

BCCC

AVOCATS ATTORNEYS-AT-LAW



Le congé donné dans une perspective de valorisation de l'immeuble : Possibilités et limites

Séminaire du Jeune Barreau Vaudois
23 novembre 2011

Genève

tél. +41 22 704 3600
fax +41 22 704 3601

5, rue Jacques-Balmat
PO Box 5839
CH-1211 Genève 11

Lausanne

tél. +41 21 318 7400
fax +41 31 318 7401

12, avenue des Toises
PO Box 5410
CH-1002 Lausanne

Yves de COULON, Avocat
decoulon@bccc.ch

Plan de l'exposé

1. Introduction
2. Cadre légal
3. Principales règles dégagées par la jurisprudence
4. Administration de la preuve
5. Motifs économiques pouvant justifier le congé :
 - 5.1 Relocation à un meilleur prix
 - 5.2 Changement d'affectation
 - 5.3 Vente de l'immeuble
 - 5.4 Rénovation ou démolition/reconstruction de l'immeuble
6. Conclusion

1. Introduction

- Pression sur les prix de l'immobilier dans l'arc lémanique.
- Entraîne un grand nombre de transactions à des prix élevés.
- Propriétaires d'un immeuble de rendement, dans la perspective d'une vente ou suite à une récente acquisition, sont incités à valoriser leur bien.
- Comment valoriser son immeuble :
 - augmenter son état locatif ?
 - changer son affectation ?
 - y réaliser des travaux de rénovation (suppression de la pratique Dumont) ou des travaux à plus-value ?
- Ces trois objectifs peuvent impliquer le départ des locataires.
- Objectif de l'exposé : examiner dans quelles conditions le propriétaire pourra valablement donner un congé avec comme objectif la valorisation de son bien.

1. Introduction (suite)

- Champ de l'exposé est limité à **l'examen des conditions de validité** :
 - d'un **congé ordinaire**,
et non des congés extraordinaires stipulés par des dispositions spéciales comme par exemple l'art. 257d CO (non-paiement du loyer) ou l'art. 257f CO (maintien du bail devenu insupportable en raison du comportement du locataire).
 - d'un congé mettant fin à un bail de **durée indéterminée**,
et non un bail de durée déterminée qui vient à échéance sans qu'il soit nécessaire de donner congé.
 - d'un **congé éventuellement annulable**,
mais **pas nul** au sens des articles 266l à 266n, soit lorsqu'une des conditions de forme (utilisation du formulaire officiel par exemple) du congé n'est pas respectée. Les conditions de validité formelle du congé ne seront pas discutées.

2. Cadre légal

- Congé **ordinaire** pour un bail de durée **indéterminée** est basé sur l'art. 266a CO :
« lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus. »
- Un congé ordinaire, qui respecte les échéances et les formes prescrites par la loi, est **présumé valable**.
- Cependant il est **annulable**, ce qui signifie que ses effets peuvent être mis à néant par une action judiciaire tendant à démontrer qu'il est **abusif**.
- Principe : tout motif de congé qui ne tombe pas sous le coup de l'art. **271a** CO ou qui ne peut être assimilé à un **abus qualifié** au sens de **271** CO est admissible.

2. Cadre légal (suite)

Art 271 CO

Définit le **principe général** de l'annulabilité du congé :

- le congé est annulable lorsqu'il **contrevient aux règles de la bonne foi** ;
- le congé **doit être motivé** si l'autre partie le demande.

2. Cadre légal (suite)

Art. 271a CO

Concrétise le principe général de 271 CO en énumérant des cas particuliers de **motifs présumés abusifs** :

- Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, **notamment** :
 - a) parce que le locataire **fait valoir de bonne foi des prétentions** découlant du bail ;
 - b) dans le but d'**imposer une modification unilatérale** du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer ;
 - c) seulement dans le but d'**amener le locataire à acheter** l'appartement loué ;
 - d) **pendant une procédure** de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi ;
 - e) **dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure** de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur :
 1. a succombé dans une large mesure ;
 2. a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions ;
 3. a renoncé à saisir le juge ;
 4. a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.
 - f) en raison de **changements dans la situation familiale** du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur.

2. Cadre légal (suite)

- Articles 271 CO et 271a CO constituent une **lex specialis** par rapport à l'**art. 2 CC** qui stipule, généralement :
 - l'obligation de se comporter d'une manière **conforme à la bonne foi** (al. 1) ;
 - l'interdiction de se prévaloir d'un droit d'une manière **manifestement abusive** (al. 2).
- Contrairement aux termes de l'art. 2 CC al. 2, il n'est pas nécessaire, dans le cas des art. 271s CO, que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « **manifeste** » (ATF 120 II 32, consid. 4).

