

VD_FINDINFO 423 vom 22. August 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-08-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_423

FR: VD_FINDINFO 423 du 22 août 2022

IT: VD_FINDINFO 423 del 22 agosto 2022

Regeste

PROLONGATION DU BAIL À LOYER | 272 CO, 272b al. 1 CO

Erwägungen

E. 5

Les appelantes contestent le principe d'une prolongation de bail, subsidiairement sa durée.

E. 5.1

Selon l'art. 272 al. 1 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. L'al. 2 de cette disposition précise que dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b ; TF 4A_281/2008 du 12 septembre 2008 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1000). Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; ATF 104 II 311, JdT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446 consid. 3b). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446 ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7.4). La durée de la prolongation ne peut pas être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.167/2004 du 3 août 2004 consid. 3.1). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 III 190

consid. 6 ; ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7 ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, comme de la durée de la procédure judiciaire qui prolonge de fait le bail, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c ; TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1 ; TF 4A_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1 ; TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1, publié in SJ 2017 I 165). Le juge se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de ses activités et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 ; TF 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, publié in SJ 2012 I 473). L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation est de quatre ans au maximum pour des baux d'habitation, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., p. 1013). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2, publié in CdB 2010, p. 83). L'octroi d'une première prolongation est ainsi indiqué lorsqu'on peut difficilement estimer si un objet de remplacement approprié pourra être trouvé dans la prolongation accordée et que des éléments plus précis pourront être tirés ultérieurement de l'évolution du marché immobilier, en tenant compte des efforts du locataire entretemps (TF 4A_699/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.5). De façon générale, le juge accordera une première prolongation s'il ne parvient pas à établir un pronostic sur la possibilité que le locataire retrouve des locaux dans le laps de temps accordé. Il prendra aussi en compte l'éventuel besoin du bailleur d'obtenir la restitution des locaux (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 ; TF 4A_411/2017 du 21 février 2020 consid. 4.1). Une prolongation unique peut être ordonnée lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement (CACI 5 juillet 2018/397 consid. 4.2 ; CACI 23 mai 2017/99 consid. 3.2 ; CACI 20 août 2014/443 consid. 5 ; Weber, Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2 e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 272b CO).

E. 5.2

En l'espèce, au vu de l'état de fait qui précède (soit modifié par rapport à celui établi par l'autorité de première instance), les intimés habitent ensemble dans leur logement actuel depuis février 2009, soit depuis plus de 13 ans à ce jour et depuis plus de dix ans lors de la résiliation du bail donnée le 24 novembre 2020. Ils y ont accueilli deux enfants, nés en 2008 et 2010, qui n'ont donc vécu quasiment que dans cet appartement depuis leur naissance. A cela s'ajoute que l'intimé a connu des problèmes de santé sérieux depuis plusieurs années, l'ayant conduit à formuler une demande de prestations de l'assurance-invalidité le 30 juin 2015. Sur la base de son dossier, l'OAI lui a octroyé une rente entière du 1^{er} décembre 2015 au 30 novembre 2018 et à ses enfants des rentes complémentaires, mais a refusé toute prestation pour la période postérieure. Sur recours de l'intimé du 17 décembre 2020, la Cour

