

VD_FINDINFO HC / 2013 / 735 vom 11. September 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-09-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___735

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 735 du 11 septembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 735 del 11 settembre 2013

Regeste

RÉSILIATION, RÉSILIATION EN TEMPS INOPPORTUN, PROLONGATION DU BAIL À LOYER | 271 CO, 271a CO, 308 al. 1 let. a CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) 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]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 1'535 fr., de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte. b) L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La motivation du jugement querellé ayant été notifiée le 18 mars 2013 et reçue, au plus tôt, le lendemain, le délai légal a été suspendu en raison des fêtes judiciaires (art. 145 al. 1 let. a CPC). L'échéance du délai est ainsi tombée sur le vendredi 3 mai 2013, de sorte que l'appel a été formé en temps utile. Déposé par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), et portant sur des conclusions patrimoniales qui, au dernier état des conclusions de première instance, s'élevaient à plus de 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, op. cit., JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, ibid. p. 135).

E. 3

a) La question litigieuse devant la Cour de céans est celle de savoir si la résiliation a été notifiée pendant le délai de protection de trois ans contre les congés de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). Les appelants invoquent que selon le document produit par leurs soins, intitulé « historique établi par la gérance le 16 mai 2012 », les intimés n'ont à aucun moment contesté le congé qui leur avait été signifié le 3 mai (recte mars) 2009 pour le 30 avril 2009. Il n'y a eu ni négociation, ni transaction, mais simplement une renonciation unilatérale du bailleur, au bénéfice d'un congé valable et non contesté, de demander l'expulsion de ces locataires. Dans ces circonstances, le délai de protection de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO ne pourrait être invoqué et le congé ne devrait pas être annulé de ce chef. b) Selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail. Cette disposition est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail (art. 271a al. 2 CO). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui se base sur la doctrine dominante, est constitutif d'un accord au sens de l'art. 271a al. 2 CO le règlement à l'amiable d'un litige qui permet de mettre fin à une question de droit controversée entre les parties. Cela ressort déjà du contexte systématique de la norme, qui se base sur l'art. 271a al. 1 let. e CO. Cette disposition a pour but de protéger le locataire contre un congé de représailles de la part du bailleur pendant trois ans depuis la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire. Une telle procédure implique obligatoirement qu'il existe un désaccord entre les parties sur des prétentions découlant du rapport de bail. Comme l'art. 271a al. 2 CO a pour but d'assurer au locataire une protection identique même sans introduction d'une procédure officielle, cette norme doit également trouver application dans le cas seulement où des divergences existaient auparavant entre les parties. Les travaux préparatoires se montrent en faveur de cette interprétation, même si, lors des débats au Parlement, il était question de différences, de divergences d'opinion, respectivement de litiges entre locataires et bailleurs. Ne sont pas compris à l'art. 271a al. 2 CO les cas qui ne donnent d'emblée pas lieu à discussion, parce que l'une ou l'autre des parties adhère tout de suite à la requête de son partenaire contractuel, par exemple parce que le bailleur abandonne sa prétention à première contestation du locataire ou au contraire donne immédiatement suite à une prétention de son locataire. Ainsi, l'art. 271a al. 2 CO ne trouve pas application lorsqu'il n'y a pas de litige, parce que l'une ou l'autre des parties donne directement suite à la demande de son cocontractant (TF 4A_671/2012 du 6 mars 2013 ; ATF 130 III 563 et références citées). Comme dans le cas de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, il n'est pas non plus déterminant de savoir dans quelle mesure le bailleur succombe — exception faite des cas bagatelles à proprement parler, qui ne peuvent faire partir un délai de protection. Si le locataire voit ses prétentions déjà suffisamment prises en compte à la première réaction du bailleur, on ne peut manifestement pas parler du règlement d'un litige. Le départ d'un délai de trois ans de protection contre les congés ne semble ainsi pas justifié dans de tels cas (CdB 2004 p. 115 et réf. citées). La doctrine réserve néanmoins le cas dans lequel bailleur et locataire, ensuite d'une résiliation, passent une transaction ; la résiliation est retirée, mais l'accord mentionne expressément qu'en contrepartie du retrait, le locataire admet que la résiliation était fondée et prend l'engagement de respecter ses obligations contractuelles. Cet accord valant ultime et dernier avertissement au locataire, la protection ne s'applique pas. En effet, admettre le contraire reviendrait à obliger le bailleur à toujours laisser trancher le litige par l'autorité judiciaire. La transaction doit en revanche

