

Tribunal fédéral – 4A_337/2022, destiné à la publication

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 24 octobre 2023

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Xavier Rubli, La distinction entre baux d'habitations et de terrains nus, et la procédure applicable en cas de conclusions reconventionnelles en remise en état (arrêt 4A_337/2022 destiné à la publication), Newsletter Bail.ch décembre 2023

Newsletter décembre 2023

Résiliation ; procédure

Congé ordinaire ; bail d'un terrain nu ; construction mobilière ou unie durablement au fonds ; expulsion ; remise en état

Art. 677 CC ; 267 al. 1, 271 ss CO ; 224 al. 1, 243 al. 2 let. c CPC



La distinction entre baux d'habitations et de terrains nus, et la procédure applicable en cas de conclusions reconventionnelles en remise en état

Xavier Rubli

I. Objet de l'arrêt

Pour déterminer le bien-fondé d'une résiliation, il convient de qualifier l'objet du bail. S'agit-il d'un logement, d'un local commercial ou d'un terrain nu ? De la réponse à cette question dépendra le droit pour le locataire de bénéficier ou non de la protection contre les congés abusifs (art. 271 ss CO). Par ailleurs, lorsqu'un bailleur conclut à l'expulsion du locataire et à la remise en état de la chose louée, il convient de déterminer la procédure applicable. S'agit-il de la procédure simplifiée ? De la procédure ordinaire ?

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Entre 1961 et 1963, l'Etat de Vaud a loué des portions de terrain à quatre locataires. Chaque bail prévoyait la condition que les constructions installées par les locataires (des chalets) resteraient leur propriété et seraient enlevées en cas de résiliation du bail. En 1966 et 1967, des droits de superficie ont été constitués et prolongés jusqu'à fin décembre 2000. Après cette date, les locataires ont continué à occuper les terrains via des baux tacites.

Envisageant le reboisement des terrains, le Conseil d'Etat vaudois a décidé en 1994 de maintenir provisoirement les constructions jusqu'au décès des bénéficiaires actuels des chalets sous certaines conditions. En 2006, un Conseiller d'Etat a communiqué à la commune sur laquelle étaient situés les terrains que les chalets étaient au bénéfice d'une autorisation temporaire et à bien plaie, les baux ayant été prolongés jusqu'au décès des actuels titulaires, et qu'ils seraient éventuellement démolis.

En juin 2019, l'Etat de Vaud a résilié les baux tacites pour le 1^{er} avril 2020, les locataires devant restituer les terrains à leurs frais. Ces derniers ont contesté les congés et/ou demandé que la nullité respectivement l'inefficacité des congés soient constatées, ainsi que, subsidiairement, la prolongation des baux pour une durée de quatre ans. L'Etat de Vaud a conclu au rejet des demandes et qu'il soit ordonné aux locataires non seulement de restituer les terrains, mais aussi de les remettre en état en enlevant les chalets, en évacuant les éventuels matériaux et gravats, et en remblayant les terrains.

Lors d'une audience en inspection locale, le Tribunal des baux a notamment constaté que les chalets reposaient sur des pilotis ou des semelles filantes. Les locataires ont profité de l'audience pour conclure à l'irrecevabilité des conclusions de l'Etat de Vaud en remise en état des biens-fonds.

Par décision du 19 novembre 2020, le Tribunal des baux a validé les congés et ordonné aux locataires d'enlever les chalets dans un délai de deux mois, d'évacuer les éventuels matériaux et gravats et de remblayer les terrains, l'Etat de Vaud étant autorisé, le cas échéant, à procéder en lieu et place des locataires et à leurs frais. Pour les premiers juges, les chalets consistaient en des constructions mobilières et éphémères, de sorte que les contrats de bail portaient uniquement sur des portions de terrain. Autrement dit, il ne s'agissait pas de baux d'habitation. Le Tribunal des baux a écarté l'application des art. 271 ss CO par analogie.

Dans un arrêt du 23 juin 2022, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a confirmé ce jugement.

C'est contre cet arrêt que les locataires ont interjeté un recours au Tribunal fédéral en août 2022. Le Tribunal fédéral a rejeté leur recours en date du 24 octobre 2023, dans la mesure de sa recevabilité.

