

# VD\_FINDINFO HC / 2019 / 16 vom 25. Januar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-01-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2019\\_\\_\\_16](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___16)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2019 / 16 du 25 janvier 2019

IT: VD\_FINDINFO HC / 2019 / 16 del 25 gennaio 2019

## Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION | 271a al. 1 let. d CO, 271a al. 1 let. e CO, 271a al. 3 let. a CO

## Erwägungen

### E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse des conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, était supérieure à 10'000 fr., 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

Les appelants requièrent en premier lieu un complément de l'état de fait. Ils font ensuite valoir plusieurs moyens de droit, exposant les raisons pour lesquelles les premiers juges auraient dû retenir leur besoin urgent de pouvoir disposer des deux appartements en cause.

### E. 3.2.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer, par référence à l'un et/ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC, en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, publié in SJ 2014 I 459 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, publié in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, publié in RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 231; Colombini, CPC Condensé de jurisprudence, 2018, n. 8.2.1 ad art. 311 CPC et les réf. citées). La 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 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1 ; Colombini, op. cit. et loc. cit. ainsi que les réf. citées). L'appelant doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1; Colombini, op. cit. et loc. cit. ainsi que les réf. citées).

### **E. 3.2.2**

Aux termes de l'art. 271 al. 1 let. d CO (Code des obligations, loi fédérale du 30 mars 2011 complétant le Code civil suisse ; RS 220), le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi (let. d). Le congé est également annulable lorsqu'il est donné 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, a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions, a renoncé à saisir le juge ou a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (art. 271 al. 1 let. e CO). Selon l'art. 271a al. 3 let. a CO, la disposition précitée n'est cependant pas applicable lorsqu'un congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux. Le juge décide si le nouveau propriétaire a un besoin propre en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 ; ATF 118 II 50 consid. 3c, JdT 1993 I 290), au moment de la résiliation (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2.3 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine ; TF 4A\_52/2015 du 9 juin 2015 consid. 2.3). Le besoin du nouveau propriétaire est urgent lorsqu'on ne peut pas, pour des raisons économiques ou pour d'autres raisons (par exemple personnelles), exiger de lui qu'il renonce à utiliser l'habitation ou le local commercial loué (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 ; ATF 118 II 50 consid. 3d, JdT 1993 I 290), autrement dit lorsqu'on ne peut pas exiger de lui qu'il attende l'échéance contractuelle pour résilier le bail, tout en respectant le délai de congé contractuel. Cette condition de l'urgence a été introduite par la révision du droit du bail du 15 décembre 1989, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1990. Lors des débats parlementaires, le besoin urgent a aussi été qualifié d'immédiat ( *unmittelbar* ), réel ( *tatsächlich* ) et actuel ( *aktuell* ). La jurisprudence en a déduit que la notion d'urgence est non seulement temporelle, mais aussi matérielle en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance ( *eine gewisse Bedeutung* ; ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 ; ATF 118 II 50 consid. 3c et 3d, JdT 1993 I 290 ; TF 4A\_641/2014 du 23 février 2015 consid. 2.2.1). Ainsi, le besoin est immédiat lorsqu'il est susceptible de se concrétiser immédiatement ou à plus ou moins brève échéance selon que l'échéance contractuelle du bail est proche ou lointaine. Le besoin doit être réel : il ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité dû au besoin de disposer d'un logement, mais il n'est pas réel lorsque le motif invoqué est simulé ou invoqué abusivement, ou encore lorsque le nouveau propriétaire ou l'un de ses proches entend utiliser le logement exclusivement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur ensoleillement. Enfin, le besoin doit être actuel, en ce sens qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas

(ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 et les références citées). La jurisprudence a également admis que la notion d'urgence est relative : elle a pour corollaire que, même si le besoin urgent du nouveau propriétaire fait obstacle à l'annulation du congé, elle n'exclut pas la prolongation du bail (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.3). La validité du congé n'est pas déterminée par la pesée des intérêts respectifs du bailleur (intérêt à disposer des locaux pour lui-même ou pour ses proches) et du locataire (intérêt à demeurer dans les locaux). La comparaison entre les conséquences pénibles de la résiliation anticipée pour le locataire et le besoin propre et urgent du bailleur d'utiliser les locaux, parmi d'autres éléments (cf. art. 272 al. 2 let. c CO), n'intervient que dans le cadre de l'examen (d'office; art. 273 al. 5 CO) de la prolongation du bail (art. 272 al. 2 in initio CO) (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3). Pour décider si le besoin du nouveau propriétaire est urgent (immédiat), il faut déterminer s'il est susceptible de se concrétiser à plus ou moins brève échéance en comparaison avec l'échéance contractuelle et le délai de résiliation contractuel (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3). S'agissant de l'urgence du besoin, le juge cantonal jouit d'un large pouvoir d'appréciation (art. 4 CC; ATF 118 II 50 consid.

