

VD_FINDINFO HC / 2015 / 201 vom 26. Februar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___201

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 201 du 26 février 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 201 del 26 febbraio 2015

Regeste

BESOIN{EN GÉNÉRAL}, CONGÉ DE REPRÉSAILLES, PROTECTION CONTRE LES CONGÉS, ANNULABILITÉ, RÉSILIATION, BAIL À LOYER, LOGEMENT | 271a al. 1 let. e CO, 271a al. 3 let. a CO

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur la validité de la résiliation d'un contrat de bail. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. 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 (JT 2011 III 43 ; 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 net s'élève à 1'500 fr., de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]). Il s'ensuit que, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant le tribunal de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250 ; JT 2011 III 43 et réf.).

E. 3

a) Les appelants reprochent en substance aux premiers juges de s'être fondés exclusivement sur des supputations systématiquement défavorables au bailleur et reposant sur des faits incomplets, voire inexacts. Ils soutiennent avoir établi à satisfaction de droit que le congé signifié répondait à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qui ne serait nullement abusif. b/aa) Aux termes de 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 et si le bailleur a succombé dans une large mesure (ch. 1), a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (ch. 2), a renoncé à saisir le juge (ch. 3) ou a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (ch. 4). L'art. 271a al. 1 let. e CO n'est cependant pas applicable lorsqu'un congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO). Ce besoin doit être sérieux ; il ne doit pas s'agir d'un prétexte pour se débarrasser du locataire (ATF 99 II 50 c. 2). Le besoin doit être concret, c'est-à-dire reposer sur des faits réels et démontrés. Enfin, le besoin doit être actuel, un besoin futur et hypothétique n'étant pas suffisant (ATF 118 II 50 c. 3c ; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 778 et les références citées). Le juge doit tenir compte de l'urgence du besoin. Le besoin du bailleur est urgent lorsque, eu égard à l'ensemble des circonstances, on ne peut pas raisonnablement lui imposer une longue attente pour récupérer ses locaux. Il n'est pas nécessaire que le bailleur se trouve dans une situation proche de la contrainte, parce qu'il ne disposerait d'aucune solution de relogement ; il suffit que pour des motifs économiques notamment, le bailleur ne puisse pas renoncer à la jouissance des locaux dont le bail a été dénoncé. En revanche, le bailleur, qui ne fait valoir que des motifs de confort (meilleur ensoleillement, plus de vue, par exemple) ne peut pas prétendre à l'urgence de son besoin des locaux (Lachat, *ibidem*). Le Tribunal fédéral a précisé à cet égard que l'urgence au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO doit être non seulement temporelle, mais aussi matérielle, les motifs invoqués devant revêtir objectivement une certaine importance (TF 4A_78/2013 du 16 mai 2013 c. 3 ; TF 4A_747/2012 du 5 avril 2013 c. 2 ATF 132 III 737 c. 3.4.3 ; ATF 118 II 50 c. 3d). Le besoin doit en outre être immédiat, réel et actuel, un besoin futur, simplement possible, ne suffisant pas (TF 4A_78/2013 du 16 mai 2013 c. 4.3 ; ATF 118 II 50 c. 3c). Il convient par ailleurs de relever que le besoin à prendre en considération est celui du bailleur pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés. Ces derniers sont le conjoint, le partenaire enregistré, le concubin, les enfants et autres descendants, les frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints (Lachat, *op. cit.*, p. 779 et les références citées). bb) Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Le besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés ne fait pas obstacle à l'application de cette disposition (art. 271a al. 3 CO a contrario). L'art. 271a al. 1 let. a CO consacre l'interdiction du congé dit « de représailles » et requiert la réunion de trois conditions cumulatives, à savoir une prétention découlant du bail (1), que le locataire fait valoir de bonne foi (2) et qui constitue le motif du congé (3) (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT*, nn. 4 s. ad art. 271a CO). Il appartient au locataire de démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité peut résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices). Plus la résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable. L'art. 271a al. 1 let. a CO peut cependant aussi trouver application si un grand laps de temps s'est écoulé entre l'une et l'autre. La motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale. Si le bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application. Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé, tarde à le faire, ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, il convient d'admettre, avec d'autres indices, le

