

VD_FINDINFO HC / 2015 / 575 vom 26. Mai 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___575

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 575 du 26 mai 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 575 del 26 maggio 2015

Regeste

BAIL À LOYER, TRIBUNAL FÉDÉRAL, DÉCISION DE RENVOI, RÉSILIATION, DÉFAUT DE LA CHOSE, RÉSILIATION ANTICIPÉE, TRAVAUX D'ENTRETIEN{EN GÉNÉRAL} | 256 al. 1 CO, 257f al. 2 CO, 257f al. 3 CO, 259b let. b CO, 260a al. 1 CO, 271 al. 1 CO

Erwägungen

E. 1

let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées). Le délai de protection court à compter de la fin de la procédure judiciaire (TF 4C.441/2006 du 23 mars 2007 c. 2.2 et l'arrêt cité). En l'espèce, le loyer mensuel net était de 1'005 fr. au 1^{er} avril 1992. Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions d'au moins 10'000 fr. devant le tribunal de première instance, 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.).

E. 3

a) 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). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf.). b) En l'espèce, même si les pièces 9 et 10 produites par l'appelant indiquent une date postérieure à celle du jugement attaqué (attestation de la mère de l'appelant du 14 septembre 2013 et certificat médical du Dr [...] du 17 septembre 2013), elles ne sont pas recevables dès lors qu'il ne s'agit pas de faits nouveaux et qu'elles auraient pu être apportées en première instance. Il en va de même en ce qui concerne les pièces 11 à 15 (divers courriers antérieurs à l'audience de jugement du 28 janvier 2013).

E. 4

a) L'appelant requiert l'audition des témoins T5._____ et T6._____. Cette réquisition formulée au cours de l'audience de jugement du 28 janvier 2013, soit après le délai imparti au 29 novembre 2012 dans la citation à comparaître pour indiquer les moyens de preuve, était déjà tardive en première instance. Elle l'est en appel également. Au demeurant, on ne discerne pas sur quels faits pertinents de la cause, ces deux témoins, soit la locataire du premier étage et une habitante de Cully qui a signalé les travaux au propriétaire afin d'obtenir l'appartement pour elle-même, pourraient être entendus. b) L'appelant sollicite la mise en œuvre d'une inspection locale qu'il avait requise le 29 novembre 2012 et au cours de l'audience de jugement du 28 janvier 2013. Il considère que cette inspection permettrait de voir d'autres appartements de l'immeuble, l'état d'entretien de l'immeuble et l'ampleur des travaux effectués dans le logement litigieux. Le rejet de cette mesure d'instruction en première instance doit être confirmé. L'état de l'appartement avant les travaux et l'ampleur des travaux effectués par A.V._____ ressortent clairement des pièces au dossier. En outre, la visite d'autres appartements et/ou l'état d'entretien de l'immeuble dans son ensemble ne sont pas utiles pour statuer dans le présent litige, seul étant déterminant l'état de l'appartement de feu B.V._____ avant et après travaux. c) L'appelant conteste l'entier des témoignages recueillis au cours de l'audience du 28 janvier 2013 en ce sens qu'ils concerneraient des faits trop anciens et émaneraient de personnes proches de feu B.V._____ et de sa fille (respectivement T3._____ et T2._____) et de deux anciennes locataires qui seraient encore ses débitrices d'arriérés de loyers et qui auraient voulu se venger (T1._____ et T4._____). L'ensemble des témoignages et des pièces au dossier ne permet pas de retenir que tous les logements de l'immeuble n'ont pas été entretenus depuis des décennies et que les deux bailleurs successifs refusaient quasi-systématiquement de donner suite aux demandes d'entretien des locataires (cf. jgt, p. 9). On peut tout au plus déduire des témoignages d'T1._____, locataire de 1985 à 1997, et d'T4._____, locataire de 2000/2001 à 2007/2008, qui connaissaient bien feu B.V._____, qu'il était difficile d'obtenir des travaux d'entretien de la part des bailleurs. De toute manière, cette constatation de fait n'est pas décisive dans l'examen de la cause. d) L'appelant fait valoir que le tribunal a faussement indiqué qu'il était propriétaire de l'immeuble depuis 2005, alors qu'il l'est en réalité depuis 1993, ce qui relève de la mauvaise foi et démontre le parti pris à son encontre. Il ressort pourtant de l'extrait du Registre foncier produit par feu B.V._____ que le transfert de propriété a eu lieu en date du 20 mai 2005. De plus, l'appelant ne produit aucune pièce à l'appui de son allégation. On sait toutefois que l'appelant a agi au nom de la bailleuse P._____ en 1985 déjà lorsqu'il a résilié le bail à loyer de feu B.V._____ une première fois. Quoiqu'il en soit, si erreur il y avait, elle n'aurait de toute façon aucune influence sur le sort de l'appel.

