

# VD\_GERICHTE XC14.019502 vom 22. September 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-09-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC14.019502](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC14.019502)

FR: VD\_GERICHTE XC14.019502 du 22 septembre 2015

IT: VD\_GERICHTE XC14.019502 del 22 settembre 2015

## Erwägungen

### E. 1

Le 17 juin 2013, U. \_\_\_\_\_, en qualité de locataire, et G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_, en tant que bailleurs, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces d'une surface de 86 m<sup>2</sup> au 1er étage de l'immeuble sis [...], à Crisser, pour un loyer mensuel de 1'300 francs. Les parties sont convenues que ce bail durerait du 1er octobre 2013 au 30 septembre 2014, puis se renouvelerait d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour son échéance. U. \_\_\_\_\_ était auparavant au bénéfice d'un autre contrat de bail portant sur tout le premier étage dudit immeuble et composé de deux

- 4 - appartements réunis, contrat qui avait débuté le 1er février 2006 et qui le liait à [...], [...] et [...], précédents propriétaires de l'immeuble.

### E. 2

Au début de l'année 2013, U. \_\_\_\_\_ ainsi qu'une autre locataire se sont plaints auprès de G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ au sujet de deux factures d'électricité émises fin 2012 et début 2013, prétendument trop élevées. Les locataires ont émis l'hypothèse selon laquelle ce montant serait dû aux travaux en cours. Le 19 avril 2013, une réunion a été organisée et un accord a pu être trouvé entre les parties. A la fin de l'été 2013, G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont installé deux cochons nains vietnamiens dans un enclos sur leur propriété, ce dont U. \_\_\_\_\_ s'est plaint auprès de la commune de Crissier. Le 22 janvier 2014, la commune de Crissier a adressé à G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ un courrier par lequel elle a notamment précisé les formalités à respecter pour l'installation de tels animaux et invité les intéressés à lui soumettre un dossier complet. Par lettre du 7 février 2014, G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont informé la commune de Crissier qu'afin de maintenir de bonnes relations avec leurs voisins, ils s'étaient résolus à chercher un nouveau lieu d'accueil pour leurs cochons nains. Ils demandaient pour ce faire qu'un délai au 30 juin 2014 leur soit accordé, ce que la commune de Crissier a accepté par courrier du 19 février 2014. Au début de l'année 2014, G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont déposé auprès de la commune de Crissier une demande d'autorisation pour l'abattage d'un saule situé sur leur parcelle. Le 10 février 2014, U. \_\_\_\_\_ y a fait opposition. Par décision du 18 février 2014, la commune de Crissier a autorisé l'abattage du saule et levé l'opposition d'U. \_\_\_\_\_. Le 25 février 2014, U. \_\_\_\_\_ a déposé un recours contre cette décision auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal. Par décision du 10 juin 2014, reconsidérant sa décision du 19 février 2014, la commune de Crissier a décidé de n'autoriser que l'élagage du saule en question, en lieu et place de son abattage. Ensuite de cette nouvelle décision, la juge instructrice de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, constatant que le recours d'U. \_\_\_\_\_ était désormais

- 5 - sans objet, a rayé la cause du rôle. Le 9 juillet 2014, G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont à leur tour déposé un recours contre la décision de la commune de Crissier du 10 juin 2014 auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal. Au cours de la nuit du 13 février 2014, la Police est intervenue dans le quartier où habitent les parties. Dans ce cadre, le jardin et les abords de l'immeuble sis [...], à Crisser, ont été inspectés. Par courriel du 13 février 2014, U. \_\_\_\_\_, se plaignant auprès de G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ de ce que la porte d'entrée était restée ouverte pendant la nuit du 13 février 2014, les a sommés de prendre des mesures pour que la porte soit verrouillée le soir, à défaut de quoi il ferait installer à leurs frais une deuxième serrure de sécurité. Par courrier du 14 février 2014, adressé à tous les locataires de l'immeuble, G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont rappelé que tant la porte principale que la porte de la buanderie devaient toujours demeurer verrouillées.

