

VD_GERICHTE XC12.017839 vom 28. Oktober 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC12.017839

FR: VD_GERICHTE XC12.017839 du 28 octobre 2013

IT: VD_GERICHTE XC12.017839 del 28 ottobre 2013

Erwägungen

E. 3

a) L'appelante prétend que les résiliations dûment notifiées ne contreviennent pas aux règles de la bonne foi. b) 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 des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO. L'art. 271 CO prohibe le congé purement chicanier, ne répondant à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, dont le motif n'est qu'un prétexte (ATF 138 III 59 c. 2.1 p. 62; ATF 136 III 190 c. 2 p. 192). Pour dire si un congé est ou non abusif, il faut connaître le motif réel de la résiliation, dont la constatation relève de l'établissement des faits (ATF 136 III 513 c. 2.3 p. 515; ATF 136 III 190 c. 2 p. 192). Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). L'absence de motivation ou une motivation mensongère n'affecte pas en soi la validité du congé. Toutefois, elle peut être un indice que le congé ne poursuit aucun intérêt digne de protection (ATF 125 III

- 16 - 231 c. 4b). Est ainsi contraire à la bonne foi la résiliation fondée sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 c. 2.1 p. 62; ATF 135 III 112 c. 4.1; ATF 120 II 31 c. 4a). La résiliation du bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 c. 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. L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.6, in MRA 2011 p. 59; cf. également TF 4P.274/2004 du 24 mars 2005 c. 3.3, in mp 2005 p. 172, rés. in DB 2006 p. 40, suivi d'un commentaire de Laura Jacquemoud Rossari; TF 4A_726/2012 du 30 avril 2013, c. 1.2). Ainsi, le Tribunal fédéral a rappelé dans l'arrêt précité (4A_726/2012) que le problème se pose de la façon suivante : - soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet envisagé se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. S'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi; - soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce

qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable

- 17 - quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte. 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 c. 2.3; ATF 136 III 552 c. 4; TF 4A_225/2012 du 20 juillet 2012 c. 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 c. 3b p. 156; TF 4A_383/2012 du 9 octobre 2012 c. 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 c. 2.1.6). c) Sur la base des pièces figurant au dossier, il est clairement établi que la volonté de l'appelante était d'entreprendre des travaux de diverses natures sur l'immeuble litigieux. Les éléments postérieurs aux résiliations des baux, soit la réalisation de plans d'architecte, les discussions entreprises avec les services compétents de même que la constitution et le dépôt du dossier de mise à l'enquête, permettent d'attester de la réalité de ce projet. Les oppositions formées audit projet témoignent également de sa réalité et des contestations qu'il suscite. Il faut également relever que la résiliation n'est pas conditionnée, selon la jurisprudence, à l'octroi des autorisations administratives. Il importe dès lors peu qu'aucune autorisation au sens de la LDTR (loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation du 4 mars 1985, RSV 840.15) n'ait été demandée et que l'on ignore à ce stade quel sera le résultat de la mise à l'enquête. Les premiers juges se bornent du reste à indiquer qu'il est "très vraisemblable" que le projet ne pourra pas être réalisé sans l'autorisation du Service de l'économie, du logement et du tourisme, sans qu'aucune certitude sur un éventuel refus ne soit évoquée.

- 18 - Ainsi, il y a lieu de retenir que le motif de congé réel est bien lié au projet de transformation invoqué et que les parties intimées n'ont pas démontré – comme cela leur incombait – que le projet se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. Les premiers juges ne l'affirment du reste pas, puisqu'ils se contentent de dire que "la faisabilité du projet au regard du droit public est fortement douteuse", ce qui n'équivaut pas à la certitude requise par la jurisprudence fédérale. Il n'est en tous cas pas possible de déduire des oppositions formulées contre la mise à l'enquête que le projet se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. Le contenu de la lettre de l'Office communal de la police des constructions du 15 mai 2012 n'est par ailleurs d'aucun secours aux intimés, dès lors que la possibilité était offerte à l'appelante de corriger son dossier, ce qu'elle semble avoir fait dans le cadre du dépôt de son dossier de mise à l'enquête. Au surplus, le jugement entrepris retient qu'en sus des travaux d'agrandissement de l'immeuble, des travaux d'assainissement relatifs au bâtiment existant seraient réalisés, sans qu'il ne soit établi que de tels travaux puissent être effectués en maintenant les locataires sur place. Les déclarations de l'un des organes de la société ne permettent en tous cas pas de l'affirmer. Quoi qu'il en soit, cela ne constitue pas une exigence posée par la jurisprudence, puisqu'il suffit que le congé soit motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, une telle nécessité n'ayant d'ailleurs pas été remise en cause. En vertu de la jurisprudence précitée, les congés donnés aux différents locataires doivent être considérés comme conformes à la bonne foi. Le dépôt du dossier auprès de l'office communal de la police des constructions le 22 décembre 2012

ainsi que la suite donnée par cet office à ce dossier attestent également de la réalité du motif invoqué.