être suffisamment précise et explicite pour que chacun comprenne bien que la résiliation a été retirée par gain de paix, l'accord valant avertissement. Ainsi, si le locataire ne respecte pas ses engagements et qu'un nouveau congé lui est notifié, le locataire commettrait un abus de droit en invoquant l'art. 271a al. 1 let. e CO (Philippe Conod, in Bohnet, Montini, Droit du bail à loyer, n. 49 ad art. 271a CO). c) En l'espèce, il n'y a pas eu litige sur la validité du congé du 3 mars 2009 à la suite duquel le bailleur aurait retiré ledit congé. A réception du congé, le locataire N._____ a pris contact avec la gérance pour expliquer qu'à la suite de la maladie de son père, qui était mourant, il avait un peu « disjoncté » et s'était retrouvé dans une situation difficile. Il indiquait avoir retrouvé du travail au 1^{er} avril 2009 et demandait si le bailleur était d'accord d'annuler la résiliation, à condition de régler son dû. Après réception de l'arriéré et des frais, le bailleur a renoncé à requérir l'expulsion. Certes, dans certaines circonstances, la résiliation peut être inefficace, de sorte que le fait de ne pas saisir la Commission de conciliation n'est pas décisif. A aucun moment cependant, les locataires n'ont invoqué l'invalidité éventuelle de ce premier congé, de sorte qu'il n'y a pas eu de litige sur la validité de la résiliation, laquelle aurait pu être l'objet d'un accord entre les parties. Il paraît excessivement formaliste d'exiger – alors que la loi ne le prévoit pas – une reconnaissance expresse et écrite de la validité du congé de la part du locataire, pour exclure l'absence d'un litige. Ce fait peut dès lors être prouvé par n'importe quel moyen. L'existence d'un litige sur la question des frais de mandataire n'est également pas établie. De toute manière, on ne voit pas ce qu'aurait concédé le bailleur sur ce point. Par conséquent, il se justifie de retenir que le congé n'est pas contraire à l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO. Une solution contraire aurait pour effet d'inciter les bailleurs à poursuivre systématiquement les procédures ouvertes selon l'art. 257d CO jusqu'à l'expulsion du locataire et à ne jamais renoncer à cette expulsion, au risque de se voir opposer par la suite le délai de protection de l'art. 274a al. 1 let. e ch. 4 CO, si telle ou telle formule sacramentelle ne devait pas être signée par le locataire, ce qui n'est pas admissible.

E. 4

a) Pour leur part, les intimés font valoir que la protection générale de l'art. 271 al. 1^{er} CO empêche les bailleurs de résilier le contrat de bail de manière ordinaire lorsque le bailleur a dû renoncer à une résiliation extraordinaire au motif que le locataire a payé dans le délai l'arriéré de loyer réclamé dans la mise en demeure. b) Dans certaines hypothèses, la loi autorise le bailleur à mettre un terme au contrat avant son échéance. On parle de résiliation anticipée ou de congé extraordinaire. Les cinq hypothèses de résiliation anticipée, dont la demeure du locataire, ont en commun que le bailleur n'est pas tenu de respecter les terme et délai contractuels ou légaux mais doit, en règle générale tenir compte d'une échéance ou d'un délai particulier (Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 1.2 p. 660), soit trente jours pour la fin d'un mois en cas de non paiement (art. 257d CO). La doctrine est d'avis que lorsque le locataire est régulièrement en retard dans le paiement du loyer et que, à chaque fois, il paie dans le délai comminatoire, le bailleur peut valablement donner le congé ordinaire (Lachat, op. cit., n. 2.3.1 p. 669 et réf. citées). Cet avis a été confirmé par le Tribunal fédéral, qui admet sur le principe qu'un congé ordinaire puisse être motivé par la non ponctualité du paiement (ATF 137 III 547), seule la conversion d'un congé extraordinaire inefficace en congé ordinaire n'étant pas envisageable (ATF 135 III 441). Contrairement à ce que soutiennent les intimés, on ne voit pas pour quel motif le bailleur, qui ne peut pas se prévaloir d'une disposition spéciale qui le libérerait de ses obligations contractuelles plus rapidement et qui est contraint de se soumettre à la disposition générale de l'art. 266a CO, contreviendrait aux règles de la bonne foi. Le contraire reviendrait à ce que chaque fois que

