

VD_FINDINFO HC / 2019 / 298 vom 20. Februar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-02-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___298

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 298 du 20 février 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 298 del 20 febbraio 2019

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE, RÉSILIATION IMMÉDIATE, ASSISTANCE JUDICIAIRE, REJET DE LA DEMANDE | 257d CO, 257f al. 3 CO

Erwägungen

E. 1

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 al. 1 let. a et al.

E. 2

CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y 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. 2.1

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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

E. 2.2

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient ainsi à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées). On distingue à cet effet vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont

invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in : JdT 2013 III 131 ss, n. 40 p. 150 et les réf. citées).

E. 2.3

En l'espèce, l'appelant a produit, en deuxième instance, un bordereau de pièces nouvelles qui sont irrecevables à ce stade. En effet, ces documents auraient pu et dû être produits devant les premiers juges, l'appelant n'établissant pas que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC soient réalisées.

E. 3

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. Selon la jurisprudence, la résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose ainsi la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (5) (TF 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3 ; TF 4A_457/2013 du

E. 3.2

et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral a cependant constaté que le libellé de cette disposition légale était trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'appliquait en fait dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (TF 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1 et les jurisprudences citées). Selon l'art. 257f al. 3 CO, un usage peut être contraire au contrat de bail quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards. La résiliation anticipée présuppose une violation grave. L'usage non conforme à des modalités d'utilisation, prévues contractuellement, qui constituent des points essentiels du bail remplit cette exigence (TF 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.3 et les références citées). Par ailleurs, il est de jurisprudence constante que le bailleur peut, en cas de violation persistante des stipulations concernant l'affectation des locaux loués, résilier le contrat sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, même si l'activité du locataire n'engendre pas une situation insupportable selon cette disposition (ATF 132 III 109 consid. 5 ; TF 4A_344/2016 du 21 octobre 2016 consid. 1 : locaux loués à l'usage de bureaux pour y exercer la fonction de représentant commercial transformés par le locataire en salon de massages ; TF 4A_94/2017 du 27 juin 2017 consid. 3.1).

E. 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.

E. 4.1

Les premiers juges ont considéré que l'appelant avait persisté, malgré l'avertissement de la bailleuse du 27 décembre 2016 puis la transaction conclue devant la Commission de conciliation le 15 février 2017, à utiliser à titre de dépôt l'appartement litigieux, qui était destiné à un usage d'habitation, contrevenant par là à son devoir de diligence.

E. 4.2

L'appelant conteste avoir utilisé son appartement autrement que comme local d'habitation. Il réfute que son appartement se trouvait dans un état d'encombrement tel qu'il ne pouvait plus permettre d'y loger. Il conteste l'état de saleté extrême qui lui est reproché. Il conteste aussi l'utilisation comme dépôt, relevant que les biens qui se trouvaient dans l'appartement lui appartenaient, admettant tout au plus que celui-ci était encombré. Il conteste par ailleurs le contenu du rapport du 24 décembre 2016, ainsi que le risque d'incendie. Il prétend que sa consommation électrique serait conforme à celle utilisée par une personne dans un local d'habitation et soutient que ses quittances d'achat à la Coop de [...] feraient la preuve de son occupation de l'appartement.

