

VD_GERICHTE XC13.022705 vom 5. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC13.022705

FR: VD_GERICHTE XC13.022705 du 5 juillet 2018

IT: VD_GERICHTE XC13.022705 del 5 luglio 2018

Erwägungen

E. 3

- 29 -

E. 3.1

L'appelant soutient que les résiliations dûment notifiées ne contreviendraient pas aux règles de la bonne foi et qu'elles auraient été faites conformément à l'art. 271 CO. Il relève en premier lieu que les congés auraient été motivés par une lettre d'accompagnement décrivant les travaux envisagés et qu'au demeurant, les locataires n'auraient pas pu ignorer la vétusté de l'immeuble, qui aurait été reconnaissable par tout un chacun, ni que celui-ci aurait nécessité de lourds travaux de rénovation, notamment s'agissant de l'électricité et des installations sanitaires. Selon lui, les locataires auraient pu objectivement se rendre compte que ces travaux n'étaient pas compatibles avec leur présence dans les locaux, dès lors que dans la mesure où il était expressément mentionné que le réseau sanitaire devait être entièrement rénové, les appartements seraient privés d'eau durant les travaux et seraient ainsi inhabitables. En outre, l'appelant allègue qu'il aurait disposé d'un projet suffisamment élaboré au jour des résiliations des baux, en rappelant que lors de l'acquisition de l'immeuble, il s'était vu remettre tous les documents relatifs à la gérance, notamment les rapports [...] et [...] SA, que son architecte a en outre entrepris diverses démarches durant l'été 2012, soit notamment la typologie d'avant-projet du 23 juillet 2012, qu'en outre, une estimation des coûts avait été articulée devant la Division logement et que celle-ci avait procédé à deux analyses préalables les 20 juillet et 27 août 2012. S'agissant de la compatibilité de son projet avec le droit administratif, l'appelant affirme qu'il obtiendra à n'en pas douter les autorisations administratives ad hoc, par le biais d'une nouvelle mise à l'enquête, de sorte qu'il ne serait pas possible de prétendre que son projet se heurtera de façon certaine à un refus. Quant aux intimés, ils soutiennent que la motivation accompagnant les congés était succincte et très générale et qu'elle ne permettait pas aux locataires de se rendre compte de l'ampleur des travaux envisagés. Ils rappellent en outre que l'immeuble a été régulièrement entretenu et qu'il a fait l'objet de travaux de rénovation importants. Selon eux, l'absence de motivation des congés suffirait à annuler ces derniers. Ils relèvent également qu'au vu des éléments du dossier, l'appelant n'aurait pas disposé, au moment des résiliations, d'un

- 30 - projet mûrement réfléchi. En effet, il n'aurait été en possession d'aucun plan sérieux, document technique ou administratif ou encore d'un devis. Enfin, ils soulignent que plusieurs aspects du projet de l'appelant ont été jugés incompatibles avec la LDTR par les autorités administratives, notamment s'agissant de la création de duplex dans les combles et de la suppression des wc séparés, ce qui a motivé le refus des autorisations idoines par les autorités administratives.

E. 3.2.1

Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (TF 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1 ; TF 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1 ; TF 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 193), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (TF 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.2 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3 ; TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3 ; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5 ; TF 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

- 31 - 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.

E. 3.2.2

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 consid. 2.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2). 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 consid. 2.3 ; ATF 136 III 190 consid. 2). Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 ; ATF 120 II 31 consid. 4a ; voir aussi ATF 140 III 496, consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction de circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 i.f.; ATF 109 II 153 consid. 3b p. 156). Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 142 III 91

consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). A cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions - 32 - du bailleur au moment de la résiliation (TF 4A_183/2017 du 24 janvier 2018 et les arrêts cités).