B. Le droit

Liminairement, le Tribunal fédéral confirme sa jurisprudence selon laquelle la question même de savoir si une cause a pour objet une habitation relève du droit du bail (ATF 135 III 483, consid. 1.1.1).

Il examine ensuite les questions encore litigieuses soit la validité des résiliations et, s'agissant de l'action reconventionnelle de l'Etat de Vaud, sa recevabilité.

Les juges de Mon-Repos répondent en premier lieu à la question clé de savoir si les chalets sont des constructions mobilières (art. 667 CC) ou des constructions unies durablement au fond, autrement dit s'ils en sont des parties intégrantes (art. 642 CC). Cette distinction est importante non seulement pour déterminer la propriété des chalets, mais aussi pour définir si ces contrats sont soumis aux règles de protection contre les congés abusifs des art. 271 ss CO. Les juges fondent leur analyse sur les art. 642, 667 (principe de l'accession) et 677 CC.

L'art. 677 CC dispose que les constructions légères, telles que des chalets ou des baraques, élevées sur le fond d'autrui et érigées sans intention de les y établir de manière permanente, appartiennent aux propriétaires de ces choses. Selon la jurisprudence, une construction mobilière doit présenter deux éléments, soit l'intention des parties d'établir une relation temporaire entre la chose et le fond (élément subjectif) et un lien externe entre la chose et le fond qui doit être, dans une certaine mesure, reconnaissable extérieurement (élément objectif) (ATF 92 II 227, consid. 2b). L'intention des parties revêt une importance particulière. Il s'agit du premier critère qui doit être apprécié au moment de la date de la construction des installations litigieuses, les documents contractuels sont à cet égard déterminants (ATF 100 II 8, consid. 2b). Ainsi, ce n'est que si la construction a été solidement liée au sol dès le départ, au point de devenir un élément essentiel selon l'usage local, que l'intention initiale des parties n'est pas décisive.

La conclusion d'un droit de superficie n'est pas essentielle pour apprécier l'union de la construction avec le fond, puisqu'aucun droit de superficie ne peut et ne doit être constitué en présence de construction mobilière (ATF 98 II 199, consid. 3).

En l'espèce, en se fondant sur l'intention des parties lors de la construction, notre Haute Cour confirme le jugement du Tribunal des baux et l'arrêt du Tribunal cantonal vaudois, estimant également que les chalets étaient des constructions mobilières. Pour les juges, il a toujours été prévu que les chalets seraient enlevés en cas de résiliation des baux portant sur les terrains. Le grief de l'existence de droits de superficie est ainsi balayé d'un revers de main par le Tribunal fédéral selon lequel, si de tels droits avaient été inscrits, c'est parce que jusqu'à la jurisprudence publiée en 1972 aux ATF 98 II 199, la servitude de superficie était admise pour des constructions mobilières.

Les juges estiment qu'il n'y a pas lieu de favoriser le critère objectif dans cette affaire. Ils reprennent les constatations de faits du Tribunal des baux selon lequel le lien des constructions au sol était lâche, les chalets étant des constructions en bois ayant pour seule fondation des systèmes de poutres, leur excavation n'ayant par ailleurs pas nécessité de travaux particuliers et leurs dimensions demeurant modestes. Sur cette base, l'élément subjectif, soit l'intention des parties d'établir des chalets mobiliers à enlever à la fin du bail, ne peut pas être écarté par l'élément objectif, soit la façon dont les chalets ont été construits dans les années 60 qui en aurait d'emblée fait des parties intégrantes des terrains.

Dans un second temps, le Tribunal fédéral revient sur le grief soulevé par les locataires selon lequel les baux seraient de durée déterminée jusqu'au décès des actuels bénéficiaires. À ce propos, le raisonnement du Tribunal cantonal vaudois est validé, aucune volonté réelle des parties de conclure des baux à durée déterminée jusqu'au décès des bénéficiaires des chalets n'ayant été prouvée et les recourants n'ayant pas démontré que les bénéficiaires « actuels », soit en 1994-1995 et 2006, seraient encore en vie.

