

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 369 vom 14. Mai 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-05-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_369](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___369)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 369 du 14 mai 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 369 del 14 maggio 2014

## Regeste

RÉSILIATION, BAIL À LOYER, CHAMBRE MEUBLÉE, ANNULABILITÉ, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, REJET DE LA DEMANDE | 271a al. 1 let. d CO, 271a al. 1 let. e CO, 271a al. 3 let. a CO, 272 al. 1 CO, 308 al. 1 let. b CPC (CH), 314 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b 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). Les mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]). 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 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). b) En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause où la valeur litigieuse dépasse 10'000 francs, l'appel est recevable à la forme.

### 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 (cf. Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (ibidem, p. 136).

### E. 3

a) L'appelante soutient que le congé signifié à l'intimée le 13 septembre 2013 pour le 30 septembre suivant est valable, que le droit à la prolongation du bail est inexistant et que,

partant, la restitution de la chambre meublée doit être ordonnée par voie de mesures provisionnelles au vu de l'aggravation de son état de santé dans une mesure très préoccupante et de l'impossibilité de poursuivre la cohabitation avec l'intimée. L'appelante reconnaît que la procédure de conciliation était pendante depuis un jour au moment de la notification de la résiliation du bail. Elle soutient toutefois qu'on ne saurait retenir une annulabilité du congé en raison de son besoin urgent de procéder à la récupération de la chambre meublée, pour l'accueil de ses petits-enfants et la mise à disposition de la chambre à des étudiants provenant de l'Ecole Eurocentre, avec laquelle elle est en relation régulière. Quant à la prolongation du bail, l'appelante fait valoir que l'intimée n'a pas rendu vraisemblable que le congé aurait pour elle des conséquences pénibles. Le bail avait en outre été conclu dans l'urgence et n'était pas voué à durer dans l'esprit des parties. La situation de l'intimée, qui vit seule et sans enfant, réalise des revenus de 5'000 à 6'000 fr. par mois et n'a pas de mobilier à déménager de la chambre louée, ne justifie pas une prolongation du bail. b) Il convient à titre préalable de constater, ce qui n'est au demeurant pas contesté par l'appelante, que c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la validité du congé et l'éventuelle prolongation du bail devaient être examinées à titre préjudiciel, avant de statuer sur la conclusion tendant à l'expulsion de l'intimée. Par ailleurs, les considérations du premier juge quant au degré de preuve requis pour l'examen de la prétention formulée sont convaincantes et peuvent être confirmées par adoption de motifs. L'expulsion requise équivalant dans le cas d'espèce à une mesure d'exécution anticipée ayant en pratique un effet durable, voire définitif, les faits allégués à son appui doivent être constatés avec une haute vraisemblance confinante à la certitude (cf. CACI 10 décembre 2012/569 et les références citées). c/aa) A teneur de l'art. 266e CO, une partie peut résilier le bail d'une chambre meublée en observant un délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois de bail. Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Il est également annulable lorsqu'il est donné par le bailleur notamment pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail (art. 271a al. 1 let. d CO) ou lorsqu'il est notifié dans un délai de trois ans à compter de la fin de ces dernières (art. 271a al. 1 let. e CO). La protection contre les congés connaît des restrictions en ce sens que, selon l'art. 271a al. 3 CO, les lettres d et e du premier alinéa ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné pour l'un des six motifs exhaustivement énumérés sous lettres a à f, notamment le besoin urgent du bailleur. Malgré le caractère limitatif de cette liste d'exceptions, la jurisprudence admet qu'un bailleur répète pendant la procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation affectée d'un vice de forme (TF 4C.252/2002 du 8 novembre 2002 c. 3.1 et les réf. citées). Dans ces cas, le congé nul doit alors être traité comme s'il n'avait pas été donné et un nouveau congé pourra être envoyé à nouveau, sans tomber – en raison du congé nul – sous le coup du délai d'interdiction de l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (Corboz, La nullité du congé dans le nouveau droit du bail, in Cahiers du bail [CdB] 1994, p. 33). La présomption du caractère abusif du congé donné dans la période de protection peut donc être renversée par le bailleur lorsque le congé est donné en raison de son besoin urgent, ou de celui de ses proches parents ou alliés, d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO). Lorsque l'immeuble est propriété de plusieurs personnes, le besoin d'une seule d'entre elles suffit. Le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité : il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'objet loué ou doive supporter une longue attente avant de le récupérer. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel. Un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas

(TF 4A\_78/2013 du 16 mai 2013 c. 4.3 ; ATF 118 II 50 c. 3c). La notion d'urgence doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré. Il faut qu'existent des motifs qui revêtent objectivement une certaine importance, de simples motifs de confort n'étant pas suffisants. Tant l'intérêt du propriétaire qui invoque un besoin urgent que l'intérêt du locataire à demeurer dans l'appartement doivent être mis en balance (ATF 118 II 50 c. 3 ; ATF 132 III 737 c. 3.4.3). Déterminer le degré d'urgence requis relève, dans une large mesure, de l'appréciation du juge. Il incombe au bailleur d'établir l'existence d'un besoin urgent (Lachat, *Le bail à loyer*, chap. 29, n. 5.5.4, pp. 747-748 et chap. 30, n. 3.9, pp. 777-779; Conod, in *Bohnet/Montini, Droit du bail*, n. 60 ss. ad art. 271a CO, pp. 1049-1051 et les réf. cit.). c/bb) En l'espèce, l'appelante ne conteste pas que le congé signifié oralement dans la première moitié du mois de septembre 2013 est nul et qu'il y a lieu de tenir compte uniquement du congé donné sur la formule ad hoc le 13 septembre 2013. Elle conteste que le congé soit opérant pour le 6 octobre au plus tôt comme retenu par le premier juge, ce qui n'a toutefois pas d'incidence s'agissant d'examiner si le congé a été donné pendant une période de protection. L'appelante reconnaît qu'au moment de la notification du congé le 13 septembre 2013, la procédure de conciliation était pendante depuis un jour. Elle estime qu'en raison du besoin urgent de la chambre louée, la période de protection est inopérante, ce qui ne saurait toutefois être admis, étant rappelé qu'à ce stade de la procédure, il suffit d'examiner s'il est exclu d'une manière qui confine à la certitude que l'intimée puisse bénéficier de sa période de protection. Le besoin allégué par l'appelante est de pouvoir accueillir ses petits-enfants, voire offrir la chambre en location à des étudiants provenant de l'Ecole Eurocentre, avec laquelle elle est en contact régulier. Outre le fait que, comme l'a relevé le premier juge, ces motifs n'ont pas été invoqués à l'appui de la résiliation, il ne s'agit pas d'un besoin personnel et urgent de l'appelante. L'accueil des petits-enfants se faisait déjà avant la location de la chambre en question à l'intimée de telle sorte que l'appelante était parfaitement à même de tenir compte de cet élément au moment de conclure le contrat sans que l'on ne perçoive ce qui aurait changé dans l'intervalle. Il en va de même s'agissant des engagements pris auprès de l'école Eurocentre en vue de l'accueil des étudiants. Dès lors que le besoin urgent n'apparaît pas hautement vraisemblable et que le congé a bien été donné durant une période de protection, il apparaît que le congé est annulable au regard de l'art. 271a al. 1 CO. Le moyen est ainsi mal fondé. d) Comme le congé ne peut, *prima facie*, être considéré comme valide, l'absence de circonstances donnant droit à une prolongation de bail telle que plaidée par l'appelante reste sans incidence sur l'issue du litige, de telle sorte qu'il n'y a en principe pas besoin d'examiner ce moyen. A toutes fins utiles, on notera que 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 (art. 272 al. 1 CO). 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) et que la résiliation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1er CO; Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4<sup>ème</sup> éd., 2009, n. 2762 p. 406; CACI 28 octobre 2013/557). En l'espèce, on ne peut exclure, dans un examen *prima facie*, qu'une prolongation aurait été accordée à l'intimée. Certes, on ne connaît pas grand-chose de sa situation personnelle, mais l'absence d'enfant et le salaire réalisé ne suffisent pas à eux seuls à considérer avec certitude, au stade des mesures provisionnelles, qu'elle ne pourrait pas bénéficier d'une prolongation. Le besoin propre et urgent de l'appelante n'a en outre pas été rendu

vraisemblable. Par ailleurs, si le comportement de l'intimée peut avoir des conséquences sur la durée de la prolongation, il ne permet pas d'exclure d'emblée que toute prolongation soit accordée. L'appel doit donc également être rejeté sur ce point.

#### **E. 4**

En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (art. 95 al. 3 CPC). Par ces motifs, la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante N.\_\_\_\_\_. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. La juge déléguée : La greffière : Du 19 mai 2014 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : 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 : ■ M. Christophe Savoy (pour N.\_\_\_\_\_), ■ Mme J.\_\_\_\_\_ (pour S.\_\_\_\_\_). Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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, à : ■ M. le Président du Tribunal des baux. La greffière :

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