E. 3.2.3

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 231 consid. 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 consid. 2.1 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1 ; ATF 120 II 31 consid. 4a). Il appartient donc au locataire qui veut contester le congé de requérir la motivation de celui-ci. S'il ne l'a pas requise, le bailleur peut encore indiquer ses motifs devant le tribunal de première instance en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC); une allégation tardive peut éventuellement constituer un indice en sa défaveur ou avoir une conséquence sur les frais (ATF 138 III 59 consid. 2.3). Des précisions sur le motif de congé indiqué peuvent toujours être apportées en complément en procédure (ibid.). 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 consid. 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. Le juge doit être convaincu de l'existence de cette condition, le degré de la preuve étant la certitude; la simple vraisemblance ne suffit pas. Il faut bien distinguer cette condition objective, dont la réalisation est nécessaire (au moment de la résiliation du bail) pour que le juge puisse constater la validité de la résiliation, de la connaissance interne que le bailleur a de l'existence de son projet et de ses propres intentions de réalisation. Il n'est toutefois pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives nécessaires, ni même qu'il ait déposé

- 33 - auprès des autorités compétentes les documents dont elles dépendent (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; TF 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.1.1). En effet, 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 (ATF 143 III 344 consid. 4.2 ; ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1). Ainsi, 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 quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un

prétexte. Dans un arrêt de principe rendu en 2008 (ATF 135 III 112), le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation de bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière

- 34 - insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. Dans la cause ayant donné lieu à cet arrêt, le bailleur avait détaillé les travaux prévus dans une lettre jointe à l'avis de résiliation. Savoir si la présence du locataire serait susceptible d'entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dépend des travaux envisagés. La validité du congé suppose ainsi qu'au moment de la résiliation, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. C'est pourquoi le Tribunal fédéral a déjà admis qu'un congé en vue d'une rénovation importante contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés ni de déterminer si ceux-ci nécessitent que le bâtiment soit vidé de ses locataires. En outre, faute de renseignements suffisamment précis, le locataire n'est pas en mesure de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que sa présence entraînerait pour l'exécution des travaux envisagés ; or il a le droit d'obtenir du bailleur une motivation (art. 271 al. 2 CO) qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès et de décider en connaissance de cause s'il entend procéder. Dans la cause ayant conduit à préciser ces principes, le seul acte accompli avant la résiliation des baux en vue d'une restructuration des étages était une visite du bâtiment par la gérance (ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.2). Au demeurant, le locataire d'un immeuble ancien qui n'a pas subi de transformations depuis de très nombreuses années, voire même depuis sa construction, est à même de percevoir le genre de travaux à effectuer et leur intensité (TF 4A_583/2014 du 23 janvier 2015, consid. 2.1.2 et les réf. citées).

E. 3.3

En l'espèce, pour établir la volonté réelle de l'appelant au moment de la notification des résiliations de bail, il faut en premier lieu examiner les démarches qu'il a entreprises avant celle-ci, soit avant le 29 août 2012. Il n'y a en effet pas lieu de se fonder, comme l'ont fait les premiers juges, sur la date du 22 juin 2012. Il n'est pas exclu que le

- 35 - bailleur ait préparé les résiliations litigieuses à une date antérieure au 29 août 2012, mais la réalité de son projet doit être évaluée à la date à laquelle les résiliations des baux ont été envoyées. A cet égard, sur la base des pièces figurant au dossier, il est clairement établi que la volonté de l'appelant était d'entreprendre des travaux de diverses natures sur l'immeuble litigieux, soit notamment la rénovation des colonnes de distribution et d'évacuation des eaux. En effet, cette volonté est attestée par les diverses démarches entreprise par celui-ci même avant son inscription au Registre foncier en tant que propriétaire. Il faut d'abord souligner que le demandeur a visité une première fois l'immeuble en février 2012, avant de signer l'acte d'achat début mars 2012. Il a contacté le bureau d'architectes [...] SA en avril 2012 et il s'est procuré, en juin 2012, les plans datant de la construction de l'immeuble en 1910 et les divers plans liés à des transformations

