

VD_FINDINFO HC / 2015 / 232 vom 27. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___232

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 232 du 27 janvier 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 232 del 27 gennaio 2015

Regeste

BAIL À LOYER, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, PROTECTION CONTRE LES CONGÉS, CONGÉ DE REPRÉSAILLES, USAGE PERSONNEL | 271a al. 1 let. a CO, 271a al. 1 let. e CO, 271a al. 3 let. a CO, 272b al. 1 CO

Erwägungen

E. 1.1

Le litige porte sur la validité de la résiliation d'un bail à loyer. 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 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, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.

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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

E. 3.1

Dans un premier grief, l'appelante fait valoir que la résiliation litigieuse doit être annulée car elle serait survenue pendant la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, respectivement de l'art. 271a al. 2 CO. Elle soutient qu'il y aurait eu un litige, dans le cadre de l'exécution de la convention du 16 juin 2010, relatif au remboursement de quatre loyers qu'elle a payés deux fois. Elle explique qu'ayant omis d'interrompre l'ordre permanent de virement de son loyer, les loyers consignés ont également été crédités sur le compte de la bailleuse et qu'elle a en outre versé deux fois le loyer du mois de juin 2010. Selon l'appelante, l'attitude de la bailleuse, qui ne s'est déterminée que le 16 décembre

2010 sur la demande de la locataire du 31 août 2010 tendant à la libération des loyers consignés en sa faveur, démontrerait l'existence d'un litige sur le remboursement des loyers, puisque la bailleuse a persisté à réclamer la déconsignation en sa faveur. Le courrier du 25 janvier 2011 par lequel la locataire a finalement informé la bailleuse que les loyers avaient été déconsignés et que ceux versés deux fois seraient compensés avec les loyers des mois de mars à juin 2011 constituerait un accord implicite de la bailleuse sur les modalités de ce remboursement, celle-ci ne s'étant pas opposée à la compensation, si bien qu'un nouveau délai de protection aurait commencé à courir à compter de cette date.

E. 3.2

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'annulation du congé suppose que dans les trois années qui l'ont précédé, les parties se soient trouvées en litige et qu'elles aient abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur. L'annulation est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (ATF 130 III 563 c. 2.1 p. 566). Savoir s'il y a eu litige entre les parties, selon la jurisprudence précitée, est une question juridique (TF 4A_383/2012 du 9 octobre 2012 c. 4, rés. JT 2013 II 135). Le fait que, lorsque des travaux sont sollicités, le locataire ait dû envoyer une seconde lettre au bailleur – la première étant restée sans réponse – avant de recevoir immédiatement une suite favorable ne signifie pas qu'il y ait eu litige entre parties. Le silence qui a suivi la première lettre ne peut pas être interprété comme un désaccord du bailleur ; il est possible que celui-ci ait voulu prendre le temps d'étudier la demande et d'envoyer un artisan sur place ou que son inaction ait résulté d'une simple négligence (cf. TF 4A_393/2012 du 9 octobre 2012 c. 4, rés. JT 2013 II 135).

E. 3.3

L'appelante a consigné les loyers des mois d'avril à juin 2010 en vue d'obtenir l'élimination de défauts affectant son appartement. Par convention signée le 16 juin 2010, la bailleuse s'est engagée à repeindre l'entier de l'appartement d'ici au 31 juillet 2010 et à remplacer le lave-vaisselle d'ici au 30 juin 2010. Les parties sont convenues que le loyer du mois d'avril 2010, par 1'320 fr., resterait consigné jusqu'à l'exécution desdits travaux, les autres loyers étant déconsignés en faveur de la bailleuse et le paiement des loyers devant reprendre son cours usuel dès le loyer de juin et suivants. En omettant d'interrompre pendant la période de consignation son ordre permanent de virement du loyer sur le compte privé de l'intimée, l'appelante a singulièrement compliqué les opérations d'exécution de la convention du 16 juin 2010. L'intimée a de son côté tardé à répondre aux courriers des 31 août et 20 octobre 2010 de l'appelante tendant à obtenir la libération en sa faveur des loyers versés sur le compte de consignation. Cette opération n'allait toutefois pas de soi puisque l'établissement bancaire ne pouvait sur la base de la convention intervenue entre parties déconsigner les loyers en faveur de la locataire. Par ailleurs, les courriers précités se bornaient à réclamer la déconsignation des loyers en faveur de la locataire sans préciser quels étaient les loyers dont l'appelante réclamait le remboursement. On ne saurait dès lors déduire un quelconque désaccord du fait que l'intimée ait eu besoin de temps pour tirer cette situation au clair, compliquée par l'omission de l'appelante. Elle ne s'est jamais

opposée à la compensation et n'a pas contesté avoir perçu certains loyers en trop. Au demeurant, la question de savoir si le fait que l'intimée ait persisté à réclamer par courrier du 16 décembre 2010 la déconsignation des loyers en sa faveur serait constitutif d'un litige faisant courir un nouvelle période de protection de trois ans peut demeurer indécise au vu de ce qui va suivre.

