

VD_FINDINFO HC / 2022 / 905 vom 25. November 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___905

FR: VD_FINDINFO HC / 2022 / 905 du 25 novembre 2022

IT: VD_FINDINFO HC / 2022 / 905 del 25 novembre 2022

Regeste

NULLITÉ, RÉSILIATION, PROPRIÉTÉ, REGISTRE FONCIER, REJET DE LA DEMANDE | 266o CO

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En matière de résiliation de bail de durée indéterminée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 136 III 196 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1 ; TF 4A_109/2015 du 23 septembre 2015 consid. 1, RSPC 2016 p. 52 ; cf. ég. ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3, JdT 2019 II 235). Ecrit et motivé, l'appel 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).

E. 1.2

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection, contre une décision finale de première instance, et portant sur une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est plus de 10'000 fr. au vu du montant des loyers de l'appartement et du garage, l'appel est recevable. La réponse de l'intimé 1, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable. S'agissant des pièces produites par les appelants, les pièces 101 et 102 sont des pièces dites de forme, de sorte qu'elles sont recevables. La recevabilité des pièces 103 et 104 sera examinée ci-après (cf. consid. 5.3).

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. Elle peut revoir librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

E. 3

en qualité de copropriétaire au grand livre n'aurait pas rétroagi à cette date.

E. 3.1

Les appelants soutiennent en premier lieu que le transfert de la part de copropriété de l'intimé 2 en faveur de l'appelante

E. 3.2

En l'espèce, deux extraits du registre foncier figurent au dossier (P. 4 et 43). L'extrait le plus ancien (P. 4) mentionne ce qui suit sous la rubrique des affaires en suspens : « du 23 février 2021 Cession part X. _____ à O. _____ SA, droit d'habitation fav.

X. _____, cédules ». Si l'extrait le plus récent (P. 43) ne reprend pas cette date au regard de l'inscription de l'appelante 3 comme copropriétaire de l'immeuble pour une demie, mais celle du 28 mai 2021, c'est que la procédure d'inscription relative à la réquisition du 23 février 2021 n'a pas abouti, respectivement que la réquisition d'inscription a été rejetée par le registre foncier, et qu'une nouvelle réquisition d'inscription a été déposée en date du 28 mai 2021. Seule cette dernière date fait foi pour attester du transfert effectif de la part de copropriété en faveur de l'appelante 3. L'argumentation des appelants, qui procèdent par simple affirmation sans démontrer par pièces que l'inscription au registre foncier comporterait une erreur, est donc vaine et le jugement rendu par le tribunal doit être confirmé sur ce point.

E. 4.1

Les appelants font ensuite valoir que les deux personnes mentionnées sur les formulaires de résiliation du bail, à savoir les appelants 1 et 2, détiendraient l'entier du capital action de l'appelante 3 et qu'ils en seraient les deux seuls administrateurs avec pouvoir de signature individuelle. Ainsi, le fait que l'appelante 3 ne figure pas sur les formulaires en question ne saurait porter à conséquence, l'appelant 1 agissant tant en son nom propre que pour le compte de l'appelant 3. Selon les appelants, il ne serait en effet pas possible de concevoir que l'appelant 1 puisse souhaiter la résiliation des baux pour lui-même et qu'il ne le veuille pas en sa qualité d'administrateur de l'appelante 3. La question ayant selon eux été évoquée à l'audience du 27 janvier 2022, les appelants soutiennent que l'appelant 1 aurait confirmé que la résiliation avait été faite en son nom et au nom de l'appelante 3, ce qui signifierait que le délai de résiliation de quatre mois avait été respecté puisque cette résiliation devait prendre effet au 30 juin 2022. Dans ces conditions, les appelants font valoir qu'il serait contraire aux règles de la bonne foi de prétendre que le locataire n'a pas compris que la résiliation émanait de tous les copropriétaires. L'intimé 1 commettrait ainsi un abus de droit caractérisé en invoquant la nullité des congés en raison du fait que l'appelante 3 ne figurait pas sur les formulaires de résiliation. Il faudrait dès lors en conclure que la résiliation serait valable et qu'elle devrait être confirmée afin de permettre à la fille de l'appelant 1 d'occuper l'appartement concerné. De son côté, l'intimé 1 fait valoir qu'au moment de la notification des formules officielles, l'intimé 2 aurait encore été copropriétaire de l'immeuble litigieux, de sorte qu'il lui aurait également incombé de résilier le contrat de bail. Même dans l'hypothèse où l'appelante 3 devait être considérée comme cobaileresse de cet immeuble au moment de la résiliation, il fait valoir que celle-ci n'aurait pas non plus figuré sur les formules officielles, de sorte que les congés seraient en tout état de cause nuls. Il relève que le seul fait que les détenteurs de l'appelante 3 soient également, à titre privé, copropriétaires de l'immeuble ne saurait palier à l'absence de résiliation par celle-ci, qui