intervenues depuis lors. En outre, au début du mois de juin 2012, l'appelant a une nouvelle fois visité les parties communes de l'immeuble en compagnie de son architecte. Le changement de propriétaire a été inscrit au Registre foncier le 13 juin 2012. L'appelant a ensuite rencontré seul, les 26 juin et 20 août 2012, les sieurs [...] et [...] de l'Unité logement. Leurs témoignages permettent également d'attester de la volonté de l'appelant d'entreprendre des travaux d'ampleur sur l'immeuble puisqu'ils ont clairement indiqué que l'intéressé souhaitait obtenir une sorte de prise de position préalable de ce service sur les loyers admissibles après travaux en évoquant oralement un projet de rénovation pour un montant de 7,5 millions de francs. Même si l'appelant n'a présenté aucun document aux témoins, cet élément, ajouté à ceux déjà présentés ci-avant, permet de retenir que l'appelant avait la volonté réelle d'entreprendre des travaux importants sur son immeuble. L'architecte [...] a en outre établi des plans datés du 23 juillet 2012, soit une opération qualifiée de « Typologie d'avant-projet pour un immeuble type ». Même s'il est apparu que ces

- 36 - plans ne concernaient que deux configurations existantes d'appartements de 3 pièces, alors que l'immeuble compte aussi des configurations différentes, en particulier des appartements de 4 pièces et des appartements de 5 pièces et qu'ils étaient de surcroît fondés sur les plans établis en vue de la construction de l'immeuble en 1910, et non pas sur des relevés actuels, qui ont été établis ultérieurement selon le « Journal des opérations » précité, ils sont un indice supplémentaire allant dans le sens de la volonté réelle de l'appelant d'effectuer les travaux pour lesquels les baux ont été résiliés. Au demeurant, des dessins du projet définitif de transformations auraient été réalisés selon l'appelant et selon le « Journal des opérations » de l'architecte à la mi-août 2012, étant précisé que le témoin [...] architecte employé de [...] SA, a indiqué que des relevés du bâtiment avaient été faits durant l'été 2012, ainsi que des « esquisses ». Il faut encore souligner que la nature des travaux projetés était déjà passablement précise en juillet 2012, comme cela ressort du courrier de l'Unité logement envoyé le 20 juillet 2012 à l'appelant ensuite du premier entretien, qui indique que « les travaux consisteraient en la réfection des canalisations, la réfection des cuisines et des sanitaires, y compris certaines restructurations telles la suppression d'un WC séparé pour agrandir une chambre d'une petite surface côté Mont-Blanc, par exemple. ». Au surplus, comme la jurisprudence fédérale le retient, des faits survenus ultérieurement peuvent fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (TF 4A_183/2017 du 24 janvier 2018 et les arrêts cités). Dans le cas présent, la volonté de l'appelant d'effectuer d'importants travaux de rénovation, plus particulièrement des conduites d'eau, ressort de l'ensemble de la procédure administrative, initiée en janvier 2013, consistant notamment en la constitution et le dépôt du dossier de mise à l'enquête. L'ensemble des éléments précités permettent d'attester de la réalité de ce projet, de même que les oppositions formées audit projet témoignent également de sa réalité et des contestations qu'il suscite.

- 37 - Il faut également rappeler que la résiliation n'est pas conditionnée, selon la jurisprudence, à l'octroi des autorisations administratives. Il importe dès lors peu qu'à ce stade, la procédure de mise à l'enquête n'ait pas abouti. En effet, la Cour de droit administratif et public a arrêté le 29 juin 2017 que le recours du 14 septembre 2016 était sans objet et que les conclusions figurant dans les observations complémentaires du recourant du 6 décembre 2016 étaient irrecevables. Les juges de la CDAP ont en effet considéré que dès lors que le recourant avait modifié le projet sur lequel portait le recours initial et modifié les conclusions de son recours en conséquence, le recours avait perdu son