E. 4.3

Les dénégations et moyens soulevés ne permettent toutefois pas de remettre en cause l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges. Les premiers juges ont relevé que le rapport de la première visite de l'appartement du 24 décembre 2016 indiquait déjà que l'appartement était utilisé comme dépôt au vu de son état de saleté extrême et des différentes machines à écrire, machines à coudre, coupe-papiers, imprimantes et ordinateurs qui y étaient stockés jusqu'au plafond dans la chambre, le salon, la cuisine et la salle de bains, alors même que l'appelant aurait effectué de nombreux trajets visant à débarrasser son appartement peu avant la visite. Le témoin V._____, présent lors de cette visite, avait par ailleurs été catégorique quant au fait que personne ne vivait alors dans l'appartement de l'appelant, appuyant notamment cette information sur l'absence de lit, ainsi que sur les conditions de l'appartement qu'il estimait invivable au vu de l'impossibilité pour deux personnes de s'y croiser. Le témoin D._____ avait par ailleurs confirmé que des appareils divers étaient entassés dans toutes les pièces de l'appartement et n'avait pas relevé la présence d'un lit. Le témoin [...], cité par l'appelant, qui occupe l'appartement voisin depuis 1986, n'avait pas été en mesure d'affirmer que l'appelant occupait bel et bien l'objet du bail, ce qui renforçait le soupçon lié à une affectation non dédiée à l'habitation du logement en cause. L'état d'encombrement constaté dépassant largement la liberté de l'appelant, l'absence d'appareils sous tension et d'un lit, de même que l'impraticabilité de la cuisine et de la salle de bains discréditaient par ailleurs la thèse de l'appelant. En outre les relevés d'électricité démontraient une consommation ne dépassant pas le cinquième de la valeur normale, cette valeur étant pratiquement tombée à zéro l'année ayant précédé la notification du congé litigieux. L'état de saleté extrême ressort tout à la fois du rapport d'inspection du 24 décembre 2016, ainsi que du témoignage V._____, qu'il n'y a pas lieu de remettre en question, pour qui les conditions étaient invivables. Si l'état de propreté ne détermine pas en soi l'utilisation des locaux, il constitue un indice d'absence d'utilisation comme logement, en l'espèce corroboré par de nombreux autres éléments. Lorsque l'appelant prétend qu'une utilisation comme dépôt serait exclue au motif que les nombreux appareils et objets qui s'y trouvaient lui appartiendraient, il méconnaît qu'un dépôt ne présuppose pas nécessairement que les biens qui y sont stockés constituent des marchandises appartenant à des tiers ou destinées à la vente. En l'espèce, l'encombrement

important de l'appartement par des appareils et cartons, livres et objets divers, que ne nie pas l'appelant – il se contente de relever qu'il y a une différence de degrés entre « extrêmement » et « très » encombré, qui reste cependant sans pertinence – , empêchant la circulation au point qu'il n'était pas possible pour deux personnes de se croiser, est incompatible avec une utilisation comme habitation. C'est aussi en vain que l'appelant soutient que l'encombrement de l'appartement aurait été augmenté sensiblement par le vidage d'une grande armoire pour les besoins de la visite, cette circonstance n'étant pas établie par les éléments du dossier. L'appelant essaie de remettre en cause les constatations du rapport d'inspection du 24 décembre 2016, en pointant les prétendues contradictions entre le témoignage D._____, selon lequel il restait un passage de 40 cm environ pour accéder aux prises électriques, et le témoignage V._____, selon lequel il était difficile de circuler dans l'appartement et il n'était pas possible pour deux personnes de se croiser. Ces deux témoignages n'apparaissent pas contradictoires et témoignent tous deux du fait que l'encombrement relevé empêchait objectivement toute utilisation comme logement. L'appelant remet en cause les constatations des témoins D._____ et V._____ sur l'absence de lit. Il soutient qu'il avait pris l'habitude de dormir sur un matelas posé à même le sol, qu'il laissait en position verticale pendant la journée, et se prévaut de photos, dont on ignore cependant quand elles ont été prises, de sorte qu'elles n'ont pas de valeur probante. Au demeurant, les témoins n'ont pas non plus fait état de matelas contre le mur. L'appelant remet en cause le témoignage D._____ et le rapport du 24 décembre 2016, en tant qu'il indique que « le représentant du service du feu lui avait dit que c'était dangereux et qu'il pouvait y avoir une explosion d'un moment à l'autre s'il y avait une étincelle ». Le moyen manque sa cible, ce passage du témoignage n'ayant pas été repris par le jugement. Si le témoin a surinterprété les déclarations du représentant du service du feu, comme ce dernier l'a indiqué, cela ne remet pas en cause son témoignage sur les autres points. Quoi qu'il en soit, le témoin M._____, responsable prévention de la police du feu, a confirmé que le risque d'incendie dans l'appartement n'avait rien à voir avec celui d'un appartement classique, compte tenu de la grande quantité d'objets qui y étaient entreposés, expliquant que, vu la quantité de matériaux potentiellement combustibles, un incendie se propagerait beaucoup plus rapidement. L'appelant soutient encore que le fait qu'aucun appareil ne soit sous tension n'établirait pas l'absence d'utilisation de l'appartement comme logement. Si on peut admettre qu'il ne s'agit là que d'un indice, qui a permis au témoin M._____ de déduire que l'appartement était plus utilisé comme dépôt que comme lieu de vie, il corrobore cependant tous les autres éléments concordants qui attestent de l'utilisation comme dépôt. L'appelant soutient que sa consommation d'électricité serait conforme à celle utilisée par une personne dans un local d'habitation. Il se fonde sur des pièces nouvelles irrecevables, de sorte que sa démonstration est privée de tout fondement. La constatation des premiers juges selon laquelle cette consommation n'avait jamais dépassé le cinquième de la valeur normale peut être confirmée, étant relevé que, pour la période du 3 mars 2016 au 13 mars 2017, soit précisément l'année ayant précédé la notification du congé litigieux, cette valeur était tombée à 1 kWh, soit une consommation pratiquement nulle, corroborant ainsi l'absence d'utilisation comme logement. Enfin, les quittances d'achat à la Coop de [...] n'établissent pas une occupation de l'appartement comme logement. La plupart des quittances produites concernent l'année 2014. Pour l'année précédant le congé, il n'y a que quinze achats au total pour des montants extrêmement modestes, parfaitement compatibles avec un passage occasionnel pour relever le courrier et effectuer des contrôles, mais qui ne corroborent en rien une occupation régulière à titre de logement.

