

VD_GERICHTE XC10.042081 vom 24. November 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-11-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC10.042081

FR: VD_GERICHTE XC10.042081 du 24 novembre 2011

IT: VD_GERICHTE XC10.042081 del 24 novembre 2011

Erwägungen

E. 3

a) Les appelants soutiennent que le congé n'est pas abusif dès lors qu'il a été donné en vue d'exécuter des travaux importants qui nécessitent que le locataire quitte temporairement les locaux litigieux. Selon les appelants, dès lors que ce motif avait été établi en première instance, les premiers juges n'avaient pas à examiner si l'autre motif, à savoir la perception d'un loyer plus élevé après les travaux, était fondé. Pour sa part, l'intimé fait valoir que les rénovations effectuées par les appelants ces dernières années dans l'immeuble litigieux se sont espacées et qu'il n'est pas établi que des travaux soient nécessaires dans son appartement, qui a subi une rénovation totale en 1983 et des rafraîchissements en 2003 et 2008. Quoi qu'il en soit, les travaux projetés ne nécessiteraient pas le départ du locataire. b) A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Tout congé donné dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 730). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3e éd., Zurich 2008, n. 23 ad art. 271 CO). 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). 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 immissions et des dérangements qui

- 10 - limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux et rendent nécessaire l'évacuation des lieux (ATF 135 III 112 c. 4.2). 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_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.2 et la réf. citée). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_241/2010 du 10 août 2010 c. 2.1.6). Le motif avancé pour résilier le bail ne peut pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (CREC I 5 mai 2010/225 c. 4b/aa et les réf. citées). Concernant plus particulièrement le congé donné en raison de travaux de rénovation, il suffit, pour que la résiliation ne soit pas contraire aux règles de la bonne foi, que le bailleur rende

vraisemblable premièrement la nécessité des travaux de rénovation invoqués, deuxièmement sa volonté réelle de les effectuer et, troisièmement, que la présence de locataires complique sérieusement la conduite des travaux (CREC I 27 mai 2009/275). Le type de l'assainissement et l'ampleur que celui-ci doit prendre est une question qui relève de l'appréciation du bailleur (ATF 135 III 112 c. 4.2). Il n'est pas nécessaire que les travaux en question soient urgents ou techniquement indispensables à bref délai. Il suffit que la décision du bailleur soit objectivement justifiée (Conod, Droit du bail à loyer : Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 10 ad art. 271 CO). Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (TF 4A_503/2009 du 17 novembre 2009 c. 3.1. et les réf. citées). S'agissant du fardeau de la preuve, il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi ; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer

- 11 - loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 précité c. 4.1 ; ATF 120 II 105 c. 3c). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 précité c. 2.4.1). c) En l'espèce, par courrier du 19 octobre 2010, la gérance a indiqué à l'intimé deux motifs ayant conduit à la résiliation du bail : la rénovation totale du logement et la location au prix du marché. aa) S'agissant de la rénovation du logement, les appelants ont expliqué dans leur écriture du 17 mars 2011 avoir hérité de l'immeuble en 2003 et décidé de le conserver moyennant rénovations à raison d'un appartement tous les deux ans. Il s'agissait de refaire les colonnes de chute, l'électricité, les toilettes et les cuisines, qui étaient vétustes, et d'améliorer l'isolation thermique. L'appartement litigieux a fait l'objet d'une rénovation complète en 1983. Il ne ressort pas de l'instruction que des travaux conséquents auraient été réalisés depuis lors. D'après la Table de longévité des installations de la Fédération romande immobilière (FRI) et de l'Association suisse des locataires (ASLOCA), une rénovation complète doit être entreprise tous les 20-25 ans s'agissant de la cuisine et tous les 30 ans s'agissant de la salle de bains (Lachat, op. cit., annexe, p. 869). Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la réalisation de ces travaux est nécessaire et ne répond pas à des impératifs purement économiques. L'expert [...] a d'ailleurs souligné la vétusté des installations et recommandé qu'il soit procédé à des rénovations. L'intimé a lui-même suggéré à la gérance de réaliser des travaux d'isolation thermique dans son courriel du 18 août 2010. Ainsi, les travaux sont non seulement objectivement justifiés mais aussi nécessaires et peu importe qu'ils ne soient pas urgents, contrairement à ce que retient le tribunal. Par ailleurs, d'autres appartements ont fait l'objet de travaux importants : agencement de nouvelles cuisines, pose de nouveaux carrelages, rénovation complète de la salle de bain, remplacement de la colonne de chute. A l'heure actuelle, cinq des huit appartements de

