Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 31/2014

Arrêt du 27 août 2014

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges fédéraux Klett, Présidente, Kolly, Hohl, Kiss et Niquille.
Greffière : Mme Godat Zimmermann.

Participants à la procédure
1. H.A._____,
2. F.A._____,
3. B._____,
4. C._____, ,
représentés par Me Jean-Claude Perroud,
recourants,

contre

1. D._____,
2. E._____,
représentés par Me Aurélia Rappo,
intimés.

Objet
bail à loyer; congé contraire aux règles de la bonne foi,

recours contre l'arrêt du 6 septembre 2013 de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits :

A.
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. B._____, C._____ ainsi que les époux H.A._____ et F.A._____ sont locataires d'appartements de cinq pièces au 3ème ou au 4ème étage de l'un ou l'autre de ces immeubles; ils occupent ces logements respectivement depuis 1973, 1974 et 2004.
Par formules officielles du 19 mai 2010, les bailleurs ont résilié les trois baux pour le 1er octobre 2010; le motif indiqué était: "rénovation, transformation, restructuration"; les autres baux des 3ème, 4ème et 5ème étages ont été résiliés avec la même motivation. Quelques jours plus tard, le gérant des immeubles a confirmé les congés "pour des raisons de restructuration de l'étage"; il a proposé aux locataires concernés une prolongation maximale des baux jusqu'au 1er octobre 2012 pour leur permettre de se reloger.

B.
H.A._____, F.A._____, B._____ et C._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière

de baux à loyer de la Préfecture de Lausanne; ils concluaient à l'annulation des congés, subsidiairement à une prolongation des baux d'une durée supérieure à celle proposée par les bailleurs. Après avoir constaté l'échec de la conciliation, la Commission de conciliation a annulé les congés par décisions des 21 et 22 décembre 2010.
D._____ et E._____ ont alors déposé auprès du Tribunal des baux du canton de Vaud trois requêtes, qui ont été jointes; ils concluaient à ce qu'il soit dit que les congés étaient valables et à ce qu'il soit octroyé aux locataires une unique prolongation des baux, venant à échéance le 1er octobre 2012. Par jugement du 14 novembre 2011, le Tribunal des baux a annulé les trois congés.
Les bailleurs ont interjeté appel. 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 leurs baux jusqu'au 1er octobre 2014. Elle a notamment retenu que les bailleurs avaient la volonté réelle de rénover et transformer leurs immeubles, que les travaux projetés avaient, avec une réserve, obtenu en 2013 un préavis favorable du Service cantonal de l'écologie, du logement et du tourisme (SELT) et que le remplacement des ascenseurs, installations électriques, canalisations, installations sanitaires et système de chauffage était justifié au vu de l'état des bâtiments. Elle en a déduit que les congés n'étaient pas abusifs.

C.
Les locataires (recourants) interjettent un recours en matière civile. Ils concluent principalement à l'annulation des congés. A titre subsidiaire, ils demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt cantonal et de renvoyer la cause à la Cour d'appel civile pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
Dans leur réponse, les bailleurs (intimés) proposent le rejet du recours dans la mesure où il est recevable. Par la suite, les recourants ont déposé des observations, suivies d'une ultime détermination des intimés. Dans ce cadre, les locataires requièrent la suspension de la présente procédure jusqu'à la décision sur le permis de construire; les bailleurs s'opposent à cette requête.
Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.
Les recourants requièrent la suspension de la procédure de recours jusqu'à droit connu sur les demandes de permis de construire des intimés. Comme ces derniers le relèvent à juste titre, la cour de céans ne saurait tenir compte de faits nouveaux survenus après la clôture de la procédure probatoire devant l'instance d'appel (art. 99 al. 1 LTF; art. 317 CPC). Une suspension dans l'attente de décisions sans pertinence pour le sort du litige n'entre dès lors pas en considération.

2.
Le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF). Avec la cour cantonale, il faut admettre que la présente cause atteint la valeur litigieuse de 15'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires relevant du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF; cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 136 III 196 consid. 1.1 p. 197). Au surplus, le recours est exercé par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions tendant à faire annuler les congés et qui ont donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Déposé dans le délai (art. 45 al. 1, art. 46 al. 1 let. c et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

3.
Les recourants s'en prennent tout d'abord à l'état de fait retenu dans l'arrêt attaqué.

3.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). En tant que cour suprême, il est instance de révision du droit, et non juge du fait. Il peut certes, à titre exceptionnel, rectifier ou compléter les faits s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - et pour autant que la correction soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 et art. 105 al. 2 LTF). Cette exception ne permet toutefois pas aux parties de rediscuter dans leurs mémoires les faits de la cause

comme si elles plaidaient devant un juge d'appel. La partie recourante qui entend faire rectifier ou compléter un fait doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une telle modification seraient réalisées (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187), au même titre que la partie qui invoque une violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits (cf. art. 106 al. 2 LTF; ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254 s.).
L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution que celle retenue par l'autorité cantonale est concevable, voire préférable; le Tribunal fédéral ne s'écarte de la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 138 I 49 consid. 7.1 p. 51 et les arrêts cités). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 134 V 53 consid. 4.3 p. 62; 129 I 8 consid. 2.1 p. 9).

