

VD_GERICHTE XC19.054268 vom 14. Februar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC19.054268

FR: VD_GERICHTE XC19.054268 du 14 février 2022

IT: VD_GERICHTE XC19.054268 del 14 febbraio 2022

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante fait en substance valoir que les premiers juges ont procédé à une appréciation arbitraire des preuves en retenant que les travaux envisagés avaient été réalisés dans leur intégralité et que seules des retouches devaient encore être exécutées. Selon elle, son projet de rénovation n'a pas pu être mené à son terme pour différentes raisons, notamment de par la présence des intimés. Ainsi, les travaux envisagés au moment des documents établis en 2014 et 2015 et produits dans le dossier de la cause n'auraient à ce jour pas pu être réalisés dans leur intégralité. Sa volonté ayant toujours été de rénover l'ensemble du bâtiment, et donc également l'appartement des intimés, il serait, selon elle, douteux de considérer que le projet de rénovation de l'immeuble n'est pas suffisamment concret. Elle argue encore que les premiers juges ont retenu à tort que l'instruction n'avait pas permis de démontrer quels travaux devaient être entrepris à la faveur du départ des locataires. L'appelante soutient en outre que les premiers juges ont procédé à un

- 18 - renversement du fardeau de la preuve s'agissant de l'obligation de collaborer à la manifestation de la vérité mise à sa charge. Elle conclut de ce qui précède que la résiliation litigieuse n'était pas contraire à la bonne foi.

E. 3.2.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée – ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) –, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.2 et les références citées). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1, JdT 2017 II 220), pour obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.1).

E. 3.2.2

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la

bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC ; ATF 136 III 190 consid. 2). Les cas typiques d'abus

- 19 - de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2 et les références citées). Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, pp. 962-963). Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). En particulier, le caractère abusif du congé sera retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un prétexte alors que le motif réel n'est pas constatable (ATF 145 III 143 consid. 3.1; ATF 143 III 344 consid. 5.3.1 et les références citées). 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 145 III 143 consid. 3.1; ATF 136 III 190 consid. 2). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 145 III 143 consid. 3.1; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 consid. 4.1); à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (TF 4A_460/2020 du 23 février 2021 consid. 3.1; TF 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.1; TF 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3 et la référence). En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit (TF 4A_143/2021 du 31 août 2021 consid. 7.2).

- 20 -

E. 3.2.3

La jurisprudence considère que le congé n'est pas abusif lorsque le bailleur signifie un congé ordinaire en vue d'accomplir d'importants travaux de rénovation, transformation ou assainissement qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués (ATF 135 III 112 consid. 4.2, JdT 2009 I 491). La validité du congé suppose qu'au moment où il est donné, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux, engendrerait des complications, coûts supplémentaires ou retards dans les travaux envisagés, au point de nécessiter l'évacuation du locataire ; à défaut, il est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 ; TF 4A_142/2017 du 3 août 2017 consid. 4.1). Il ne suffit pas que le locataire se dise prêt à rester dans les locaux durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent ; ce n'est en effet que si sa présence ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, que la résiliation est annulable (TF 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.1.3.1 ; TF 4A_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1). Lorsque le projet est dépourvu de réalité tangible, respectivement lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent le départ des locataires, le congé est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ss; ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; ATF 135 III 112 consid. 4.2; TF

4A_491/2018 du 8 mai 2019 consid. 2.1.2 et les références). 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 (TF4A_491/2018 consid. 2.1.2; 4A_200/2017 consid. 3.1.3.1). 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 faut également distinguer les incombances qui pèsent sur le locataire et celles, procédurales, qui incombent au bailleur (TF 4A_200/2017 consid. 3.1.3 et 3.1.3.1).

- 21 - Pour apprécier si, au moment de la résiliation, le projet était suffisamment mûr et élaboré au point que l'on puisse déterminer concrètement si la présence de la locataire durant les travaux dans l'arcade, voire dans le bâtiment, entraverait ceux-ci, il faut se baser sur tous les faits allégués en procédure de première instance et prouvés (TF 4A_200/2017 précité consid. 4.2). Sur la base des faits allégués et prouvés, le juge doit pouvoir se convaincre avec certitude de l'existence du projet de travaux, de la volonté et de la possibilité pour le bailleur de le réaliser et de la nécessité que les locataires quittent définitivement les locaux (TF 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 4.2.2). A elle seule, la ferme intention générale de rénover et transformer un immeuble n'est pas suffisante (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; TF 4A_143/2021 consid. 9.1 ; TF 4A_491/2018 consid. 2.1.2 ; TF 4A_200/2017 consid. 4.2.2). Il appartient au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances permettant de déduire que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en indiquant le motif du congé s'il en est requis (art. 271 al. 2 CO) et, en cas de contestation, fournir tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué (ATF 135 III 112 consid. 4.1 et les références citées, JdT 2009 I 491 ; TF 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3). Selon le Tribunal fédéral, même si la motivation n'est pas une condition de validité du congé, il faut cependant garder à l'esprit que la motivation revêt une grande importance au niveau de l'appréciation des preuves. En effet, si le bailleur dispose d'un projet de travaux suffisamment mûr au moment de résilier le contrat, il sera à même de fournir – spontanément ou sur requête du locataire – des informations suffisamment précises pour permettre d'apprécier si et dans quelle mesure la présence dudit locataire générerait ces travaux (ATF 143 III 344 consid. 5.3.4 ; TF 4A_491/2018 du 8 mai 2019 consid. 2.1.2).

