

François Bohnet, Pascal Jeannin, Besoin propre du bailleur supposant la transformation de l'objet loué – admissible sans permis de construire ? (arrêt 4A_447/2015), Newsletter Bail.ch mai 2016

Art. 261 al. 2 lit. a, 271a al. 3
let. a ; 273 al. 5 CO

Besoin propre du bailleur supposant la transformation de l'objet loué – admissible sans permis de construire ?

François Bohnet, Pascal Jeannin

I. Objet de l'arrêt

Dans le présent arrêt, destiné à la publication, le TF avait à répondre, entre autres, à la question de savoir si l'acquéreur d'un local commercial pouvait être admis à résilier le contrat de bail pour besoin propre urgent alors que l'usage pour lequel il avait fait valoir ce besoin supposait la démolition de l'objet loué et la construction d'un nouveau bâtiment, et qu'au moment de la résiliation une autorisation de construire a été demandée, mais non encore attribuée.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

L'intimée était locataire de locaux commerciaux, à l'usage de garage automobile, ainsi que de places de parc intérieures. La recourante – une société anonyme ayant pour but « l'achat, la vente, le courtage et la gérance en matière immobilière, [...], et dans l'exploitation hôtelière, la prise de participation dans toute entreprise et leur administration et gestion, [...] » – a acquis l'immeuble dans lequel les objets loués sont situés et a résilié, par notification sur formules officielles, de manière anticipée les baux ; elle a fait valoir la nécessité pour elle d'entreprendre d'importants travaux de démolition et de construction afin de rendre l'immeuble apte à ses besoins (soit l'exploitation d'un hôtel et la location de dix-sept appartements). Quelques jours avant la notification de la résiliation la recourante avait déposé deux demandes de permis portant sur la démolition de l'immeuble et la construction à sa place d'un bâtiment comprenant dix-sept logements et un hôtel, avec parking enterré de trente places

L'intimée a contesté le congé, faisant valoir l'absence de besoin propre urgent de la recourante. Elle a conclu à l'annulation du congé, subsidiairement à la prolongation des baux de six ans. Après échec de la conciliation, le tribunal des baux du canton de Vaud a admis la demande de l'intimée et a annulé le congé. Sur appel de la recourante, cette décision a été confirmée par le Tribunal cantonal vaudois, décision que la recourante a attaquée devant le Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le litige a trait principalement à l'interprétation de l'art. 261 al. 2 let. a CO. La cour cantonale a considéré que, bien qu'elle invoquait vouloir démolir le bâtiment pour en reconstruire un autre dans lequel elle entendait en partie exploiter un hôtel à ses propres risques, la nouvelle propriétaire n'avait établi ni l'existence d'un besoin propre ni celle d'un besoin urgent au sens de cette disposition.

Le TF procède d'abord à un rappel des principes dégagés par sa jurisprudence concernant la notion de « besoin propre urgent ».

Le besoin du nouveau propriétaire doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés. Ce besoin est urgent lorsqu'on ne peut pas, pour des raisons économiques ou pour d'autres raisons (par exemple personnelles), exiger de lui qu'il renonce à utiliser l'habitation ou le local commercial loué, autrement dit lorsqu'on ne peut exiger de lui qu'il attende l'échéance contractuelle pour résilier le bail, tout en respectant le délai de congé contractuel. Le besoin urgent doit être immédiat (*unmittelbar*), réel (*tatsächlich*) et actuel (*aktuell*). Lorsqu'une personne morale acquiert des locaux commerciaux, celle-ci justifie en tout cas d'un besoin propre si elle entend utiliser elle-même les locaux pour son activité économique à ses risques et profits, conformément à son but social (c. 5.2.2 – 5.2.3).

Lorsque l'utilisation des locaux par le nouveau propriétaire présuppose de grandes transformations, voire même la démolition et la reconstruction du bâtiment, l'urgence dépend de l'état d'avancement de son projet de transformation : il n'est pas nécessaire que ce projet ait déjà été autorisé par les autorités administratives, mais il doit être susceptible d'obtenir leur autorisation (c. 5.2.3).

Le besoin propre et urgent lors du transfert du bail (art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO) influe directement sur la validité de la résiliation et ne suppose pas de pesée entre les intérêts du nouveau bailleur et du locataire, comme c'est le cas pour statuer sur la prolongation du bail (art. 272 al. 2 let. d CO) (c. 5.2.1). Cependant, même si le besoin propre et urgent du nouveau propriétaire est établi et que la résiliation anticipée du bail est donc justifiée, l'autorité compétente doit encore statuer d'office sur la prolongation du bail (c. 5.3).

Après avoir constaté que l'exploitation d'un hôtel et la location de locaux d'habitation étaient en conformité avec les statuts de la recourante, le TF a jugé qu'il y avait lieu d'admettre que la condition du besoin urgent de la nouvelle propriétaire était réalisée, étant donné que la recourante avait déposé deux demandes de permis de construire portant sur la démolition de l'immeuble et la construction à sa place d'un bâtiment comprenant un hôtel et dix-sept logements avant la résiliation des contrats et qu'il n'était ni objecté, ni établi que le projet ne serait pas susceptible d'autorisation (c. 5.4).