3.2. Sous le titre "A propos des faits", les recourants présentent de longs développements sur les constatations figurant dans l'arrêt attaqué. Certains faits importants ne seraient pas mentionnés, alors que d'autres faits auraient été retenus à tort à la suite d'une mauvaise lecture du dossier. Il est reproché en outre à la Cour d'appel civile de n'avoir pas tenu compte de pièces nouvelles produites en appel. Les recourants discutent dans le détail les faits retenus et les preuves administrées, donnent leur appréciation et demandent que l'état de fait soit complété et corrigé en conséquence.
La cour cantonale a jugé irrecevables les pièces nouvelles antérieures à la date de l'audience de première instance et ne les a donc pas prises en considération. Les locataires ne démontrent pas en quoi cette décision incidente serait erronée; ils ne soutiennent pas non plus se référer à d'autres pièces nouvelles. En tant qu'ils reprochent à la cour cantonale de ne pas avoir pris en compte des pièces nouvelles, les recourants formulent un grief dénué de fondement.
Pour le surplus, les critiques relatives à l'état de fait ne satisfont pas aux exigences de motivation rappelées plus haut. En effet, les recourants procèdent à une nouvelle appréciation des preuves et se limitent à donner leur propre version des faits. Il ne sera dès lors pas tenu compte de l'exposé des faits contenu dans le recours.

4.
Invoquant la protection contre les congés abusifs, les recourants se plaignent essentiellement d'une violation de l'art. 271 al. 1 CO.

4.1. Les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel; un motif particulier n'est pas exigé (art. 266a al. 1 CO). Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fausse. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61 s. et les arrêts cités).
Dans un arrêt de principe rendu en 2008 (ATF 135 III 112), le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation de 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. Dans la cause ayant donné lieu à cet arrêt, le bailleur avait détaillé les travaux prévus dans une lettre jointe à l'avis de résiliation (arrêt précité point A et consid. 4.2 p. 119 s.).

Par ailleurs, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est 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 (arrêt 4A 210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4 p. 194 s.).

4.2.

4.2.1. Les recourants soutiennent que les congés sont abusifs au motif que les travaux projetés sont incompatibles avec le droit public, plus précisément avec la loi vaudoise du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR/VD; RSV 840.15).
La LDTR/VD soumet à autorisation la transformation et la rénovation, totales ou partielles, de maisons d'habitation; par rénovation, elle entend tous travaux d'une certaine importance, apportant une plus-value à l'immeuble, à l'exclusion des travaux d'entretien courant (art. 1). En règle générale, l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 3). L'autorisation est accordée pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général; elle peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement (art. 4 al. 1). Le règlement d'application du 6 mai 1988 (RLDTR/VD; RSV 840.15.1) précise, d'une part, que le propriétaire peut être dispensé de présenter une demande d'autorisation lorsque les travaux envisagés représentent un coût inférieur aux 20% de la valeur à neuf de l'assurance-incendie de l'immeuble (art. 1 al. 2) et, d'autre part, que l'autorisation est accordée en particulier lorsque l'opération envisagée apparaît indispensable ou opportune sur le plan technique (art. 12 al. 1).
Les recourants sont d'avis que le RLDTR/VD est en partie (art. 12 al. 1) incompatible avec la LDTR/VD. Ils critiquent longuement la pratique, à leur sens trop large, de l'administration cantonale en la matière et entendent démontrer que le projet des intimés est totalement incompatible avec ce qu'ils estiment être une application correcte de la LDTR/VD. Ce faisant, ils oublient que l'enjeu ne se situe pas là. En effet, le point n'est pas de savoir si l'administration cantonale applique correctement la LDTR/VD ou si le RLDTR/VD se concilie avec la LDTR/VD, questions que le Tribunal fédéral ne pourrait au demeurant revoir que sous l'angle de l'arbitraire; il n'est pas non plus nécessaire de se demander si une législation cantonale aussi restrictive et absolue que l'entendent les locataires serait compatible avec le droit fédéral (cf. ATF 113 Ia 126 consid. 7b/aa p. 134 ss). Dans la présente cause, il s'agit uniquement d'examiner si les congés, motivés par des travaux futurs, contreviennent aux règles de la bonne foi parce que, au moment où ils ont été donnés, l'autorisation, par l'administration cantonale, des travaux envisagés apparaissait de toute évidence exclue.
A cet égard, il faut souligner que la législation cantonale accorde un important pouvoir d'appréciation à l'administration pour autoriser des projets, pouvoir dont celle-ci fait largement usage selon ce que les locataires affirment eux-mêmes. En règle générale, il ne devrait donc guère être possible de prédire que l'administration, de toute évidence, refusera une autorisation au sens de la LDTR/VD. En l'espèce, les éléments apportés par les locataires, à qui le fardeau de la preuve incombe, ne sont en tout cas pas à même de démontrer que le projet de rénovation ici en cause est de toute évidence incompatible avec les règles de droit public applicables et que les bailleurs n'obtiendront assurément pas les autorisations nécessaires.
Sous cet angle, le grief tiré d'une violation de l'art. 271 al. 1 CO se révèle mal fondé.