2. Cadre légal (suite)

- Art. 271a CO énumère les **motifs « présumés abusifs »** ou **« irréfragablement réputés contraire à la bonne foi »** :
 - **Motifs objectifs** : liste **exhaustive** : art. 271a al. 1 lit. d (congé donné pendant la procédure) et lit. e (pendant la sperrfrist de 3 ans).
 - **Motifs subjectifs** : principe générale à l'art. 270 CO et liste **non-exhaustive** à l'art. 271a (les autres alinéas).

2. Cadre légal (suite)

- **Base constitutionnelle** des art. 271 s CO :

Art. 109 Cst :

*« La Confédération légifère afin de lutter contre les **abus en matière de bail à loyer**, notamment les loyers abusifs, ainsi que sur l'**annulabilité des congés abusifs** et la prolongation du bail pour une durée déterminée. »*

- **Intention du législateur :**

Empêcher une résiliation par le bailleur lorsque le comportement du locataire n'est **objectivement pas incorrect** ou que les **conséquences de la résiliation seraient disproportionnées**.

2. Cadre légal (suite)

➤ **Interprétation :**

- Art. 109 Cst revêt le **même rang normatif** que les principes de garantie de la propriété ou de la liberté contractuelle.
- Donc difficile de déterminer si l'art. 271 CO doit s'interpréter de manière **restrictive** ou **extensive**.
- Le législateur ne voulait admettre l'annulabilité d'un congé qu'en cas d'abus de droit ou de violation des règles de la bonne foi : le **principe de la validité du congé reste la règle**.
- Conséquence : une **application restrictive** de l'art. 271 CO s'impose pour déterminer **si la résiliation répond ou non à un motif légitime** (SVIT-kommentar ad 271 No 23).

2. Cadre légal (suite)

➤ **Prolongation du bail :**

Offre au juge un autre moyen pour atténuer les effets pour le locataire d'un congé non-abusif :

Article 272 CO

« Le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. »

- La prolongation ne modifie pas le bien-fondé d'une résiliation au sens des articles 271 s CO mais **entrave seulement la liberté de disposition** du bailleur.

3. Principales règles dégagées par la jurisprudence

La jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 120 II 105 ; ATF 136 III 190) a établi que l'art. 271 CO protège le locataire, notamment, contre :

- le congé qui ne répond à **aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection** ;
- l'utilisation d'une institution juridique d'une façon **contraire à son but** ;
- la **disproportion grossière** des intérêts en présence ;
- l'exercice d'un droit **sans ménagement** ou **d'une manière inutilement rigoureuse** ;
- le **congé purement chicanier** et dont le motif n'est qu'un prétexte ;
- une **attitude contradictoire** adoptée par le bailleur.

4. Administration des preuves

➤ **Appréciation des preuves**

Le caractère abusif ou non du congé s'apprécie **au moment de sa signification**.

Le juge peut cependant **prendre en compte des faits postérieurs au congé** en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle du bailleur au moment du congé (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1).

➤ **Fardeau de la preuve**

Le fardeau de la preuve d'un congé abusif parce que contraire aux règles de la bonne foi est **supporté par celui qui en conteste la validité** à qui il incombe de démontrer l'abus.

La partie qui résilie a le devoir de **contribuer loyalement à la manifestation de la vérité** en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque.

Si le motif du congé est contesté, celui qui l'allègue doit **au moins le rendre vraisemblable** (ATF 135 III 112 consid. 4.1).

5. Motifs économiques pouvant justifier le congé

- Moyens disponibles pour valoriser l'immeuble
 - Augmentation de l'état locatif
 - Changement de son affectation
 - Réalisation de travaux de rénovation ou de travaux à plus-value

- Il en découle **4 motifs économiques** pouvant être invoqués pour justifier le congé :
 - 5.1 Relocation à un meilleur prix
 - 5.2 Changement d'affectation
 - 5.3 Vente de l'immeuble
 - 5.4 Rénovation ou démolition/reconstruction de l'immeuble

5.1 Relocation à un meilleur prix

Congé donné au motif que le bailleur espère obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé.

Possibilité :

- Un tel congé ne constitue en principe pas un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb, ATF 136 III 190, consid. 2).

