

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Patricia Dietschy-Martenet, La preuve du « projet suffisamment mûr et élaboré » en cas de congé-rénovations (arrêt 4A_200/2017), Newsletter Bail.ch novembre 2017

Congé en vue d'importants travaux de rénovation ; renseignements du bailleur sur l'état du projet et la nécessité pour le locataire de quitter les locaux

Art. 271, 271a CO ; 2 CC

La preuve du « projet suffisamment mûr et élaboré » en cas de congé-rénovations

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de la motivation du congé donné par le bailleur en vue d'importants travaux de rénovation et des conséquences lorsque le juge ne dispose pas de renseignements suffisants à cet égard.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A., bailleresse, et B., locataire, sont liées depuis janvier 1997 par un contrat de bail portant sur une arcade d'environ 47 m² avec cave, destinée à l'exploitation d'une crêperie. Quelques mois plus tard, les parties ont conclu un second bail portant sur un appartement de deux pièces dans le même immeuble.

Depuis 2001, l'immeuble litigieux se trouve dans un état de détérioration avancée dû au vieillissement des matériaux. L'année suivante, un crédit d'étude pour la rénovation de l'immeuble, qualifiée de légère, a été accordé mais le projet n'a pas été réalisé. En été 2013, la bailleresse a inscrit à son plan financier d'investissement, qui a été approuvé, un montant de CHF 2'314'000.- pour la rénovation de l'immeuble. Elle a demandé un crédit d'étude supplémentaire de CHF 100'000.- pour une rénovation plus lourde que celle estimée en 2002, crédit obtenu en mai 2014.

Par formule officielle datée du 6 juin 2014, la bailleresse a résilié l'arcade de la locataire. La lettre d'accompagnement de la formule indique confirmer « que A., propriétaire..., entend procéder à d'importants travaux qui nécessitent une résiliation du bail ». Il ne ressort pas des faits que la locataire ait demandé la motivation du congé. Les baux des appartements de l'immeuble n'ont pas été résiliés, la bailleresse envisageant de procéder à des rocadés durant les travaux.

Avant de prendre connaissance du congé, la locataire avait déposé en juin 2014 des requêtes de conciliation visant à obtenir l'exécution de travaux de réfection de son arcade et de son appartement.

Début juillet, la locataire a contesté le congé devant l'autorité compétente et conclu à l'annulation de celui-ci, subsidiairement à une prolongation de six ans. Il ressort de la procédure de première instance que la bailleresse a indiqué que les études étaient terminées et que le projet avait été examiné par une sous-commission des monuments et des sites qui avait donné un préavis favorable, que la demande d'autorisation de construire serait déposée prochainement en parallèle avec une

demande de dépôt de crédit de réalisation et que, selon la planification, les travaux débuteraient en été 2016. Le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé valable et a octroyé à la locataire une première prolongation de deux ans. La demande d'autorisation de construire a été déposée en juillet 2016. Sur appel, la cour cantonale supérieure a réformé le jugement en ce sens que le congé a été annulé. La bailleuse recourt au Tribunal fédéral, sans succès.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler que la résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de congé particulier, le bailleur étant libre de résilier le bail, notamment pour effectuer des travaux de rénovation, de transformation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; 140 III 496 consid. 4.1). La seule limite à la liberté contractuelle découle des règles de la bonne foi, le congé étant alors annulable (art. 271 al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; 138 III 59 consid. 2.1). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est de protéger le locataire contre des résiliations abusives. 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 (TF, 06.10.2010, 4A_297/2010 consid. 2.2 ; TF, 12.11.2007, 4A_322/2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt du bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux. Une telle pesée des intérêts intervient dans l'examen de la prolongation du bail seulement (TF, 26.08.2016, 4A_18/2016 consid. 3.2 ; TF, 28.02.2013, 4A_484/2012 consid. 2.3.1).

Le congé ordinaire donné par le bailleur pour effectuer d'importants travaux n'est annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, le congé pour effectuer des travaux est annulable si, au moment de la résiliation du bail, le bailleur ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré ou que celui-ci apparaît objectivement impossible.

Le bailleur doit disposer d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour que l'on puisse constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux ou engendrerait des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dans les travaux envisagés, à défaut de quoi le congé est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; 140 III 496 consid. 4.2.2 ; 135 III 112 consid. 4). 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 que si sa présence ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, que la résiliation est annulable (TF, 23.01.2015, 4A_583/2014 consid. 2.1.1). Il n'est par ailleurs pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives nécessaires, ni même qu'il ait déposé auprès des autorités compétentes les documents dont elles dépendent (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; 140 III 496 consid. 4.1). Le juge doit être convaincu de l'existence de cette condition, le degré de la preuve étant la certitude et non la simple vraisemblance. 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.