### **E. 3**

Dès l'année 2012, G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont décidé de procéder à d'importants travaux de rénovation dans leur immeuble. Tous les logements de l'immeuble étaient visés. Cependant, pour des raisons financières, il a été décidé d'échelonner les travaux dans le temps. Les locataires de l'immeuble ont été informés du projet de rénovation dès le début de l'année 2013. Le 10 janvier 2013, G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont obtenu de la commune de Crissier un permis de construire portant sur la création d'un duplex dans leur immeuble. Les travaux ont eu lieu durant les années 2013 et 2014 et se sont achevés en juillet 2014. Le 22 mai 2014, G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont obtenu de la commune de Crissier un nouveau permis de construire, lequel portait sur le remplacement des fenêtres existantes et sur la rénovation de l'appartement sis au premier étage de l'immeuble litigieux, à savoir l'appartement occupé par U. \_\_\_\_\_.

- 6 - Ladite rénovation devait consister dans le remplacement du chauffage électrique par une pompe à chaleur, l'enlèvement de la chape de l'ensemble des pièces pour y installer le chauffage au sol, le remplacement de toutes les fenêtres par un modèle plus isolant, la réfection des peintures, le remplacement des sanitaires et le changement de l'agencement de la cuisine. A terme, G. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont également prévu de rénover la façade de l'immeuble, projet pour lequel aucun permis de construire n'a encore été délivré.

### **E. 4**

L'appelant fait valoir que dans un arrêt du 27 août 2014, le Tribunal fédéral a annulé des congés notifiés aux locataires pour rénovation et transformation, au motif qu'ils ne reposaient sur aucun projet concret au moment de la notification des résiliations ; il soutient que ce cas de figure serait identique au sien. a) Selon l'art. 266a al. 1 CO, les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel ; un motif particulier n'est pas exigé. Toutefois, selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (cf. également l'art 271a CO). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant ; il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fautive. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 c. 2.1 et les arrêts cités). 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 apparaîtrait que la présence du

- 13 - locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux antérieurs 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 (ATF 135 III 112 point A et c. 4.2). Par ailleurs, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaîtrait objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires ; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (TF 4A\_210/2014 du 17 juillet 2014 c. 3.1 et les arrêts cités ; ATF 136 III 190 c. 4). Dans un arrêt du 27 août 2014, le Tribunal fédéral a précisé que le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation contrevient également aux règles de la bonne foi lorsqu'au moment de la notification du congé, le projet du bailleur n'est pas suffisamment mûr et élaboré pour permettre d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer ainsi si ceux-ci nécessitent le départ du locataire (ATF 140 III 496 c. 4.1 et 4.2.2). Selon le Tribunal fédéral, le locataire doit pouvoir apprécier l'importance des travaux envisagés et déterminer s'ils nécessitent que les locaux soient vidés de leurs occupants, le congé étant annulable si cette appréciation est impossible, faute de renseignements suffisants (ATF 140 III 496 c. 4.2.2 ; TF 4A\_301/2014 du 29 octobre 2014 c. 2 ; TF 4A\_625/2014 du 25 juin 2013 c. 4). b) En l'espèce, à l'appui du congé signifié, les intimés ont invoqué les importants travaux de rénovation prévus dans l'appartement de l'appelant. Les juges de première instance se sont livrés à un examen minutieux des travaux envisagés. Ils ont relevé que les intimés se sont vus

- 14 - octroyer un premier permis de construire le 10 janvier 2013, lequel portait sur la rénovation du duplex qu'ils occupaient et qui a occasionné des travaux jusqu'en juillet de l'année 2014. Les intimés ont ensuite obtenu un second permis de construire le 22 mai 2014 en vue de la rénovation de l'appartement occupé par l'appelant et le remplacement de ses fenêtres. Les premiers juges ont constaté qu'en ce qui concerne ledit appartement, il était prévu de remplacer le chauffage électrique par un chauffage au sol, ce qui nécessitait l'enlèvement de la chape de l'ensemble des pièces, de remplacer toutes les fenêtres, de refaire toutes les peintures, de remplacer tous les sanitaires et de changer l'agencement de la cuisine. Ces travaux de rénovation conséquents ne pouvaient raisonnablement pas s'effectuer en présence du locataire. Forts de ce constat, les premiers juges sont parvenus à la conclusion que les appelants disposaient d'un motif réel et légitime pour résilier le contrat de bail, à savoir les lourds travaux prévus, de sorte que la résiliation querellée ne pouvait être considérée comme contraire à la bonne foi. Cette appréciation peut être entièrement confirmée. Bien plus, à la lecture du dossier, on constate que l'appelant était au courant des travaux et de leur étendue dès le début de l'année 2013 : ainsi, le compte- rendu

