

VD_FINDINFO HC / 2015 / 230 vom 20. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___230

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 230 du 20 janvier 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 230 del 20 gennaio 2015

Regeste

BAIL À LOYER, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, REJET DE LA DEMANDE |
272 al. 2 CO, 272 CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) 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). 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). Formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2) et ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (CACI 16 août 2013/417; CACI 19 août 2014/440). b) Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). 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; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les références citées). c) En l'espèce, les pièces produites par les parties, postérieures à l'audience de jugement du 26 mai 2014, sont recevables. Les appelants invoquent un fait nouveau, soit leur séparation, qui serait intervenue le 1^{er} septembre 2014. Ils produisent à cet égard trois pièces: une attestation de la Commune de Rolle, un extrait du nouveau contrat de bail de l'appelant pour un logement de 2,5 pièces à Rolle ainsi qu'un budget 2014 de l'appelante. L'intimée s'oppose à la production de ces éléments et soutient que ces faits ont été invoqués avec retard. Elle fait en particulier valoir, à juste titre, que bien que le nouveau contrat de bail de l'appelant débute le 1^{er} septembre 2014, on ne peut imaginer qu'ils aient décidé de se séparer le jour même. La question de l'effectivité de la séparation des parties et de son admissibilité à titre de fait

nouveau peut rester ouverte, l'appel devant être rejeté pour les raisons exposées ci-après. Au demeurant, même si l'on devait admettre ces éléments au stade de l'appel, cela ne changerait en rien l'issue du litige. En effet, la conclusion d'un nouveau bail tendrait plutôt à démontrer que l'un des deux locataires a été en mesure de se reloger rapidement, et que la nouvelle recherche d'appartement devrait s'axer désormais sur un appartement plus petit qu'un 4,5 pièces, qui devrait nécessiter un investissement financier moindre. Les appelants sollicitent par ailleurs la tenue d'une audience, qui n'a pas lieu d'être. L'affaire est en effet en état d'être jugée, et les parties n'ont pas droit à une audience d'appel (art. 316 al. 1 CPC; TF 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 c. 4).

E. 3

a) Les appelants ne contestent plus la validité de la résiliation de leur bail en appel, mais uniquement la durée de la prolongation accordée par les premiers juges. b) L'art. 272 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) prévoit 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. Le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum, une ou deux prolongations pouvant être accordées dans cette limite (art. 272b al. 1 CO). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation s'agissant de la durée de la prolongation à accorder. Il peut octroyer une première prolongation, à l'expiration de laquelle le locataire pourra cas échéant en solliciter une seconde, ou une prolongation unique, qui englobe la première et la seconde prolongation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd., p. 782). 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 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). 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 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. e et d CO). D'autres sont liées au contrat, notamment à sa durée, à son contenu, et aux conditions de sa conclusion (art. 272 al. 2 litt. a et b CO). D'autres, enfin, à des faits extérieurs, à la situation tendue du marché local, à la possibilité de trouver un logement comparable (art. 272 al. 2 let. e CO). Il incombe au locataire de prouver les circonstances pénibles (Conod, in Bohnet/Montini, *Commentaire pratique*,

Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 14 ad art. 272 CO ; CACI 7 janvier 2013/1 c. 5b). 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 logements et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446, JT 1991 163, 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 les références citées ; Lachat, op. cit., pp. 500 ss; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 51, p. 705 ; Engel, Contrats de droit suisse, 2 e éd., 2000, pp. 211 ss). La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 135 II 121 c. 2 ; ATF 133 III 201 c. 5.4 ; ATF 125 III 226 c. 4b ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1 ; TF 4A_452/2010 du 22 novembre 2010). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778; Conod, op. cit., n. 44 ad art. 272 CO). Quant au locataire, il doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, et cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 125 I 226 c. 4c; ATF 110 II 249 c. 4, JT 1985 I 261; ATF 116 II 446 c. 3a; Lachat, op. cit., p. 782 et les références citées). c) En l'espèce, compte tenu de la durée du bail, de la situation tendue du marché du logement et de la difficulté à trouver un logement comparable, on peut admettre que la résiliation présente des conséquences pénibles pour les appelants. Il s'agit donc de procéder à une pesée des intérêts en présence. ca) Les appelants font valoir qu'une prolongation d'une année supplémentaire se justifie afin de permettre à leur fille [...] de terminer sa scolarité primaire au collège de [...], et ainsi ne pas la déstabiliser. Même si on peut admettre qu'il n'est en effet pas très propice qu'un enfant change d'établissement en plein milieu de son année scolaire, on ne saurait imposer aux bailleurs d'attendre la fin d'un cycle dans un certain établissement donné afin d'éviter de prétendues perturbations. D'ailleurs, il n'est pas exclu qu'un autre logement soit trouvé à [...]. Il apparaît donc que le désagrément causé à l'enfant [...] de devoir éventuellement changer d'établissement scolaire est un désagrément inhérent à toute résiliation de bail qui ne saurait justifier une prolongation plus longue que celle que les premiers juges ont