E. 5

a) L'appelant soutient qu'A.V._____ a entrepris des travaux d'envergure dans le logement de sa mère sans son autorisation et qu'elle n'a pas cessé les travaux et remis l'appartement en l'état comme il le lui avait demandé, si bien que la résiliation de bail extraordinaire serait valable. b) aa) Aux termes de l'art. 257f CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (al. 2). Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés

moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 3). La validité du congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO présuppose la réalisation des quatre conditions cumulatives suivantes : le locataire a violé son devoir de diligence, le bailleur lui a adressé un avertissement écrit, le locataire a persisté à contrevenir à son devoir de diligence nonobstant cet avertissement et le maintien du contrat est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison (Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd., Lausanne 2008, p. 675). La violation du devoir de diligence doit revêtir un certain degré de gravité (Lachat, *op. cit.*, p. 376). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 132 III 109 c. 2 et les réf. citées ; Wessner, *Droit du bail à loyer, Commentaire pratique [ci-après : CPra-Bail]*, Bâle 2010, n. 38 ad art. 257f CO). Le caractère insupportable de la poursuite du bail présuppose ainsi une décision d'appréciation du tribunal prenant en compte l'ensemble des circonstances. Le motif suffisamment grave doit en outre se rapporter à un fait ou à une situation qui a été expressément mentionné dans la protestation écrite signifiée par le bailleur (Wessner, *op. cit.*, n. 32 ad art. 257f CO). Les travaux exécutés sans autorisation par le locataire peuvent fonder une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257f CO (TF 4A_277/2007 du 26 septembre 2007 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 31 ad art. 260a CO). En effet, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (art. 260a al. 1 CO). Le Tribunal fédéral qualifie d'inefficace la résiliation anticipée donnée sans que toutes les conditions requises par la loi soient réalisées. Sont réputées inefficaces toutes les résiliations de bail qui respectent certes les exigences légales de forme, mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut. La résiliation donnée en vertu de l'art. 257f al. 3 CO peut être inefficace si les conditions légales le concernant ne sont pas réalisées, par exemple l'absence de violation grave du devoir lié à l'obligation de diligence. L'inefficacité est une forme de nullité. L'inefficacité peut être soulevée en tout temps, même si le congé n'a pas été contesté, et le juge doit la constater d'office (Lachat, *op. cit.*, p. 729 ; Wessner, *op. cit.*, n. 47 ad art. 257f CO). bb) L'art. 256 al. 1 CO prévoit que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état. La notion de défaut – qui relève du droit fédéral – doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu ; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (TF 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.2 ; ATF 135 III 345 c. 3.2). Le défaut peut être de nature esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux, et même provenir de l'usure normale (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 c. 3a, SJ 1997 p. 661). En effet, l'usure normale de la chose louée constitue un défaut à partir du moment où elle a atteint un certain degré et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (Aubert, *Les défauts de la chose louée*, 17 e séminaire sur le droit du bail, Bâle 2012, n. 16, p. 9). Le bailleur a ainsi l'obligation d'entreprendre les travaux d'entretien, soit les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages. A l'issue de ceux-ci, il n'y a aucune amélioration ou plus-value, mais uniquement maintien de la situation existante par rapport à l'usage et l'état