### **E. 3.3.1**

Invoquant une constatation inexacte des faits, les appelants commencent par critiquer la retranscription du témoignage de leur fille [...], expliquant qu'elle avait déclaré qu'il était "important" pour elle d'avoir un appartement avec accès au jardin et non "primordial" comme l'ont retenu les premiers juges. Il est vrai qu'à la lecture du procès-verbal d'audition de [...], on constate qu'elle a employé le terme "important". Les appelants n'expliquent toutefois pas ce qu'ils entendent tirer de cette correction. Ils relèvent ensuite qu'une partie des déclarations faites par l'appelante à l'audience du 18 juin 2018 a été reprise dans le raisonnement juridique des premiers juges, mais ne figure pas dans l'état de fait. Ils se réfèrent à la jurisprudence selon laquelle un jugement prononcé sans que les faits nécessaires à l'application de la loi soient constatés est contraire au droit fédéral. Ce faisant, les appelants oublient que le jugement forme un tout, ne contestent pas les faits tels qu'ils résultent de la déclaration en question et n'expliquent au demeurant pas quel argument ils entendent en tirer. Les appelants souhaitent encore que les déclarations des témoins et de l'appelante soient intégrées in extenso dans l'état de fait. Les témoignages doivent cependant faire l'objet d'une appréciation par le tribunal, étant rappelé qu'un état de fait doit être établi sur la base des seuls faits pertinents. Or les appelants n'expliquent pas en quoi il serait nécessaire d'insérer l'entier des déclarations dans l'état de fait, ni quel argument ils entendent faire valoir. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ces griefs, faute de motivation suffisante.

### **E. 3.3.2**

Dans un premier moyen de droit, les appelants, affirmant qu'ils sont d'honnêtes citoyens et qu'ils font partie des petits propriétaires privés, se disent choqués par l'issue de la procédure de première instance. Ils expliquent en substance qu'ils pensaient être en droit de disposer librement de leur propriété et d'y loger leurs enfants, se rendant maintenant compte qu'il s'agirait en réalité d'un véritable chemin de croix. L'autorité de céans ne peut que prendre acte de ces sentiments. L'expression de la déception des appelants ne répond cependant pas à l'exigence de motivation imposée par la loi, de sorte que ce grief n'est pas recevable. Dans un deuxième moyen, les appelants exposent que le but des premiers juges était de les prendre en défaut et d'annuler les congés, coûte que coûte. Ils ont cependant déclaré qu'ils renonçaient à relever et démontrer toutes les incohérences et contradictions résultant du

jugement attaqué. A nouveau, ce grief est irrecevable, faute pour les appelants d'avoir motivé leur position et démontré en quoi ils estimaient le raisonnement des premiers juges erroné. Les appelants observent encore qu'il serait notoire que le Tribunal des baux indique toujours au bailleur qu'il est dans son intérêt de se mettre d'accord sur une prolongation de bail, et s'élèvent contre le système de protection des locataires mis en place par le législateur suisse, critiquant en particulier la notion de besoin urgent exigée par l'art. 271a al. 3 let. a CO. Cette notion serait selon eux impossible à établir, puisqu'incompatible avec la durée de la procédure judiciaire en cas de contestation du congé par le locataire, dans la mesure où un bailleur en situation critique et ayant urgemment besoin d'un logement trouvera une solution et ne sera partant plus considéré comme étant en situation d'urgence. Ces griefs sont sans pertinence. S'il est sans doute désagréable pour le justiciable de devoir attendre l'issue d'une procédure pour obtenir gain de cause, l'argument des appelants n'explique pas sur quel(s) point(s) le jugement entrepris devrait être revu. Il en va de même concernant leur critique de la notion de besoin urgent, les appelants se limitant à exposer en quoi ils désapprouvent une notion définie par la loi et la jurisprudence.

