

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Art. 271 CO

Philippe Conod, congé rénovation
Newsletter Bail.ch octobre 2014

Congé rénovation

Philippe Conod

I. Objet de l'arrêt

Cet arrêt traite de la faculté pour le propriétaire, qui entend rénover et restructurer deux immeubles dont il est propriétaire, de résilier les baux de ses locataires.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

En 2009, D. et E. sont devenus par succession propriétaires chacun d'un immeuble à Lausanne ; les deux immeubles sont contigus et comptent quinze, respectivement dix appartements de grandeurs différentes.

Par formules officielles du 19 mai 2010, les bailleurs ont résilié les baux des locataires H.A., F.A., B. et C. ainsi que les baux des locataires des 3^e, 4^e et 5^e étage pour le 1^{er} octobre 2010 ; le motif indiqué était: « rénovation, transformation, restructuration ».

H.A., F.A., B. et C. ont saisi la Commission de conciliation qui a annulé les congés par décisions des 21 et 22 décembre 2010.

Par jugement du 14 novembre 2011, le Tribunal des baux a annulé les congés.

Par arrêt du 6 septembre 2013, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a admis l'appel, constaté la validité des trois congés et accordé aux locataires une prolongation unique de leur bail jusqu'au 1^{er} octobre 2014.

Elle a retenu la volonté réelle des bailleurs de rénover et de transformer leurs immeubles, ceux-ci ayant obtenu, avec une réserve en 2013, un préavis favorable du Service cantonal de l'Ecologie, du Logement et du Tourisme (SELT), le remplacement des ascenseurs, installations électriques, canalisations, installations sanitaires et système de chauffage étant au surplus justifié au vu de l'état des bâtiments.

Les locataires recourent au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler sa jurisprudence et notamment l'arrêt de principe rendu en 2008 (ATF 135 III 112).

Ainsi, une résiliation d'un 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 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.

Le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est également abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît 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.

Le Tribunal fédéral écarte le grief des recourants portant sur la pratique large, voire « laxiste » selon eux de l'administration cantonale dans l'application correcte de la LDTR/VD.

En effet, selon le Tribunal fédéral, les autorités administratives cantonales disposent d'un large pouvoir d'appréciation et les locataires ne sont pas parvenus à démontrer que le projet de rénovation en cause était de toute évidence incompatible avec les règles de droit public applicables.

Pour ceux-ci, les résiliations étaient également abusives dans la mesure où, au moment où les congés avaient été signifiés, les travaux projetés n'étaient pas encore arrivés à maturité et ne présentaient pas de réalité tangible.

Ce second argument fait, lui, mouche.

Pour le Tribunal fédéral, la validité du congé suppose qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux.

Le locataire doit pouvoir être renseigné sur l'importance des travaux envisagés et se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que sa présence entraînerait pour l'exécution des travaux afin de décider en toute connaissance de cause, dans les 30 jours suivant la réception de la résiliation, s'il entend contester le congé.

Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral retient qu'au moment où les congés ont été donnés, il n'est pas établi que les bailleurs disposaient d'un projet un tant soit peu élaboré. Au surplus, rien ne permettait même de retenir qu'il existait une simple ébauche des travaux futurs.

Il ressort en effet de l'état de faits que le gérant avait visité les immeubles en février 2010 ; ce n'était qu'en juin 2010 que des plans indiquant les murs à démolir avaient été établis et en août 2010, ledit gérant avait rédigé un rapport sommaire établissant le diagnostic sur l'état de l'immeuble et une estimation des coûts, l'architecte mandaté n'ayant établi qu'en avril 2011 un rapport sur les travaux à exécuter, la mise à l'enquête ayant débuté le 3 août 2011.

Ainsi, comme le relève le Tribunal fédéral, à l'exception de la visite des immeubles par le gérant en février 2010, toutes les opérations effectuées par le bailleur, respectivement son représentant, étaient postérieures à la résiliation des baux.

Dans le cas d'espèce, la seule ferme intention générale de transformer et de rénover les immeubles ne pouvait être considérée comme déterminante et, au moment où les congés ont été donnés, le bailleur ne disposait pas d'un projet, voire d'une simple ébauche.

Le recours des locataires est dès lors admis et les congés annulés.

III. Analyse

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral confirme la jurisprudence d'ores et déjà bien rôdée de l'ATF 135 III 112.

La résiliation d'un 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.

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion dans bon nombre d'arrêts subséquents de préciser sa jurisprudence. Ainsi, le congé pourrait être abusif si le bailleur a résilié le contrat alors qu'il avait la garantie que le locataire irait se loger ailleurs pendant les travaux. L'engagement du locataire, qui doit être sérieux, doit avoir été pris avant la résiliation (TF du 05.03.2014, 4A_503/2013).

La validité du congé ne présuppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (TF du 30.04.2013, 4A_726/2012).

La preuve de l'impossibilité objective du projet incombe au locataire. Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral apporte une précision bienvenue. Il ne suffit pas au bailleur de prétendre vouloir rénover l'immeuble pour justifier la résiliation, quand bien même, par la suite, il démontrerait notamment par le dépôt d'un dossier de mise à l'enquête que telle était bien sa volonté.

S'il est tout à fait admis de prendre en compte des faits postérieurs pour reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où le congé a été donné, la ferme intention générale de transformer et de rénover des immeubles du bailleur au moment où il donne le congé ne peut être considérée à elle seule comme suffisante et complétée ultérieurement notamment par le dépôt d'un projet de mise à l'enquête.

Comme le relève le Tribunal fédéral, le bailleur, à part une simple visite du gérant, n'avait entrepris aucune démarche avant les résiliations et que ce n'est qu'à l'été, soit plusieurs mois après que ce gérant a établi de simples plans indiquant les murs à démolir avec un diagnostic sommaire sur l'état de l'immeuble, les travaux à effectuer et leur coût.

D'aucuns ont voulu voir dans cet arrêt un revirement de la jurisprudence du Tribunal fédéral limitant les congés rénovations. En réalité, ce n'est que l'application correcte des principes déjà développés dans l'ATF 135 III 112.

Si le bailleur n'a entrepris aucune démarche, ni ne dispose de document attestant d'un projet de rénovation, il ne peut plus guérir le vice en cours de procédure en dressant bien après un dossier.

Dans un arrêt particulièrement bien motivé, le Tribunal des baux avait annulé ces résiliations car contraires à la bonne foi. Il faut dire, et cela ressort de l'arrêt rendu par la Cour d'appel, que certains des appartements avaient été entièrement rénovés et les colonnes de chute remplacées environ huit ans auparavant.

Les bailleurs justifiaient les travaux sans les locataires du simple fait d'une inversion de la distribution des locaux.

Dans ces conditions, de telles résiliations ne pouvaient être qu'annulées.

Le Tribunal fédéral est moins convaincant lorsqu'il relève que le locataire doit être en mesure de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur à la réception de la résiliation.

En effet, le Tribunal fédéral l'a d'ailleurs relevé à maintes reprises, l'auteur de la résiliation n'est pas obligé de la motiver lorsqu'elle est donnée. La motivation peut ainsi intervenir ultérieurement, même en procédure.

Ainsi, le locataire d'un immeuble ancien qui n'a pas subi de travaux de transformation depuis de très nombreuses années, voire même depuis sa construction, est à même de percevoir le genre de travaux à effectuer et leur intensité.

En revanche, dans le cas d'espèce, il était difficile pour le locataire qui avait vu son appartement entièrement rénové huit ans auparavant de comprendre la réelle motivation du bailleur.