

VD_FINDINFO HC / 2011 / 587 vom 23. September 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-09-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___587

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 587 du 23 septembre 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 587 del 23 settembre 2011

Regeste

RÉSILIATION ABUSIVE, MOYEN DE DROIT CANTONAL | 271 CO, 452 al. 2 CPC, 465 al. 1 CPC

Erwägungen

E. 1

Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 271), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). Le dispositif du jugement attaqué a été expédié le 13 décembre 2010 pour notification. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966 (ci-après CPC-VD) devant la Chambre des recours du canton de Vaud, même si les considérants écrits ont été notifiés après cette date (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127 et 130).

E. 2

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par le renvoi de l'art. 13 LTB (loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981; RS 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. En l'espèce, le recours tend uniquement à la réforme du jugement attaqué. Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, le recours est formellement recevable.

E. 3

Selon l'art. 13 LTB, les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du Tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire. Saisi d'un recours en réforme contre de tels jugements, le Tribunal cantonal revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD); il développe ainsi son raisonnement juridique dans le dossier et après avoir, le cas échéant, corrigé ou complété celui-ci au moyen desdites preuves. Les parties ne peuvent, en principe, articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1 ter CPC-VD; JT 2003 III 3). La chambre des recours n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456 al. 2 CPC-VD) que si, au vu des éléments du dossier, elle éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, si elle constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou si elle relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et cela à condition que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. En l'espèce, l'état de fait du jugement est complet et conforme aux pièces du dossier et autres preuves administrées, sous la seule

précision de la situation financière de la recourante. Il ressort en effet de la déclaration d'impôt pour l'année 2009 que A.R. _____ dispose, en sus de ses revenus annuels de l'ordre de 30'000 fr., d'une fortune d'environ 60'000 francs.

E. 4

La recourante se réfère tout d'abord à l'art. 271a al. 1 let e CO. Elle admet cependant que, le congé ayant été donné après l'échéance de protection de trois ans, cette disposition n'est pas directement applicable. Un congé donné après l'échéance du délai de protection peut, selon les circonstances, tomber sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 752). Il sera examiné ci-dessous si les conditions de l'art. 271 al. 1 CO (congé contraire à la bonne foi) sont réalisées.

E. 5

La recourante fait valoir que la résiliation a été donnée en raison de changement dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur au sens de l'art. 271a let. f CO. Elle soutient que les intimés auraient résilié son bail en raison de l'emménagement de son fils [...] dans l'appartement litigieux, qu'ils n'appréciaient pas. Le point de savoir si, comme le soutient la recourante, l'appartement litigieux constituerait un logement de famille – contrairement à ce que les premiers juges ont retenu – au motif qu'elle aurait occupé cet appartement depuis le 1^{er} septembre 1975, en y habitant avec son mari et leur fils [...], peut rester ouvert. Dans tous les cas, seul le congé donné "en raison" d'une modification de la situation familiale est prohibé. C'est au locataire de prouver le lien de causalité entre la modification de la situation familiale et le congé (Conod, *CPra-Bail*, n. 59 ad art. 271a CO; Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit de bail*, Lausanne, 2011, n. 71 ad art. 271a CO). Ce rapport de causalité sera admis si le congé est donné peu de temps après la survenance de la modification de la situation familiale du locataire et que le bailleur ne fournit pas d'autre motif plausible à l'appui de la résiliation (Lachat, *op. cit.*, p. 755). Un congé donné principalement pour d'autres motifs, mais justifié de surcroît par une modification de la situation familiale du locataire n'est pas annulable sur la base de l'art. 271a al. 1 let f CO (Conod, *op. cit.*, n. 55 ad art. 271a CO; Lachat, *op. cit.*, p. 755, note infrapaginale 211). En l'espèce, les premiers juges ont relevé d'une part que l'installation de [...] dans l'appartement est postérieure à la résiliation et que par ailleurs, s'il ressort certes de la décision du 2 mars 2010 de la Justice de paix du district de Lavaux-Oron, instituant la curatelle en faveur de la recourante et dont les intimés avaient reçu copie, que [...] envisageait déjà de revenir en Suisse à ce moment-là pour s'occuper de sa mère, l'instruction n'avait cependant pas permis d'établir que les intimés auraient été informés que [...] prévoyait d'emménager avec sa mère lors de son retour en Suisse, avant que cet emménagement ait effectivement lieu; de surcroît, les intimés avaient fourni un motif plausible à l'appui de la résiliation, soit leur besoin de vendre l'appartement afin d'obtenir des liquidités pour faire face à leurs difficultés financières respectives. Cette appréciation des preuves ne prête pas le flanc à la critique. La preuve du lien de causalité entre le changement de la situation familiale et la résiliation n'est pas établie. C'est en vain que la recourante qualifie de prétexte le motif lié à la nécessité de vendre. Le recours doit être rejeté sur ce point.