Les résiliations ne sont pas nulles en raison du fait que les signataires des résiliations n'auraient pas eu le pouvoir de les notifier, les locataires ne fournissant pas de preuves suffisantes pour contester la délégation de compétence donnée aux personnes signataires.

Dans la mesure où il a été jugé que les contrats portaient sur des terrains uniquement, les règles de protection contre les congés abusifs des art. 271 ss CO ne sont pas applicables puisqu'elles ne le sont que pour des baux d'habitations et des locaux commerciaux. Les locataires ne pouvaient donc pas prétendre à une protection contre les congés. Il n'y avait pas de place non plus pour une application par analogie des art. 271 ss CO, les contrats de bail des terrains prévoyant expressément qu'en cas de congé, les chalets devaient être enlevés, de sorte que les recourants ne pouvaient pas de bonne foi soutenir que l'Etat de Vaud leur avait fourni des assurances qu'ils pourraient demeurer de façon durable sur ces fonds et donc invoquer la protection des articles susmentionnés.

Enfin, le Tribunal fédéral se penche sur la demande reconventionnelle de l'Etat de Vaud qui a conclu à l'expulsion des locataires, qu'ordre leur soit donné de remettre en état les terrains en enlevant les chalets et tout autre objet et, en cas d'inexécution, que l'autorité compétente y procède à première demande. Les recourants ont contesté cette reconvention estimant qu'elle violait l'art. 224 al. 1 CPC aux termes duquel la demande reconventionnelle doit être soumise à la même procédure que la demande principale.

Le Tribunal fédéral donne raison aux recourants et estime, contrairement à la Cour cantonale, que les conclusions en évacuation et en remise en état sont des conclusions reconventionnelles et qu'il ne s'agit pas d'une action duplex, soit de conclusions résultant directement de celles en rejet de la demande en contestation de la validité de la résiliation. Lorsqu'il conteste un congé ou demande que sa nullité soit constatée, le locataire ne conclut pas lui-même à sa propre expulsion ; c'est bien le bailleur qui, le cas échéant, le fait à titre reconventionnel exigeant que le locataire lui restitue les locaux, ceci en se prévalant de l'art. 267 CO.

En vertu de l'art. 243 al. 2 lettre c CPC, la procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, lorsque le litige porte notamment sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail. Selon la jurisprudence bien établie, la notion de « protection contre les congés » doit être comprise dans une acception large, la règle ayant pour but la protection du locataire qui doit bénéficier d'une procédure moins formelle et plus rapide, comprenant une plus forte implication du juge par le biais de la maxime inquisitoire simple (ATF 142 III 690, consid. 3.1 ; 142 III 402, consid. 2). Autrement dit, un litige relève de la protection contre les congés « dès que le Tribunal doit se prononcer sur la fin du bail » (ATF 146 III 63, consid. 4.2 ; 144 III 346, consid. 1.2.2.1 ; 142 III 690, consid. 3.1 ; 142 III 402, consid. 2).

Ainsi, lorsqu'un locataire conteste une résiliation portant sur un bail d'habitations, le bailleur est autorisé dans la même procédure à prendre des conclusions reconventionnelles en expulsion des

locataires, ceci également sans égard à la valeur litigieuse. L'action en expulsion intentée dans la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC (procédure sommaire) est toutefois expressément réservée.

Dans le cas d'espèce, les juges de Mon-Repos refusent de suivre les recourants lorsque ceux-ci soutiennent que les conclusions reconventionnelles de l'Etat de Vaud en expulsion seraient soumises à la procédure ordinaire.

