

ATF 150 III 103 | TF, 24.10.2023, 4A_337/2022*

Des constructions mobilières (art. 677 CC) appartenant au locataire ne bénéficient pas de la protection en cas de congé concernant des baux d'habitations (art. 271 ss CO). Pour déterminer si un chalet est une construction mobilière, l'intention des parties quant au caractère temporaire ou permanent des constructions revêt une importance particulière. Par ailleurs, la demande reconventionnelle qui porte sur l'action en exclusion et remise en état de la chose (art. 267 al. 1 CO) doit être traitée lors du procès en contestation de fin du bail (art. 271 ss CO).

Faits

Dans les années 1960, l'État de Vaud conclut quatre baux avec des particuliers sur des parcelles qui se situent sur les rives du lac Neuchâtel. Les contrats autorisent les locataires à installer des maisonnettes, à condition de restituer la parcelle libre de tout aménagement ou construction en cas de résiliation. En 2019, l'État de Vaud résilie les baux des locataires pour le 1^{er} avril 2020 ; il invite les locataires à restituer la parcelle libre de toute construction et nettoyée.

Les locataires et leurs descendants contestent les résiliations par le biais de requêtes de conciliation auprès du Tribunal des baux du canton de Vaud. Ils concluent alternativement à l'annulation des résiliations ou à leur inefficacité et subsidiairement demandent la prolongation du bail pour une durée de quatre ans. De son côté, l'État de Vaud dépose une demande reconventionnelle et conclut à l'expulsion des locataires ainsi qu'à la remise en état du terrain. Au cours d'une inspection locale, le Tribunal constate que les locataires ont construit des chalets reposant sur des pilotis en béton, des pilotis en métal ainsi que des semelles filantes en pierre et béton. Les chalets bénéficient également d'un raccord en électricité, à l'eau courante et aux égouts.

Le Tribunal des baux rejette les demandes des locataires et considère les résiliations valides. Il intime aux locataires de restituer les parcelles libres de construction ; en cas d'inexécution, l'État de Vaud peut accomplir les travaux aux frais des locataires. La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud confirme le jugement. Les locataires

forment alors recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral, lequel est amené à se prononcer sur la qualification des constructions érigées sur les parcelles ainsi que l'admissibilité de la demande reconventionnelle.

Droit

Pour résoudre les questions litigieuses de la propriété des chalets ainsi que de la forme de la résiliation du contrat, le Tribunal fédéral doit d'abord déterminer la nature juridique des chalets. Ces derniers peuvent soit revêtir la qualité de constructions mobilières au sens de l'[art. 677 CC](#), soit ils font parties intégrantes des terrains au sens de l'[art. 642 CC](#). En vertu du principe de l'accession ([art. 667 al. 1 CC](#)), les constructions durablement rattachées au sol font parties intégrantes du terrain ; par conséquent, leur propriété revient au propriétaire du terrain. En revanche, les choses mobilières non durablement rattachées au terrain appartiennent à ceux qui les ont érigées.

Deux critères définissent une construction mobilière. Subjectivement, les parties doivent avoir eu l'intention de lier la chose et le fonds de manière temporaire ; objectivement, il doit exister un lien externe entre la chose et le fonds, lien reconnaissable extérieurement. Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral a précisé que pour certains types de constructions - chalets, boutiques, baraques, etc. - l'intention des parties d'établir une construction temporaire lors de leur érection joue un rôle prépondérant dans l'appréciation du caractère mobilier de la construction. Pour contredire cette appréciation, il faut démontrer un lien matériel plus conséquent et durable avec le sol.

En l'espèce, les recourants ont construits des chalets ; l'intention des parties lors de leur construction joue dès lors un rôle plus important que leurs caractéristiques objectives. A cet égard, les contrats originaux imposent aux locataires d'enlever les chalets en cas de résiliation des contrats. Cette modalité du contrat démontre que l'État de Vaud envisageait les constructions comme temporaires. De plus, les locataires n'ont pas démontré que les constructions possédaient un lien si intense avec le sol qu'il faille reconnaître leur qualité de parties intégrantes. En effet, à teneur de jurisprudence, il n'est pas inusuel que des constructions temporaires soient raccordées aux égouts, au réseau électrique et au téléphone. De tels raccordements ne font pas obstacle à la qualification comme construction

mobilière. Partant, les chalets constituent des constructions mobilières au sens de l'[art. 677 CC](#). Ils appartiennent donc aux locataires.

Reste à déterminer quelles règles du droit du bail s'appliquent. Puisque les chalets n'appartiennent pas à l'État, le bail conclu avec les locataires porte uniquement sur la location de terrains. Ce constat exclut que les règles de protection en cas de congé concernant des baux d'habitations s'appliquent au cas d'espèce ([art. 271 ss CO](#)). La résiliation du contrat bail s'avère donc valide.

Enfin, le Tribunal fédéral traite de la demande reconventionnelle formulée par l'État de Vaud. Ce dernier a conclu dans son mémoire à l'expulsion des locataires et à la remise en état des terrains ([art. 267 al. 1 CO](#)). Les recourants soulèvent que si les défendeurs avaient intenté leur action à titre principal, ils auraient dû agir par la procédure ordinaire. Or, la procédure simplifiée s'applique à la présente procédure : en effet, la demande principale porte sur la protection contre les congés ou la prolongation du bail en lien avec des baux d'habitations ([art. 243 al. 2 let. c CPC](#)). Partant, selon eux, l'État de Vaud ne pouvait former de demande reconventionnelle dans ces conditions.

Le Tribunal fédéral souligne la contradiction qui résulte du raisonnement opéré par les demandeurs. Ces derniers soutiennent que la procédure simplifiée s'applique à leur demande, car elle concerne la résiliation de baux d'habitations sans égard à la valeur litigieuse ; puis, ils allèguent que l'action en expulsion et remise en état de la chose ne concerne pas des baux d'habitation et dépasse la valeur litigieuse de la procédure ordinaire. Ce raisonnement contradictoire ne mérite ainsi aucune protection ([art. 2 al. 2 CC](#)). Au contraire, la demande reconventionnelle d'action en expulsion porte sur le même objet que la contestation de la fin du bail ; la connexité entre ces deux objets implique qu'ils doivent être traités lors du même procès pour des raisons d'économie de procédure. Enfin, les demandeurs ne démontrent pas qu'ils auraient subi un désavantage dans l'application de la procédure simplifiée à l'action en expulsion et remise en état de la chose. La demande reconventionnelle s'avère ainsi admissible.

Partant, le Tribunal fédéral rejette le recours.

Proposition de citation : ARNAUD LAMBELET, La contestation de fin du bail portant sur des constructions mobilières et la demande reconventionnelle en remise en état, in: <https://lawinside.ch/1392/>