

Tribunal fédéral - 4A_703/2016 (destiné à la publication)

Ire Cour de droit civil
Arrêt du 24 mai 2017

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Philippe Conod, Motivation du congé-rénovations (arrêt 4A_703/2016, destiné à la publication), Newsletter Bail.ch juillet 2017

Newsletter juillet 2017

Résiliation

Congé pour travaux de rénovation ou d'assainissement ; moment et étendue de la motivation par le bailleur

Art. 271, 271a, 272 CO



Motivation du congé-rénovations

Philippe Conod

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_703/2016, destiné à la publication, traite de la résiliation ordinaire en vue de travaux de rénovation urgents, qui ne peuvent être réalisés en présence du locataire, dans un logement d'habitation, en particulier du moment et de l'étendue de la motivation du congé.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

La Caisse de pensions B. est propriétaire de la construction C., comprenant de nombreux appartements, duplex, et autres aménagements commerciaux. Le locataire A. loue depuis le 1^{er} juillet 2004 l'un de ces logements.

Le 26 février 2014, la propriétaire B. résilie le bail de A. pour le 30 septembre 2014. Elle argue devoir procéder urgemment à des travaux de réfection des plafonds dans tous les appartements et que ceux-là ne pourront être réalisés en présence des locataires.

Le *Mietgericht* de Zurich déclare la résiliation comme valable. Il octroie toutefois une prolongation de bail jusqu'au 30 septembre 2015.

Cette décision est confirmée par l'*Obergericht*. Le locataire recourt auprès du Tribunal fédéral, sans succès.

B. Le droit

Dans un premier temps, le Tribunal fédéral rappelle sa jurisprudence relative à la résiliation d'un contrat de bail de durée indéterminée, évoquant notamment deux arrêts francophones très récents (ATF 142 III 91 et ATF 140 III 496).

La résiliation ordinaire d'un contrat de bail de durée indéterminée ne requiert aucun motif particulier. Elle peut intervenir en tout temps moyennant le respect des délais et termes prévus (art. 266a CO). La seule cautèle à respecter est qu'elle ne doit pas contrevenir aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO). Tel sera notamment le cas si la résiliation intervient par pur esprit de chicane. Pour se prononcer sur ce point, le juge devra se replacer au moment de la notification du congé. Les motifs qui ont poussé le bailleur à résilier relèvent d'une question de fait.

Dans un deuxième temps, le Tribunal fédéral se focalise plus précisément sur les résiliations ordinaires en lien avec des travaux de transformation ou rénovation dans le bien loué. De jurisprudence constante, il n'est, en soi, pas contraire à la bonne foi que le bailleur résilie le bail du fait que l'utilisation du bien loué sera entravée par des travaux. Toutefois, si la présence du locataire n'entrave pas ou entrave dans une moindre mesure les travaux projetés, le bailleur n'aura aucun motif sérieux pour résilier le contrat. Dans un tel cas, la résiliation serait ainsi abusive.

La résiliation sera également abusive si les travaux projetés ne sont pas réalistes ou objectivement réalisables, en particulier lorsqu'ils pourraient contrevenir au droit en vigueur. Néanmoins, cette exigence n'est pas conditionnée au fait que le bailleur ait déjà obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires ou qu'il ait déposé les documents utiles pour la réalisation des travaux. Ainsi, la question de savoir si le locataire peut rester ou non dans le logement s'analysera, de cas en cas, selon le projet d'assainissement proposé.

En l'occurrence, lorsque le congé a été donné, la propriétaire avait décidé de procéder à des constructions, respectivement rénovations conséquentes, soit l'étanchéité du toit plat et des loggias, la couverture des plafonds et l'étanchéité des salles d'eau. La volonté de la propriétaire, l'ampleur des travaux, ainsi que la faisabilité du projet n'étaient pas mises en cause. Par ailleurs, durant toute la réalisation des travaux, il était nécessaire que les chambres soient entièrement évacuées et vidées de leurs meubles. Le projet de réfection des plafonds entravait, à lui seul, de manière importante, l'utilisation de l'appartement loué. Or il est, en plus, prévu des travaux d'amélioration de l'étanchéité conséquents, sans prendre en compte les nuisances liées au bruit et à la poussière. Lorsque le congé a été notifié, les travaux d'assainissement étaient déjà prévus et leur réalisation faisait apercevoir que ceux-ci ne pourraient être réalisés en présence du locataire, de sorte que la résiliation ne contrevient pas aux règles de la bonne foi.

Le locataire fait ensuite valoir que la résiliation donnée est contraire à la bonne foi, car elle est incomplète et peu précise. De plus, la résiliation irait à l'encontre du comportement adopté par la propriétaire.

La propriétaire motive la résiliation dans la lettre d'accompagnement à la formule officielle. Selon cette lettre, la résiliation intervient en raison de l'assainissement des plafonds dans tous les appartements de l'immeuble C., travaux qui ne pourraient être conduits en présence des locataires.

Selon la jurisprudence fédérale, les résiliations ordinaires n'ont pas besoin d'être motivées pour être valables. La motivation peut toutefois être demandée (art. 271 al. 2 CO). Une motivation lacunaire ou erronée ne conduit pas automatiquement à déclarer la résiliation comme abusive, mais cela constitue un indice qu'elle ne correspond pas à un intérêt digne de protection. Si le motif de résiliation donné est simplement de circonstance et que le motif réel n'est, quant à lui, pas perceptible/discernable, il s'agira alors manifestement d'un cas où la résiliation est contraire à la bonne foi.