Le but de l'art. 224 al. 1 CPC est d'empêcher qu'en l'occurrence le bailleur ne soit en mesure avec une reconvention d'une valeur litigieuse supérieure à CHF 30'000.- de provoquer un transfert de toute la cause devant un tribunal compétent pour la procédure ordinaire et ainsi faire perdre au locataire les avantages de la procédure simplifiée (TF, 29.01.2021, 4A_534/2020, consid. 2.1). Or en l'espèce, les locataires ne couraient pas ce risque, puisque le Tribunal des baux avait appliqué la procédure simplifiée, sans égard à la valeur litigieuse, en raison du fait que lesdits locataires avaient allégué bénéficier de baux d'habitations, non de baux de terrains nus, hypothèse qui ne pouvait pas être d'emblée écartée. Par ailleurs, les juges font application du principe de l'économie des procédures, estimant évident que les conclusions reconventionnelles en expulsion et en remise en état du terrain sont la conséquence de la fin du bail et lui sont connexes, de sorte que ces questions devaient être traitées au cours d'un même procès. Ils font également état du fait que les locataires ne se sont pas plaints d'avoir été désavantagés par l'application de la procédure simplifiée.

Au surplus, le Tribunal fédéral juge contradictoire (art. 2 al. 2 CC) la position des recourants selon laquelle l'action principale serait soumise à la procédure simplifiée parce qu'elle porterait sur des baux d'habitations, et que la reconvention serait soumise à la procédure ordinaire parce qu'elle ne porterait pas sur des baux d'habitations avec une valeur litigieuse supérieure à CHF 30'000.-.

Enfin, les juges fédéraux opposent au conseil des recourants sa position comme auteur de doctrine, estimant que ce dernier avait soutenu dans deux ouvrages qu'il serait contreproductif de soumettre l'expulsion à la procédure ordinaire, alors que la contestation du congé est soumise à la procédure simplifiée.

III. Analyse

Distinguer si l'on est en présence d'un bail portant sur une habitation, un local commercial ou un terrain nu est essentiel en matière de protection contre les congés des art. 271 ss CO. En effet, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux logements et aux locaux commerciaux.

Dans cet arrêt (consid. 5), le Tribunal fédéral rappelle que, conformément au principe de l'accession, les constructions qui s'élèvent sur un bien-fonds appartiennent en principe au propriétaire de l'immeuble sur lequel elles se trouvent (art. 642 et 667 CC ; sur le sujet, voir notamment STEINAUER, Les droits réels II, 5^e éd., Berne 2020, N 2254 ss). Encore faut-il que ces constructions soient durablement unies au fonds par les moyens de la technique, soit au-dessus, soit au-dessous du sol. Si tel n'est pas le cas, il s'agit en principe de constructions mobilières, à savoir des constructions légères élevées sur un terrain sans intention de les y établir à demeure, qui appartiennent au propriétaire de ces choses.

Pour déterminer si l'on est en présence d'une construction mobilière ou immobilière, la jurisprudence en matière de droits réels a développé des critères. En substance, une construction est mobilière lorsqu'elle remplit deux conditions : les parties doivent avoir eu l'intention d'établir une relation temporaire entre la chose et le fonds (élément subjectif) et il ne doit pas exister un lien externe reconnaissable entre la chose et le fonds (élément objectif). Note Haute Cour retient par ailleurs que l'intention des parties revêt une importance particulière qui est décisive à moins qu'il soit démontré que la construction a dès le début été unie au sol de manière si intense, selon l'usage local, qu'elle en constitue un élément essentiel. Il n'y a pas lieu de favoriser le critère objectif au détriment du critère subjectif, comme le plaidaient les recourants, bien au contraire selon les juges de Mon-Repos.

Sur cette base, le Tribunal fédéral a considéré que les chalets étaient des constructions mobilières. Compte tenu, somme toute, du peu d'informations données dans l'arrêt sur la construction des chalets, sur leur volume ou sur la manière dont ils sont liés au sol, il est difficile de juger si l'importance donnée au critère subjectif, soit l'intention des parties, se justifie, tout en relevant que la question du caractère mobilier ou immobilier d'une construction dépendra toujours de l'ensemble des circonstances, aucun schématisme n'étant possible, en particulier lorsqu'on sait qu'ont été considérées comme des constructions immobilières une piscine en kit, une cabane pour touristes en haute montagne ou une grange rattachée de façon lâche au sol, mais érigée en son temps avec l'intention de l'établir à demeure (voir STEINAUER, *op. cit.*, N 2271 et réf. cit.).

Reste la question de l'application par analogie des règles de protection contre les résiliations abusives (art. 271 ss CO) à un terrain sur lequel une construction mobilière aurait été érigée d'entente avec le propriétaire du fonds.