Le TF a dès lors admis le recours et renvoyé la cause à l'instance inférieure pour instruction et examen de la prolongation des baux.

III. Analyse

Dans l'ATF 99 II 164, consid. 3, le TF a jugé que : « lorsque l'occupation par le propriétaire des locaux dont il a besoin dépend d'une autorisation de transformer ou de démolir, les raisons sérieuses qu'il a à vouloir occuper lesdits locaux ne sont pas valables aussi longtemps qu'il n'a pas obtenu l'autorisation nécessaire. La protection des locataires de logements ou de locaux commerciaux postule qu'ils ne soient contraints à les quitter que si les intentions du propriétaire sont réalisables, et cela dans un avenir proche, afin que les locaux ne restent pas inoccupés ». Cet arrêt, datant de 1973, est jusqu'à présent la référence première pour les situations de résiliation pour besoin propre urgent supposant une transformation ou une démolition de l'objet loué (voir p. ex. TF, arrêt du

21 novembre 2011, 4A_332/2011, consid. 3.3 ; arrêt de la Cour d'Appel de Bâle-Ville du 11.12.2012, BJM 2014, p. 189, consid. 2.6).

Dans le présent arrêt, le TF précise qu'il y a lieu de bien distinguer la situation dans laquelle le besoin propre urgent est invoqué par le nouveau propriétaire après le transfert du bail et la situation dans laquelle il faut juger de la prolongation du bail. L'ATF 99 II 164 concernerait cette deuxième situation uniquement ; dès lors, le nouveau propriétaire faisant valoir un besoin propre urgent dont la consécration nécessite la démolition ou la transformation de l'objet loué ne doit pas nécessairement être au bénéfice d'une autorisation de construire ; il suffit qu'il soit susceptible d'obtenir une autorisation.

La problématique qui se pose au nouveau bailleur est la suivante : s'il reprend un bail de longue durée et que la résiliation pour besoin propre urgent venait à être annulée, il risque d'attendre plusieurs années (en l'occurrence cinq ans) avant de pouvoir entamer la réalisation de son projet de rénovation ou reconstruction de l'objet loué. Les intérêts du locataire ne sont pas pris en compte de façon concrète dans la détermination de l'admissibilité du congé pour besoin propre urgent, mais bien dans la phase suivante qui est celle de l'examen de la prolongation ; dans son ensemble, la solution trouvée par le TF permet donc de tenir compte des intérêts des deux parties.

Afin de ne pas porter excessivement atteinte au droit à la propriété, il convient de ne pas poser des conditions excessivement élevées quant à la condition de l'urgence. Au demeurant, dans des arrêts au sujet du congé rénovation, le TF a jugé qu'un congé pour cause de rénovation n'est pas contraire à la bonne foi du simple fait que le projet de rénovation n'a pas encore été autorisé par les autorités administratives (ATF 135 III 112 et 140 III 496 [au sujet de cet arrêt, voir PHILIPPE CONOD, congé rénovation, Newsletter Bail.ch octobre 2014] ainsi que l'arrêt 4A_327/2015 du 9 février 2016 [voir FRANÇOIS BOHNET, PASCAL JEANNIN, Résiliation d'un bail de longue durée en cas de projet de rénovation newsletter bail mars 2016]). Dans ce sens, il est cohérent de la part du TF de ne pas exiger non plus une autorisation de construire pour admettre un besoin propre urgent.

Toutefois, sur le point de savoir quelles sont les conditions qu'un projet de rénovation ou de démolition et reconstruction doit remplir, plus de précisions du TF auraient été souhaitables. En effet, le critère développé pour savoir si un congé-rénovation est admissible, à savoir si l'évacuation des locaux est objectivement nécessaire pour procéder aux travaux au vu d'un projet de rénovation suffisamment précis au moment de la résiliation pour le déterminer, ne saurait être transféré tel quel à la situation du besoin urgent : l'évacuation des locaux est nécessaire dans tous les cas si le bailleur fait valoir son besoin propre. Le TF se borne à indiquer qu'en l'absence d'autorisation administrative pour transformer ou démolir l'objet loué, le projet doit « être susceptible d'obtenir leur autorisation [celle des autorités administratives] » (consid. 5.2.3). Il considère cependant plus loin dans l'arrêt (consid. 5.4.2) qu'il n'est pas objecté ni établi, en l'occurrence, que le projet de démolition et reconstruction de l'intimée ne serait pas susceptible d'autorisation.

Le TF adopte ainsi une vision discutable de la répartition du fardeau de l'allégation et de la preuve. Selon sa propre jurisprudence, le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (TF, arrêt du 24 mars 2003, 4A_23/2009, consid. 3.1 ; TF, arrêt du 12.06.2008, 4A_85/2008, consid. 3.1 ; CPra Bail-MARCHAND, art. 261 CO N 33). Dès lors, à notre sens, il incomberait au bailleur n'ayant pas encore obtenu l'autorisation de construire à tout le moins de rendre vraisemblable que son projet est susceptible d'autorisation (dans ce sens également : arrêt du Tribunal du district de Willisau, du 09.12.2004, MRA 2007 p. 53 ss, consid. 7), et non pas au locataire d'invoquer et de prouver qu'une demande d'autorisation de construire serait dénuée de chances de succès.