objet. En outre, il n'était pas possible pour la CDAP de se prononcer en lieu et place de la municipalité et du Service des communes et des logements sur un projet au sujet duquel ces autorités n'avaient pas statué préalablement. Ainsi, on ne peut pas retenir, à ce jour, que le projet de l'appelant se heurtera avec certitude à un refus des autorités administratives, étant au demeurant relevé que celui-ci a d'ores et déjà corrigé son projet dans le sens requis par ces dernières. En définitive, il y a lieu de retenir que le motif de congé réel est bien lié au projet de transformation invoqué, plus particulièrement à la réfection complète des conduites d'eau de l'immeuble, et que les parties intimées n'ont pas démontré – comme cela leur incombait – que le projet se heurterait de façon certaine au refus des autorités administratives. Il n'est en tous cas pas possible de déduire cette certitude de l'issue du recours devant la CDAP, puisque comme cela a déjà été relevé plus haut, celui-ci a été déclaré sans objet et que le projet présenté par l'appelant a fait l'objet de modifications sur lesquelles la Commune devra se pencher, étant précisé que lesdites modifications ont notamment été motivées par le refus initial de l'autorité municipale de délivrer le permis de construire. Au surplus, il était à l'évidence reconnaissable pour les locataires, lorsqu'ils se sont vu notifier leur congé, que les travaux d'assainissement projetés devraient être réalisés sans qu'il soit possible de les maintenir dans les locaux. En effet, l'appelant a précisé, dans la lettre accompagnant les résiliations des baux, que l'immeuble datait de

- 38 - 1910, que les colonnes de distribution et d'évacuation des eaux devaient être rénovées et qu'en outre, le bâtiment nécessitait une rénovation complète et la très grande ampleur des travaux projetés rendait difficilement possible le maintien des locataires dans les locaux durant ceux-ci. Une telle lettre correspond manifestement à l'exigence de motivation du congé telle que posée par la jurisprudence. En effet, celle-ci permettait aux locataires de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que leur présence entraînerait pour l'exécution des travaux envisagés ; il est à l'évidence impossible d'habiter, même pour un court laps de temps, un appartement qui ne possède plus l'eau courante, dès lors que les commodités, en particulier les installations sanitaires ainsi que les cuisines, sont ainsi rendues inutilisables. En outre, la vétusté de l'immeuble, notamment s'agissant des colonnes de distribution et d'évacuation des eaux ainsi que des installations électriques, est attestée par les rapports [...] et [...] SA. Il n'est certes pas contesté que les bâtiments en question ont fait l'objet en 1991 et 1992 de gros travaux – pour un montant de l'ordre de 1,5 million de francs – consistant en la rénovation et transformation écologique des services de chauffage et eau chaude sur le plan de la chaufferie, en la réparation totale et nouvelle isolation de l'ensemble de la toiture et des cheminées, en la réfection de toutes les barrières de balcon et appuis de fenêtre, en le remplacement des stores du 4^e étage, ainsi qu'en la rénovation de la distribution électrique dans les cages d'escalier et les appartements et que certains des appartements ont fait l'objet d'une réfection de leur système électrique et que les vitres de l'immeuble ont toutes été équipées de double vitrage dans les années 1990. Néanmoins, ces rénovations dataient de près de vingt ans lorsque l'appelant a résilié les baux et, s'agissant plus particulièrement des canalisations, celles-ci nécessitaient à l'évidence une réfection complète. L'Unité logement l'a d'ailleurs relevé dans son courrier du 12 juillet 2012 en indiquant que, sur le principe et sous réserve d'une inspection locale, les travaux envisagés par l'appelant semblaient justifiés par l'état de vétusté de l'immeuble, construit en 1910, qui rencontrait régulièrement des problèmes avec les conduites sanitaires. Cette nécessité de rénovation ne pouvait en outre pas échapper aux locataires, qui ne l'ont d'ailleurs pas contestée. Quoi qu'il en soit, la

- 39 - résiliation du bail est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon, ce qui n'est à l'évidence pas le cas des travaux prévus en l'espèce, soit notamment la réfection complète des colonnes de distribution et d'évacuation des eaux. En vertu de la jurisprudence précitée, le grief de l'appelant doit être admis et les congés donnés aux différents locataires doivent être considérés comme conformes à la bonne foi.