La résiliation du bail est aussi abusive lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra pas les autorisations nécessaires. La preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (TF, 24.05.2017, 4A_703/2016 consid. 4.2 non publié à l'ATF 143 III 344 ; 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; 140 III 496 consid. 4.1).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur, en se plaçant au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; 138 III 59 consid. 2.1). Les faits survenus

ultérieurement ne peuvent fournir qu'un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de résilier (ATF 138 III 59 consid. 2.1). Il appartient 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 sociale étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 lit. a CPC). Une allégation tardive, mais néanmoins recevable, peut éventuellement constituer un indice en défaveur du bailleur 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 (ATF 138 III 59 consid. 2.3). Déterminer le motif du congé et la réalité de celui-ci relève du fait, que le Tribunal fédéral n'examine que sous l'angle de l'arbitraire ; en revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit qui est revue librement par notre Haute cour (TF, 20.02.2017, 4A_476/2016 consid. 2.2.1).

En l'espèce, la lettre accompagnant l'avis de résiliation ne contenait qu'une annonce très générale du motif invoqué par la bailleuse, qui ne permettait pas de déduire si les travaux envisagés nécessitaient que la locataire quitte les locaux. Cela n'est cependant pas décisif. Il ne ressort pas des faits constatés que la locataire aurait requis une motivation de congé (art. 271 al. 2 CO). Le bailleur n'a pas à fournir des informations à ce sujet dans les 30 jours impartis pour contester le congé au sens de l'art. 273 CO. Il ne faut pas confondre le droit du locataire de demander – et d'obtenir – une motivation et, en l'absence d'une demande de motivation du locataire, la faculté pour le bailleur d'indiquer (encore) ses motifs devant le tribunal de première instance.

Pour apprécier si, au moment de la résiliation, le projet était suffisamment mûr et élaboré pour permettre de déterminer si la présence du locataire durant les travaux dans l'arcade était possible, il faut se baser sur tous les faits allégués et prouvés en procédure de première instance. En l'espèce, les faits constatés dans l'arrêt attaqué ne permettent pas de décider si le projet était suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater si la présence de la locataire entraverait ou compliquerait les travaux. La bailleuse devait donner à la locataire et au juge, au plus tard devant le tribunal de première instance, des informations précises sur l'état de son projet, sur la nécessité pour la locataire de quitter les locaux et sur la date envisagée pour le début des travaux. Sur la base de ces éléments, le juge doit pouvoir se convaincre avec certitude de l'existence du projet de rénovation, de la volonté et de la possibilité pour le bailleur de le réaliser et de la nécessité que les locataires quittent définitivement les locaux. En l'occurrence, le plan financier d'investissement pour la rénovation de CHF 2'314'000.- ne permet pas, à lui seul, de déterminer la nature des travaux envisagés. On ignore tout des informations éventuellement communiquées à la locataire avant l'avis de résiliation, lors de rencontres qui auraient eu lieu avec celle-ci, comme de celles que la bailleuse aurait indiquées et précisées dans sa réponse en première instance. Il ressort uniquement des faits constatés qu'une rénovation « plus lourde qu'en 2002 » était prévue, mais cela ne signifie pas encore que la locataire devait quitter l'arcade ; d'ailleurs, aucun des locataires des appartements ne devait quitter son logement. Il ne résulte pas non plus du recours de la bailleuse qu'elle aurait fourni des informations suffisantes, en temps utile. Or la connaissance interne que la bailleuse a de son projet n'est pas décisive. Il faut encore que celui-ci ait été communiqué à la locataire, au plus tard en procédure de première instance, de telle façon que celle-ci puisse se rendre compte si elle doit ou non quitter les locaux, et que le juge puisse se prononcer.

Au vu de ces considérations, la résiliation doit être annulée, comme l'a retenu à juste titre la cour cantonale.

III. Analyse

Il ressort de cet arrêt que le bailleur doit renseigner le locataire, puis le cas échéant le juge, sur l'existence d'un projet suffisamment mûr et élaboré, permettant de constater si les travaux envisagés sont compatibles ou non avec la présence du locataire dans les locaux. A défaut, le juge ne

peut pas se convaincre avec certitude de l'existence du projet de rénovation, de la volonté et de la possibilité pour le bailleur de le réaliser et de la nécessité pour le locataire de quitter l'objet loué.