des assurances sociales du Tribunal cantonal, par arrêt du 20 juillet 2020 [recte 2021], daté du 20 juillet 2021, a toutefois annulé la décision de l'OAI et lui a renvoyé le dossier pour complément d'instruction sur le plan médical, indiquant bien par là qu'elle n'excluait pas que l'intimé souffre de problèmes suffisamment graves et durables pour qu'il puisse avoir droit à une rente de l'assurance-invalidité au-delà du 30 novembre 2018 et encore actuellement. Or, il n'est pas contestable qu'une telle situation personnelle fragilise toute la famille et que la situation de revenu instable qui en découle complique la recherche de logement. A cela s'ajoute encore que les intimés disposent actuellement d'un appartement de quatre pièces avec jardin, objet rare, qui plus est dans un contexte où les appartements de quatre pièces font déjà partie des logements victimes de la pénurie. A l'instar des premiers juges, on relèvera à cet égard qu'en 2020, le taux de vacance des logements de quatre pièces n'était que de 1,2% pour tout le canton, tandis que le taux de vacance concernant l'ensemble des logements du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut s'établissait à 1,3% (cf. Tableaux des taux de logements vacants, soit « Taux de logements vacants, en %, selon le nombre de pièces, Vaud, 1991-2021 » ainsi que « Logements vacants et taux de vacance, par district, Vaud, 2009-2021 » disponibles sur le site www.obs-logement.vd.ch). Dans sa décision du 19 octobre 2021, produite par les appelantes à l'appui de leur appel, la CAMAC a en outre expressément relevé que l'appartement occupé par les intimés entrait dans la catégorie des logements « à pénurie » à La Tour-de-Peilz (cf. infra lettre C ch. 7) Il n'est ainsi pas contestable, pour ces motifs déjà, que la résiliation du bail litigieux aura des effets pénibles pour les intimés et leurs enfants, effets qui justifient tant le principe de sa prolongation qu'une durée non minimale, l'octroi d'une prolongation unique n'étant pas discuté. Sur ce point, on relèvera encore que jusqu'il y a peu, les intimés vivaient dans le même immeuble que leur proche famille – soit la soeur de l'intimée, son mari et ses enfants –, ce qui tant humainement qu'en termes d'organisation familiale, avec de jeunes enfants, est d'un grand secours et appuie la justification d'une prolongation à tout le moins jusqu'au départ de la soeur de l'intimée et de son époux. A cet égard, les appelantes ont certes produit à l'appui de leur appel des documents relatifs à la résiliation du bail de la soeur de l'intimée et de son conjoint. Cela étant, même en admettant la recevabilité de la pièce 1005, on constate que celle-ci n'est qu'un dispositif de jugement, dont la soeur de l'intimée et son époux auraient pu demander la motivation puis faire appel. Or, les appelantes ne disent pas qu'une telle motivation n'aurait pas été demandée. On constate également qu'alors que la soeur de l'intimée et son mari ne sont arrivés qu'en 2014 dans l'immeuble, soit cinq ans après les intimés, une prolongation de leur bail leur a été octroyée. On relève encore que la résiliation du bail par la soeur de l'intimée et son mari, formulée le 26 janvier 2022, ne l'a été que suite à un accord passé entre eux et les appelantes et dont celles-ci ne disent rien, notamment sur ce qu'elles auraient éventuellement concédé pour obtenir ledit accord et un départ plus rapide des locataires. On ne peut dès lors rien tirer en défaveur des intimés d'une telle résiliation et notamment pas, sur cette base, reconsidérer la décision prise en première instance. Au demeurant, à l'appui de leur réponse, les intimés ont produit le nouveau contrat de bail de la soeur de l'intimée et de son conjoint portant sur un appartement pour quatre personnes se trouvant au même chemin que le bien litigieux. C'est dire que la proximité qu'invoquaient les intimés à l'appui d'une longue prolongation de bail et les avantages évidents qui en découlent en matière d'organisation familiale restent toujours d'actualité. L'ensemble de ces éléments va clairement en faveur de l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée généreuse. Certes, l'on pourrait reprocher aux intimés de n'avoir pas été très dynamiques ni curieux quant au périmètre de leurs recherches. En effet, excepté un objet à

louer à Vevey, les annonces que les intimés ont produites aux fins de démontrer leurs recherches d'un nouvel appartement portaient toutes sur des logements sis à La Tour-de-Peilz. En outre, les intimés admettent dans leur réponse n'avoir déposé que trois dossiers de candidature entre le moment de la résiliation de leur bail, le 24 mai 2020, et le mois de septembre 2021. Ces éléments ne remettent toutefois pas en cause les considérations qui précèdent s'agissant des conséquences pénibles qu'engendre la résiliation du bail pour les locataires et de leur intérêt à l'obtention d'une prolongation de bail d'une durée non minimale eu égard en particulier à la situation personnelle et financière instable dans laquelle ils se trouvent actuellement.

E. 5.3

S'agissant de l'intérêt des appelantes, il apparaît à la lecture de l'acte de vente conditionnelle conclu avec S. _____ qu'elles ne pourront vendre leur immeuble qu'à deux conditions : que celui-ci soit libre de tout locataire et que l'acquéreur ait obtenu une autorisation définitive et immédiatement exécutoire relative à la destruction de l'habitation existante et à la construction d'un nouveau bâtiment permettant l'exploitation du potentiel constructible de l'immeuble de 1233 m², soit une surface constructible de 986 m² (pièce 128, art. 20). En d'autres termes, tant que l'acheteur n'a pas obtenu de permis de construire définitif, le bien n'est pas vendu et les appelantes ne peuvent obtenir le prix de vente. Jusqu'à ce moment, elles n'ont donc aucun intérêt concret à ce que les occupants partent effectivement. En l'occurrence, une demande de permis de construire a été faite le 22 mars 2021, soit dix jours avant l'échéance du bail telle qu'indiquée par les appelantes dans leur résiliation. Or, dès lors que la demande de permis de construire venait d'être déposée, les appelantes n'avaient alors qu'un intérêt restreint à obtenir le départ des intimés pour fin mars 2021, étant loin de l'échéance de la vente conditionnelle motivant le congé. A ce jour, la situation n'est pas très différente : ainsi, pour démontrer que la procédure d'autorisation avancerait, les appelantes ont produit la synthèse de la CAMAC du 19 octobre 2021. Rien ne dit toutefois que cette décision soit définitive, preuve que les appelantes auraient pourtant pu aisément rapporter au vu de la date de celle-ci et de la date de sa production, ce notamment dans le cadre de leur droit à la réplique spontanée. Or sans une décision définitive et exécutoire sur ce point, la procédure d'autorisation ne pourra se poursuivre ni aboutir à la délivrance d'un permis de construire en faveur de l'acheteur, condition nécessaire à l'exécution de la vente. A cela s'ajoute que la décision de l'autorité cantonale qu'est la CAMAC n'est pas ici décisive, puisque la Municipalité de La Tour-de-Peilz devra encore trancher de nombreuses questions, en particulier quant au sort à donner aux oppositions formées contre le projet. La CAMAC réserve ainsi l'application d'autres dispositions légales ou règlementaires, notamment celles de la LATC (cf. pièce 1003, p. 5). S'agissant des oppositions, le dossier permet de constater que le projet a fait l'objet d'une opposition de la part de la section vaudoise de Patrimoine suisse. Il a également fait l'objet d'une opposition de la part des propriétaires de la parcelle n° [...], voisine directe (cf. informations tirées du site public, gratuit et librement accessible <https://www.geo.vd.ch>) de la parcelle n° [...] litigieuse. Ceux-ci se voient en effet menacés d'avoir à proximité directe, en lieu et place d'un immeuble de trois appartements, un important chantier puis un immeuble de dix-huit logements. Assistés d'un avocat, ils ont émis neuf griefs à l'encontre du projet de construction en cause, concluant à son rejet. Or le tiers acquéreur n'aura un permis de construire définitif et exécutoire qu'une fois ces deux oppositions définitivement écartées, ce qui implique non seulement une décision positive de la Municipalité, mais le cas échéant, également une décision rejetant l'éventuel recours des opposants, dont deux sont assistés