- 22 -

E. 3.3

En l'espèce, s'il est vrai que, comme le relève l'appelante, tous les logements de l'immeuble ont été entièrement rénovés, à l'exception de celui loué par les intimés, rien ne permet en revanche d'affirmer comme elle le soutient que d'importants travaux restent à entreprendre et encore moins quels seraient ces travaux et que ceux-ci ne pourraient être effectués en la présence du locataire, étant précisé que seul l'intimé habite encore dans l'appartement en question. Le jugement entrepris ne prête pas le flanc à la critique lorsqu'il retient, en pages 10 à 20, que l'essentiel des travaux de rénovation a déjà été réalisé. On peut notamment relever à cet égard que les offres de preuve produites par l'appelante en première instance sont le descriptif des travaux de rénovation du 15 décembre 2014, le permis de construire délivré le 22 juin 2015, 2015, une décision du Service des communes et du logement du 15 mai 2015 ainsi que les témoignages du gérant et de l'architecte en

charge des travaux de rénovation de l'époque. S'agissant des pièces tout d'abord, force est de retenir qu'aucune d'entre elles ne permet d'établir avec certitude quels sont les travaux qui ont déjà été effectués dans le logement des intimés et quels sont ceux que l'appelante projette encore d'effectuer. En effet, on ne trouve aucune trace au dossier d'un quelconque descriptif, devis ou même de liste desdits travaux. Peu importe en outre à cet égard ce qui a déjà été entrepris dans les autres appartements, la comparaison n'étant pas possible puisque, notamment, la salle de bains de l'appartement des intimés avait déjà été rénovée en 2008 et 2009. Quant aux témoins, leurs déclarations ne permettent pas non plus d'établir avec certitude les travaux qui ont déjà été entrepris et ceux qui doivent encore l'être. Certes, le témoin O. _____ a indiqué que si l'on souhaitait mettre ce logement au standing des autres, tout restait à faire, soit les peintures, les sols, la cuisine et les sanitaires de même que l'électricité. Il faut cependant noter qu'il est immédiatement revenu sur

- 23 - cette affirmation en indiquant que le tableau électrique avait en fait été remplacé et que la salle de bains avait été rénovée. En outre, force est également de noter que ce témoin a lui-même reconnu qu'il ignorait quels travaux devaient encore être exécutés puisqu'il n'était pas mandaté pour ces travaux, ajoutant qu'il lui semblait qu'il ne restait que des retouches à exécuter. Dans ces conditions, ce témoignage pour le moins contradictoire et imprécis n'est pas déterminant et sa fiabilité doit être relativisée. Quant au témoin M. _____, il n'a rien dit à ce sujet. Cela étant, quand bien même on nuancerait l'affirmation des premiers juges aux termes de laquelle l'essentiel des travaux prévus en 2015 avait d'ores et déjà été exécuté au moment de la résiliation du bail, force est tout de même de retenir que l'appelante n'a pas démontré quels travaux devaient encore être entrepris et quels travaux elle voulait réellement entreprendre, de sorte qu'elle n'a pas rempli la condition d'un projet suffisamment mûr et élaboré telle que posée par la jurisprudence. A plus forte raison, elle n'a pas réussi à prouver, au degré de la certitude, que la présence du locataire aurait compliqué lesdits travaux ou qu'elle les aurait entravés. Peu importe à cet égard le témoignage de O. _____, affirmant qu'il n'est pas possible de faire ces travaux en présence du locataire, puisque, comme on l'a vu, il n'a pas su dire quels étaient réellement les travaux planifiés et ceux déjà exécutés. Ainsi, comme on l'a déjà relevé, il ne ressort notamment pas de l'instruction quels seraient les travaux précisément envisagés, de sorte que la motivation du congé était vague. Elle est en outre tardive puisqu'elle n'a été communiquée ni au moment de l'envoi de la résiliation, ni lorsque les intimés l'ont sollicitée par après. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que l'appelante avait échoué à rendre suffisamment vraisemblable un intérêt légitime à la résiliation du bail, de sorte que, corollairement, le congé devait être annulé.

- 24 - Par ailleurs, on relèvera que l'intimé est demeuré dans son appartement pendant tous les travaux de rénovation des autres appartements ainsi que du sien, qui se sont déroulés entre 2015 et 2017, alors qu'il s'agissait de travaux lourds. Sans compter que l'appelante l'a aussi laissé se charger lui-même des retouches de l'appartement. C'est ainsi à juste titre que le jugement querellé retient que cela a nourri la confiance de l'intimé dans l'idée que le projet invoqué par la bailleuse serait mené sans résiliation de son contrat de bail. En outre, si réellement la présence d'un locataire empêchait de réaliser des travaux, l'appelante aurait parfaitement eu la possibilité de résilier le bail à l'issue du délai de protection, soit en mars 2016, alors que le chantier battait son plein. En ne le faisant pas, mais en laissant l'intimé supporter des travaux importants et effectuer des retouches avant de résilier le bail trois ans

plus tard en arguant de nouveaux travaux, l'appelante a adopté une attitude contradictoire et contraire à la bonne foi. Il est en effet inconcevable qu'une grande partie des travaux ait été exécutés entre 2015 et 2017 et que l'on ait ensuite renoncé à les terminer pour les reprendre deux ans après. On peut par ailleurs noter qu'il aurait été possible de reloger l'intimé dans l'un des appartements rénovés pour terminer les travaux dans le sien, puisque ceux-ci étaient tous vacants. Au lieu de cela, la bailleuse a laissé l'intimé souffrir des travaux et a résilié le contrat de bail en invoquant l'existence d'autres travaux dont la réalité n'est pas établie. Pour tous ces motifs, le congé, contraire aux règles de la bonne foi, doit être annulé.

E. 4

L'annulation du congé litigieux étant confirmée, il n'y a pas lieu de statuer sur la conclusion principale ni, sur celle, subsidiaire, relative à la prolongation de bail.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

- 25 - Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 781 fr. 80 (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Elle devra en outre verser aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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