de la séance du 19 avril 2013 mentionne que les locataires, contestant le montant de deux factures d'électricité prétendument trop élevées, « se demandaient si cela avait relation avec les rénovations ». Plus bas, sous « décisions prises », il est mentionné que « les locataires ne vont pas demander la réduction pendant les rénovations du bâtiment (sic) ». Le courrier de l'appelant du 10 février 2014 à la commune de Crissier vient confirmer cette appréciation, puisque il s'y plaint notamment des « travaux de rénovation de ce chantier perpétuel depuis début 2013 ». De même, dans sa demande du 10 mai 2014 complétée par son courrier du 5 juin 2014, l'appelant demande « une déduction sur les loyers depuis le début du chantier à 01.2013 ». Enfin, dans son appel du 29 juin 2015, l'appelant expose des discussions ayant eu lieu entre les parties au sujet des rénovations à la conclusion du bail, soit le 17 juin 2013. Il résulte de ce qui précède que l'appelant était au courant de l'étendue et de la portée des travaux de rénovation envisagés dès le début de l'année 2013.

- 15 - Partant, force est de constater qu'au moment du congé signifié le 6 février 2014, le projet des intimés était déjà suffisamment mûr et élaboré pour permettre d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer ainsi si ceux-ci nécessitaient le départ de l'appelant, ce qui, selon les constatations adéquates des premiers juges, était bien le cas. De même, l'appelant, par ses nombreux échanges avec les intimés, était pleinement en mesure d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer qu'ils nécessitaient que l'appartement qu'il occupait soit vidé. Par conséquent, les premiers juges ont correctement apprécié les éléments au dossier pour parvenir à la conclusion que le congé signifié le 6 février 2014 ne contrevenait pas à la bonne foi et était valable. Le grief de l'appelant se révèle donc mal fondé.

#### **E. 5**

L'appelant ne conteste pas à titre subsidiaire la prolongation de bail accordée par les premiers juges pour une durée de 15 mois, soit jusqu'au 31 décembre 2015. Pour parvenir à ce résultat, les juges ont examiné l'ensemble des critères à même de justifier ou non une prolongation de bail en application de l'art. 272 CO. Ils ont d'une part constaté que l'appelant, âgé de 47 ans, résidait dans l'immeuble en question depuis environ huit ans, que mis à part son travail, il ne semblait pas être notablement enraciné dans sa commune, que ses revenus nets annuels de 47'000 fr. ne lui permettraient pas de s'acquitter d'un loyer beaucoup plus élevé et que la situation actuelle du marché du logement était très tendue sur l'arc lémanique. D'autre part, ils ont noté que les travaux projetés par les intimés ne revêtaient pas un caractère urgent. Partant, il se justifiait d'accorder une prolongation de bail à l'appelant. Les premiers juges ont toutefois également relevé l'attitude généralement oppositionnelle et procédurière de l'appelant, de même que le fait qu'il n'avait pas procédé à la moindre recherche de logement, et sont parvenus à la conclusion que,

- 16 - compte tenu des intérêts en présence, une prolongation du bail d'une durée de 15 mois, soit jusqu'au 31 décembre 2015, constituait une solution adéquate. Cette argumentation, dûment étayée, ne prête pas le flanc à la critique et peut ici être confirmée.

#### **E. 6**

Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté – dans la mesure où il est recevable (cf. c. 2c supra) – selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 1'468 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art.

106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel et n'ont donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (art. 95 al. 3 CPC).

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