Limites :

- Le nouveau loyer envisagé doit être compatible avec l'art. 269 CO qui réprime les loyers abusifs.
- Congé est illicite si une majoration légale du loyer est exclue.

5.1 Relocation à un meilleur prix (suite)

Fardeau de la preuve :

- exception : fardeau supporté par le bailleur (ATF 120 II 105)
- lorsque ce motif du congé est la majoration du loyer, il est normal, et conforme à l'art. 274d al. 3 CO, que **le bailleur produise toutes les pièces pertinentes** ;
- s'il ne le fait pas, il doit **se laisser opposer l'absence de preuve** du motif de congé allégué par lui ;
- juge va donc vérifier si le loyer du bail résilié est inférieur aux loyers pratiqués dans le quartier, conformément à l'art. 269a lit a CO et à l'art. 11 OBLF.

Conclusion :

- pour donner un congé motivé par l'intention de louer plus cher, le bailleur doit **démontrer** qu'il pourrait obtenir un **loyer plus élevé non-abusif** d'un nouveau locataire (4A_427/2007).

5.2 Changement d'affectation

Congé donné au motif que le bailleur souhaite changer l'affectation, par exemple mettre fin à l'exploitation d'un restaurant qui crée des nuisances pour le voisinage.

Possibilité :

- Le congé donné pour changement d'affectation n'est en principe pas abusif. (ATF 136 III 90) ;
- L'**intérêt du bailleur**, propriétaire de l'immeuble, à exploiter la chose de la manière la plus favorable pour lui est **en principe prépondérant** ;
- En effet, le bailleur/propriétaire entretient avec l'immeuble un **lien perpétuel**, le locataire entretient lui un **rapport temporaire**.

5.2 Changement d'affectation (suite)

Limites :

- le congé ne doit pas démontrer une **attitude contradictoire du bailleur** ;
- c'est le cas si le bailleur donne le congé en raison de **faits qui lui étaient connus** lors de la conclusion du bail ou qu'il a **tolérés pour une longue période** (ATF 136 III 190) ;
- bailleur peut changer d'avis si les **circonstances se modifient** par ailleurs car il ne saurait s'engager pour une affectation particulière « pour l'éternité » (ATF 131 I 321 consid. 7 p. 300).

Conclusion :

- le congé donné pour changement d'affectation est valable s'il ne consacre pas une attitude contradictoire de la part du bailleur ou que les circonstances se sont modifiées.

5.3 Vente de l'immeuble

Le bailleur donne le congé pour préparer son bien à la vente, laquelle sera plus aisée sans locataire.

Possibilités :

- Le congé signifié **en vue de vendre un immeuble** (un domaine de luxe, un manège d'équitation, un appartement occupé occasionnellement par exemple) **dans de meilleures conditions** n'est **pas abusif** (4C.267/2002, consid. 2.3, in SJ 2003 I, p. 261 ss; 4C.176/2004, consid. 2.2).
- Le congé signifié **après la conclusion de la vente** de l'immeuble par l'actuel propriétaire **pour favoriser le futur propriétaire** n'est pas abusif ; le fait de vouloir favoriser un tiers est un motif suffisant selon 271 CO.

5.3 Vente de l'immeuble (suite)

Limites

Limites :

Congé-vente

- Un congé donné **dans la perspective de vendre** l'immeuble **au locataire** est interdit par l'art. 271a al.1 let. c CO, et donc contraire à la bonne foi ;
- Pour qu'il y ait congé-vente, un **rapport de cause à effet** (lien de causalité naturelle) doit exister entre le congé et l'intention du bailleur de vendre le logement au locataire congédié (4C_425/2004).

5.3 Vente de l'immeuble

Limites (suite)

Disproportion grossière des intérêts en présence

- Le congé signifié dans des circonstances qui consacrent une **disproportion grossière** des intérêts du bailleur et du locataire est **abusif** au sens de 271 CO (4A_300/2010 ; Locataire : personnes âgées, vivant dans l'immeuble depuis de nombreuses années avec un fils handicapé à charge ; Bailleur : investisseur possédant plusieurs appartements dans l'immeuble) ;
- La pesée des intérêts se fera de cas en cas en fonction du cas d'espèce. Les résultats pouvant être très divers.