### **E. 3.3.3**

Enfin, les appelants font valoir que les premiers juges auraient interprété trop strictement la notion d'urgence de l'art. 271a al. 3 let. a CO. Selon eux, à suivre le raisonnement des premiers juges, il aurait fallu que tous leurs enfants aient un programme extrêmement précis du déroulement de leur vie pour justifier un besoin urgent, alors que cela ne saurait être exigé de qui que ce soit, le quotidien étant fait d'imprévus et les projets variant inévitablement au fil du temps. S'agissant en particulier de leur fille [...], il estiment que le raisonnement des premiers juges reviendrait à exiger que celle-ci se trouve en situation d'urgence, c'est-à-dire sans logement, ou encore qu'elle justifie d'un handicap ou d'une maladie pour occuper un appartement de plain-pied. En l'espèce, il résulte des déclarations de [...], entendue en qualité de témoin par les premiers juges, que le projet de s'installer dans l'immeuble de ses parents existe depuis plusieurs années, sans qu'elle ait pu déterminer une date précise à laquelle cette décision avait été prise. Ces déclarations remontant au 18 juin 2018, cela signifie que ce projet existait déjà plusieurs mois, voire depuis un ou deux ans, lorsque la résiliation a été notifiée à M. \_\_\_\_\_. Ce simple souhait ne revêt donc aucun caractère urgent. Les premiers juges ont également relevé à juste titre que le besoin de disposer d'une voiture et d'une place de parc pour des raisons professionnelles n'existait pas au moment de la résiliation litigieuse, puisque [...] a conclu un contrat de travail avec l'entreprise [...], sise à Nyon, en date du 9 novembre 2017. A cela s'ajoute le fait qu'elle dispose actuellement d'un logement de 3,5 pièces à Lausanne dont il n'a été ni allégué ni établi qu'il constituerait une charge trop lourde ou qu'il serait trop exigü, par exemple en raison de la volonté de fonder une famille. Par ailleurs, il lui était loisible d'intégrer l'un des trois appartements (aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages) remis à bail dans le même immeuble par ses parents en décembre 2016, mais elle a préféré ne pas s'y installer en raison de l'absence d'accès à un jardin. Il s'agit d'un choix de pur confort, qui n'est motivé par aucun besoin impérieux. Au vu de ce qui précède, les appelants n'ont établi aucun besoin immédiat de leur fille [...]. Le désir de celle-ci d'emménager dans l'appartement litigieux s'inscrit dans un projet de vie à moyen terme, qui ne justifie pas que le bail puisse être résilié avant la fin de la période de protection prévue par l'art. 271 al. 1 let. e CO.

### **E. 3.3.4**

Concernant la résiliation notifiée aux époux B.J.\_\_\_\_\_, il résulte des déclarations de [...] qu'il a toujours eu l'intention de revenir vivre à [...], même s'il n'a fait part de ce souhait à ses parents qu'au mois de mai 2017, à la fin de ses études. Il convient en outre de rappeler que les appelants ont acquis l'immeuble litigieux dans le but de pouvoir mettre des appartements à disposition de leurs trois enfants et de louer les autres logements pour s'assurer un complément de revenus. A cela s'ajoute le fait que le 12 septembre 2017, date des résiliations litigieuses, [...] n'était pas encore fixé sur son avenir professionnel, puisqu'il n'a conclu un contrat de travail avec un cabinet d'architecte lausannois que le 9 octobre 2017. Ainsi, comme pour [...], il s'agit d'un projet de vie qui s'inscrit dans la durée, indépendamment de la survenance d'événements concrets tels que la perception d'un revenu ou le lieu où se trouve un employeur. Par ailleurs, il résulte des déclarations de [...] qu'il n'avait pas de préférence pour l'un ou l'autre des appartements propriété de ses parents, de sorte que le choix des appelants de résilier le bail de l'appartement des époux B.J.\_\_\_\_\_ en temps inopportun n'a pas pu être motivé par le besoin de leur fils d'occuper ce logement spécifiquement. Comme l'ont relevé les premiers juges, cet élément, mis en lien avec la chronologie des événements ayant concerné le bail des époux B.J.\_\_\_\_\_, est troublant. En effet, le congé litigieux a été signifié le 12 septembre 2017, alors que l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal confirmant l'annulation du premier congé avait été notifié aux parties quelques jours plus tôt. De plus, les appelants invoquent le besoin propre de leur fils alors qu'à l'appui de la première résiliation, ils avaient invoqué le souhait d'optimiser le rendement après rénovation. Ainsi, le choix opéré par les appelants permet de douter qu'ils aient agi en toute bonne foi et renforce la conviction de la Cour de céans que [...] n'a aucun besoin urgent d'occuper le logement litigieux. En conclusion, le raisonnement des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et le grief des appelants doit être rejeté.

#### **E. 4**

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, dans la mesure où il est recevable, et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'479 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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