Cette approche peut *a priori* sembler contradictoire avec la règle de l'art. 8 CC concernant la répartition du fardeau de la preuve. En effet, il appartient au locataire qui prétend que le congé est abusif d'alléguer et de prouver la violation du principe de la bonne foi par le bailleur au sens de l'art. 271 CO. En d'autres termes, les faits dont découle la mauvaise foi du bailleur constituent des faits générateurs, dont la preuve incombe au locataire, demandeur à l'action en annulation du congé¹. Il en découle que le locataire doit démontrer soit que le projet du bailleur n'est pas suffisamment mûr et élaboré pour permettre de déterminer si un maintien dans les locaux est possible, soit – dans l'hypothèse où le projet est suffisamment mûr et élaboré – que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux ou seulement de manière insignifiante. Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, le bailleur doit collaborer loyalement à l'administration des preuves en fournissant les éléments qu'il est seul à détenir². Tel est le cas du projet relatif aux travaux envisagés par le bailleur, lorsque des renseignements suffisants à cet égard n'ont pas été portés à la connaissance du locataire. Cette obligation de collaborer ne touche pas au fardeau de la preuve, lequel n'est pas renversé ; c'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un défaut de collaboration du bailleur³. Le devoir de collaborer du bailleur découle en outre de son devoir de motiver le congé au sens de l'art. 271 al. 2 CO. Le locataire peut requérir la motivation de la résiliation avant d'entamer la procédure en contestation du congé. Si le bailleur y donne suite, le locataire disposera des éléments permettant de prouver le caractère abusif du congé, le bailleur pouvant de son côté apporter d'autres éléments encore en cours de procédure. S'il amène des éléments qu'il avait tus au locataire, le juge pourra en tenir compte dans le cadre de la répartition des frais. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande du locataire de motiver le congé avant que le procès ne soit engagé, il peut le faire devant l'autorité de conciliation ou le tribunal saisi du fond, la loi n'impartissant aucun délai pour motiver le congé⁴. A notre avis, si le locataire n'a pas requis formellement la motivation du congé, le seul fait d'introduire une procédure en contestation du congé signifie que le bailleur est requis d'indiquer ses motifs. L'obligation du bailleur d'apporter les éléments permettant de prouver l'existence d'un projet mûr et élaboré découle donc aussi bien de son devoir de motiver le congé que de l'obligation de collaborer à la preuve.

Par conséquent, dans une procédure en annulation d'un congé-rénovations, le bailleur prendra soin d'alléguer et de prouver les faits permettant d'établir l'existence d'un projet suffisamment mûr et élaboré attestant de l'impossibilité de maintenir le locataire dans les locaux. En première instance, il peut le faire jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC), compte tenu de l'application de la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 lit. a CPC). Au stade de l'appel, les faits et moyens de preuve nouveaux sont soumis aux conditions restrictives de l'art. 317 CPC⁵.

Si la décision litigieuse ne relate pas les éléments factuels, pourtant allégués et le cas échéant prouvés, permettant d'établir le caractère mûr et élaboré du projet du bailleur, celui-ci doit en faire état dans son mémoire de recours. En procédure d'appel, il invoquera la constatation inexacte des faits (art. 310 lit. b CPC). Devant le Tribunal fédéral, l'état de fait peut être complété – en-dehors de tout grief d'arbitraire – si le recourant invoque que la violation du droit matériel dont il se prévaut est le résultat d'un état de fait incomplet et que, en vertu des règles de procédure civile applicables, l'autorité précédente aurait objectivement pu en tenir compte ; le recourant doit alors désigner

¹ BOHNET/JEANNIN, Le fardeau de la preuve en droit du bail, in : Bohnet/Carron (éd.), 19^e Séminaire sur le droit du bail, Bâle/Neuchâtel 2016, p. 1 ss, p. 62 N 126.

² ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF, 15.02.2016, 4A_461/2015 consid. 3.2 ; TF, 28.08.2012, 4A_250/2012 consid. 2.3.

³ ATF 142 III 568 consid. 2.1.

⁴ ATF 138 III 59 consid. 2.3.

⁵ ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; 138 III 625 consid. 2.2.

précisément les allégués et les offres de preuves qu'il avait présentés, avec référence aux pièces du dossier (art. 106 al. 2 LTF)⁶.

⁶ Arrêt commenté, consid. 2.1 ; ATF 140 III 86 consid. 2.