4.2.2. Selon les recourants, les résiliations sont également abusives pour une autre raison; au moment où les congés ont été signifiés, les travaux projetés ne seraient pas encore arrivés à maturité et n'auraient pas présenté de réalité tangible.
Comme déjà relevé, la résiliation du bail motivée par des travaux futurs n'est pas contraire aux règles de la bonne foi lorsque la présence du locataire serait susceptible d'entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. Savoir si tel est le cas dépend des travaux envisagés. La validité du congé suppose ainsi 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. C'est pourquoi le Tribunal fédéral a déjà admis qu'un congé en vue d'une rénovation importante contrevient

aux règles de la bonne foi lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent que le bâtiment soit vidé de ses locataires (arrêt 4A 425/2009 du 11 novembre 2009 consid. 3.2.2; arrêt 4A 518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.2). En outre, faute de renseignements suffisamment précis, le locataire n'est pas en mesure de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que sa présence entraînerait pour l'exécution des travaux envisagés; or, il a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui
lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès et de décider en connaissance de cause, dans les trente jours suivant la réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO), s'il entend procéder (art. 271 al. 2 CO).
En l'espèce, la motivation donnée par les intimés et le gérant à l'époque de la notification des congés en mai 2010 est succincte et très générale: "rénovation, transformation, restructuration", respectivement "restructuration de l'étage". Sur cette base, les locataires ne pouvaient guère imaginer quels travaux précis les toucheraient individuellement.
La Cour d'appel civile a retenu que le gérant avait visité les immeubles en février 2010 et transmis les plans de l'état actuel à l'un des bailleurs, que des plans indiquant les murs à démolir avaient été établis en juin 2010, que le gérant avait rédigé en août 2010 un rapport établissant un diagnostic sommaire destiné à donner une première évaluation de l'état des immeubles et à faire une première estimation des coûts d'une remise en état avant de passer à des études plus approfondies, qu'un architecte avait établi en avril 2011 un rapport sur les travaux à exécuter et que la mise à l'enquête avait commencé le 3 août 2011. A l'exception de la visite des immeubles par le gérant en février 2010, toutes ces opérations sont postérieures à la résiliation des baux.
Il ne ressort ainsi pas des faits constatés par la cour cantonale qu'au moment où les congés ont été donnés, les bailleurs disposaient d'un projet un tant soit peu élaboré; rien ne permet même de retenir qu'il existait une simple ébauche des travaux futurs. Or, à elle seule, la ferme intention générale de transformer et rénover les immeubles ne saurait être considérée comme déterminante. Par conséquent, il y a lieu d'admettre que les congés du 19 mai 2010, à tout le moins prématurés, contreviennent aux règles de la bonne foi.

5.
Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être admis. L'arrêt attaqué sera réformé dans le sens que les résiliations notifiées aux recourants sur formule officielle du 19 mai 2010 sont annulées.
Les congés étant annulés, la question d'une éventuelle prolongation des baux ne se pose plus.

6.
Les intimés, qui succombent, prendront solidairement à leur charge les frais et dépens de la présente procédure (art. 66 al. 1 et 5, art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF). Il appartiendra à la Cour d'appel civile de répartir les frais et fixer les dépens pour la procédure cantonale (cf. art. 67 et 68 al. 5 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est admis et l'arrêt attaqué est annulé.
Les résiliations des baux à loyer notifiées aux recourants sur formules officielles du 19 mai 2010 sont annulées.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 5'500 fr., sont mis solidairement à la charge des intimés.

3.
Les intimés verseront solidairement aux recourants une indemnité de 6'500 fr. à titre de dépens.

4.
La cause est renvoyée à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 27 août 2014

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Klett

La Greffière : Godat Zimmermann