E. 4.1

L'appelante se prévaut d'une violation de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Elle soutient que la résiliation litigieuse aurait dû être annulée dès lors qu'il s'agirait d'un congé de représailles donné en relation avec les litiges en matière de bail qui avaient précédemment divisé les parties. Elle conteste l'appréciation par les premiers juges des témoignages de R. _____, P. _____ et X. _____ et estime que la bailleuse n'est pas parvenue à démontrer la réalité et l'urgence du besoin personnel qu'elle invoque.

E. 4.2

A teneur de 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. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1). Elle suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011 [ci-après : Commentaire-SVIT], n. 5 ad art. 271a CO; Conod, Bohnet/Montini [éd.] Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010 [ci-après : CPra-Bail], n. 3 ad art. 271a CO). S'agissant du fardeau de la preuve, le locataire doit prouver qu'il a soumis à son cocontractant une prétention dérivant du bail et rendre à tout le moins hautement vraisemblable qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1). Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1). Ainsi, en cas de résiliation ordinaire notifiée durant une période de protection prévue à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO, il y a lieu de vérifier si ledit congé remplit les conditions d'un congé extraordinaire prévu à l'art. 271a al. 3 CO, faisant ainsi échec à la présomption d'annulabilité (CdB 2014 p. 88). Le besoin personnel urgent du bailleur, au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO, est réalisé lorsqu'on ne peut exiger de ce dernier – pour des motifs économiques ou d'autres raisons – qu'il renonce à utiliser l'objet loué. Pour en décider, il y a lieu d'apprécier toutes les circonstances pertinentes du cas particulier. L'urgence doit être non seulement temporelle, mais aussi matérielle. Les motifs invoqués doivent 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). En outre, le besoin doit être immédiat, réel 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). 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 (TF 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 c. 4.1; TF 4A_4A_569/2013 du 24 mars 2014 c. 2.2).

E. 4.3

A l'appui de sa notification de résiliation, l'intimée a indiqué vouloir reprendre l'appartement pour elle-même et son futur mari, R._____. Quoi qu'en dise l'appelante, le témoignage de l'intéressé apparaît convaincant. Comme l'ont relevé les premiers juges, l'épouse de R._____ est décédée en septembre 2011, de sorte qu'il est raisonnable d'admettre que l'intimée et ce témoin n'aient envisagé de vivre ensemble qu'après ce décès, vraisemblablement dès 2012. Peu importe à cet égard que le témoin ait acheté un appartement à [...] en juin 2013 ; il apparaît tout à fait raisonnable qu'il ait souhaité, après avoir vendu la maison conjugale, investir dans un appartement et s'y loger provisoirement, le temps d'emménager avec l'intimée à Lausanne, l'exiguïté et les difficultés d'accès du logement actuel de l'intimée ne leur permettant pas la réalisation d'un tel projet. On ne peut d'ailleurs exclure que l'intimée et R._____ aient anticipé le fait qu'ils allaient au devant d'un litige avec l'appelante, ce qui s'est avéré être le cas, de sorte que l'intéressé a considéré qu'il était opportun qu'il se loge provisoirement à [...]. Le fait que l'intimée et R._____ aient leur centre de vie sociale à Lausanne et que l'intimée ait retrouvé du travail à Lausanne en qualité d'aide à domicile et se déplace en transports publics parlent également en faveur de l'intention du couple de vouloir s'établir dans l'appartement litigieux. L'argument selon lequel l'intimée n'est pas encore divorcée ne résiste pas davantage à la critique, la situation conjugale de la bailleresse n'empêchant pas les intéressés de vivre en couple et de s'établir dans un logement commun. Au demeurant, on ne décèle aucun abus de droit de l'intimée à choisir l'appartement de l'appelante plutôt qu'un des deux autres de l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, pour satisfaire son besoin, de choisir la solution la plus avantageuse pour le locataire. On ne saurait par ailleurs reprocher aux premiers juges de ne pas avoir retenu le témoignage d'P._____, dès lors que les propos rapportés par ce témoin sont infirmés par les déclarations du témoin X._____. On ne peut simplement se fonder sur le fait que cette dernière en voulait à l'appelante d'avoir demandé son assignation au tribunal pour en déduire une inimitié qui aurait influencé ce témoin en défaveur de l'appelante. En revanche, P._____ est un ami du fils de l'appelante, de sorte qu'on ne saurait faire grief au Tribunal des baux de ne pas s'être laissé convaincre par ses déclarations. L'intimée ayant établi à satisfaction de droit que le bail à loyer de l'appelante avait été résilié dans le but d'emménager dans l'appartement litigieux avec son compagnon (art. 271a al. 3 let. a CO) et l'appelante ayant échoué pour sa part à démontrer que l'intention de l'intimée n'était pas d'occuper personnellement le logement mais de le remettre en location, il y a lieu de confirmer la validité du congé donné, celui-ci ne contrevenant au surplus pas aux règles de la bonne foi, particulièrement à l'interdiction du congé de représailles.

