

Paudex, le 11 février 2010

USPI INFO n° 05/2010

Jurisprudence: congé annulable?

Dans un arrêt du 9 décembre 2009, concernant une affaire vaudoise, le Tribunal fédéral admet le recours d'un bailleur, qui avait résilié un bail afin de rénover, puis relouer, un appartement. Contrairement à la Chambre des recours du Tribunal cantonal, qui avait conclu que le bailleur n'avait pas d'intérêt objectif sérieux et digne de protection au congé et que la résiliation, contraire aux règles de la bonne foi, devait être annulée, le TF n'admet pas le caractère abusif du congé.

En effet, le locataire travaille à Berne et habite dans les environs de cette ville depuis longtemps. Il est devenu locataire de l'appartement lausannois par succession, alors qu'il n'y résidait pas. Depuis lors, il occupe ce logement en fin de semaine et n'a pas allégué vouloir en faire sa résidence principale dans un avenir prévisible. Célibataire âgé de cinquante ans, il déclare certes ne pas exclure de se mettre en ménage à moyen terme et de fonder une famille. Pour le TF, il s'agit là d'une hypothèse qui ne saurait être écartée, mais qui, faute de toute indication concrète, n'est pas suffisamment précise pour être prise en considération.

Le fait que le bailleur veuille rénover l'appartement, puis le relouer, le cas échéant en augmentant le loyer, n'est pas critiquable pour le TF. En effet, une augmentation sera justifiée en raison des frais de rénovation et, en l'état, rien ne permet de retenir que le bailleur cherchera à obtenir un loyer abusif. Le bailleur affirme vouloir louer l'appartement à une famille. Bien qu'il ne s'agisse que d'une déclaration d'intention, rien n'autorise toutefois à en mettre en doute le sérieux. Quoi qu'il en soit, poursuit le TF, l'appartement, sous-occupé par l'intimé, sera mis sur le marché et pourra être loué à des personnes désirant s'établir à Lausanne, ville dans laquelle la situation sur le marché du logement est « notoirement difficile ».

En l'espèce, le congé notifié au locataire ne va pas à l'encontre des buts poursuivis par le législateur. Il ne touche pas au besoin indispensable de l'intimé au logement et « l'on ne discerne en l'état aucun indice de spéculation immobilière ». La résiliation litigieuse ne révèle ainsi aucune disproportion grossière des intérêts en jeu. Dans ces circonstances, la recourante pouvait faire usage de son libre droit de résilier le bail pour le prochain terme contractuel.

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

Le secrétaire



Olivier Rau