

VD_GERICHTE XC12.049517 vom 14. Mai 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-05-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC12.049517

FR: VD_GERICHTE XC12.049517 du 14 mai 2014

IT: VD_GERICHTE XC12.049517 del 14 maggio 2014

Erwägungen

E. 1

CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de

- 16 - l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le congé est abusif s'il ne répond à aucun intérêt digne de protection, s'il est purement chicanier ou s'il conduit à une disproportion manifeste des intérêts en présence (ATF 132 III 737 c. 3.4.2; ATF 120 II 31 c. 4a). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 c. 4b et les références citées). Par conséquent, en tant que telles, des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent affecter la validité d'un congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 c. 4b; ATF 132 III 737 c. 3.4.2 ; Barbey, Commentaire du droit du bail, chapitre III, 1991, n. 290 et 319 ad art. 271-271a CO; Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9e séminaire sur le bail à loyer, 1996, p. 22; Higi, Zürcher Kommentar, Band V/2b/4, 4e édition 1996, n. 149 ad art. 271 CO; Tercier, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, n. 2451, p. 354; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 52 ad art. 271 CO ; Conod, in Droit du bail à loyer : Commentaire pratique, 2010, n° 23 ad art. 271 CO et réf. ; CREC I du 8 novembre 2011/272 c. 6b). S'il est en revanche établi que le motif réel de résiliation – qui seul entre en considération – était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (Barbey, op. cit., n. 45 ad art. 271-271a CO). Pour déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se fonder sur son motif réel, dont la constatation relève des faits (ATF 136 III 513 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).

- 17 - La résiliation du bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi du moment que ces travaux limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et que le bailleur se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux ou si le maintien du locataire pendant les travaux est certes en soi possible, mais que sa présence entraînera des retards ou complications. 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 ; TF 4A_503/2013 du 5 mars 2014 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 (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 c. 1, in CdB 2012

p. 109). 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 c. 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 immissions et des dérangements qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux et rendent nécessaire l'évacuation des lieux (ATF 135 III 112 c. 4.2 p. 120). 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

- 18 - 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). 3.2 Les appelantes ont acquis l'immeuble litigieux le 5 mars 2012 et ont notifié aux intimés la résiliation de leur contrat de bail avec effet au 1er octobre 2012, selon formule officielle adressée le 25 juin 2012 à chacun des locataires. Le 29 juin 2012, elles ont reçu une "offre préliminaire" de l'entreprise [...] portant sur un chauffage avec chaudière à gaz, un chauffe-eau et des parois chauffantes ; le 15 septembre 2012, l'ingénieur [...] a établi à leur intention un devis estimatif des travaux, concernant l'ensemble de l'immeuble, se montant à 821'000 fr.; en date du 19 octobre 2012, un représentant des appelantes a soumis le projet de rénovation à la Déléguée à la protection du patrimoine bâti de la ville de Lausanne; selon des courriels du 12 novembre 2012, les appelantes ont pris des contacts avancés avec les [...] en vue d'un financement complémentaire des travaux envisagés ; le 17 novembre 2012 elles ont reçu une offre de l'entreprise [...] pour la réfection des installations électriques; enfin le 22 novembre 2012, l'architecte K._____ leur a soumis des plans pour la rénovation de l'immeuble, avec restructuration des appartements. Ces éléments tendent à démontrer la volonté réelle des appelantes de procéder à des travaux importants dans l'immeuble litigieux. A cela s'ajoute que la rénovation de l'immeuble est nécessaire, notamment en raison de la vétusté des installations électriques (cf. rapports de contrôle de la société [...]), ainsi que des installations de chauffage et sanitaires (cf. témoignage de I._____). La nécessité de rénover l'immeuble ressort également de l'expertise immobilière commandée par les appelantes à [...] avant même l'acquisition de l'immeuble. Compte tenu de ce qui précède, on ne saurait retenir, à l'instar des premiers juges, que les appelantes n'ont pas rendu vraisemblable la

- 19 - réalité tangible de leur projet de rénovation, même si celui-ci n'est en l'état pas très avancé. On ne saurait pas plus retenir que le projet est inconsistant du seul fait que le premier motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail de A.B._____ était le besoin urgent d'un proche parent ou allié, étant rappelé que la motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité. En outre, le fait que les appelantes, qui ne sont pas professionnelles de l'immobilier, aient mentionné un besoin propre urgent à l'appui de la

résiliation de bail de A.B._____ n'exclut pas que leur intention réelle était de rénover entièrement l'immeuble dans un premier temps, puis dans un second temps de reloger [...]. Les propriétaires n'ont certes pas encore mandaté les différents corps de métiers et n'ont en particulier pas déposé de demande de permis de construire ni de demande d'autorisation au sens de l'art. 1er de la loi du 4 mars 1985 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 (LDTR ; RSV 840.15). La validité de la résiliation n'est toutefois pas conditionnée, selon la jurisprudence, à l'octroi des autorisations administratives. Il importe dès lors peu qu'en l'état aucune autorisation au sens de la LDTR n'ait été demandée, ni que le dossier de mise à l'enquête publique n'ait pas encore été déposé. Cela étant, si les travaux réalisés dans deux appartements pour un montant de 3'000 fr. peuvent apparaître en contradiction avec les projets des appelantes qui allèguent vouloir modifier les plans des appartements, les coûts de ces premiers travaux doivent cependant être relativisés au vu des travaux de rénovation estimés à plus de 821'000 francs. Au regard de l'ampleur du projet, telle que ressortant des pièces du dossier, il ne semble par ailleurs pas douteux qu'un départ des locataires s'impose (cf. témoignages de K._____, I._____ et H._____), étant rappelé que la décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire. A cet égard, on retiendra que les intimés n'ont pas démontré, comme cela leur incombait, que le projet se heurterait de façon certaine au refus des autorités administratives.