- 12 - l'immeuble ont été refaits à neuf. Dans ces circonstances, on peut raisonnablement admettre que les appelants ont l'intention de procéder à une réfection de l'appartement litigieux, ce qui a d'ailleurs été admis par les premiers juges. En outre, les travaux sont tels qu'il n'est pas envisageable que l'intimé demeure dans les locaux pendant leur réalisation. Les photos prises pendant la réalisation de l'appartement voisin de celui de l'intimé constituent des indices supplémentaires que le maintien de l'intimé dans les locaux n'est pas envisageable. Ainsi, contrairement à ce que les premiers juges ont retenu, on doit admettre que les appelants ont le dessein de rénover l'appartement de l'intimé et non pas

uniquement de le relouer à un prix supérieur. C'est d'ailleurs ainsi que se comprend le courrier de la gérance du 19 octobre 2010, laquelle indique deux motifs séparés de résiliation. Il découle de ce qui précède que le premier motif de résiliation invoqué par les appelants, à savoir la rénovation totale du logement, n'apparaît pas abusif. bb) Les premiers juges ont ensuite examiné si le deuxième motif invoqué à l'appui du congé, à savoir une relocation au prix du marché, était abusif. Pour ce faire, ils ont calculé le rendement de l'immeuble après travaux. Constatant que les appelants pourraient obtenir un loyer supérieur de 0.89 %, ils ont considéré que la résiliation était abusive car elle relevait d'une disproportion grossière des intérêts en présence. Les appelants ont contesté ce calcul. Se fondant sur l'art. 269a let. a CO, ils estiment que le loyer payé par l'intimé est bien en dessous des loyers usuels et qu'ils pourraient obtenir plus de 1'000 fr. de loyer pour cet objet. Il n'y a pas lieu de revenir sur le calcul effectué par le tribunal. Comme souligné par les appelants, dès lors que le premier motif invoqué n'était pas contraire à la bonne foi, l'autorité n'avait pas à examiner si le second motif (location au prix du marché) était fondé (cf. TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.5).

- 13 -

E. 4

a) L'intimé soutient que le congé notifié par les appelantes constitue un congé de représailles. b) L'art. 271a al. 1 let. a CO prévoit que le congé est annulable lorsque le bailleur le donne parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. L'application de cette disposition suppose la réalisation de trois conditions, à savoir l'existence d'une prétention en relation avec le bail (1), que le locataire fait valoir de bonne foi (2) et qui provoque la résiliation du bail (3). La disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation, celui-ci pouvant résulter d'une grande vraisemblance. Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3 ; Higi, Commentaire zurichois, 4e éd., Zurich 1996, n. 61 ad art. 271a CO ; Lachat, op. cit., p. 741). Le locataire ne doit pas avoir fait valoir ses prétentions de manière chicanière ou excessive. La preuve de la mauvaise foi du locataire incombe au bailleur (Conod, op. cit., n. 11 ad art. 271a CO). c) En l'espèce, comme les premiers juges, on doit considérer que l'intimé avait effectivement été opposé à ses anciens bailleurs et aux appelants dans de nombreuses procédures, mais que celles-ci remontaient à plus de dix ans si bien qu'une relation de cause à effet entre les griefs formulés à l'époque et la résiliation litigieuse n'était pas du tout vraisemblable. Il en va de même de la baisse de loyer sollicitée en 2004. S'agissant du courrier électronique du 18 août 2010 au sujet de l'opportunité d'arrêter le chauffage en été, des différents problèmes de température et de la nécessité de procéder à la réfection des sols de la buanderie, il apparaît que l'intimé – architecte de profession – ne fait pas réellement valoir des prétentions, mais donne des indications à la gérance sur le moyen de remédier à certains problèmes qu'il a constatés et sur