E. 5.1

L'appelante conclut subsidiairement à une prolongation de bail maximale de quatre ans. Elle se prévaut des circonstances pénibles de la fin du bail pour elle et son fils et estime que l'intimée n'aurait pas justifié d'un besoin propre et urgent conduisant à limiter la durée de la prolongation. Elle se prévaut notamment de la durée du bail, de la difficulté à trouver à se reloger au vu de la pénurie de logement qui sévit dans le canton de Vaud et de ses vaines démarches pour trouver un logement de remplacement. Elle relève que la moyenne de ses revenus d'enseignante sur quatre ans s'est élevée à 40'000 fr. et qu'elle a la charge de son fils de dix-huit ans.

E. 5.2

L'art. 272 al. 1 CO 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'habitations 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). 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. Par conséquences pénibles, 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. 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 (TF 4A_104/2013 du 7 août 2013 c. 2.3 ; 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 p. 2, DB 1991 p. 9). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 précité).

E. 5.3

En l'espèce, les premiers juges ont estimé, au terme d'une pesée approfondie des intérêts en présence, qu'il se justifiait d'accorder à l'appelante une unique prolongation de bail pouvant être fixée, en équité, à neuf mois, soit jusqu'au 31 juillet 2014. L'appelante requiert une prolongation maximale de quatre ans. Compte tenu de l'âge de l'intimée et de celui de son compagnon, on ne saurait leur imposer de reporter leur projet de quatre ans. Toutefois, les intéressés n'ont jamais vécu ensemble depuis dix-neuf ans et disposent chacun d'un logement, de sorte qu'il y a lieu de relativiser l'urgence du besoin personnel invoqué par l'intimée. Par ailleurs, si la pénurie de logements à loyers abordables dans la région lausannoise est avérée, particulièrement dans la catégorie d'appartements concernés par les recherches de l'appelante, on relèvera que les recherches infructueuses de l'appelante se sont essentiellement limitées à son quartier, alors même qu'elle travaille à Bussigny-près-Lausanne et que son fils étudie à l'Université de Lausanne. N'ayant point établi avoir de liens particuliers avec le quartier où se situe l'appartement litigieux, l'appelante peut étendre ses recherches à toute la région lausannoise. Par ailleurs, les appartements qui lui ont été proposés, sans être équivalents au logement litigieux, auraient permis à l'appelante de se reloger dans des conditions acceptables, les loyers demandés s'avérant certes plus élevés que le loyer actuel mais demeurant néanmoins supportables, eu égard à la situation financière de l'appelante, qui sans être florissante lui permet néanmoins d'envisager la location d'objets aux loyers supérieurs. Au vu de tout ce qui précède et compte tenu de la pesée des intérêts en présence, il se justifie d'accorder à l'appelante une unique prolongation du bail d'une durée d'une année et neuf mois.

E. 6.1

En conclusion, l'appel doit être partiellement admis et le chiffre II du jugement réformé dans le sens du considérant qui précède.

E. 6.2

L'appelante succombe sur la question de la validité de la résiliation de bail mais obtient partiellement gain de cause sur la question de la prolongation. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'486 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010]), seront ainsi mis à la charge de l'appelante à raison de quatre cinquièmes, savoir 1'188 fr. 80, et d'un cinquième à la charge de l'intimée, savoir 297 fr. 20. L'intimée doit ainsi verser à l'appelante la somme de 297 fr. 20 à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC).

E. 6.3

La charge des dépens est évaluée à 2'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de l'appelante à raison de quatre cinquième et de l'intimée à raison d'un cinquième, l'appelante versera en définitive à l'intimée la somme de 1'200 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance (1'600 – 400).

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