.2 Selon l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (al. 1). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (al. 2 let. a), la durée du bail (al. 2 let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (al. 2 let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (al. 2 let. d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (al. 2 let. e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner

pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b ; Lachat, op. cit., p. 1000). 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 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; ATF 104 II 311, JdT 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). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446 ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7.4). La durée de la prolongation ne peut pas 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

E. 9

décembre 2009 consid. 3.1). 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. TF 4A_425/2009 du 11 novembre 2009 consid. 3.2.2). De vastes travaux d'assainissement dans le cadre desquels non seulement les cuisines et les salles de bain sont changées, mais aussi l'ensemble des conduites, les sols, les murs ainsi que les plans des appartements sont modifiés entraînent, selon l'expérience générale de la vie, des immiscions et des dérangements qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux et rendent nécessaire l'évacuation des lieux (ATF 135 III 112 consid. 4.2). Le bailleur doit disposer d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour que l'on puisse constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux ou engendrerait des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dans les travaux envisagés, à défaut de quoi le congé est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 ; ATF 135 III 112 consid. 4 ; TF 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.1.1 ; TF 4A_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1). Il s'ensuit qu'il ne suffit pas que le locataire se dise prêt à rester dans les locaux durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent ; ce n'est en effet que si sa présence ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, que la résiliation est annulable (TF 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.1.3.1 ; TF 4A_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1).

E. 10

juillet 2000 consid. 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 doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 III 190 consid. 6 ; ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7 ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé

entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, comme de la durée de la procédure judiciaire qui prolonge en fait le bail, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c ; TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1 ; TF 4A_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1 ; TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1, SJ 2017 I 165). Le juge se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de ses activités et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A_104/2013 du 7 août 2013 consid. 2.3 ; TF 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, SJ 2012 I 473). L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation est de quatre ans au maximum pour des baux d'habitation, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., p. 1013). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant 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 consid. 2.4.2, in Cahiers du bail 2010, p. 83). L'octroi d'une première prolongation est ainsi indiqué lorsqu'on peut difficilement estimer si un objet de remplacement approprié pourra être trouvé dans la prolongation accordée et que des éléments plus précis pourront être tirés ultérieurement de l'évolution du marché immobilier, en tenant compte des efforts du locataire entretemps (TF 4A_699/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.5). De façon générale, le juge accordera une première prolongation s'il ne parvient pas à établir un pronostic sur la possibilité que le locataire retrouve des locaux dans le laps de temps accordé. Il prendra aussi en compte l'éventuel besoin du bailleur d'obtenir la restitution des locaux (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 ; TF 4A_411/2017 du 21 février 2020 consid. 4.1). Une prolongation unique peut être ordonnée lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement (CACI 5 juillet 2018/397 consid. 4.2 ; CACI 23 mai 2017/99 consid. 3.2 ; CACI 20 août 2014/443 consid. 5 ; Weber, Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2 e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 272b CO). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (TF 4C.400/2001 du 4 mars 2002 consid. 4 ; Svit, Das schweizerische Mietrecht : Kommentar, 3 e éd., Zurich 2008, n. 6 ad art. 272b CO).

5.3 En l'occurrence, les intimés sont tous locataires d'un appartement dans l'immeuble litigieux depuis de nombreuses années. Ainsi, au jour de la notification de leurs résiliations de bail, E._____ occupait son logement depuis plus de vingt-deux ans, W._____ et P._____ occupaient le leur depuis plus de dix-neuf ans, Q._____ et V._____ le leur depuis dix ans et G._____ et X._____ le leur depuis pratiquement huit ans. Les intimés s'entendent tous pour dire qu'ils entretiennent de bons rapports entre eux et avec le voisinage en général et qu'ils sont attachés à leur logement et à sa situation géographique. En outre, il y a lieu de relever que Q._____ et V._____ ont une fille en bas âge qui a toujours vécu dans son logement actuel et qui est scolarisée dans la commune, et qu'E._____ a une fille qui, bien que majeure, poursuit ses études, vit toujours avec elle et est à sa charge financièrement. Quant à G._____ et X._____, ils sont âgés et ont un chien, circonstances compliquant la recherche et l'obtention d'un logement et qui doivent également être prises en compte dans la pesée des intérêts. Enfin, il est notoire que le taux de vacance des logements dans la région lémanique est bas.