La loi ne précise pas jusqu'à quand les motifs qui justifient la résiliation doivent/peuvent être développés. Sur la base de la théorie des novas, le TF est arrivé à la conclusion qu'ils peuvent l'être encore durant la procédure de première instance (ATF 138 III 59 c. 2.3, JdT 2014 II 418). Toutefois, si la partie qui résilie tarde trop à énoncer ces motifs, et ce sans raison, cela pourra être retenu comme un indice en sa défaveur ou les frais pourraient être mis à sa charge. En revanche, le complètement ou la précision des motifs déjà évoqués peut être fait sans autre.

Dans le cadre de résiliations données en vue de travaux de rénovation conséquents, le TF précise qu'il est important que le locataire dispose de suffisamment de renseignements pour estimer la réalité tangible du projet proposé et se rendre compte si les travaux peuvent être menés en sa présence. Le locataire doit pouvoir estimer ses chances de succès en contestant la résiliation.

Dans la doctrine, les auteurs sont divisés quant à savoir quelles conséquences réserver au fait de révéler plus tard certains motifs de résiliation. La jurisprudence n'apporte pas non plus de réponse claire (ATF 142 III 91 ; 140 III 496 ; 138 III 59).

Ainsi, il s'agit de déterminer si l'exigence de motivation est une condition de validité lorsqu'interviennent des travaux d'assainissement ou de transformation. La loi ne prévoit rien de particulier. Il n'y a ainsi aucune raison de prévoir un régime particulier pour ces cas de résiliation.

Il faut souligner que la motivation peut prendre une place considérable au niveau factuel, dans le cadre de l'appréciation des preuves, alors même que d'un point de vue du droit, il s'agit simplement d'une obligation de la partie qui résilie. Dans le cadre de travaux de rénovation, si la partie bailleuse a un projet suffisamment mûr au moment de résilier, elle peut facilement justifier le congé, afin que le locataire puisse juger si sa présence est possible ou non pendant les travaux. Il peut être discuté de la véracité d'un motif de résiliation lorsque celui-ci est ensuite remplacé, en cours de procédure, par un autre.

En l'espèce, lorsqu'elle a notifié le congé, la bailleuse projetait des travaux d'assainissement qui remplissent tous les critères pour résilier le bail sans violer les règles de la bonne foi. Même si, pour le TF, la motivation n'était pas très précise quant à l'urgence et à la conduite des travaux dans les appartements, comme le fait valoir le recourant, la résiliation n'est pas abusive de ce seul fait, puisqu'elle répond à un intérêt digne de protection.

Le TF examine enfin les conclusions subsidiaires du recourant en prolongation du bail, mais les rejette, car le recourant ne prouve pas être dans un cas difficile (« Härtefall ») au sens de l'art. 272 al. 1 CO.

III. Analyse

Décidément, la problématique des congés rénovation, soit les congés donnés en vue de vastes travaux d'assainissement, reste une source inépuisable d'arrêts. La bailleuse entendait procéder à d'importants travaux de rénovation (étanchéité du toit, plafonds, salles de bain, etc.). Le locataire ne contestait pas le bien-fondé des travaux projetés. De plus, le projet du bailleur existait au moment où la résiliation a été donnée et on peut dès lors parler d'un projet tangible pour le locataire qui était à même de mesurer les nuisances d'un tel chantier. Il s'agit dès lors non pas de la simple intention de transformer et de rénover un immeuble, mais d'un projet suffisamment mûr et élaboré au sens de la jurisprudence (ATF 140 III 496 c.4.2.2 ; TF, 29.10.2014, 4A_391/2014 c. 2).

Le Tribunal fédéral considère ainsi que le locataire était à même de percevoir tant le projet que les nuisances découlant d'un tel projet. De plus, toutes les chambres devaient être libérées de tout objet pour permettre les travaux. Par conséquent, il faut admettre que l'utilisation des locaux était considérablement entravée par les travaux. Dans ce sens-là, le Tribunal fédéral ne fait que conforter la jurisprudence de l'ATF 135 III 112.

L'élément important de cet arrêt réside cependant dans le fait que le Tribunal fédéral relève expressément qu'il ne doit pas y avoir un régime différencié au niveau de la motivation du congé dans le cadre d'un congé rénovation. Toutefois, le bailleur doit disposer au moment où il résilie d'un projet suffisamment mûr. Il est dès lors facile de justifier du bienfondé de la résiliation lorsqu'il résilie. Pratiquement, même s'il n'y a pas de traitement différencié, le bailleur a intérêt à informer le locataire des travaux projetés.

Ainsi dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral relève que la motivation de la bailleuse n'était pas des plus précises – elle n'avait pas énuméré l'entier des travaux projetés –, mais qu'elle suffisait pour que le locataire soit informé de ce qui allait se passer et par conséquent, qu'il puisse réaliser que les travaux voulus par le bailleur pouvaient difficilement s'effectuer en sa présence.

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral apporte une précision bienvenue dans la mesure où le bailleur qui entend procéder à de gros travaux de rénovation n'a pas à présenter en quelque sorte une liste des travaux qu'il entend effectuer par CFC. Dans le fond, il suffit que le locataire connaisse dans les grandes lignes le projet et puisse se faire une idée de la compatibilité des travaux avec sa présence dans les locaux.