

# **VD\_FINDINFO HC / 2018 / 399 vom 25. April 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-04-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2018\\_\\_\\_399](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___399)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 399 du 25 avril 2018

IT: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 399 del 25 aprile 2018

## **Regeste**

BAIL À LOYER, RÉSILIATION | 18 al. 1 CO, 257f CO, 15 RULV

## **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 685 fr., 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 le locataire qui dispose d'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 ainsi que 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 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).

### **E. 3**

L'appelant conteste l'appréciation des premiers juges quant à la prééminence des statuts sur les RULV. Il soutient que l'intimée ne pouvait pas se prévaloir de l'art. 1 al. 1 let. b ch. 3 de l'arrêté du Conseil d'Etat pour déroger à l'art. 15 RULV par une disposition qui n'était pas plus favorable au locataire.

#### **E. 3.1.1**

Par arrêté du 20 juin 2014, en application des art. 3 et 12 de la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire (LCBD ; RS 221.213.15), le Conseil fédéral a approuvé et reconduit la déclaration cantonale – elle-même reconduite le 21 mai 2014 par le Conseil d'Etat vaudois (RSV 221.317.1, publiée in FAO du 1<sup>er</sup> juillet 2014) – de force obligatoire générale du contrat-cadre de bail à loyer « Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du Canton de Vaud », ainsi que la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail, soit en l'occurrence les art. 2, 19, 22 et 35 RULV. Le contrat-cadre romand s'applique dans les cantons de Genève,

Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura, ainsi que dans sept districts francophones du canton du Valais. Dans le canton de Vaud, le contrat-cadre romand a été intégré ainsi que valablement complété, soit étendu, respectivement précisé, par les RULV (Sulliger/Ansermet, Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud, in CdB 4/02, pp. 97 ss, spéc. nn. 1.14 p. 101 et 1.20 p. 103 ; Roncoroni, Zu den zwei ersten allgemeinverbindlich erklärten Rahmenmietverträgen der Schweiz, in mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 1/04, pp. 1 ss., spéc. pp. 3 et 13). Ont ainsi été mises à jour, dans la foulée, les anciennes RULV, datant de 1970 (Sulliger/Ansermet, op. cit., n. 2.1, p. 109).

### **E. 3.1.2**

Aux termes de l'art. 3 LCBD, à la requête de toutes les parties contractantes, le Conseil fédéral peut autoriser qu'il soit dérogé à des dispositions impératives du droit du bail lorsque le contrat-cadre est conclu par des organisations représentatives qui défendent les intérêts des bailleurs ou des locataires (al. 1 let. a), lorsqu'il offre aux locataires une protection pour le moins équivalente à celle du droit ordinaire contre les loyers abusifs, d'autres prétentions abusives et contre les résiliations (al. 1 let. b) et lorsqu'il est pour le surplus conforme aux dispositions impératives du droit fédéral et cantonal (al. 1 let. c). Sont réputées représentatives les organisations qui défendent à titre principal les intérêts des bailleurs ou des locataires depuis dix ans au moins à teneur de leurs statuts (al. 2 let. a) et dont les membres représentent au moins 5 pour cent des bailleurs ou des locataires du territoire concerné ou ont conclu, directement ou indirectement, dix pour cent au moins des baux à loyer dudit territoire (al. 2 let. b). Le contrat-cadre ne peut cependant pas déroger aux art. 266l à 266o CO (forme de la résiliation) (al. 3 let. a), 269 et 269d CO (protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives) (al. 3 let. b), 270e CO (validité du bail pendant la procédure de contestation) (al. 3 let. c), 271, 273ter al. 4 et 5 CO et 273a al. 1 CO (protection contre les résiliations abusives) (al. 3 let. d) et 274 à 274g CO (autorités et procédure) (al. 3 let. e). Par ailleurs, le contrat-cadre ne peut pas déroger à l'art. 270 CO (contestation du loyer initial) si le ou les cantons concernés ont déclaré obligatoire l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d (art. 270 al. 2 CO) (al. 4 let. a). Il ne peut pas restreindre le droit du locataire de demander une diminution du loyer (art. 270a CO) ou de contester une majoration de loyer (art. 270b CO) (al. 4 let. b). Le Conseil fédéral règle la procédure de délivrance de l'autorisation ; il entend les cantons concernés (al. 5). L'octroi de la force obligatoire à un contrat-cadre confère ainsi une portée impérative aux dispositions de ce dernier dans son champ d'application à raison du lieu et de la matière (art. 5 al. 1 LCBD). Cela se justifie au nom de la paix du logement (cf. art. 6 let. c LCBD), ainsi que de la clarté et de la sécurité du droit (Roncoroni, op. cit., p. 22 in initio). Il faut cependant réserver les dérogations préexistantes du contrat de bail liant les parties qui seraient plus favorables à la partie locataire, de sorte que la doctrine admet que les dispositions du contrat-cadre ont valeur de règles semi-impératives (Sulliger/Ansermet, op. cit., n. 3, pp. 116-117 ; Roncoroni, op. cit., p. 21). Sous cette réserve, les dispositions qui résultent des RULV sont donc de force obligatoire sur tout le territoire cantonal et pour tous les baux à loyer d'habitation ainsi que commerciaux, sauf trois exceptions : les parties peuvent déroger à l'art. 8 RULV concernant les frais accessoires ; la force obligatoire ne s'étend pas aux logements ayant fait l'objet de mesures d'encouragement des pouvoirs publics ; enfin, le but et les dispositions statutaires des sociétés coopératives doivent être respectés dans l'application et l'interprétation des RULV (cf. Sulliger/Ansermet, op. cit., nn. 2.6-2.13, pp. 110-111).