devait agir en son nom propre. A cet égard, il fait valoir que l'appelant 1, au bénéfice de la signature individuelle, n'aurait pas non plus pu réparer le vice en confirmant à l'audience que la résiliation était également faite au nom et pour le compte de l'appelante 3. Les premiers juges ont retenu que l'appelante 3 n'avait été inscrite comme copropriétaire de l'immeuble litigieux qu'avec effet au 28 mai 2021, de sorte qu'au moment de la notification de résiliation de bail le 26 mars 2021, l'intimé 2 était encore copropriétaire de l'immeuble litigieux à raison d'une demie. Celui-ci aurait ainsi dû prendre part à la décision de résiliation des baux et être mentionné à ce titre dans les formules officielles. Or, les formules adressées à l'intimé 1 par la gérance, pour les appelants 1 et 2, ne mentionnaient pas l'intimé 2 en qualité de bailleur, d'autant que celui-ci avait confirmé au tribunal à deux reprises ne pas avoir pris part à la décision de résilier les baux litigieux.

E. 4.2

Selon l'art. 266l CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (al. 1). Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (al. 2). Si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO). Les droits formateurs sont soumis à un régime particulier. Puisque le rapport juridique créé par le bail ne peut être modifié ou annulé qu'une seule fois et pour chaque contractant, les cobailleurs doivent notifier au locataire une hausse de loyer, un avis comminatoire ou la résiliation du bail de manière conjointe. La sanction en cas de défaut de notification commune est la nullité. Il faut réserver les cas de comportement contraire à la bonne foi. L'abus de droit d'une partie à invoquer la nullité du congé pour défaut de notification commune ne devrait cependant être retenu que lorsque celle-ci connaissait l'existence de la pluralité de bailleurs avant que le congé ne soit donné, mais qu'elle a sciemment continué à se comporter comme si un seul bailleur était partie au contrat, dans le but de tirer profit ultérieurement de la situation (Bohnet/Dietschy-Marteret, Commentaire Pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle 2017, n. 13 ad art. 253 CO et la jurisprudence citée). La notification peut être faite par l'intermédiaire d'un représentant, le cas échéant lui-même cobailleur. L'indication nominative des membres d'une hoirie ou d'une société simple n'est alors pas exigée. Nul n'est besoin que le rapport de représentation ressorte directement de l'acte en cause : il suffit, conformément à l'art. 32 al. 2 CO, que le destinataire ait dû inférer des circonstances qu'un tel rapport existait. La sanction en cas de congé donné par un représentant non autorisé est la nullité (Lachat, op. cit., n. 1.4 et 1.5 pp. 824-825 ; Bohnet/Dietschy-Marteret, op. cit., n. 15 ad art. 253 CO et la jurisprudence citée).

E. 4.3

En l'espèce, les griefs formulés par les appelants sont vains puisqu'ils partent de la prémisse erronée que l'appelante 3 aurait été inscrite au registre foncier comme copropriétaire avant la résiliation des baux de l'intimé 1 le 26 mars 2021. Or, comme nous l'avons vu (cf. supra consid. 3.2), il n'en est rien. A cette date, l'intimé 2 était encore copropriétaire de l'immeuble, valablement inscrit au registre foncier. Comme l'a rappelé le tribunal, celui-ci n'a pas consenti à la résiliation des baux de l'intimé 1, ce que les appelants ne contestent pas. Dans ces conditions, c'est à juste titre que les premiers juges ont constaté la nullité des résiliations litigieuses. Le jugement doit être confirmé sur point. On précisera qu'en tout état de cause, faute d'avoir produit le registre des actionnaires de la société, le fait que les appelants 1 et 2 soient les administrateurs avec pouvoir de signature individuelle de

l'appelante 3 ne présume aucunement qu'ils en seraient également les propriétaires exclusifs. On ne saurait donc conclure, comme le font péremptoirement les appelants, que les appelants 1 et 2 auraient été les propriétaires d'une part d'une demie de l'immeuble en cause par le biais de l'appelante 3 au moment de la résiliation. Il s'ensuit que l'argumentation des appelants tirée de l'identité des personnes concernées pour en déduire une volonté unanime de l'ensemble des copropriétaires de résilier les baux de l'intimé 1 aurait de toute manière été rejetée. Il n'est ainsi pas contesté que les formules officielles de résiliation notifiées à l'intimé 1 n'ont pas été établies au nom de l'intimé 2, ni que les appelants 1 et 2 n'avaient pas le pouvoir de le représenter. Il est dès lors sans pertinence d'examiner si l'intimé 1 commettrait un abus de droit à se prévaloir d'un défaut de validité de la notification s'agissant de l'appelante 3, étant précisé qu'il a toujours conclu à la nullité des résiliations qui lui ont été signifiées et cela déjà lors du dépôt de sa requête de conciliation (P. 29). Les moyens soulevés par les appelants à cet égard doivent être rejetés. De même, dès lors que le procès-verbal de l'audience du 27 janvier 2022 ne mentionne pas que l'appelant 1 aurait déclaré ratifier à cette occasion les résiliations litigieuses au nom de l'appelante 3, l'argumentation développée à ce sujet n'a pas non plus à être examinée. Le jugement querellé, en ce qu'il constate la nullité des résiliations qui ont été signifiées le 26 mars 2021 à l'intimé 1, doit être confirmé.

