

VD_FINDINFO HC / 2017 / 804 vom 21. September 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-09-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___804

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 804 du 21 septembre 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 804 del 21 settembre 2017

Regeste

RÉSILIATION ANTICIPÉE, BAIL À LOYER, SOMMATION, DÉLAI, RETARD | 4 CC, 257f al. 3 CO, 257f CO

Erwägungen

E. 1.1

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, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al.

E. 1.2

En l'espèce, le montant du loyer est de 519 fr. par mois, acompte pour chauffage et eau chaude compris. La valeur litigieuse excède ainsi manifestement 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile par la locataire qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

E. 3.1

L'appelante conteste que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO soient réunies. Elle remet en cause la validité de la transaction du 17 février 2014 au regard de l'art. 257f al. 3 CO, cette disposition étant, selon la doctrine, de nature absolument impérative. Elle cite à cet égard Lachat, qui relève que les parties ne peuvent pas contractuellement modifier les conditions de la résiliation anticipée (violation du devoir de diligence, avertissement écrit, persistance de la violation du devoir de diligence et maintien insupportable du contrat). Toutefois, le délai et le préavis de résiliation de l'art. 257f al. 3 CO sont de droit relativement impératif : le contrat peut les allonger, mais non les abrégier (Le bail à loyer, 2008, p. 683 et les réf. citées à la note infrapaginale 142).

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, 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'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (TF 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3; ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; TF 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.1 publié in SJ 2016 I 336). Selon la jurisprudence, la résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêté précité du 10 novembre 2016 consid. 3; TF 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités; au sujet des conditions atténuées de la résiliation en cas de non-respect des obligations contractuelles en rapport avec l'affectation de la chose louée, cf. ATF 132 III 109 consid. 5; TF 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2 et les arrêts cités).

E. 3.2.2

Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (arrêt précité du 10 novembre 2016 consid. 3; TF 4A 457/2013 du 4 février 2014 consid. 3.1 ; TF 4A_722/2012 du 1 er mai 2013 consid. 2.2). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (arrêt précité du 10 novembre 2016 consid. 3 ; TF 4C.118/2001 du

E. 3.2.3

Lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; Higi, op. cit., n. 72 ad art. 257f CO; Lachat, op. cit., p. 682 n. 3.2.2). Toutefois, si seuls le délai ou l'échéance de la 5 e condition ne sont pas respectés, la résiliation n'est pas nulle, mais ses effets sont reportés au terme fixé par la loi (art. 266a al. 2 CO par analogie; Higi, op. cit., n. 71 ad art. 257f CO; Wessner, Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n. 45 ad art. 257f CO).

E. 3.2.4

Il découle de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011, consid. 3.4, que l'art. 257f al. 3 CO ne subordonne pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire; il requiert tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires. L'art. 257f CO impose certes l'obligation de principe d'adresser un avertissement écrit au locataire pour lui permettre d'adapter son comportement. Il ne s'agit toutefois pas d'une condition absolue, de sorte qu'on ne saurait en déduire que la résiliation extraordinaire ne pourrait concerner qu'un locataire ayant la maîtrise de son comportement et la capacité de le modifier suite à un avertissement du bailleur. A supposer qu'un locataire soit privé de discernement en raison d'une maladie psychique et ne soit pas en mesure de contrôler son comportement, cet état ne saurait priver le bailleur de la faculté de résilier le

bail de façon anticipée, mais poserait tout au plus la question de la nécessité d'un avertissement. Cet arrêt précise toutefois également que le bailleur ne doit pas trop tarder à résilier le bail, faute de quoi son inaction est susceptible de fournir un indice que la continuation du bail n'est pas insupportable (cf. arrêt 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b/bb/aaa, in mp 2001 205).