accordée. cb) Ensuite, les appelants font valoir que leur situation a considérablement changé depuis la notification du jugement de première instance dès lors qu'ils se sont séparés le 1er septembre 2014, l'appelant ayant déménagé. Seuls les revenus de l'appelante devraient être considérés comme déterminants. S'agissant des revenus de l'appelante, les premiers juges ont retenu que l'appelante bénéficiait d'un salaire annuel brut de 44'000 fr., et n'ont fait mention d'aucun élément de fortune. En appel, l'appelante expose que son salaire mensuel est de 5'801 fr., comprenant un salaire de 3'371 fr., des allocations familiales de 530 fr. et une contribution d'entretien de 1900 francs. Aucun poste n'est documenté. S'agissant de son budget, il faut constater qu'il lui reste un solde de 1'068 fr. qui, ajouté au loyer actuel de 1'550 fr. payé par les appelants, est amplement suffisant pour retrouver un autre logement. cc) Les appelants font valoir qu'il convient de relativiser le critère d'absence de recherches entreprises pour un nouveau logement. A cet égard, ils se bornent à invoquer que l'intimée aurait déjà pu résilier le bail pour le 30 septembre 2012, ce qu'elle n'a pas fait et ne peut donc se prévaloir d'une urgence qui n'existe pas. Cet argument est sans aucune pertinence, au regard du fait que, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, les appelants n'ont pas procédé à la moindre recherche de logement, ce qu'ils ne contestent pas, alors qu'ils savent depuis plus d'un an qu'ils devront quitter leur logement. cd) Enfin, les appelants font valoir qu'il n'existe aucune urgence à ce que l'employé de l'intimée, W. _____, occupe l'appartement en question. Les premiers juges ont à cet égard tenu compte du fait que la situation de l'employé de l'intimée n'était pas tenable à long terme, mais ont néanmoins relativisé l'urgence dans la mesure où une prolongation de quinze mois a été fixée. Il apparaît que l'appréciation des premiers juges à cet égard peut être confirmée. On ne saurait raisonnablement attendre de l'intimée qu'elle exige de son employé, qui selon ses déclarations doit dormir dans la pièce commune lorsqu'il accueille ses enfants, de faire encore durer cette situation au-delà de la prolongation déjà accordée. ce) Les appelants font également grand cas des deux nouveaux appartements aménagés dans le bâtiment du collège, et soutiennent que W. _____ pourrait occuper un de ces appartements. Il y a néanmoins lieu de retenir, avec les premiers juges, que les appelants n'ont pas démontré que l'intimée aurait eu la possibilité de loger son nouvel employé dans un autre logement d'au moins 4 pièces. Si cela avait été le cas, on voit mal aussi pourquoi W. _____ aurait accepté de résider dans un logement trop petit durant des mois. On peut encore relever qu'il est légitime que l'intimée favorise ses propres employés pour attribuer ses logements, ce qu'elle avait d'ailleurs fait avec l'appelant lorsqu'il avait commencé son emploi à la Commune, mentionnant expressément dans son contrat de bail qu'il s'agissait d'un "appartement de service" et que le bail pourrait être résilié en fonction des besoins de logement du personnel communal.

E. 4

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 793 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis solidairement à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Vu l'issue du litige, les appelants E. _____ et L. _____ verseront en outre à l'intimée Commune de D. _____ un montant de 2'500 fr. à titre de dépens.