E. 6

La recourante soutient que le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). a) En principe, chacune des parties est libre de résilier le bail pour l'échéance. La seule limite

est le respect de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il n'est donc pas nécessaire, pour que le bailleur puisse donner un congé ordinaire, qu'il soit en situation d'invoquer un juste motif, une violation du contrat ou une utilisation non-conforme de l'usage convenu de la part du locataire (TF 4A_643/2010 du 24 février 2011 c. 3). Contrevient aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491; Conod, CPra-Bail, op. cit., n. 7 ad art. 271 CO). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existant au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 2.1). En règle générale, le congé donné pour un motif d'ordre économique est conciliable avec les règles de la bonne foi (TF 4A_568/2008 du 18 février 2009 c. 4). En particulier, le congé donné pour vendre le bien immobilier dans de meilleures conditions parce que libre de locataire n'est pas abusif (SJ 2005 I 397; SJ 2006 I 34). Le fait qu'il s'agisse d'un appartement de trois pièces et demie à loyer modéré, au centre ville, ne rend pas la résiliation abusive (TF 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 c. 6; Conod, CPra-Bail, op. cit., n. 9 ad art. 271 CO). Celui qui change d'attitude n'enfreint les règles de la bonne foi que si la position prise antérieurement a créé chez le partenaire une confiance légitime, trompée par le nouveau comportement (ATF 115 II 331 c. 5a, JT 1991 I 150).

b) La recourante fait valoir que la résiliation, si l'on devait admettre qu'elle a été donnée par les intimés dans le but de vendre l'appartement, est contradictoire avec leur comportement, puisqu'ils avaient accepté en 2006 de relouer cet appartement pour une durée indéterminée alors qu'ils avaient déjà exprimé une telle volonté de vendre. Il résulte cependant du jugement que, par courrier du 25 juin 2006 adressé à la recourante, les intimés avaient accepté de surseoir à la vente dans le but de lui rendre service tout en précisant que leur décision de vendre était irrévocable. Ils n'ont dès lors pas eu, lors de la conclusion du bail, un comportement qui pouvait laisser croire à la recourante qu'ils avaient renoncé à leur projet de vente en signant un contrat de bail avec elle. On ne saurait dans ces circonstances retenir une attitude contradictoire. Par surabondance, le jugement retient, sans que cela ne soit contraire au dossier, que la situation financière des intimés s'était aggravée en 2010 et que le motif du congé résidait dans leur volonté de vendre l'appartement afin de disposer de liquidités pour faire face à ces difficultés financières, respectivement aider leurs proches. C'est en vain que la recourante se prévaut à cet égard de ce que l'intimé aurait admis être propriétaire d'un appartement à Paris, élément qui ne ressort pas du dossier et n'est pas établi. D'autre part, si [...] – soutenu financièrement par l'intimé – était au chômage depuis 2005, ses difficultés financières se sont accrues au cours de l'année 2010, sa femme [...] ayant été licenciée au mois de mars 2010. De ce point de vue, on ne saurait voir une attitude contradictoire des intimés.

