

Paudex, le 20 janvier 2010

USPI INFO n° 01/2010

Jurisprudence: congé non abusif donné en vue de travaux

Dans un arrêt du 12 novembre 2008, publié depuis, le Tribunal fédéral rejette le recours de locataires zurichoises, qui avaient reçu leur congé car leur logement allait être entièrement rénové (nouvelles cuisines et salle de bains, nouveaux revêtements de sols, réfection des peintures et remplacement de conduites). Ils contestaient cette résiliation en faisant valoir que ces travaux ne pouvaient pas leur être raisonnablement imposés (au sens de l'art. 260 CO) et qu'ils étaient d'accord de rester dans la chose louée durant les travaux.

Pour le TF, l'art. 260 CO ne règle que la question de la réalisation de travaux déterminés en cours de bail et non celle de l'admissibilité d'un congé donné en vue de travaux de transformation ou de rénovation à venir. Il n'est donc pas déterminant de savoir si les travaux en cause pouvaient, en l'espèce, être imposés au locataire selon cette disposition.

Par ailleurs, le bailleur qui envisage d'entreprendre, selon des critères de construction techniques et économiques appropriés, de vastes travaux d'assainissement limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux. En l'espèce, même si les locataires acceptaient de rester, la résiliation n'est donc pas contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 CO. En effet, le propriétaire avait un intérêt légitime à agir de la sorte, de façon à achever les travaux rapidement et à moindres coûts, plutôt que d'accepter une phase de rénovation plus longue, avec réductions de loyer en faveur des locataires.

Par contre, un congé donné pour des raisons de modernisation ne reposerait pas sur un motif digne de protection si le maintien du locataire dans les locaux loués était moins problématique (exemples cités par le TF de peinture des murs, simples rénovations extérieures ou travaux sur les balcons).

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Références de l'arrêt: 4A_399/2008 = ATF 135 III 112 = JdT 2009 I 491