

## **VD\_GERICHTE XC09.038569 vom 7. Januar 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-01-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC09.038569](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC09.038569)

FR: VD\_GERICHTE XC09.038569 du 7 janvier 2013

IT: VD\_GERICHTE XC09.038569 del 7 gennaio 2013

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

L'appelante fait valoir, en substance, que les congés notifiés aux intimés sont valides, tant sous l'angle de l'octroi des autorisations administratives au sens de la LAAL que sous l'angle des règles de la bonne foi. a) Concernant tout d'abord les autorisations d'aliéner requises par l'appelante sur le plan administratif, il convient de relever que le SELT (devenu entre-temps l'UL) a délivré, le 8 décembre 2011, lesdites

- 18 - autorisations portant sur les lots nos 1, 3, 4, 5, 6 et 8 de l'immeuble lui appartenant, sur la base de l'art. 4 al. 1 let. a LAAL, comme elle l'avait déjà fait précédemment en ce qui concerne les lots nos 2 et 7 (cf. jugement attaqué, p. 12). Les décisions du 8 décembre 2011 ont été confirmées par la Cour de droit administratif et public dans l'arrêt du 29 août 2012 susmentionné, à l'encontre duquel les intimés ont annoncé leur intention de faire recours au Tribunal fédéral (cf. mémoire de réponse, ch. 2.1). b) Les premiers juges ont examiné la validité des congés signifiés aux demandeurs à la lumière de l'art. 271 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Aux termes de cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a; Conod, La protection du locataire en matière de congés, in 15e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. p. 185, n. 54). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3a). 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 fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou encore lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les intérêts des parties; à cet égard il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (TF 4A\_126/2012 du 3 août 2012 c.1; TF 4A 255/2012 du 20 juillet 2012 c. 2.1; TF 4A\_414/2009 du

- 19 - 9 décembre 2009; ATF 138 III 59 c. 2.1; ATF 136 III 190 c. 2; ATF 135 III 112 c. 4.1; ATF 120 II 31 précité; ATF 120 II 105 précité). c) Comme le relèvent les premiers juges en se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral, une résiliation du bail pour l'échéance en vue de vendre le bien immobilier qui en est l'objet dans de meilleures conditions parce que libre de locataires n'est en soi pas annulable. Le but de la loi est en effet uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas

contraire aux règles de la bonne foi du simple fait 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 (TF 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 c. 4.2 et les réf. citées). Les premiers juges ont toutefois considéré qu'au jour des congés litigieux, soit au moment déterminant pour juger de la conformité de ceux-ci au principe de la bonne foi, la défenderesse ne disposait que d'un rapport de pré-examen du SELT, établi le 4 février 2009, dans lequel ce service précisait que, sous réserve d'un préavis contraire particulièrement étayé de la Commune de Lausanne, l'aliénation des logements litigieux devrait pouvoir être autorisée sous l'angle de l'art. 4 al. 1 let. a LAAL, ces appartements ne semblant pas entrer dans la catégorie à pénurie. En revanche, elle ne disposait à ce moment-là d'aucune autorisation au sens de la LAAL, puisqu'elle n'avait pas même encore déposé de demande dans ce sens concernant les appartements litigieux, et rien ne lui permettait dès lors d'entretenir une quelconque certitude sur l'issue de la procédure d'autorisation. Raisonnant par rapport à la situation prévalant en cas de congé-rénovation, les premiers juges ont estimé que, dans le cas du congé-aliénation, on pouvait exiger du bailleur, au vu de l'absence d'inconvénients pour lui comparables au risque encouru par le locataire en cas de validation du congé puis de refus d'autorisation d'aliéner, qu'il ait obtenu avant d'exercer son droit de résilier l'autorisation de vendre son bien. Si tel n'est pas le cas, sous la réserve de cas exceptionnels où l'octroi de l'autorisation ne ferait absolument aucun doute, le bailleur ne dispose pas d'un intérêt suffisamment actuel et