convenu par les parties lors de la conclusion du bail (Aubert, CPra-Bail, n. 7 ad art. 260 CO). Le locataire a non seulement le droit, mais aussi le devoir d'effectuer les réparations à ses frais lorsqu'il s'agit de menus défauts survenant en cours de bail ou s'il s'agit de travaux consécutifs à des dégâts que lui-même ou une personne dont il répond a occasionnés. Lorsque les réparations visent à remédier à des défauts de moyenne importance ou à des défauts graves, dont le locataire n'est pas responsable, c'est au bailleur d'intervenir. Le locataire n'est en droit d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux que dans les hypothèses suivantes : a) il a obtenu l'accord du bailleur ; b) il s'agit d'un défaut de moyenne importance et le locataire a vainement invité le bailleur à les exécuter et il lui a imparti, à cette fin, un délai raisonnable ; c) il s'agit de réparer un défaut grave et le juge a autorisé le locataire à exécuter les travaux aux frais du bailleur ; d) il y a péril en la demeure et le bailleur ne peut pas être avisé à temps ou est absent et, hypothèse exceptionnelle, le locataire peut se prévaloir des dispositions sur la gestion d'affaires (Lachat, op. cit., pp. 825-826). Pour déterminer la durée de vie d'une installation, il est d'usage de se référer à la table de longévité des installations établie par les associations de bailleurs et de locataires, étant précisé qu'il s'agit d'un outil permettant de disposer d'une référence indicative (TF 4C.261/2006 du 1^{er} novembre 2006 ; TF 4C.131/1995 du 15 novembre 1995 c. 2, SJ 1996 p. 322 ; Das schweizerische Mietrecht : Kommentar, 3^e éd., 2008, n. 24 ad art. 267-267a CO ; Engel, Contrats de droit suisse, Berne 2000, 2^e éd., p. 187). En outre, conformément à l'art. 259b let. b CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée. Selon la jurisprudence, même si l'état de l'appartement peut être qualifié de « très mauvais » avant l'exécution des travaux, un délai convenable au sens de l'art. 259b let. b CO doit en principe être imparti au bailleur pour réparer les défauts constatés (TF 4A_277/2007 du 26 septembre 2007 c. 4.2 et 5.3). La fixation d'un délai est toutefois superflue dans les cas prévus à l'art. 108 CO, lorsque, entre autres, il ressort de l'attitude du bailleur que cette mesure serait sans effet (TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 c. 4.2). cc) La rénovation au sens de l'art. 260a CO entraîne une amélioration de l'état de l'objet et donc en règle générale une augmentation de sa valeur ; la modification touche la substance même de l'objet, dont elle change l'aspect ou l'état (TF 4A_541/2011 du 28 mars 2012 c. 4.2 ; Higi, op. cit., n. 8 ss ad art. 260 CO et nn. 6-7 ad art. 260a CO). Il s'agit ainsi de travaux qui modifient l'état des locaux initialement convenu, qui améliorent et procurent au locataire un confort supplémentaire et à l'immeuble une plus-value (Lachat, op. cit., p. 287 ; Aubert, CPra-Bail, n. 10 ad art. 260 CO). Le remplacement d'installations entièrement amorties par d'autres de même qualité n'apporte pas de plus-value (Montini/Bouverat, CPra-Bail, n. 49 ad art. 256 CO). c) En l'espèce, l'appelant, bien que propriétaire de l'immeuble depuis 2005 seulement, connaissait parfaitement l'état de l'immeuble dès lors qu'il s'en était occupé pendant de nombreuses années pour l'ancienne propriétaire et qu'il a notamment signé la première lettre de résiliation du bail du 9 décembre 1985. Il a du reste indiqué dans sa lettre de résiliation du 24 avril 2012 qu'il entendait entreprendre des travaux de rénovation, de sorte qu'il connaissait depuis des années l'état de l'appartement. L'appartement litigieux était très vétuste. Depuis 1960, seuls ont été entrepris la réfection de la peinture de la cuisine et du corridor en 1980 et le rémaillage de la baignoire en 1986, puis à nouveau en 1987. En particulier, la peinture des murs était fortement jaunie et noircie, voire décrépie par endroits, la peinture des portes et de diverses menuiseries était très abîmée, la baignoire était dans un état indescriptible, l'émail ayant quasiment disparu