congé de représailles (Lachat, op. cit., pp. 740-741 et les références citées). La doctrine a en outre établi une présomption de fait selon laquelle un congé donné quelques jours après l'échéance de la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO devra vraisemblablement être annulé, à moins que le bailleur puisse le justifier d'une motivation particulièrement solide et fondée (Conod, in Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 12-13 ad art. 271a CO ; dans le même sens : Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 34 ad art. 271 CO ; Weber, Basler Kommentar, OR I, Bâle 2011, n. 26a ad art. 271/271a CO). c) En l'espèce, les résiliations litigieuses sont survenues le 7 février 2013, soit moins de vingt jours après l'expiration de la période de protection de trois ans qui a débuté le 19 janvier 2010, date de la transaction conclue devant le Tribunal des baux entre les parties au contrat de bail à la suite de la contestation du loyer initial formulée par les locataires. En présence d'une telle proximité temporelle, il appartient au bailleur, qui entend faire valoir un besoin propre de sa fille E.M. _____ au sens de l'art. 271 al. 3 let. a CO, de justifier le congé de manière particulièrement solide et fondée (cf. c. 3b/bb supra). A cet égard, il convient d'examiner si, au moment des résiliations adressées à J. _____ et à S. _____, le besoin allégué était fondé et répondait à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Lors de son audition devant les premiers juges, E.M. _____ a ainsi déclaré qu'il avait été convenu avec ses parents qu'elle serait « une locataire comme une autre » et qu'elle paierait « le même loyer que les locataires actuels », ce qui impliquait pour elle d'être financièrement autonome et de disposer de revenus suffisants. Or, en février 2013, celle-ci était tout juste rentrée de son année d'études à l'Université de [...], elle n'avait pas encore obtenu son baccalauréat universitaire et on ignorait à ce stade si le projet de travailler à 40%, puis à 80%, pendant sa maîtrise universitaire pouvait être réalisé. Quant à son ami, qui vivait en colocation, il n'a pas été établi que celui-ci disposait alors d'une autonomie financière suffisante lui permettant de soutenir E.M. _____ d'un point de vue financier, puisqu'il n'aurait terminé ses études qu'en été 2014. Dès lors que le bailleur, qui s'était prévalu de l'urgence, avait indiqué avoir un besoin propre de l'appartement pour sa fille qui aurait dû payer un plein loyer, alors qu'elle n'en avait manifestement pas les moyens, le congé ne répond à aucun intérêt réel. Aussi, à la date où le congé a été signifié, la réalité du besoin propre était suffisamment douteuse pour compromettre tout renversement de la présomption de fait selon laquelle un congé donné quelques jours après la fin de la période de protection constitue un congé de représailles. Le fait que le besoin propre d'E.M. _____ avait déjà été invoqué à l'appui de la résiliation du contrat de bail des époux C.V. _____ en 2006 ne fait que renforcer cette appréciation, dès lors que ce besoin avait été soulevé dans des circonstances que l'on peut également qualifier de douteuses, à savoir moins d'un mois après le dépôt par les précédents locataires d'une requête en conciliation visant à obtenir l'exécution de travaux et une baisse de loyer. Dans ces circonstances, il n'y a en principe pas lieu d'examiner plus avant la pertinence des autres motifs invoqués par le bailleur dans son appel. Par surabondance, on relève toutefois que la période limitée durant laquelle E.M. _____ a vécu dans l'appartement litigieux et le fait qu'elle aurait des amis résidant à proximité ne permettent pas de fonder un attachement particulier à ce lieu justifiant un besoin propre. En outre, pour autant qu'il soit avéré qu'E.M. _____ travaille et révisé ses cours universitaires dans le salon du logement de ses parents dans lequel elle occupe une chambre, les appelants ne démontrent pas, notamment au regard des autres biens immobiliers dont ils sont propriétaires, en quoi ils ne disposent pas d'autres solutions afin de permettre à leur fille de bénéficier de conditions de travail satisfaisantes dans le cadre de

l'accomplissement de ses études. Compte tenu de ce qui précède, les résiliations signifiées le 7 février 2013 en relation avec les contrats de bail signés les 3 et 4 juin 2009 doivent être annulées. En raison de l'annulation des résiliations de bail, la question d'une éventuelle prolongation du bail ne se pose pas.

E. 4

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'540 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux. Les appelants, solidairement entre eux, verseront aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 2'500 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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