- 20 - concret – soit suffisamment digne de protection – à l'exercice de son droit de résilier. Ainsi, en l'espèce, les résiliations signifiées par la défenderesse aux demandeurs devaient à leurs yeux être tenues pour contraires à la bonne foi. d) Le besoin propre du bailleur fait partie des motifs de congé admissibles. C'est ainsi que le bailleur peut résilier le bail en cas de démolition, de reconstruction ou de rénovation totale de l'immeuble, mais aussi en vue de transformer un immeuble en PPE. La distinction que font les premiers juges entre congé donné pour effectuer des travaux de rénovation (où il suffirait que les travaux envisagés ne soient pas objectivement impossibles) et congé donné en vue de transformer l'immeuble en PPE et d'aliéner les lots (où l'autorisation devrait être définitive au moment du congé) n'est pas convaincante. Certes, l'obtention d'un permis de construire suppose, en principe, l'accomplissement d'études préalables, et les éventuelles autorisations à obtenir dans le cas du congé-rénovation se périment. Ces circonstances ne sont cependant pas déterminantes pour justifier l'intérêt du bailleur à une résiliation. Il convient de rappeler que 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 (cf. c. 3b supra), ce qu'il appartient au locataire de prouver (art. 271 CO; ATF 138 III 59 c. 2.1). Le bailleur a un intérêt objectif et sérieux à résilier le bail tant lorsqu'il envisage d'entreprendre des travaux de rénovation que d'aliéner l'objet du bail après création d'une PPE. S'il devait attendre l'obtention définitive des autorisations administratives nécessaires s'agissant de l'aliénation, il ne pourrait réaliser cet objectif qu'un certain nombre

- 21 - d'années plus tard, compte tenu du délai de résiliation, de la durée de la procédure en contestation du congé et des prolongations possibles. Le Tribunal fédéral a jugé que l'art. 271 CO ne fait pas dépendre la validité du congé de l'existence des autorisations administratives nécessaires aux travaux de rénovation envisagés (TF 4A\_518/2010 du 16

décembre 2010 c. 2.6). Cette motivation est aussi valable dans le cas du congé donné en vue d'aliéner l'objet du bail. Ce n'est que si le projet du bailleur s'avère catégoriquement exclu, notamment s'il est certain qu'il se heurtera à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes – ce qu'il incombe au locataire de prouver – que le besoin du bailleur de récupérer les locaux loués peut être assimilé à un prétexte mensonger et qu'il devra être annulé en raison de son caractère abusif (TF 4A\_518/2010 précité c. 2.4.2 et 2.6 avec les réf. citées; Barbey, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, n. 211, p. 179; Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, Lausanne 2011, nn. 32 et 38 ad art. 271 CO, pp. 647 et 650). Or, en l'espèce, force est de constater qu'au moment déterminant, soit celui où les résiliations litigieuses ont été notifiées, la volonté de la défenderesse d'aliéner les appartements litigieux existait, ce qu'atteste le préavis positif en faveur de l'aliénation projetée émis par le SELT dans un rapport de pré-examen du 4 février 2009 (cf. jugement attaqué, pp. 9-10). Au demeurant, rien ne s'oppose à ce que des faits postérieurs soient pris en compte en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle et d'apprécier le bien-fondé d'un congé (TF 4A\_518/2010 précité c. 2.41; TF 2A\_241/2010 du 10 août 2010 c. 2.1.6; cf. également ATF 132 III 626, JT 2007 423 c. 3.1 et les réf. citées). A cet égard, la défenderesse s'est vu depuis lors accorder l'autorisation de vendre les lots de PPE nos 2 et 7, le 23 mars 2011, tandis qu'elle obtenait, le 8 décembre 2011, de semblables autorisations d'aliéner concernant les appartements litigieux, lesquelles ont été confirmées, sur recours des locataires concernés et de l'ASLOCA, par la Cour de droit administratif et public dans son arrêt précité.

- 22 - e) Dès lors que les intimés n'ont pas prouvé le caractère objectivement impossible de la vente des appartements litigieux préalablement constitués en lots de PPE, en ne rapportant notamment pas la preuve que l'appelante se heurterait de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, on ne saurait considérer, sous cet angle, les congés signifiés aux intimés comme abusifs. Le grief de l'appelante est, de ce point de vue, bien fondé. Cela ne conduit cependant pas nécessairement au rejet de la demande. En effet, vu la solution qu'elle a adoptée, l'autorité de première instance s'est dispensée de statuer sur les autres moyens soulevés par les demandeurs, à savoir d'une part le caractère purement spéculatif du projet de vente de la défenderesse, d'autre part la prétendue mauvaise foi par cette dernière découlant de l'engagement qu'elle a pris, au moment de son acquisition de l'immeuble, de maintenir les logements le composant sur le marché locatif. Elle les a cependant brièvement examinés, laissant entendre qu'ils n'étaient pas, a priori, complètement dénués de fondement.

