

VD_FINDINFO HC / 2012 / 772 vom 29. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___772

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 772 du 29 octobre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 772 del 29 ottobre 2012

Regeste

BAIL À LOYER, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, RÉSILIATION, TRAVAUX D'ENTRETIEN{CONSTRUCTION}, PROTECTION CONTRE LES CONGÉS | 2 al. 1 CC, 2 al. 2 CC, 271 al. 1 CO, 271a al. 1 let. f CO, 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH), 310 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH), 317 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est formellement recevable eu égard à la valeur litigieuse supérieure à 10'000 francs.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (JT 2011 III 43 et les références). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; JT 2011 III 43 précité et les références). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ibidem). En l'espèce, les pièces produites par les appelants sont irrecevables dès lors qu'elles auraient pu être produites devant la première instance (art. 317 al. 1 let. b CPC). En particulier, si les rapports des 7 et 10 septembre 2012 (pièces nos 3 et 4) sont bien postérieurs à l'audience de jugement du 11 mai 2012, les appelants ne justifient pas que ces documents n'auraient pas pu être établis et produits auparavant devant la première instance.

E. 3

Les appelants soutiennent tout d'abord que le congé n'a été donné qu'en raison de leur séparation, en violation de l'art. 271a al. 1 let. f. CO, selon lequel est annulable le congé donné "en raison de changements dans la situation familiale du locataire". Une telle explication au congé a déjà été exclue à juste titre par les premiers juges au motif qu'avant la résiliation intervenue le 4 avril 2011, le bailleur avait déjà procédé à la rénovation de deux autres appartements dans l'immeuble et avait obtenu un devis du 21 mars 2011 pour

une rénovation totale de l'appartement litigieux. Les appelants reprochent pour le surplus à tort aux premiers juges de n'avoir pas instruit la question de savoir si A.M. _____ logeait provisoirement chez ses parents avant la résiliation. L'état de fait du jugement entrepris retient en effet qu'il ressort de courriers échangés au mois de janvier 2011 que le prénommé habitait à ce moment-là dans un appartement à Vevey et non dans l'appartement litigieux. Cette circonstance n'établit cependant nullement que le motif du congé aurait été autre que la volonté du bailleur d'effectuer une rénovation pour en tirer profit. Quant au fait que l'intimé aurait déclaré à l'audience de première instance qu'il entendait relouer l'appartement des appelants à une famille, outre qu'il n'est pas établi, il ne permet pas d'en inférer que la situation familiale des appelants était à l'origine du congé, pas plus d'ailleurs le fait que celui-ci n'a pas été motivé. Enfin, la circonstance que, dans une lettre du 12 janvier 2011, le bailleur annonçait aux appelants une simple mise en conformité des installations électriques de leur logement n'exclut en rien qu'une décision ultérieure relative à une rénovation globale ait pu être prise, ainsi au vu du résultat d'investigations effectuées par des entrepreneurs, tel celui qui a établi un devis le 21 mars 2011, et on ne peut pas en déduire que la volonté du bailleur ne se serait formée qu'eu égard à la situation familiale des locataires. Ces moyens ne peuvent dès lors qu'être rejetés.

E. 4

mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation; RSV 840.15) qu'une telle démonstration aurait dû être rapportée (cf. art. 4 LDTR) mais elle ne s'impose nullement pour le logement en cause, d'une surface de quelque 200 m² (cf. art. 4 RLDTR (règlement du 6 mai 1988 appliquant la LDTR; RSV 840.15.1). Dans cette perspective, il était inutile qu'un expert se penche sur le caractère nécessaire des travaux envisagés. Il suffisait que la réalité de ceux-ci apparaisse tangible et que leur exécution dans des conditions acceptables pour le bailleur ne soit pas compatible avec un maintien en place des occupants, ce qui est le cas, les considérations des premiers juges étant à cet égard convaincantes. Le grief tiré d'un défaut d'expertise tombe dès lors à faux.

E. 5

Les appelants font valoir enfin, s'agissant de leurs conclusions en prolongation de bail, qu'il aurait fallu tenir compte d'une part du fait que A.M. _____ exerce une activité accessoire d'enseignant de musique, d'autre part de l'effet du congé sur les relations entre les appelants eu égard aux "problèmes de santé psychiques de Mme B.M. _____". Ces éléments ne sont cependant pas établis et rien ne justifie de faire grief aux premiers juges de ne pas les avoir pris en considération au moment d'évaluer la durée de la prolongation accordée. Pour le surplus, les premiers juges ont pris en compte tous les paramètres pertinents, s'agissant tant des intérêts des parties en présence que des circonstances particulières du cas d'espèce, notamment la durée du contrat de bail, la situation familiale des appelants, la situation sur le marché local du logement, la difficulté du déménagement, le comportement du locataire pour tenter de se reloger ainsi que le besoin du bailleur de récupérer l'appartement en cause pour procéder aux travaux de rénovation, et ils n'ont nullement abusé de leur pouvoir d'appréciation en ne prolongeant que d'une année la durée du bail.

E. 6

En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'882 fr. (art. 62 al. 1 TFJC

[tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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