D'ailleurs, les intimés, qui ont tous entrepris des recherches entre la signification de leur congé en avril 2018 et la reddition du jugement de première instance à tout le moins, n'ont dans ce laps de temps pas trouvé de biens équivalents à ceux qu'ils occupaient actuellement en termes de situation, de prix, de surfaces et de nombres de pièces. Pour tous ces motifs, il est donc évident que les congés signifiés présentent pour chacun des locataires des conséquences pénibles. L'intérêt des bailleurs à voir partir rapidement leurs locataires est pour sa part faible, voire inexistant, dès lors qu'en l'état, leur projet de transformation n'est pas réalisable au regard du droit public. Les appelants ne justifient dès lors pas d'un besoin actuel concret à pouvoir utiliser les locaux. Dans la mesure où aucun intérêt prépondérant des bailleurs n'impose une fin rapide au contrat, qu'une éventuelle adaptation du projet de transformation des appelants au droit public prendra vraisemblablement encore de nombreux mois, dès lors que l'annulation du nouveau PGA de la commune de [...] par le Tribunal fédéral est récente (arrêt du 16 avril 2020), que les intimés, malgré leurs recherches, n'ont pas trouvé à se reloger depuis la résiliation de leurs baux en avril 2018, et qu'il faut également cas échéant tenir compte du fait que ceux-ci ne sauraient être tenus pour « responsables » d'avoir obtenu gain de cause devant le Tribunal des baux sur la question principale de l'annulation des congés, ce qui pouvait légitimement les dissuader de poursuivre activement leurs recherches de logement, le cours des événements ne s'inversant que ce jour avec le résultat de l'appel du bailleur (cf. TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 4.2 ; TF 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 3, SJ 2003 I 161), il y a lieu d'accorder à chacun d'eux une première prolongation de leur contrat de bail respectif d'une durée de trois ans pour les intimés E. _____, Q. _____ et V. _____ et G. _____ et X. _____, et de deux ans pour les intimés W. _____ et P. _____. Ces derniers devraient en effet avoir plus de facilité à se reloger au vu de leurs revenus mensuels cumulés de plus de 9'000 fr. et du fait qu'ils n'ont ni enfant, ni animal de compagnie à charge, contrairement aux autres locataires concernés. Le choix d'une première prolongation se justifie dès lors qu'il existe un doute sur la possibilité des locataires de trouver à se reloger durant le délai accordé et que l'issue du projet de rénovation des bailleurs, qui doit être revu compte tenu de l'annulation du nouveau PGA de la commune de [...], n'est en l'état pas connue. Ainsi, la résiliation du bail de l'intimée E. _____ étant intervenue avec effet au 31 octobre 2018, son contrat sera prolongé une première fois jusqu'au 31 octobre 2021. Le contrat de bail de Q. _____ et V. _____, résilié avec effet au 31 mars 2019, sera prolongé une première fois jusqu'au 31 mars 2022. Celui de G. _____ et de X. _____, résilié avec effet au 30 avril 2019, sera prolongé une première fois jusqu'au 30 avril 2022. Enfin, celui de W. _____ et P. _____, résilié avec effet au 15 juin 2019, sera prolongé une première fois jusqu'au 15 juin 2021. 6. En définitive, l'appel doit être admis, le jugement annulé et il doit être statué à nouveau en ce sens que les résiliations de bail signifiées par les appelants sont valables, les baux étant toutefois prolongés une première fois de trois ans pour les intimés E. _____, Q. _____ et V. _____ et G. _____ et X. _____, et de deux ans pour les intimés P. _____ et W. _____. Les appelants gagnent sur le principe de la validité des résiliations de bail mais succombent sur la question de la prolongation des contrats, les intimés obtenant substantiellement gain de cause sur leur conclusion subsidiaire. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'034 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront ainsi mis par trois quarts à la charge des intimés, solidairement entre eux, et par un quart à la charge des appelants, solidairement entre eux (cf. art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les intimés doivent ainsi aux

appelants la somme de 2'275 fr. 50 ($3'034 \times \frac{3}{4}$) à titre de restitution de l'avance de frais fournie par ceux-ci (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 5'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis par trois quarts à la charge des intimés, ceux-ci verseront en définitive, solidairement entre eux, aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 6'025 fr. 50 à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance ($2'275.50 + [5'000 \times \frac{3}{4}]$).

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