E. 4

a) En application de l'art. 273 al. 5 CC, lorsque l'autorité compétente rejette une requête en annulabilité du congé, elle doit

- 19 - 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), comme en l'espèce, et que la résiliation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1er CO; Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4ème éd., 2009, n. 2762 p. 406). 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

E. 6

septembre 2013/458 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). 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/Favre, *op. cit.*, n. 2776 p. 408). 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

- 20 - 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 litt. 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). Il incombe au locataire de prouver les circonstances pénibles (Conod, *La protection du locataire en matière de congés*, in 15ème séminaire sur le droit du bail, 2008, n. 14 ad art. 272 CO ; CACI 7 janvier 2013/1). 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/Favre, *op. cit.*, n. 2764 p. 406). 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/Favre, op. cit., n. 2767 p. 407 et réf.; Lachat, op. cit., pp. 500 ss; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 46 ss p. 704 ; Engel, Contrats de droit suisse, 2ème éd., 2000, pp. 211 ss). Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum (art. 272b al. 1 CO). c) En l'espèce, les locataires ont pris une conclusion subsidiaire en prolongation de bail de quatre ans dans leurs demandes du

E. 7

mai 2012, mais ils ne l'ont pas fait dans leurs réponses sur appel des 31 juillet et 26 août 2013. Le dossier contient néanmoins de nombreux éléments sur la situation personnelle des intimés puisqu'en première instance, ils ont été invités à produire toutes pièces de nature à établir les conséquences pénibles de la fin du bail et les démarches de relocation, si bien que l'autorité d'appel est en mesure de statuer sur les prolongations requises.

- 21 - Les intimés X._____, G._____, E._____, T._____ et B._____ ont établi qu'ils rencontraient d'importants problèmes de santé. En particulier, X._____, qui est âgée de 88 ans, a besoin d'un traitement régulier et fait l'objet d'une surveillance clinique suivie, étant précisé qu'elle a de la difficulté à se déplacer. G._____ a vécu "des moments extrêmement difficiles" et "s'est remise après des difficultés significatives et des situations familiale et professionnelle difficiles". Quant à E._____, elle est âgée de 74 ans et souffre de lombalgies chroniques, de douleurs chroniques à la hanche gauche, de douleurs à la hanche droite, d'ostéoporose avancée ainsi que d'un état dépressif. Elle éprouve également d'importantes difficultés de déplacement. T._____ a une santé très fragile, chroniquement déficitaire pour cause de maladie digestive incurable. En outre, le stress dû à la pression de devoir se reloger a engendré chez elle une aggravation de la symptomatologie usuelle avec ulcère de stress en sus. Enfin, B._____ a eu un grave accident en 2009, dont il subit encore les conséquences à l'heure actuelle, puisque l'intervention de l'assurance-accident a pris fin au bénéfice de celle de l'assurance-invalidité. E._____ ne dispose que d'une rente AVS ainsi que d'une rente LPP de faible montant et bénéficie des prestations complémentaires, de sorte que sa situation financière est précaire. Il en va de même s'agissant de J._____, qui réalise un salaire mensuel net très modeste et qui fait au surplus l'objet de saisies de salaire de la part de l'office des poursuites, mais également s'agissant de B._____, qui n'est plus en mesure de travailler et bénéficie selon toute vraisemblance d'une rente AI. Ces personnes ne disposent ainsi pas du profil idéal pour trouver un nouveau logement. Au surplus, X._____ occupe son appartement à l'avenue [...] depuis près de 50 ans. Quant à E._____, cela fait presque 40 ans qu'elle y réside. J._____ habite dans l'immeuble depuis plus de 20 ans et G._____, qui élève seule son fils de quatre ans, y vit depuis 13 ans. Quant aux concubins T._____ et K._____, ils résident dans l'immeuble

- 22 - depuis 14 ans. Le dernier arrivé, B._____, est quant à lui locataire de son appartement depuis près de 8 ans. Il faut également tenir compte du fait, notoirement connu, que le marché de l'immobilier en région lausannoise est particulièrement difficile et qu'il y a pénurie de biens, notamment s'agissant de ceux dont les loyers sont modérés. Enfin, on relèvera qu'au vu du nombre d'oppositions formées au projet de l'appelante, la procédure de mise à l'enquête devrait prendre un certain temps, de sorte que celle-ci n'a pas d'intérêt majeur à une restitution rapide des locaux. Ainsi, compte tenu de tous les éléments qui précèdent, il convient d'accorder à l'ensemble des locataires une prolongation maximale de quatre ans, soit jusqu'au 31 mars 2016. 5. a) En définitive, l'appel est admis et le jugement réformé en ce sens que les résiliations de baux signifiées par D._____ SA à J._____,

E._____, G._____, K._____ et T._____, B._____, X._____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012 sont valables, et que les contrats de baux liant D._____ SA à J._____, E._____, G._____, K._____ et T._____, B._____, X._____, résiliés le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, sont prolongés d'une durée de quatre ans s'étendant jusqu'au 31 mars 2016. b) L'appelante obtient gain de cause s'agissant de la validité des résiliations de baux, mais succombe sur la question de la prolongation de bail. Partant, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'012 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), doivent être mis à la charge de l'appelante à raison d'un cinquième, savoir 602 fr., et des intimés, solidairement entre eux, à raison de quatre cinquièmes, soit 2'410 fr. (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés doivent ainsi à l'appelante la somme de 2'410 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC).

- 23 - c) La charge des dépens est évaluée à 3'500 fr. pour chaque partie (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière 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 cinquième et des intimés à raison de quatre cinquièmes, les intimés verseront en définitive, solidairement entre eux, à l'appelante la somme de 4'510 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (2'100 + 2'410).

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