- 20 - En définitive, il y a lieu de retenir que le motif réel de congé est bien lié au projet de rénovation et de restructuration de l'immeuble invoqué par les appelantes et de considérer, contrairement aux premiers juges, que les résiliations notifiées aux intimés sont conformes à la bonne foi.

E. 4

4.1.1 En application de l'art. 273 al. 5 CO, lorsque l'autorité compétente rejette une requête en annulabilité 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), 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, 4e 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 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).

4.1.2 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. Par conséquences pénibles, 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. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de

- 21 - résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (TF 4A_104/2013 du

E. 4.2

En l'espèce, les locataires ont pris une conclusion subsidiaire en prolongation de bail de quatre ans dans leurs réponses du 23 février 2013 en ce qui concerne A.B. _____ et B.B. _____ et du 28 février 2013 en ce qui concerne C.B. _____ et R. _____, mais ils ne l'ont pas fait dans leurs réponses sur appel des 17 avril et 1er mai 2014. L'instruction a cependant aussi porté sur cette question puisque la Présidente du Tribunal des baux avait imparti aux parties intimées par avis du 26 février 2013 un délai pour produire toute pièce établissant les conséquences pénibles de la fin du bail et toute pièce de nature à établir les démarches de relocation entreprises, ainsi que toute pièce utile à prouver la situation personnelle et financière de la partie locataire. Les parties intimées ont produit des pièces y relatives, selon bordereaux du 28 mars 2013. A.B. _____, âgée de 77 ans, vit depuis 44 ans dans l'immeuble. Sa fille B.B. _____ habite l'immeuble depuis sa naissance, tout comme le locataire C.B. _____. A.B. _____ perçoit un revenu mensuel net de 2'856 fr. 20, celui de B.B. _____ se montant à 2'266 fr. et celui de C.B. _____ et R. _____ à 1'872 francs. Le loyer mensuel net de A.B. _____ se monte à 762 fr., celui de B.B. _____ à 375 fr. et celui de R. _____ et C.B. _____ à 279 francs. A.B. _____ et B.B. _____ se sont inscrites auprès de la Commune de Lausanne pour un logement subventionné. Compte tenu de la longue durée des baux, respectivement de l'occupation des lieux par les intéressés, de la situation tendue du marché du logement et de la difficulté de trouver des logements au loyer

- 23 - comparable, alors que la situation financière des locataires est serrée, les résiliations présentent des conséquences pénibles pour chacun des locataires. Dès lors que les premiers juges ont invalidé le congé qui avait été notifié aux intimés, on n'accordera qu'une importance très relative au fait qu'ils n'ont pas mis à profit le temps de la procédure pour chercher un nouveau logement. De surcroît, si la réalité du motif de résiliation ne saurait être mise en doute, il n'en demeure pas moins que le projet n'est pas très avancé, la délivrance des autorisations et permis de construire pouvant prendre un certain temps, de sorte que les appelantes ne sauraient se prévaloir d'un intérêt prépondérant à une restitution rapide des locaux. Au vu de tous les éléments qui précèdent, on accordera aux intimés une prolongation maximale de quatre ans, soit jusqu'au 1er octobre 2016. 5. 5.1 En définitive, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que les résiliations de bail signifiées par T. _____ et A.D. _____ à A.B. _____, B.B. _____, R. _____ et C.B. _____ le 25 juin 2012 pour le 1er octobre 2012 sont valables, et qu'une unique prolongation des baux de quatre ans est accordée aux intimés, soit jusqu'au 1er octobre 2016. 5.2 Les appelantes obtiennent gain de cause s'agissant de la validité des résiliations de bail, mais succombent sur la question de la prolongation de bail. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'509 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront ainsi mis à la charge des appelantes à raison d'un cinquième, savoir 301 fr. 80, arrondis à 302 fr., solidairement entre elles, et de quatre cinquièmes à la charge des intimés, savoir 1'207 fr. 20, arrondis à 1'207 fr., solidairement entre eux (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés doivent ainsi aux appelantes la somme de 1'207 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ces dernières (art. 111 al. 2 CPC). 5.3 La charge des dépens est évaluée à 3'500 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les

- 24 - frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge des appelantes à raison d'un cinquième et des intimés à raison de quatre cinquièmes, les intimés verseront en définitive aux appelantes la somme de 3'307 fr. à titre de dépens et de

restitution d'avance de frais de deuxième instance (2'100 + 1'207).

E. 7

août 2013 c. 2.3 ; 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 p. 2, DB 1991 p. 9). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 précité). La loi permet deux prolongations successives (art. 272b al. 1 CO), mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier/Favre, op. cit., n. 2776, p. 408) ; le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum (art. 272b al. 1 CO). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (arrêt 4A_57/2012 du 29 juin 2012 c. 2.3, SJ 2012 I p. 473). La prolongation légale ayant pour but de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement, il s'agira 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 locatif local (ATF 136 III 190; ATF 135 III 121). 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). Il incombe au locataire de prouver les circonstances pénibles (Conod, La protection du locataire en matière de congés, in 15e 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 p. 2 ; DB 1991 p. 9 ; Tercier/Favre, op. cit., n. 2764, p. 406). L'absence de recherche pour retrouver un nouveau logement est un facteur qui entre en ligne de compte dans la

- 22 - pesée des intérêts ; cette circonstance doit toutefois être relativisée lorsque la validité de la résiliation a été attaquée avec des chances de succès (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 4.1 ; TF 4A_15/2014 du 25 mai 2014 c. 4.1). 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, 2e éd., 2000, pp. 211 ss).

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