5.3 Vente de l'immeuble

Limites (suite)

Spéculation immobilière

- Le congé peut-il contenir des indices de **spéculation immobilière** ?
- Agit à **titre purement spéculatif** le propriétaire qui achète un appartement habité par un locataire dans le but de signifier le congé puis revendre peu de temps après à un prix majoré de 50%. Un tel comportement n'est pas protégé par la loi et le congé doit être considéré comme abusif (ACJC/482/2010).
- Arrêt cantonal genevois porté au TF, qui a donné raison au locataire sans se déterminer sur cette affirmation de l'instance inférieure, les locataires étant dans une situation personnelle particulièrement difficile qui consacrait de toutes façons une disproportion grossière des intérêts en présence (4A_300/2010).

5.3 Vente de l'immeuble (suite)

Conclusion :

- Si le congé ne **touche pas au besoin indispensable du locataire** au logement et qu'il **ne comporte aucun indice de spéculation immobilière**, il ne présente pas de disproportion des intérêts en présence et n'est donc pas abusif (4A _414/2009).
- En conséquence, les indices de **spéculation immobilière** sont **un élément parmi d'autres à prendre en considération** dans la balance des intérêts entre locataire et bailleur, pour s'assurer que ces intérêts ne sont **pas grossièrement disproportionnés**.
- Mais n'implique pas, selon nous, que tout indice de spéculation immobilière rendrait le congé abusif.

5.4 Rénovation ou démolition/ reconstruction de l'immeuble

Le bailleur donne le congé pour effectuer des travaux de rénovation complète ou de démolition de l'immeuble.

Possibilités :

- Un congé donné pour effectuer de **lourds travaux de rénovation** de l'immeuble n'est en principe pas abusif (ATF 135 III 112). *A fortiori* le congé donné dans une perspective de **démolition**.
- En cas de rénovation complète de l'immeuble, le bailleur a un **intérêt légitime a donné le congé** pour effectuer les travaux sans s'exposer à des **coûts supplémentaires** liés à la présence des locataires dans l'immeuble (art. 260 CO : ralentissement du chantier ou demande de réduction de loyer ou de dommages-intérêts) (ATF 135 III 112).

5.4 Rénovation ou démolition/ reconstruction de l'immeuble

Possibilités (suite)

- La validité du congé n'est **pas subordonnée à l'obtention préalable des autorisations** administratives nécessaires à la réalisation des travaux (4A_518/2010).
- Art. 260 CO n'est pas applicable pour déterminer si le bailleur aurait pu/dû garder le locataire dans l'immeuble pendant la durée des travaux. C'est les principes généraux de l'art. 271 CO qui s'appliquent pour déterminer si le congé est abusif (ATF 135 III 112).

5.4 Rénovation ou démolition/ reconstruction de l'immeuble (suite)

Limites :

- Le congé est abusif si l'exécution de la rénovation n'est **pas rendue plus compliquée et coûteuse** – ou seulement dans une mesure insignifiante – **avec le locataire dans l'immeuble pendant les travaux** (ATF 135 III 112).
- Le congé est abusif si le projet du bailleur d'entreprendre des rénovations ne **présente pas de réalité tangible** ou s'il n'est **pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés**, notamment l'entrave provoquée par ceux-ci sur l'utilisation à venir des locaux loués (4A_425/2009 consid. 3.2.2).
- Le congé est abusif si le projet de construction ou de transformation est **objectivement impossible**, notamment s'il est certain qu'il **se heurtera à un refus d'autorisation** de la part des autorités administratives compétentes (4P.274/2004 consid. 3.3).

5.4 Rénovation ou démolition/ reconstruction de l'immeuble (suite)

Fardeau de la preuve :

- Principe général : si le motif du congé est contesté, celui qui l'allègue doit **au moins le rendre vraisemblable** (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119 et les références citées).
- Supporté essentiellement par le bailleur qui doit dans les faits démontrer ses intentions concrètes, **au-delà de la vraisemblance**.

Conclusion :

- Un congé motivé par des travaux de rénovation/reconstruction est possible, mais il faut que le projet soit **tangible** et objectivement **possible** et qu'il **implique le départ du locataire**, ce que le bailleur devra rendre **plus que vraisemblable** en procédure.

6. Conclusion

- Congés donnés à des fins de valorisation de l'immeuble sont **en principe possibles**, mais
- **Motif** du congé doit être très soigneusement et précisément défini pour éviter qu'il soit considéré comme **abusif**.
- Motif doit se tenir dans le **cadre défini** avec précision par la loi et la jurisprudence en application de 271 CO.
- Marge de manœuvre du bailleur est **restreinte**.
- Bailleur doit se préparer à supporter la quasi-totalité du **fardeau de la preuve** de l'existence du motif invoqué.