d'un avocat et ont formulé des griefs multiples et étayés, ce qui laisse penser qu'ils ne se satisferont pas forcément d'une décision de la Municipalité rejetant leur opposition sans recourir auprès de l'instance cantonale supérieure, voire du Tribunal fédéral. Les appelantes ne disent mot de cet aspect de la procédure d'octroi du permis de construire. Or, comme déjà indiqué, avant que le tiers n'ait obtenu l'autorisation de réaliser le projet immobilier envisagé par une décision positive et définitive, la vente ne sera pas exécutée et les appelantes n'auront donc aucun intérêt à ce que les locaux soient préalablement évacués. Au vu des éléments qui précèdent, que les appelantes auraient pu aisément compléter notamment quant au caractère définitif de la synthèse de la CAMAC, il n'apparaît pas que celles-ci aient un intérêt à ce que les intimés partent avant le 15 juillet 2023, rien n'établissant qu'à cette date la vente aura été exécutée. Les appelantes en sont d'ailleurs bien conscientes puisque selon l'agent qui a aidé à la vente, les délais prévus dans l'acte notarié ont été négociés afin de prendre en compte les aléas non seulement du départ des locataires, mais également de la procédure d'octroi du permis de construire. Or rien n'établit que celle-ci se terminera avant la prolongation du délai imparti aux locataires pour partir. Le fait que les délais prévus pour la réalisation des deux conditions suspensives à la vente soient les mêmes indique plutôt le contraire. Vu l'avancement du projet, les oppositions non encore tranchées même en première instance, et l'existence d'une pétition dont la Municipalité devra également tenir compte, il n'apparaît pas que S. _____ pourra obtenir une autorisation de construire définitive et exécutoire avant en tout cas un an. Dans ces conditions, la persistance des intimés dans les locaux, grâce à la prolongation ici litigieuse, ne lèse pas les intérêts des appelantes, qui n'ont en particulier pas à craindre la résiliation de la vente conditionnelle conclue, vu les délais que l'acte notarié y relatif prévoit. Dite prolongation ne procède dès lors pas d'un abus ou d'un excès du pouvoir d'appréciation accordé au juge en la matière.

E. 5.4

Dans le cadre de leur réponse, les intimés ont en outre fait valoir des éléments nouveaux, soit le fait, postérieur au jugement attaqué, que le bâtiment où se trouve le logement litigieux est désormais classé aux bâtiments historiques en zone 3. Une telle classification, qui implique que la DAP soit impérativement saisie pour préavis sur tout projet de construction (pièce 1101), rend l'obtention du permis de détruire le bâtiment encore plus difficile et donc plus ténu l'intérêt des appelantes à voir les intimés partir avant le 15 juillet 2023. Les appelantes qui se sont déterminées sur la réponse n'ont au demeurant pas invoqué qu'un préavis positif aurait été demandé à la DAP, encore moins obtenu. Cette circonstance supplémentaire permet de constater l'absence d'excès ou d'abus du pouvoir d'appréciation des juges de première instance dans la prolongation de bail accordée, qui doit être ici confirmée.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel, mal fondé, doit être rejeté et le jugement entrepris doit être confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'314 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelantes, qui succombent, solidairement entre elles (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les appelantes, solidairement entre elles, verseront en outre aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 al. 1 et 3 CPC, art. 3 al. 2 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.