#### **E. 4**

Dans leur réponse au présent appel, les intimés reprennent leurs deux autres griefs. a) En premier lieu, ils font valoir le caractère purement spéculatif de l'opération immobilière réalisée par l'appelante, ce qui la priverait de sa légitimité et la rendrait abusive. Se référant à l'avis exprimé par les premiers juges, selon lequel le fait pour une société immobilière d'acheter un immeuble à un prix de quelque trois millions de francs pour offrir à la vente, peu de temps après, les huit logements le composant à des prix dépassant vraisemblablement le million de francs l'unité pourrait tomber sous le coup de l'abus prohibé par l'art. 271 CO (cf. jugement attaqué, p. 16), les intimés soutiennent que le prix de vente proposé par l'appelante pour les appartements litigieux impliquerait, pour de futurs locataires, le doublement au moins des loyers actuels. Dans la

- 23 - mesure où l'immeuble ou l'appartement une fois vendu atteint un prix tel qu'il n'est plus possible de le louer à des conditions acceptables, le congé donné aux locataires est à leurs yeux contraire à la bonne foi. En second lieu, les intimés se réfèrent à l'engagement pris par l'appelante tel qu'il figure au ch. 12 de l'acte de vente par lequel elle a acquis l'immeuble en cause, selon lequel "l'acheteur [expose qu'il] maintiendra tous les appartements sis dans les immeubles vendus sur le marché locatif", ce dont le notaire instrumentateur a pris acte en constatant, sous la même clause, que "la présente vente n'est ainsi pas soumise à la loi vaudoise du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués". Ils invoquent la mauvaise foi de l'appelante par rapport à cet engagement, même si celui-ci a été pris à l'égard de la venderesse d'alors et non à l'égard des locataires en place, puisqu'il a permis à l'appelante de faciliter une acquisition en bloc en payant un "prix très avantageux" pour les quatre immeubles, avant de donner les congés litigieux en contradiction avec son propre engagement. Ces deux points n'ont pas été tranchés par le Tribunal des baux. Par économie de procédure, il y a lieu de les examiner dans le présent arrêt. b) aa) Concernant le premier grief, il se fonde, comme le relève à juste titre l'appelante dans ses observations complémentaires, sur des supputations. Le litige qui oppose les parties a en effet pour objet la validité des congés et non la contestation du loyer, qu'il s'agisse du loyer initial ou du loyer en cours de bail (cf. art. 270 et 270a CO), question hypothétique qui ne se pose pas à ce stade. Il n'est par ailleurs pas contesté qu'aucune des hypothèses de l'art. 271a CO n'entre en ligne de compte. Quant au but protecteur de l'art. 271 CO, il ne prive pas le propriétaire d'un immeuble de haut standing (cf. arrêt de la Cour de droit administratif et public du 29 août 2012, c. 3, pp. 10 à 13) de tirer profit de son bien immobilier en le revendant à de meilleures conditions.

- 24 - Selon l'arrêt 4A\_300/2010 rendu par le Tribunal fédéral le 2 septembre 2010, auquel se réfèrent les intimés, le congé donné pour un motif d'ordre économique se concilie, en règle générale, avec les règles de la bonne foi (ATF 136 III 190 c. 2), tel celui signifié par le bailleur afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais néanmoins compatible avec l'art. 269 CO qui réprime les loyers abusifs (ATF 136 III 190 c. 2; ATF 120 II 105 c. 3b/bb). Il en va de même du congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions (TF 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 c. 3.1; TF 4C.425/2004 du 9 mars 2005 c. 1.1, in SJ 2005 I p. 397; TF 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 c. 2.3, in SJ 2003 I p. 261). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A\_414/2009 précité c. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (TF 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 c. 4.2). Lorsque la jurisprudence énonce qu'il faut examiner si le bailleur peut obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais néanmoins compatible avec l'art. 269 CO qui réprime les loyers abusifs, elle signifie que le bailleur doit être en mesure d'exiger un loyer supérieur à celui payé par le preneur dont le bail est résilié; il faut alors déterminer si le loyer peut être augmenté en application de la méthode absolue (TF 4A 448/2009 du 1er février 2010 c. 2.3 confirmant l'arrêt CREC I 29 avril 2009/239). En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme au prix du marché et lui procure un rendement suffisant (ATF 120 II 105 c. 3b/bb). Le Tribunal fédéral a précisé qu'il suffit de déterminer si le loyer actuel peut être augmenté en application de la méthode absolue sans qu'il soit nécessaire de démontrer que

tel loyer supérieur visé par le bailleur est admissible (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 3.2). A défaut, le bailleur n'a aucun intérêt légitime à avoir – pour un loyer qui ne pourrait être augmenté – tel locataire plutôt que le preneur actuel.