### **E. 3.2**

En l'espèce, c'est à raison que l'appelant fait valoir que l'intimée ne correspond pas, de fait, à la définition de la coopérative d'habitation puisqu'elle ne compte depuis longtemps plus aucun coopérateur-locataire. Toutefois, comme l'ont relevé les premiers juges, il n'en demeure pas moins que l'intimée est reconnue officiellement en tant que coopérative de construction et d'habitation. Elle remplit son but statutaire qui consiste, notamment, à mettre à disposition de personnes à revenu modéré les logements de l'immeuble litigieux. De plus, les conditions d'occupation de ces appartements sont fixées par la loi, les loyers perçus sont soumis au contrôle de l'Etat et les locataires bénéficient de subventions, dès lors que l'immeuble a été construit avec l'aide des pouvoirs publics. Il s'agit donc bien, malgré la particularité soulignée par l'appelant, d'une coopérative au sens de l'arrêté du Conseil d'Etat, qui ne soumet pas la clause d'exclusion à des conditions particulières. Par conséquent, une dérogation aux RULV était en théorie possible dans le cas d'espèce.

### **E. 4**

En second lieu, l'appelant rappelle que lors de l'assemblée générale du 17 avril 2007, les statuts de l'intimée ont été modifiés afin de supprimer l'obligation faite aux locataires d'être simultanément membres-coopérateurs pour pouvoir disposer d'un logement. Les locataires avaient à choisir entre le statut « de simple locataire régi par les RULV » et le statut de coopérant. L'appelant ayant choisi le statut de « simple locataire régi par les RULV », il était donc fondé, de bonne foi, à se prévaloir des dispositions relativement impératives des RULV, dont l'art. 15 RULV, selon lequel « La détention de chiens, chats ou autres animaux est tolérée, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires ou qu'ils ne provoquent ni dégâts, ni salissures à l'immeuble ou à ses abords ».

#### **E. 4.1**

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. La jurisprudence a déduit de cette disposition qu'il convenait de chercher à déterminer en premier lieu la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective) et, si celle-ci n'était pas établie ou si les volontés intimes divergeaient, d'adopter la méthode d'interprétation selon le principe de la confiance (interprétation objective) (ATF 132 III 626 consid. 3.1 et les références citées, JdT 2007 I 423 ; ATF 125 III 305 consid. 2b et les références citées). Cette dernière méthode consiste à rechercher le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de l'autre, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 ; ATF 125 III 305 consid. 2b et les références citées). Subsidiairement, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle « in dubio contra stipulatorem » (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3 ; ATF 122 III 118 consid. 2a, JdT 1997 I 805 ; TF 4A\_667/2016 du 4 avril 2017 consid. 3.2).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, dans ses nouveaux statuts adoptés lors de son assemblée générale du 17 avril 2007, l'intimée a précisé que les locataires qui avaient choisi le statut de simple locataire étaient régis par les RULV. Cette précision n'a de sens que si elle implique un changement

par rapport à la situation antérieure. Si la bailleuse entendait s'en tenir aux conditions antérieures, cette mention n'aurait pas eu lieu d'être, puisqu'il aurait au contraire fallu préciser qu'en dérogation aux RULV, les clauses contractuelles contraires restaient valables. Cette indication ne peut objectivement et de bonne foi que se comprendre dans le sens que désormais, le régime applicable à la relation contractuelle sera régi exclusivement par les RULV. Par cette communication, l'intimée a exprimé de manière univoque sa volonté de renoncer aux dérogations que l'arrêté lui aurait pourtant permis de maintenir. Dans ces conditions, l'appelant était fondé à se prévaloir des dispositions impératives des RULV citées par l'intimée et à en déduire qu'il avait le droit de détenir un chien, aux conditions posées par les RULV.

## **E. 5**

Il convient dès lors d'examiner si l'appelant a contrevenu aux RULV dans une mesure justifiant l'application de l'art. 257f al. 3 CO.

### **E. 5.1.1**

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 1 336). 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 (TF 4A\_347/2016 précité 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. 5.1.2**

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 (TF 4A\_347/2016 précité consid. 3; TF 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 3.1 ; TF 4A\_722/2012 du 1<sup>er</sup> 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 (TF 4A\_347/2016 précité consid. 3 ; TF 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1 b). 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 (TF 4A\_87/2012 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 (TF 4A\_347/2016 précité du

### **E. 5.2**

En l'espèce, il ne ressort pas de l'état de fait, ni des pièces du dossier, qu'il serait établi que le chien de l'appelant aurait gêné les autres locataires ou provoqué des dégâts ou salissures à l'immeuble ou à ses abords. Au contraire, les locataires ont confirmé à deux reprises qu'ils n'étaient pas dérangés par le chien et qu'ils n'avaient jamais vu l'animal faire ses besoins dans l'immeuble. Les déclarations des témoins entendus en cours de procédure de première instance vont dans le même sens. Il n'est donc pas possible de retenir à l'encontre de l'appelant une violation de l'art. 15 RULV, ni encore une violation de son devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Pour ces motifs, la résiliation anticipée est inefficace et l'appel doit être admis. 6. En définitive, l'appel doit être admis et le jugement réformé dans le sens du considérant qui précède. Au vu de l'issue de la procédure, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera ainsi à l'appelant la somme de 600 fr. à titre de restitution de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance. L'intimée doit en outre verser à l'appelant, qui a agi par le biais d'un conseil professionnel, des dépens de deuxième instance, qui peuvent être arrêtés à 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

### **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 (TF 4A\_87/2012 précité 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. 1 b/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). 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 cinquième 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). Il découle de l'arrêt TF 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, cette disposition requérant 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 (CACI 21 septembre 2017/427).

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