4. 4.1 L'appelante remet en cause l'appréciation des preuves du jugement s'agissant de l'évènement de Halloween 2013. Elle admet avoir eu une altercation avec X._____ mais reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'elle avait donné un coup de poing à celle-ci, ce qu'elle conteste, alors même que la principale intéressée n'aurait pas été auditionnée comme témoin et que les autres témoins n'auraient pas confirmé ni même évoqué un tel geste. Elle fait valoir qu'elle aurait en réalité été victime d'une agression par des parents venant d'autres immeubles. S'agissant des événements de l'hiver 2015/2016, l'appelante relève qu'elle a certes provoqué une coupure d'électricité, mais qu'elle se trouvait alors dans une période de décompensation aiguë et qu'elle n'avait aucunement l'intention de nuire. Cette décompensation aiguë aurait été due à une tentative d'arrêt de sa médication, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de craindre que de tels incidents se reproduisent à l'avenir. L'appelante est également d'avis que sa situation personnelle n'aurait pas été suffisamment prise en compte. Elle renvoie au rapport médical du Dr [...] ainsi qu'à l'audition du témoin [...], sur les efforts thérapeutiques consentis par elle, couronnés de succès, puisque hormis l'épisode du mois de décembre 2015, aucun incident n'avait été déploré depuis l'audience du 17 février 2014 devant la Commission de conciliation. De plus, l'appelante rappelle ses efforts pour son intégration dans la vie associative du quartier en participant notamment à la création de jardins communautaires. Enfin, le Dr [...] a insisté sur le fait que la place de l'appelante se trouvait dans un appartement indépendant et non pas dans un foyer ou un EMS, ce qui a été corroboré par le témoin [...]. En outre, selon l'appelante, au vu de l'écoulement du temps, un nouvel avertissement aurait été nécessaire, le jugement relevant lui-même que deux ans s'étaient écoulés depuis la transaction litigieuse.

4.2 Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux a relevé qu'il s'était écoulé près de deux ans entre l'avertissement du 17 février 2014 et la résiliation extraordinaire du 14 mars 2016, un laps de temps aussi long pouvant potentiellement être considéré comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour les locataires de l'immeuble. S'appuyant sur un arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014, les premiers juges ont toutefois considéré que le délai qui séparait l'avertissement de la résiliation n'était qu'un indice et qu'il fallait prendre en considération toutes les circonstances pertinentes du cas d'espèce. Or l'avertissement du 17 février 2014 avait été suivi d'une relative accalmie, durant laquelle aucune nouvelle plainte n'avait été enregistrée concernant le comportement de l'intéressée. Cette accalmie avait pris fin, selon les premiers juges, durant l'hiver 2015/2016, où la demanderesse avait troublé la paix de l'immeuble à de nombreuses reprises. Après en avoir été informée par courrier du témoin M._____ du 15 décembre 2015, la bailleuse avait résilié le bail le

E. 8

août 2001 consid. 1b). En revanche, des délais de cinq mois (TF 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3) et d'un peu plus de huit mois (arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 5.3) n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a même qualifié de "court" un laps de temps de quatre mois et six jours (arrêt précité du

E. 10

novembre 2016 consid. 3 ; TF 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). Il y a lieu de rappeler néanmoins que tout est affaire de circonstances (arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 5.3). La question de savoir si le maintien du bail est devenu insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits, mais en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce (Higi, Zürcher Kommentar, 2003, n. 59 ad art. 257f CO ; Lachat, Le droit du bail, op. cit., p. 432 ; Weber, Basler Kommentar, 2008, n. 6 ad art. 257f CO). Cet examen relève ainsi du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC ; TF 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b/bb/eee), tout comme du reste la gravité de la violation du devoir de diligence et la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir (ATF 132 III 109 consid. 2 et les réf. citées). Conformément à sa pratique, le Tribunal fédéral ne substitue alors sa propre appréciation à celle de l'instance inférieure qu'avec une certaine retenue et n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 129 III 380 consid. 2 ; ATF 129 III 664 consid. 6.1 ; ATF 129 III 715 consid. 4.4 ; ATF 128 III 428 consid. 4 ; TF 4C.306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.5).

