

VD_FINDINFO HC / 2015 / 823 vom 22. September 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-09-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___823

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 823 du 22 septembre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 823 del 22 settembre 2015

Regeste

CONGÉ DE REPRÉSAILLES, ANNULABILITÉ, RÉSILIATION, RÉNOVATION D'IMMEUBLE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI, PROLONGATION DU BAIL À LOYER | 271 al. 1 CO, 271a al. 1 let. a CO

Erwägungen

E. 1

a) Dans les causes patrimoniales, l'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). b) Selon le droit fédéral, la valeur litigieuse d'une contestation de congé se détermine en prenant en compte le loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsisterait si la résiliation n'était pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Cette durée ne saurait être inférieure à la période de protection 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 83 ; TF 4A_634/2009 du 23 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2011 117 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1, JT 1994 I 205). c) En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'300 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes ci-dessus, dépasse largement 10'000 fr., de sorte que l'appel, déposé en temps utile et satisfaisant aux conditions de forme posées par la loi, est en principe recevable

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 c. 4.3.1). Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (cf. notamment art. 247 al. 2 let. a CPC), il incombe cependant à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée ; pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée ; sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 c. 4.3.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 c. 5.3.1). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF

4A_651/2012 du 7 février 2013 c. 4.2). b) En appel, 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 qu'il doit indiquer spécialement dans son appel quels faits et preuves sont nouveaux et motiver les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance ; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade déjà, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1 et les réf. citées, SJ 2013 I 311). Ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 625 c. 2.2). c) En l'espèce, l'appelant se contente dans son appel de « [réitérer sa] demande d'annulation de bail notifiée le 6 février 2014, par un congé prétexte ou représailles, donné par les propriétaires », en donnant sa propre version des faits, sans aucunement démontrer en quoi les premiers juges auraient constaté les faits de manière inexacte ou incomplète. Dans la mesure où il s'attaque à l'état de fait établi en première instance, l'appel se révèle ainsi irrecevable et il y a lieu de s'en tenir aux faits retenus par les premiers juges, qui apparaissent conformes aux pièces du dossier.

E. 3

L'appelant soutient que le congé qui lui a été signifié le 6 février 2014 constituerait en réalité un congé de représailles. a) 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) et réprime le congé représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 739). 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*, 2011, n. 5 ad art. 271a CO ; Conod, in Bohnet/Montini, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, 2010, 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 (Lachat, *op. cit.*, p. 740) 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 ; TF 4C.155/2000 du 30 août 2000 c. 2a, SJ 2001 I 17 ; Bisang et al., *Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar*, 3 e éd, 2008, n. 14 ad art. 271a CO). Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité peut quant à elle résulter d'une grande vraisemblance et sa preuve apportée par indices ; plus la résiliation est rapprochée dans le temps de la prétention, plus le lien de causalité est probable ; la motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale (Lachat, *op. cit.*, p. 741 et les réf. citées). 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. 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1 ; TF 4A_46/2010 du 27 avril 2010 c. 6.1 et les réf. citées ; TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3 ; Lachat, *op. cit.*, p. 741 ; CACI 23 novembre 2012/551). Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé

– étant précisé que conformément à l’art. 271 al. 2 CO, la motivation du congé est obligatoire si l’autre partie la demande et que, si le bailleur est lié par les motifs qu’il a donnés avant l’ouverture de la procédure, il peut cependant les compléter ou les expliciter au cours de celle-ci (Lachat, op. cit., p. 732) –, tarde à le faire, ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, on admettra, avec d’autres indices, le congé de représailles (Lachat, op. cit., p. 741). b) En l’espèce, les premiers juges ont soigneusement examiné la question de l’existence d’un congé de représailles au regard des diverses prétentions que l’appelant a fait valoir au fil du temps. Se penchant sur les deux factures d’électricité litigieuses et sur l’installation de cochons nains, ils ont retenu que ces différends, qui remontaient au début de l’année 2013, respectivement à la fin de l’été 2013, étaient trop éloignés temporellement de la résiliation du 6 février 2014 pour en être la cause. Cette appréciation peut être suivie. Au demeurant, il faut rappeler que ces deux litiges ont pu être réglés à l’amiable entre les parties, les intimés ayant opté pour une attitude conciliante en organisant d’une part une séance avec l’appelant le 19 avril 2013 et en renonçant d’autre part à installer leurs animaux sur leur parcelle le 7 février 2014. On voit donc mal comment ces deux désaccords, qui ont au final débouché sur des solutions satisfaisantes pour les deux parties, auraient pu conduire les intimés à résilier le bail de l’appelant à titre de représailles. En ce qui concerne le troisième conflit invoqué, à savoir l’abattage litigieux d’un saule, les premiers juges, laissant ouverte la question de savoir si l’appelant avait agi de bonne foi, ont considéré que malgré la proximité temporelle de ce conflit avec la résiliation du bail – les deux étant intervenus au mois de février 2014 –, un lien de causalité entre les deux n’avait pas pu être établi par l’appelant. Bien plus, les intimés avaient pu démontrer que c’étaient les travaux de rénovation prévus de longue date qui avaient motivé la résiliation du bail. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. En outre, et par surabondance de motifs, il n’est pas certain que ce litige puisse être qualifié de prétention découlant du bail au sens de l’art. 271 al. 1 let. a CO, puisque la qualité pour faire opposition à l’abattage d’un saule ne découle pas de la qualité de locataire de l’appelant et des droits contractuels et légaux qui lui sont conférés, mais bien plutôt de sa qualité de voisin susceptible d’être touché dans ses intérêts dignes de protection par l’abattage d’un arbre, conformément au droit administratif. Quoi qu’il en soit, l’appréciation des premiers juges peut être suivie, les intimés ayant démontré de façon convaincante que le motif véritable de la résiliation résidait dans les travaux conséquents entrepris dans l’appartement de l’appelant, comme on le verra plus bas. C’est donc à juste titre que les premiers juges ont nié l’existence d’un congé de représailles. Le grief de l’appelant est mal fondé.

E. 4

L’appelant fait valoir que dans un arrêt du 27 août 2014, le Tribunal fédéral a annulé des congés notifiés aux locataires pour rénovation et transformation, au motif qu’ils ne reposaient sur aucun projet concret au moment de la notification des résiliations ; il soutient que ce cas de figure serait identique au sien. a) Selon l’art. 266a al. 1 CO, les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel ; un motif particulier n’est pas exigé. Toutefois, selon l’art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu’il contrevient aux règles de la bonne foi (cf. également l’art 271a CO). Tel est le cas lorsqu’il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu’il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n’est pas suffisant ; il faut une disproportion crasse entre l’intérêt du preneur au maintien du contrat et l’intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l’absence d’intérêt digne de protection du bailleur est également admise

lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fautive. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 c. 2.1 et les arrêts cités). Dans un arrêt de principe rendu en 2008 (ATF 135 III 112), le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation de bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux antérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. Dans la cause ayant donné lieu à cet arrêt, le bailleur avait détaillé les travaux prévus dans une lettre jointe à l'avis de résiliation (ATF 135 III 112 point A et c. 4.2). Par ailleurs, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires ; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (TF 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 c. 3.1 et les arrêts cités ; ATF 136 III 190 c. 4). Dans un arrêt du 27 août 2014, le Tribunal fédéral a précisé que le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation contrevient également aux règles de la bonne foi lorsqu'au moment de la notification du congé, le projet du bailleur n'est pas suffisamment mûr et élaboré pour permettre d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer ainsi si ceux-ci nécessitent le départ du locataire (ATF 140 III 496 c. 4.1 et 4.2.2). Selon le Tribunal fédéral, le locataire doit pouvoir apprécier l'importance des travaux envisagés et déterminer s'ils nécessitent que les locaux soient vidés de leurs occupants, le congé étant annulable si cette appréciation est impossible, faute de renseignements suffisants (ATF 140 III 496 c. 4.2.2 ; TF 4A_301/2014 du 29 octobre 2014 c. 2 ; TF 4A_625/2014 du 25 juin 2013 c. 4). b) En l'espèce, à l'appui du congé signifié, les intimés ont invoqué les importants travaux de rénovation prévus dans l'appartement de l'appelant. Les juges de première instance se sont livrés à un examen minutieux des travaux envisagés. Ils ont relevé que les intimés se sont vus octroyer un premier permis de construire le 10 janvier 2013, lequel portait sur la rénovation du duplex qu'ils occupaient et qui a occasionné des travaux jusqu'en juillet de l'année 2014. Les intimés ont ensuite obtenu un second permis de construire le 22 mai 2014 en vue de la rénovation de l'appartement occupé par l'appelant et le remplacement de ses fenêtres. Les premiers juges ont constaté qu'en ce qui concerne ledit appartement, il était prévu de remplacer le chauffage électrique par un chauffage au sol, ce qui nécessitait l'enlèvement de la chape de l'ensemble des pièces, de remplacer toutes les fenêtres, de refaire toutes les peintures, de remplacer tous les sanitaires et de changer l'agencement de la cuisine. Ces travaux de rénovation conséquents ne pouvaient raisonnablement pas s'effectuer en présence du locataire. Forts de ce constat, les premiers juges sont parvenus à la conclusion que les appelants disposaient d'un motif réel et légitime pour résilier le contrat de bail, à savoir les lourds travaux prévus, de sorte que la résiliation querellée ne pouvait être considérée comme contraire à la bonne foi. Cette appréciation peut être entièrement confirmée. Bien plus, à la lecture du dossier, on constate que l'appelant