Selon la jurisprudence, le bail d'un terrain n'équivaut pas, d'ordinaire, à la mise à disposition de locaux, cela même si le locataire est autorisé à installer des constructions mobilières qui comporteront des volumes fermés (ATF 98 II 199, JdT 1973 I 166, consid. 4). Autrement dit, la location d'un bien-fonds, afin de permettre au locataire d'y installer une construction mobilière d'habitation ne rend pas les règles de protection contre les résiliations pour autant applicables. Une application par analogie de ces règles protectrices n'est admise qu'à titre exceptionnel (*ibid.*, consid. 4b : c'est le cas, par exemple, d'un bail conclu pour une durée indéterminée concernant un terrain non bâti, sur lequel le locataire a édifié, avec l'accord du bailleur, une construction mobilière coûteuse et alors qu'il pouvait compter que le contrat ne serait pas résilié pour une date prévisible).

En l'espèce, au vu des circonstances, les constructions ayant été érigées dans les années 60, étant liées au sol (certes de manière lâche selon les constatations du Tribunal des baux), raccordées à l'électricité, à l'eau courante et aux égouts et ayant même bénéficié d'un droit de superficie, il n'aurait pas été choquant que le Tribunal fédéral estime qu'il s'agissait d'un cas où les art. 271 ss CO pouvaient s'appliquer de manière exceptionnelle. Toutefois, sur cette question de l'application par analogie, notre Haute Cour s'est contentée de déclarer irrecevable le grief des recourants, ces derniers ayant repris, à ses yeux mot pour mot leur critique présentée devant le Tribunal cantonal.

Cela étant dit, *de lege ferenda*, il pourrait se justifier d'inclure dans la notion de bail d'habitations la location de terrains destinés à accueillir une construction mobilière à des fins d'habitation appartenant au locataire. En effet, qu'il s'agisse d'une habitation traditionnelle, de la location d'une construction mobilière durable, ou encore d'un terrain nu en vue d'y déposer une construction mobilière durable appartenant au locataire, le contrat de bail est conclu, dans chacun de ces cas, à des fins d'habitation.

*

S'agissant du volet procédural de l'arrêt (consid. 8), le Tribunal fédéral a confirmé la recevabilité des conclusions reconventionnelles du bailleur en expulsion et en remise en état des biens-fonds, les locataires devant enlever les chalets, évacuer les éventuels matériaux et gravats, et remblayer les terrains. Autrement dit, la procédure simplifiée s'applique tant à la demande en contestation du congé qu'aux conclusions reconventionnelles en restitution des locaux (expulsion et remise en état).

Pour justifier leur décision, les juges de Mon-Repos se sont fondés sur la jurisprudence bien établie en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux, aux termes de laquelle la notion de « protection contre les congés » doit être comprise selon une interprétation large, et comprendre tous les litiges où le juge doit se prononcer sur la fin du bail. Notre Haute Cour en a déduit que lorsqu'un locataire conteste un congé, le bailleur peut prendre des conclusions reconventionnelles en expulsion du locataire, sans égard à la valeur litigieuse, de sorte que la validité du congé et l'expulsion peuvent être traitées au cours d'un même procès en procédure simplifiée.

Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral invoque également le principe de l'économie des procédures et ajoute que les locataires ne se sont pas plaints d'un quelconque désavantage. Enfin, il dénonce une

attitude contradictoire, non seulement des locataires lorsque ceux-ci soutiennent que la reconvention serait soumise à la procédure ordinaire parce qu'elle ne porte pas sur des baux d'habitations et que la valeur litigieuse serait supérieure à CHF 30'000.- tout en ayant soutenu que la demande en contestation des congés serait soumise à la procédure simplifiée sans égard à la valeur litigieuse, mais aussi de leur conseil, auteur de doctrine, qui aurait défendu la thèse selon laquelle l'expulsion ne devrait pas être soumise à la procédure ordinaire, alors que la procédure en contestation du congé est soumise à la procédure simplifiée.