E. 4.1

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), 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

E. 4.2

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 conséquences pénibles (CACI 7 janvier 2013/1).

- 40 - 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 (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (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 (d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e) (al. 2). 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, Le bail à loyer, 2e éd., Lausanne 2008, p. 771). 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 1495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JdT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (TF 4A_662/2012 du

E. 4.3

En l'espèce, il y a lieu de relever d'emblée, s'agissant des baux d'habitation, que la prolongation maximale de quatre ans, au vu des dates de résiliation des baux, est déjà échue au jour du prononcé du présent arrêt. Ainsi, il est à ce stade superflu d'examiner la situation

personnelle de chaque locataire, dès lors que le délai maximal de prolongation est déjà dépassé et qu'ils ont tous bénéficié, de fait, de celui-ci. Il faut toutefois tenir compte du fait que les intimés 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 et que le cours des événements s'est inversé ce jour seulement avec le résultat de l'appel du bailleur ; il doit ainsi également être tenu compte de ce que la première décision pouvait légitimement dissuader les locataires de poursuivre activement leurs recherches (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). Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu d'accorder en équité à tous les locataires un délai d'un an dès la communication du présent arrêt pour quitter les locaux occupés dans l'immeuble sis avenue [...], étant au demeurant rappelé qu'il est 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. Ce résultat rend sans objet la question de l'irrecevabilité de la contestation du congé formée par l'intimée C._____, dès lors que celle-ci a également bénéficié, de fait, d'une prolongation de son bail à loyer de

- 43 - plus de quatre ans. Elle bénéficiera ainsi, au même titre que les autres locataires, d'un délai d'un an pour quitter son appartement. En ce qui concerne la prolongation du seul bail commercial de l'immeuble, il convient de tenir compte du fait que les locaux sont utilisés pour héberger une association de quartier et que le loyer desdits locaux est particulièrement raisonnable puisqu'il ne s'élève qu'à 290 fr. par mois. Ainsi, au vu de la situation personnelle de J._____, dont le revenu mensuel brut s'élève à 6'431 fr., étant précisé qu'elle a deux enfants à charge et qu'elle ne bénéficie d'aucune fortune, ainsi que de la destination des locaux et du loyer de ceux-ci, il se justifie d'également accorder à l'intimée une prolongation d'un an, similaire aux locaux d'habitation. En effet, vu la première décision, il est probable que la locataire n'ait pas commencé à rechercher un local commercial de remplacement. De plus, la pénurie de biens précitées touche également les locaux commerciaux, de sorte qu'au vu du montant du loyer, il sera difficile pour la locataire de retrouver un bien similaire à ce prix, raison pour laquelle une prolongation d'un an est adéquate. 5. 5.1 L'appelant a conclu à l'exécution directe du présent arrêt, soit à ce que l'huissier du tribunal soit chargé de procéder à l'exécution forcée, au besoin par voie d'ouverture forcée, et les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à dite exécution. 5.2 Conformément à l'art. 236 al. 3 CPC, le tribunal ordonne des mesures d'exécution sur requête de la partie qui a eu gain de cause. Cela doit permettre de gagner du temps au stade de l'exécution forcée (cf. art. 337 al. 1 CPC). 5.3 En l'espèce, B._____ a obtenu gain de cause dès lors que les résiliations de bail qu'il a adressées à ses locataires ont été jugées valables et que ceux-ci sont désormais tenus de libérer les locaux d'habitation et commerciaux dans un délai d'un an dès notification du

- 44 - présent arrêt. Ainsi, il faut admettre la conclusion de l'appelant et prévoir qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement les locaux litigieux dans le délai imparti, l'huissier du Tribunal des baux sera chargé, sous la responsabilité du Président, de procéder à l'exécution forcée du présent arrêt sur requête du bailleur, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux, ordre étant donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier du Tribunal. 6.

E. 6

septembre 2013/458 et les réf. citées).