E. 4.4

Il résulte de ce qui précède que l'état de fait retenu par les premiers juges doit être intégralement confirmé.

E. 5.1

L'appelant remet également en cause la gravité de la violation de ses obligations contractuelles, notamment du risque d'incendie.

E. 5.2

Les premiers juges ont considéré qu'un usage de l'objet loué non conforme au bail concernait l'un des points essentiels du rapport contractuel et constituait une violation, qui pouvait être qualifiée de grave. L'affectation à des fins de stockage de son appartement pouvait ainsi déjà être qualifiée de violation grave du devoir de diligence.

E. 5.3

Cette appréciation est conforme à la jurisprudence citée ci-dessus (cf. consid. 3 supra). La gravité est en l'espèce d'autant plus importante que le risque d'incendie était en l'occurrence largement supérieur à celui d'un appartement occupé de manière classique dans la mesure où, en cas de sinistre, les nombreux matériaux potentiellement combustibles présents dans l'appartement étaient susceptibles de favoriser une propagation plus rapide du feu, ainsi que cela résulte du témoignage M._____. Il importe peu à cet égard que le risque encouru ne soit pas un risque d'explosion, comme le plaide en vain l'appelant.

E. 5.4

Il résulte de ce qui précède que les conditions d'un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées et que le congé n'est ni nul, ni annulable. Une prolongation est exclue (art. 271a al. 3 let. c CO).

E. 6

L'appelant conclut très subsidiairement à ce qu'un délai de nonante jours lui soit fixé pour quitter l'habitation, afin d'évacuer péniblement et progressivement ses affaires dans un point de chute qu'il aurait peut-être trouvé et « cela pas dans l'hiver glacial ». Le délai de 30 jours est conforme au principe de la proportionnalité et à la jurisprudence en matière de délai de libération (CACI 17 janvier 2019/3 consid. 3.1 et les réf. cit. ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. cit.). Il y a d'autant moins lieu de s'en écarter que le congé a été valablement donné pour le 31 mai 2017 et que l'appelant a pu bénéficier de facto d'une prolongation de plus de vingt-deux mois et que l'échéance du délai de trente jours dès jugement exécutoire ne tombera en tout état de cause pas en période d'hiver glacial.

E. 7

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. L'appel étant dénué de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire formée par l'appelant doit être rejetée (cf. art. 117 let. b CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 846 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 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 des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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