c) La recourante fait valoir enfin qu'il y aurait disproportion manifeste des intérêts en présence. Un congé consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence notamment lorsqu'il est donné suite à des bagatelles, parce que le locataire a émis quelques critiques sur le logement ou encore en cas de non-paiement de montants insignifiants (voir les exemples cités par Lachat, op. cit. p. 735 et Conod, CPra-Bail, op. cit., n. 12 ad art. 271 CO). Il n'y a pas lieu de procéder à une pesée des intérêts en présence (MRA 2/99 pp. 46 ss; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 26 ad art. 271 CO; Higi, Zürcher Kommentar, n. 80 ad art. 271 CO). La Cour de céans a admis qu'il n'y avait pas disproportion manifeste dans un cas où le propriétaire avait résilié le bail afin de disposer du logement pour des raisons

professionnelles deux ou trois jours par mois, lors même que le locataire occupait l'appartement depuis vingt-quatre ans (CREC I 18 juin 2008/270). Au vu du motif avéré des intimés, soit la volonté de vendre afin de disposer des liquidités pour faire face à leurs difficultés financières, respectivement aider leurs proches, on ne saurait parler de disproportion manifeste des intérêts en présence, même si la recourante vit dans l'appartement litigieux depuis 1975. Le moyen est infondé.

E. 7

a) La recourante soutient encore à titre subsidiaire que la prolongation maximale de quatre ans doit lui être accordée. b) Aux termes de 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. Selon l'art. 272 al. 2 CO, 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.), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées (art. 271b al. 1 CO). Le juge apprécie librement, selon les règles de la bonne foi et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 125 III 226 c. 4b; ATF 135 III 121 c. 2). En l'espèce, les premiers juges ont pris en considération et soigneusement pesé tous les éléments pertinents. Ils ont relevé que plaidaient en faveur d'une longue prolongation l'âge de la demanderesse, son état de sa santé, sa situation financière, son occupation de l'appartement depuis environ trente-cinq ans et la pénurie de logements dans le canton. Ils ont également pris en compte à l'inverse que l'on pouvait attendre de [...] et de son épouse qu'ils participent au futur loyer de la recourante, ce qui améliorerait ses possibilités de relogement, que le champ de recherches s'étendait en tout cas à l'agglomération lausannoise, que, même si la recourante occupait l'appartement depuis trente-cinq ans, les parties avaient conclu un bail moins de quatre ans auparavant dans un contexte particulier (acceptation de surseoir à la vente dans le but exclusif de rendre service à la locataire, tout en lui précisant que la décision de vente était irrévocable, de sorte que celle-ci savait que le bail prendrait fin à plus ou moins court terme), que la recourante n'avait effectué aucune recherche de logement de remplacement depuis son retour à domicile, qu'on ne saurait imposer aux intimés de reporter les effets de la future vente à une date trop éloignée, compte tenu de leur situation financière et leurs âges respectifs (nonante et un et huitante-huit ans). Dans ces circonstances, les premiers juges n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en accordant une prolongation unique de deux ans.

E. 8

En définitive, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, et le jugement confirmé.

E. 9

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'149 fr. (art. 232 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]). Le 11 août 2011, la recourante a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de recours (art. 119 al. 5 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]). Par décision du 18 août 2011, le Président de la Chambre des recours a accordé l'assistance judiciaire à la recourante en ce qui concerne les frais judiciaires de deuxième instance, celle-ci n'ayant pas été requise pour l'assistance de l'avocat. Ces frais judiciaires sont laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let b CPC). Dans la mesure de l'art. 123 CPC, la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. L'assistance judiciaire est accordée à A.R._____, en ce sens qu'elle est exonérée des frais judiciaires de deuxième instance. IV. Les frais judiciaires de la recourante A.R._____, arrêtés à 1'149 fr. (mille cent quarante-neuf francs), sont laissés à la charge de l'Etat. V. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 23 septembre 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ Me Lionel Zeiter (pour A.R._____) ■ Me Maryse Jornod (pour B.R._____ et C.R._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 84'966 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au Tribunal des baux. Le greffier :

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