E. 6.1

En définitive, l'appel doit être admis et il sera statué à nouveau en ce sens que les résiliations de bail adressées le 29 août 2012 par le demandeur B. _____ aux défendeurs A.T. _____, T. _____, P. _____, L. _____, [...], A.W. _____, B.W. _____, R. _____, Z. _____, K. _____, J. _____, A.H. _____, B.H. _____, X. _____, D. _____, F. _____, Q. _____, C. _____, F.T. _____, N. _____, S. _____, C.A. _____, F.A. _____, A.Y. _____, B.Y. _____, M. _____, A.V. _____, B.V. _____, R.F. _____, S.F. _____, A.N. _____, B.N. _____, G. _____, W. _____, V. _____, A.D. _____, C.T. _____, D.T. _____, Y. _____, V.P. _____, W.P. _____, F.C. _____, E.M. _____, F.M. _____, A.S. _____, B.S. _____, C.W. _____, H.I. _____ et Q.E. _____, portant sur les appartements que ceux-ci louent respectivement dans l'immeuble sis avenue [...], à Lausanne, sont valables, que les résiliations de bail adressées le 29 août 2012 par le demandeur aux défendeurs [...], S. _____, ainsi que M. _____, portant sur les locaux que ceux-ci louent respectivement dans les combles de l'immeuble, sont valables, que les résiliations de bail signifiées le 29 août 2012 par le demandeur aux défendeurs R. _____, F.C. _____, A.N. _____, B.N. _____, V.P. _____ et W.P. _____, portant sur les places de parc « motos/vélocycleurs » qu'ils louent respectivement à l'avenue [...], à Lausanne, sont valables, que la résiliation de bail adressée le 29 août 2012 par le demandeur à la défenderesse R. _____, portant sur la cave-dépôt que celle-ci loue au sous-sol de l'entrée n° [...] de l'immeuble mentionné sous chiffre I ci-dessus, est valable, que la

- 45 - résiliation de bail adressée le 29 août 2012 par le demandeur à la défenderesse J. _____, portant sur un local commercial avec vitrine situé au rez-de-chaussée de l'entrée n° [...] de l'immeuble mentionné sous chiffre I ci-dessus, est valable, que les locataires des locaux énumérés sous chiffres I à V ci-dessus sont invités à les quitter et les rendre libres de tous biens et tous occupants dans un délai d'un an dès la notification de la présente décision, qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement les locaux litigieux dans le délai imparti sous chiffre VI ci-dessus, l'huissier du Tribunal des baux est chargé, sous la responsabilité du Président, de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête du bailleur, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux, qu'ordre est donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier du Tribunal des baux, toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées et il ne sera pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens de première instance.

E. 6.2

L'appelant obtient presque entièrement gain de cause, étant précisé qu'il ne succombe que sur la date de déguerpissement. Partant, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 11'000 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), doivent être intégralement mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés doivent ainsi à l'appelant la somme de 11'000 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par celui-ci (art. 111 al. 2 CPC).

E. 6.3

La charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 6'000 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 entièrement mis à la charge des intimés, ceux-ci verseront en définitive, solidairement entre eux, à l'appelant la somme de 17'000 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (11'000 fr. + 6'000 fr.).

- 46 -

E. 7

février 2013 consid. 7.4 ; ATF 116 II 446). 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 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 [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). 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

- 41 - 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 133 II 201 consid. 5.4 ; 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 l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778). Quant au locataire, il ne doit pas rester inactif et doit se mettre à la recherche d'un nouveau logement dès la notification du congé (ATF 125 III 226 consid. 4c). L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation est de quatre ans au maximum pour des baux d'habitation et de six ans au maximum pour des baux de locaux commerciaux, limites dans lesquelles une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., pp. 782 à 783). 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). 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 du 20 août 2014/443 consid. 5 ; CREC I du 7 septembre 2011/236 ; CREC I du 26 août 2009/417 ; Weber, in Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en

- 42 - déployant les efforts nécessaires (Conod, in Droit du bail à loyer et à ferme : Commentaire pratique, 2e 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, Zurich 2008, n. 6 ad art. 272b CO).

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