Si, dans son résultat, la décision du Tribunal fédéral pourra être considérée comme pragmatique, au vu en particulier des circonstances du cas, sa motivation n'en reste pas moins hasardeuse à plusieurs égards.

En premier lieu, les juges de Mon-Repos semblent oublier qu'ils ont eux-mêmes nié que les contrats litigieux étaient des baux d'habitations ; ils ont jugé qu'il s'agissait de baux de terrains nus. Or l'art. 243 al. 2 let. c CPC ne s'applique pas à de tels contrats.

Ainsi, même si la procédure simplifiée a été appliquée par le Tribunal des baux car les locataires ont allégué qu'ils bénéficiaient de baux d'habitations et que cette hypothèse n'a pas été d'emblée écartée, tant le Tribunal des baux que le Tribunal cantonal et le Tribunal fédéral l'ont finalement écartée. Par conséquent, à la rigueur du droit, le procès aurait dû être soumis à la procédure ordinaire, y compris s'agissant des conclusions reconventionnelles du bailleur.

En deuxième lieu, dans une jurisprudence récente (TF, 11.09.2023, 4A_263/2023 ; voir BOHNET/WOJCIK, La procédure applicable aux prétentions formulées après la fin du bail [arrêt 4A_263/2023 destiné à la publication], Newsletter Bail.ch novembre 2023), notre Haute Cour a retenu qu'un litige qui concerne uniquement le paiement de loyers ne relève pas de la protection contre les congés, même si le tribunal saisi de la cause doit déterminer le moment de la fin du bail. Le besoin de protection du locataire dépend de l'enjeu du procès pour celui-ci. L'objet du litige relève de la protection contre les congés lorsqu'il implique pour le tribunal de déterminer si le locataire peut demeurer (ou non) dans la chose louée.

Quant à DIETSCHY-MARTENET (Bail à loyer et procédure civile, Bâle 2018, N 332), elle rappelle que le locataire n'a, en règle générale, pas d'intérêt à ce que la procédure d'expulsion se déroule rapidement et avec facilité, de sorte qu'à ses yeux il n'y a pas de besoin de protection du locataire dans une telle procédure ; elle ajoute que dans tous les cas « *les éventuelles conclusions pécuniaires cumulées aux prétentions portant sur la fin du bail ne sont pas visées par l'art. 243 al. 2 let. c CPC et que la valeur litigieuse détermine le type de procédure applicable à leur égard* ».

Il découle de ce qui précède que, si l'on peut admettre – au vu du but de la norme (art. 243 CPC) – que la procédure d'expulsion au sens strict (soit la libération des locaux loués) soit soumise également à la procédure simplifiée, ceci pour des raisons de simplicité, d'économie de procédure et pour éviter qu'un locataire dont le bail a été valablement résilié puisse en tirer bénéfice pour jouir plus longtemps de la chose louée, il n'en va pas de même, à nos yeux, de la restitution de la chose louée en tant qu'elle porte sur sa remise en état.

En effet, dans une telle hypothèse, les prétentions du bailleur ne relèvent pas de la protection contre les congés, puisque la question du maintien du locataire dans les locaux n'est plus litigieuse. En sus, les prétentions du bailleur sont pécuniaires, dans la mesure où il exige en définitive que le locataire prenne en charge la remise en état et les frais y afférents. Or il peut s'agir de sommes importantes qui dépassent CHF 30'000.-, comme en l'espèce. Rien ne justifie dans de tels cas que le bailleur, qui doit prouver que le locataire doit remettre la chose louée en état, bénéficie d'une procédure moins formaliste, et imposant au juge d'établir les faits en application de la maxime inquisitoire sociale. Par conséquent, de notre point de vue, le Tribunal fédéral interprète de manière trop large l'art. 243 al. 2 let. c CPC.

En troisième lieu, il est pour le moins surprenant de « reprocher » aux recourants la position doctrinale adoptée par leur conseil, ce d'autant qu'en l'occurrence le Tribunal fédéral omet de relever que celle-ci a été émise en cas de baux d'habitations et de locaux commerciaux (non de terrains nus) et qu'il était question de la procédure d'expulsion au sens strict, pas de la procédure de remise en état de l'objet loué.