- 25 - Quant à la jurisprudence rendue sur le congé notifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions, elle signifie que le bailleur est en droit de résilier pour pouvoir vendre plus facilement un bien libre de tout locataire (SJ 2005 I 397 c. 1.1; SJ 2003 I 261 c. 2.3). Il n'y a donc pas à se demander à ce stade quel montant de loyer serait nécessaire pour rentabiliser le prix de vente et si un tel loyer serait abusif, les éléments avancés par les intimés n'étant d'ailleurs que des supputations. C'est dans le cadre d'une contestation de loyer qu'un futur locataire pourrait se prévaloir du caractère excessif du prix d'acquisition. Il y a d'autant moins de motif de procéder à cet examen qu'il s'agit en l'espèce d'un congé en vue de vente à des tiers et que rien n'indique que les nouveaux acquéreurs conserveront l'objet sur le marché locatif, plutôt que de l'occuper eux-mêmes, ce qui paraît vraisemblable au vu du haut standing des appartements concernés. Le grief doit ainsi être rejeté. bb) Concernant le second grief invoqué par les intimés, relatif à l'engagement pris par l'appelante au ch. 12 de l'acte de vente, il y a lieu de relever que la Cour de droit administratif et public a, à juste titre, estimé la question sans pertinence dans le cadre de l'autorisation administrative sollicitée (cf. arrêt du 29 août 2012 précité c. 3 in fine, p. 13). C'est donc au juge civil qu'il appartient de la résoudre. Même si l'engagement susmentionné de l'appelante ne s'adressait qu'à la venderesse et qu'il avait pour finalité d'échapper à l'application de la LAAL, on doit relever que la vente des appartements destinés à rester sur le marché locatif – et partant le congé donné aux locataires en place – dénote un comportement contradictoire de la baillesse. Cette volte-face quelques mois à peine après avoir acquis l'immeuble en cause ne va assurément pas dans le sens voulu par le législateur de combattre les effets négatifs de la spéculation sur le marché

- 26 - de l'immobilier (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 724; *Commentaire SVIT*, op. cit., n. 37 ad art. 271 CO, p. 649). Toutefois, il convient de garder à l'esprit que l'acheteuse des biens-fonds, soit la baillesse, tout en reprenant à son compte les baux à loyer, s'est réservé, au ch. 5 de la même vente à terme conditionnelle, le droit de les résilier conformément à la loi ou aux contrats. Elle ne s'est en particulier pas liée par un acte juridique avec les locataires, la privant de reprendre sa liberté à leur égard. De même, elle ne s'est pas engagée expressément envers eux à maintenir leurs baux, créant chez eux une confiance légitime (cf. Deschenaux, *Le Titre préliminaire du Code civil, Traité de droit privé suisse*, tome II/1, pp. 171-172). On ne saurait donc retenir en définitive qu'elle a agi contrairement aux règles de la bonne foi. Dès lors, et en définitive, le second grief doit lui aussi être rejeté. cc) Au vu de ce qui précède, il apparaît que les conditions de l'abus de droit ne sont pas réalisées et que les congés litigieux ont été valablement donnés.

## **E. 5**

A titre subsidiaire, les intimés ont conclu, dans l'hypothèse où la validité des congés serait admise, à l'octroi de prolongations de longue durée de leurs baux. Cette question n'a pas été examinée par l'autorité de première instance, vu la solution adoptée dans le jugement attaqué. a) L'autorité d'appel statue sur la prolongation, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants (CACI 24 novembre 2011/367; CREC I 2 juin 2010/285). Tel est le cas en l'espèce. b) Selon l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail si la fin du contrat a pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

- 27 - Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 c.

#### **E. 6**

En définitive, l'appel doit être admis partiellement et il y a lieu de statuer à nouveau dans le sens des considérants précédents. L'appelante obtient gain de cause sur la validité du congé et pour l'essentiel sur la prolongation. Les intimés obtiennent presque tous une prolongation. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'700 francs (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante à raison d'un dixième et des intimés à raison de neuf dixièmes (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés, solidairement entre eux, verseront ainsi à l'appelante la somme de 6'030 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 5'000 francs pour chaque partie (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière

- 30 - civile du 23 novembre 2010; RSV 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 à la charge de l'appelante à raison d'un dixième et des intimés à raison de neuf dixièmes, les intimés, solidairement entre eux, verseront en définitive à l'appelante la somme de 4'000 fr. [(9/ ./.

#### **E. 10**

1/ ) x 5'000 fr.] à titre de dépens de deuxième instance.

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