était au courant des travaux et de leur étendue dès le début de l'année 2013 : ainsi, le compte-rendu de la séance du 19 avril 2013 mentionne que les locataires, contestant le montant de deux factures d'électricité prétendument trop élevées, « se demandaient si cela avait relation avec les rénovations ». Plus bas, sous « décisions prises », il est mentionné que « les locataires ne vont pas demander la réduction pendant les rénovations du bâtiment (sic) ». Le courrier de l'appelant du 10 février 2014 à la commune de Crissier vient confirmer cette appréciation, puisque il s'y plaint notamment des « travaux de rénovation de ce chantier perpétuel depuis début 2013 ». De même, dans sa demande du 10 mai 2014 complétée par son courrier du 5 juin 2014, l'appelant demande « une déduction sur les loyers depuis le début du chantier à 01.2013 ». Enfin, dans son appel du 29 juin 2015, l'appelant expose des discussions ayant eu lieu entre les parties au sujet des rénovations à la conclusion du bail, soit le 17 juin 2013. Il résulte de ce qui précède que l'appelant était au courant de l'étendue et de la portée des travaux de rénovation envisagés dès le début de l'année 2013. Partant, force est de constater qu'au moment du congé signifié le 6 février 2014, le projet des intimés était déjà suffisamment mûr et élaboré pour permettre d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer ainsi si ceux-ci nécessitaient le départ de l'appelant, ce qui, selon les constatations adéquates des premiers juges, était bien le cas. De même, l'appelant, par ses nombreux échanges avec les intimés, était pleinement en mesure d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer qu'ils nécessitaient que l'appartement qu'il occupait soit vidé. Par conséquent, les premiers juges ont correctement apprécié les éléments au dossier pour parvenir à la conclusion que le congé signifié le 6 février 2014 ne contrevenait pas à la bonne foi et était valable. Le grief de l'appelant se révèle donc mal fondé.

E. 5

L'appelant ne conteste pas à titre subsidiaire la prolongation de bail accordée par les premiers juges pour une durée de 15 mois, soit jusqu'au 31 décembre 2015. Pour parvenir à ce résultat, les juges ont examiné l'ensemble des critères à même de justifier ou non une prolongation de bail en application de l'art. 272 CO. Ils ont d'une part constaté que l'appelant, âgé de 47 ans, résidait dans l'immeuble en question depuis environ huit ans, que mis à part son travail, il ne semblait pas être notablement enraciné dans sa commune, que ses revenus nets annuels de 47'000 fr. ne lui permettraient pas de s'acquitter d'un loyer beaucoup plus élevé et que la situation actuelle du marché du logement était très tendue sur l'arc lémanique. D'autre part, ils ont noté que les travaux projetés par les intimés ne revêtaient pas un caractère urgent. Partant, il se justifiait d'accorder une prolongation de bail à l'appelant. Les premiers juges ont toutefois également relevé l'attitude généralement oppositionnelle et procédurière de l'appelant, de même que le fait qu'il n'avait pas procédé à la moindre recherche de logement, et sont parvenus à la conclusion que, compte tenu des intérêts en présence, une prolongation du bail d'une durée de 15 mois, soit jusqu'au 31 décembre 2015, constituait une solution adéquate. Cette argumentation, dûment étayée, ne prête pas le flanc à la critique et peut ici être confirmée.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté – dans la mesure où il est recevable (cf. c. 2c supra) – selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 1'468 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe

(art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel et n'ont donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (art. 95 al. 3 CPC).

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