dans le fond de celle-ci, le faux-plafond de la salle de bains était parsemé de multiples trous, qui avaient dû être faits à la suite d'un dégât d'eau pour que l'eau puisse s'écouler, le carrelage de la salle de bains était cassé à plusieurs endroits et les sols étaient très sales, usés et inégaux, des lames du parquet manquant même par endroits. Cette usure allait bien au-delà de ce qui était admissible et avait atteint un tel degré qu'elle doit être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée et donc à un défaut de moyenne importance. Le montant modique du loyer de l'appartement dont l'appelant se prévaut n'implique aucunement que les parties se soient entendues sur un usage restreint de la chose louée. Les travaux entrepris constituent en conséquence des travaux d'entretien et non des travaux de rénovation. C'est à l'évidence le cas pour les travaux de peinture et du changement du carrelage, du faux-plafond de la salle de bains et du parquet, qui n'ont apporté aucune plus-value à la chose louée. Les parquets posés ont par ailleurs été simplement clipsés sur le parquet existant. On ne saurait considérer que le remplacement de la baignoire présente une quelconque plus-value compte tenu de son état indescriptible. Enfin, le changement d'agencement de la cuisine et la pose d'une hotte, même s'ils comportent une part minime de plus-value, constituent des travaux d'entretien au vu de l'état de la cuisine qui n'a pas été modifiée depuis au moins 1960 et de la durée moyenne de ces installations selon les tables usuelles. Au demeurant, certains travaux présentaient un caractère d'urgence évident, dès lors que la locataire séjournait pour une courte période dans une maison de convalescence après son séjour à l'hôpital, qu'il était prévu qu'elle rentre chez elle et que son appartement ne devait plus présenter de seuils en raison des risques de chutes, comme son médecin l'a attesté. Elle ne pouvait manifestement pas vivre dans un appartement dont le sol était inégal et dont le parquet présentait même des trous. On ne saurait reprocher à la locataire de n'avoir pas mis en demeure le propriétaire de remédier à ces défauts. En effet, sachant que le bailleur connaissait de longue date l'état de l'appartement pour n'y avoir entrepris aucuns travaux et qu'elle avait toujours rencontré des difficultés à obtenir de simples travaux d'entretien, feu B.V. _____ pouvait légitimement penser que cette mesure serait restée sans effet. Cela est d'autant plus vrai qu'elle avançait en âge. De surcroît, à aucun moment, le bailleur, quand bien même il n'ignorait pas l'importance des défauts et la nécessité d'y remédier surtout compte tenu de l'état de santé très précaire de la locataire, qui ne pouvait réintégrer son appartement que moyennant entre autres une remise à niveau des sols, n'a manifesté une quelconque volonté de procéder à un quelconque travail de réfection, notamment dans son courrier du 12 juin 2012 où il prétend être un bailleur modèle, alors que les photographies au dossier attestent au contraire de la vétusté extrême de l'objet loué. Ayant déjà résilié le contrat de manière ordinaire, il y avait tout lieu de penser qu'il se refuserait à effectuer des travaux de réfection dans le laps de temps courant jusqu'à l'échéance du contrat. Si des travaux de rénovation étaient envisagés par le bailleur lors de la résiliation du 24 avril 2012, c'était exclusivement après le départ de la locataire. Une mise en demeure apparaissait par conséquent inutile, d'autant que les travaux présentaient une certaine urgence. Dans l'appréciation de la gravité de la violation contractuelle, il y a lieu de prendre encore en compte que les travaux effectués n'ont pas dépassé ce qui était nécessaire pour rétablir un état conforme et qu'il ne s'agit en particulier pas de travaux de rénovation au sens de l'art. 260a CO comme exposé ci-dessus. Vu les circonstances particulières du cas d'espèce, il y a lieu de retenir que le maintien du bail n'était pas devenu insupportable pour le bailleur, nonobstant sa protestation écrite. L'une des conditions légales de l'art. 257f CO n'étant pas réalisée, la résiliation extraordinaire du 21 juin 2012 doit être déclarée inefficace.