le locataire obtempère à une mise en demeure, il serait protégé contre une résiliation ordinaire pour motif de non paiement de loyer. c) En l'espèce, le fait que l'agent d'affaires breveté des appelants ait, par courrier du 5 juillet 2011, accordé un délai de trente jours pour s'acquitter de l'arriéré et que les intimés aient régularisé la situation dans le délai, n'a pas pour conséquence que le congé notifié ultérieurement soit annulable. On ne saurait reprocher aux appelants, comme le font les intimés, d'avoir tenté de bénéficier au préalable de la possibilité que leur offrait l'art. 257d CO. Dans ces circonstances, ce moyen des intimés est infondé.

E. 5

Dans leur réponse devant le Tribunal des baux, les intimés avaient pris une conclusion subsidiaire en prolongation de bail jusqu'au 1^{er} avril 2016. a) En application des art. 274e al. 3 et 274f al. 3 aCO, les juges doivent examiner d'office si le bail peut être prolongé. Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO), comme en l'espèce, et que la résiliation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1^{er} CO; Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4^e éd. 2009, n. 2762 p. 406). L'autorité examine d'office si le bail à loyer doit être prolongé (art. 274e al. 3 et 274f al. 3 CO). Ces dispositions s'appliquent également devant l'autorité de recours, quand bien même l'intimé a renoncé à déposer un recours joint et n'a pris aucune conclusion à cet égard (arrêt CREC 16 juillet 2003/340). L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que les locataires aient été invités en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 7 janvier 2013/1). b) Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. 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 104 II 311, JT 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, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2, DB 1993, 9). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF précité). La loi permet deux prolongations successives, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier/Favre, *op. cit.*, n. 2776 p. 408). S'il n'existe aucun motif d'exclure d'emblée la prolongation du bail, le juge doit statuer en équité sur la demande du locataire (art. 4 CC), en tenant compte des intérêts en présence (RVJ 1994, 284). Le nouveau droit a repris la condition des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1^{er} CO). Puisque le législateur n'a pas fait dépendre la prolongation d'une simple pesée des intérêts en présence, il faut continuer à procéder selon l'ancienne jurisprudence (USPI, *Commentaire du bail à loyer*, 1992, n. 17 ad art. 272 CO, p. 584 et les auteurs cités; dans ce sens Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2011, n. 14 ss p. 692 s. ; contra : Lachat, *op. cit.*, p. 497). Les critiques dirigées contre cette conception méconnaissent le texte légal clair (art. 272 al. 1^{er} CO; USPI, *Commentaire du bail à loyer*, n. 16 p. 583 ; Burkhalter/Martinez-Favre, *op. cit.*, n. 15 p. 693). Il faut donc d'abord examiner s'il existe des conséquences pénibles : à défaut, la requête doit être rejetée sans autre examen; si le cas présente de telles conséquences, le juge pèse les intérêts en présence (USPI, *Commentaire du bail à loyer*, n. 16, p. 583 ; Burkhalter/Martinez-Favre, *op. cit.*, n. 15 p. 693). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, 61) : il faut entendre toutes les

circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail (CdB 2001, 41). L'art. 272 al. 2 CO fournit une liste indicative de circonstances. Certaines sont liées à la situation personnelle (âge, état de santé), familiale (nombre d'enfants) ou financière des parties, ainsi que leur comportement (art. 272 al. 2 let. c et d CO). D'autres sont liées au contrat : durée, contenu, conditions de la conclusion (art. 272 al. 2 litt. a et b CO). D'autres, enfin, à des faits extérieurs : situation tendue du marché local, possibilité de trouver un logement comparable (art. 272 al. 2 let. e CO). Il incombe au locataire de prouver les circonstances pénibles (Conod, op. cit., n. 14 ad art. 272 CO ; CACI 7 janvier 2013/1). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logement et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2 ; DB 1993, 9; Tercier/Favre, op. cit., n. 2764 p. 406). Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts; il n'est pas une condition négative de la prolongation comme dans l'ancien droit; un tel besoin peut faire d'emblée obstacle à l'annulation du congé, sans pour autant exclure la prolongation (Tercier/Favre, op. cit., n. 2767 p. 407 et réf.; Lachat, op. cit., pp. 500 ss; USPI, Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 46 ss p. 704 ; Engel, Contrats de droit suisse, 2 e éd. 2000, pp. 211 ss). c) En l'espèce, dans leur réponse du 7 février 2012, les locataires ont pris une conclusion subsidiaire en prolongation de bail de quatre ans. Les appelants ont conclu à ce qu'aucune prolongation ne soit accordée. Le dossier ne contient que peu d'éléments sur la situation personnelle des intimés, qui n'ont pas fait valoir de moyens tendant à l'obtention d'une prolongation de bail devant l'instance d'appel. En première instance, les intimés ont été invités à produire toutes pièces de nature à établir les conséquences pénibles de la fin du bail et les démarches de relocation, si bien que l'autorité d'appel peut statuer sur la prolongation. Les intimés ont fait valoir auprès de la régie à plusieurs reprises des problèmes de santé, sans que l'on ne sache s'ils sont avérés. Il est établi que quelques recherches d'appartement ont été effectuées, mais pas de manière assidue. Une solution financière précaire est aussi établie, ainsi que des actes de défaut de biens à l'encontre des intimés. Ils n'apparaissent pas avoir le profil idéal pour trouver un nouveau logement. Toutefois, cela doit être relativisé par le fait que le CSR assure le paiement du loyer, ce qui permet d'offrir des garanties à un bailleur potentiel. En outre, au même titre que les services sociaux seraient intervenus pour reloger les intimés en cas d'expulsion à forme de l'art. 257d CO, ils interviendront certainement dans le cas d'espèce pour aider les intimés dans leur recherche d'appartement. Le bail, qui a commencé le 15 mars 2007, n'a pas été particulièrement long avant sa résiliation et les locataires ont manqué à leurs obligations de paiement de loyer à réitérées reprises. Dans ces circonstances, une prolongation de deux ans, soit au 31 mars 2014, est adéquate.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que la résiliation du bail signifiée aux intimés le 25 août 2011 pour le 1^{er} avril 2012 est valable et qu'une unique prolongation de bail de deux ans, soit jusqu'au 31 mars 2014, leur est accordée, le jugement étant confirmé pour le surplus.

E. 7

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'550 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont laissés à la charge de

l'Etat, les intimés étant au bénéfice de l'assistance judiciaire. Me César Montalto a allégué 6 heures et 45 minutes de travail pour les deux intimés, ainsi que des débours à hauteur de 42 fr. Il se justifie ainsi d'allouer une indemnité d'office de 662 fr. 50, arrondie à 670 fr., TVA au taux de 8% incluse, soit 641 fr. 50 (180 fr. x 3,3) d'honoraires et 47 fr. 50 de TVA, et 21 fr. de débours, TVA comprise, pour N._____ et une indemnité d'office d'un même montant calculé de la même manière pour L._____. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat. Les intimés ayant succombé, ils verseront, solidairement entre eux, aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 et 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

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