E. 14

mars 2016, soit trois mois après ce courrier, la chronologie des événements ne démontrant pas, selon les premiers juges, que la bailleuse se serait accommodée du maintien du bail malgré les manques d'égards de l'intéressée envers ses voisins, mais que, au contraire, elle avait agi avec célérité dès qu'elle en a eu connaissance. 4.3 Ensuite de l'altercation ayant eu lieu le 31 octobre 2013 lors de la fête d'Halloween, le bail de l'appelante a été résilié le 3 décembre 2013 pour le 31 janvier 2014. L'appelante ayant contesté cette résiliation, les parties ont, lors d'une audience de la Commission de conciliation du 17 février 2014, signé une convention prévoyant que le bailleur acceptait de suspendre la résiliation tant qu'il existait un suivi médical et social complet et que la décision de la justice de paix était respectée, étant précisé qu'au moindre problème avec les voisins ou pour non-respect des RULV relatifs à des troubles du comportement, la résiliation serait automatiquement réactivée avec un préavis de trente jours pour la fin d'un mois, moyennant notification par la gérance et sans recours possible. Selon la teneur de cette transaction, celle-ci valait décision entrée en force en application de l'art. 208 al. 2 CPC. La question de savoir si, comme le soutient l'appelante, la transaction du 17 février 2014 est nulle au regard du caractère absolument impératif de l'art. 257f al. 3 CO et du fait que l'appelante n'était pas assistée par un mandataire professionnel ou un curateur lors de sa conclusion peut demeurer indécise en l'espèce. En effet, ce qui est déterminant, c'est de savoir si cette transaction, supposée valable, constituait bien un avertissement conforme à l'art. 257f al. 3 CO, comme retenu par les premiers juges, à savoir un avertissement sans limite temporelle. Le laps de temps écoulé entre cet avertissement, formulé le 17 février 2014, et la résiliation du bail, intervenue le 14 mars 2016, apparaît comme long selon la jurisprudence en la matière et comme relevé par le Tribunal des baux lui-même, de sorte que les premiers juges ont, à juste titre, encore examiné si ce laps de temps pouvait être considéré comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour les locataires de l'immeuble. La transaction, tenue pour un avertissement intervenu en février 2014, n'a pas donné lieu à un comportement insupportable pour les locataires de la part de l'appelante avant l'hiver 2015/2016. La résiliation qui a suivi en mars 2016 est ainsi intervenue plus de deux ans après l'avertissement de février 2014, de sorte que ce laps de temps ne pouvait être considéré comme un indice que la continuation du bail était insupportable pour la

bailleresse, voire pour les locataires. Il s'ensuit que la résiliation du bail est inefficace, dès lors que l'une des conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'est pas réalisée. 5. 5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que le contrat de bail à loyer conclu le 14 octobre 2009 entre la demanderesse W. _____ et la défenderesse K. _____, portant sur un appartement de deux pièces et demie au troisième étage de l'immeuble sis chemin [...], à Lausanne, n'a pas valablement pris fin le 30 avril 2016, le chiffre II dudit jugement étant supprimé et le jugement maintenu pour le surplus. 5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 862 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'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 5.3 L'avocat Alain Vuithier, conseil d'office de W. _____, a produit une liste de ses opérations faisant état de 5 heures et 54 minutes consacrées à l'exécution de son mandat et a chiffré ses débours à 69 francs. Il a notamment indiqué avoir consacré 20 minutes à la confection d'un bordereau de trois pièces. Cette durée est toutefois excessive et doit être réduite à 10 minutes. Il a en outre compté une heure au titre de "frais transmission décision". Dès lors que la simple transmission d'une décision n'a pas à être rémunérée, s'agissant de pur travail de secrétariat inclus dans le tarif horaire de l'avocat (CACI 27 avril 2016/243 et les réf. citées) et qu'il s'agit au demeurant d'une opération future, il y a lieu de retrancher ce poste des opérations effectuées, qui seront arrêtées à 4 heures et 44 minutes. En définitive, au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité de Me Vuithier doit être fixée à 852 fr., montant auquel s'ajoutent les débours, par 69 fr., et la TVA sur le tout, par 73 fr. 70, soit 994 fr. 70 au total. 5.4 Dans la mesure de l'art. 123 CPC, la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue au remboursement de l'indemnité à son conseil d'office mise à la charge de l'Etat. 5.5 Vu l'issue du litige, l'appelante a droit à de pleins dépens pour l'intervention de son conseil. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à cette procédure (art. 3 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à 2'000 fr. (art. 7 TDC).

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