E. 6

Demeure litigieuse la question de savoir si la résiliation de bail ordinaire du 23 juillet 2012 pour le 31 mars 2013, qui remplace celle du 24 avril 2012 pour le 30 avril 2013, est valable.

a) Dans son mémoire du 19 septembre 2013, l'appelant expose qu'il a pris contact avec la fille de la locataire afin de l'informer qu'il comptait reprendre l'appartement pour des besoins personnels et faire procéder à des travaux conséquents avec l'aide d'un architecte (p. 6). Il soutient qu'il s'est opposé au témoignage de sa mère, car celle-ci, âgée de 83 ans, souffre de problèmes de mobilité et qu'il lui était difficile psychologiquement de témoigner sur un sujet aussi sensible. Il considère que la simple affirmation d'un besoin de sa famille est suffisante et qu'il n'est pas nécessaire d'en apporter la preuve stricte (p. 8).

b) Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a ; Conod, La protection du locataire en matière de congés, 15 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. p. 185, n. 54). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé ; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3a). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou encore lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les intérêts des parties ; à cet égard il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 c.1 ; TF 4A_255/2012 du 20 juillet 2012 c. 2.1 ; TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 ; ATF 138 III 59 c. 2.1 ; ATF 136 III 190 c. 2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1 ; ATF 120 II 105 c. 3b/aa). Il appartient en principe au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances de fait qui permettent de constater son caractère abusif (art. 8 CC), mais la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque et doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué (TF 4A_629/2010 du 2 février 2011 c. 3.2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491 ; ATF 120 II 105 c. 3c ; TF 4C.61/2005 du 27 mai 2005 c. 4.3.1 publié in SJ 2006 I p. 34). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1 et réf.), une résiliation fondée sur un motif qui ne constitue qu'un prétexte ou sur un faux motif alors qu'il n'est pas possible d'établir son motif réel, étant contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59 c. 2.1 et réf.).

c) En l'espèce, l'appelant fait valoir deux motifs à l'appui de la résiliation ordinaire du bail de l'intimée : la rénovation de l'appartement et l'installation de sa mère dans le logement pour des raisons de mobilité. Il ressort de l'ensemble des pièces au dossier que l'appelant n'a fourni aucune pièce susceptible de prouver la réalité de la rénovation de l'appartement, par exemple par la production de plans d'architecte, l'appelant ayant lui-même indiqué qu'il comptait procéder à des travaux de rénovation conséquents et s'adjoindre les services d'un tel professionnel. En outre, alors que l'intimée avait requis son audition, il a refusé que sa mère vienne témoigner de sa volonté et de son besoin de déménager dans le logement litigieux, refusant même de donner ses coordonnées au

tribunal de première instance. Il n'est pas non plus établi que la mère de l'appelant était dans l'incapacité physique ou psychique de se rendre au tribunal en qualité de témoin, pas plus qu'elle rencontrerait des difficultés de santé justifiant qu'elle doive quitter son logement actuel pour emménager dans celui de l'intimée. S'il appartient certes à la locataire de prouver le caractère abusif du congé, cela ne veut pas dire pour autant qu'il faudrait admettre les motifs du congé invoqués par le bailleur sur la base de ses seules déclarations. Force est de constater que l'appelant n'a pas contribué à la vérification des deux motifs de congé et a même empêché la preuve de la vérité de ses allégations en refusant que sa mère vienne témoigner devant le tribunal de première instance. Dès lors qu'on ne dispose pas du moindre indice établissant la réalité des motifs invoqués, on ne peut qu'en déduire, à l'instar des premiers juges, que le bailleur cherche à cacher le motif réel de la résiliation du bail à loyer. En définitive, il n'a pas été démontré, au regard des exigences légales et jurisprudentielles en la matière, que le bailleur avait l'intention de rénover l'appartement de l'intimée et d'y loger sa mère en raison de ses problèmes de santé. Par conséquent, l'appelant doit se voir opposer l'absence de preuve des motifs de congé qu'il allègue. Contrevenant aux règles de la bonne foi, la résiliation litigieuse doit être annulée.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'361 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ne s'étant pas déterminée, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

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