- 14 - l'opportunité d'effectuer certains travaux simultanément à d'autres. On peut certes y voir un indice de congé de représailles. Les appelants conservaient toutefois la possibilité d'apporter la contre-preuve que la résiliation répondait à un motif légitime, ce qu'ils ont fait en l'espèce (cf. ci-dessus c. 3c/aa)

E. 5

a) En application de l'art. 273 al. 5 CO, les juges doivent examiner d'office si le bail peut être prolongé lorsqu'ils rejettent une requête en annulabilité du congé introduite par le locataire. Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO), comme en l'espèce, et que la prolongation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO ; Tercier, *Les contrats spéciaux*, 3e éd., Zurich 2003, n. 2496, p. 360). L'autorité d'appel examine d'office si le bail à loyer doit être prolongé, quand bien même l'intimé a renoncé à déposer un appel joint et n'a pris aucune conclusion à cet égard (cf. CREC I 16 juillet 2003/340). b) Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 104 II 311, JT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2, DB 1993, 9). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF précité). La loi permet deux prolongations successives, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier, *op. cit.*, n. 2484, p. 359). S'il n'existe aucun motif d'exclure d'emblée la prolongation du bail, le juge doit statuer en équité sur la demande du locataire (art. 4 CC), en tenant compte des intérêts en présence (RVJ 1994, 284).

- 15 - Il faut donc d'abord examiner s'il existe des conséquences pénibles : à défaut, la requête doit être rejetée sans autre examen ; si le cas présente de telles conséquences, le juge pèse les intérêts en présence (Lachat, *op. cit.*, pp. 771 ss). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, 61) : il faut entendre toutes les circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail (CdB 2001, 41). L'art. 272 al. 2 CO fournit une liste indicative de circonstances. Certaines sont liées à la situation personnelle (âge, état de santé), familiale (nombre d'enfants) ou financière des parties, ainsi que leur comportement (art. 272 al. 2 let. c et d CO). D'autres sont liées au contrat : durée, contenu, conditions de la conclusion (art. 272 al. 2 let. a et b CO). D'autres enfin à des faits extérieurs : situation tendue du marché local, possibilité de trouver un logement comparable (art. 272 al. 2 let. e CO). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille ; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logement et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2, DB 1993, 9 ; Tercier, *op. cit.*, n. 2511, p. 362). Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts ; il n'est pas une condition négative de la prolongation comme dans l'ancien droit ; un tel besoin peut faire d'emblée obstacle à l'annulation du congé, sans pour autant exclure la prolongation (Tercier, *op. cit.*, n. 2514, p. 363 et les réf. citées ; Lachat, *op. cit.*, pp. 777 ss) c) En l'espèce, dans sa demande du 20 décembre 2010, l'intimé a pris une conclusion subsidiaire en prolongation de bail de quatre ans. Les appelants ont conclu à une prolongation unique au 31 mars 2012. Le dossier ne contient que peu d'éléments sur la situation personnelle de l'intimé, qui n'a pas fait valoir de moyens tendant à l'obtention d'une prolongation de bail devant l'instance d'appel. On peut relever néanmoins que selon le certificat médical du Dr [...], l'état psychique de l'intimé est

- 16 - précaire et qu'il est en incapacité de travail. La recherche d'un nouveau logement, compte tenu du taux de vacances actuel et de la situation personnelle de l'intimé va s'avérer compliquée. L'intimé a déclaré qu'il était prêt à quitter son appartement pendant la durée des travaux, montrant ainsi qu'il y était très attaché. Il y réside depuis 1983. En outre, on ne saurait reprocher à l'intimé de n'avoir pas mis à profit le temps de la procédure pour rechercher un nouveau logement, dès lors que les premiers juges avaient invalidé le congé qui lui avait été notifié. Dans ces circonstances, une prolongation unique de trois ans apparaît justifiée.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et la décision du Tribunal des baux réformée en ce sens que la résiliation de bail n'est pas annulée et qu'une unique prolongation du contrat de bail de trois ans est accordée à l'intimé, soit jusqu'au 31 mars 2014. Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'430 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, par 355 fr., et à la charge de l'intimé par 1'075 francs. Les appelants ont ainsi droit à des dépens réduits et à la restitution de l'avance de frais de deuxième instance, par 2'950 fr. (art. 106 al. 2 CPC ; art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RS 270.11.6]), à charge de l'intimé.

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