E. 5.1

Les appelants contestent encore la baisse de loyer décidée par les premiers juges pour chacun des deux baux concernés. Ils estiment ne réaliser aucun rendement excessif au vu du loyer de 1'628 fr. demandé pour un appartement de cette surface (160 m²) et font valoir qu'il serait notoire qu'il ne serait pas possible de trouver un appartement similaire à proximité de Lausanne pour un tel loyer. Les appelants fondent leur raisonnement sur deux pièces nouvelles produites postérieurement au jugement de première instance, soit un état locatif de leur immeuble et un lot d'offres de locations de logements (P. 103 et 104). Ils font par ailleurs valoir que l'intimé 1 aurait produit en procédure une annonce concernant la location d'un appartement identique au prix de 2'200 fr. par mois, ce qui démontrerait que la diminution de loyer accordée par les premiers juges aurait été décidée en violation crasse des principes jurisprudentiels qui consacrerait que le propriétaire peut s'opposer avec succès à une baisse de loyer en prouvant qu'il ne réalise aucun rendement excessif et en se prévalant des loyers usuels pratiqués dans la localité ou le quartier. L'intimé 1 invoque, tout d'abord, l'irrecevabilité des pièces 103 et 104 produites par les appelants. A supposer que la pièce 104 soit recevable, il soutient que les annonces produites ne correspondraient en rien aux éléments de comparaison nécessaires à l'application du critère des loyers usuels et qu'elles ne constitueraient pas non plus des statistiques suffisamment précises et différenciées, au sens de l'art. 11 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11). Il relève également que lesdites annonces ne correspondraient pas à l'appartement litigieux, qui serait plus que vétuste, si bien qu'elles ne sauraient servir de comparaison. Les premiers juges ont considéré, pour le loyer de l'appartement, que la diminution de 2,25% du TIH entre la dernière fixation et la demande de baisse de loyer, justifiait une baisse de loyer de 21,26% et que l'augmentation de 158.7 points à 159 points de l'IPC justifiait une hausse de loyer de 0,075% $[(159 - 158.7) / 158.7 \times 100 \times 40\%]$. Sur cette base, ils ont considéré qu'une baisse de 21,185% $[21,26\% - 0,075\%]$ devait être accordée à l'intimé 1, dès le 1^{er} juillet 2022, correspondant au montant de 345 fr. $[1628 \text{ fr.} - 345 \text{ fr.}]$. En ce qui concerne le loyer du garage, ils ont retenu que la diminution de 1,75% du TIH depuis la dernière

fixation en 2006 impliquait une baisse de loyer de 17,36% et que l'augmentation de 99.8 à 102.8 de l'IPC impliquait une hausse de loyer de 1,2% $[(102.8 - 99.8) / 99.8 \times 100 \times 40\%]$. Ils ont ainsi accordé une baisse de loyer de 16,16% $[17,36\% - 1,2\%]$ à l'intimé, dès le 1 er juillet 2022, correspondant au montant de 18 fr. 60 par mois.

E. 5.2.1

L'art. 317 CPC dispose que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et la réf. citée ; TF 5A_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.2). S'agissant des pseudo nova, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité est largement limitée en appel : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342, SJ 2017 I 460 ; TF 4A_193/2021 du 7 juillet 2021 consid. 3.1). Le plaideur qui fait valoir des pseudo nova devant l'instance d'appel doit exposer précisément les raisons pour lesquelles il ne les a pas invoquées en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2 ; ATF 143 III 42 consid. 4.1 ; TF 4A_193/2021, déjà cité, consid. 3.1 in fine).

E. 5.2.2

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 en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF4A_607/2019 du 22 avril 2020 consid. 4.5 ; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, in SJ 2012 I 131). 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 4A_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). 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 entrer en matière (TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_610/2018 précité ; TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Lorsque l'appelant construit son argumentation sur des faits non constatés dans le jugement, il est conforme à l'art. 311 al. 1 CPC d'exiger de lui qu'il motive en quoi il y aurait lieu de compléter un état de fait lacunaire (TF 4A_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1).

E. 5.3

En l'occurrence, les pièces 103 et 104, qui sont respectivement l'état locatif des biens immobiliers des appelants et une liste d'offres de location, auraient pu être produites en première instance en faisant preuve de la diligence requise. En particulier, en ce qui concerne les offres de location, les appelants pouvaient se livrer à cet exercice comparatif bien avant la clôture de l'instruction devant le tribunal. Quant à l'état locatif, bien qu'il soit daté du 6 mai 2022, les appelants n'ont jamais produit devant la première instance une version antérieure d'un tel document. Partant, les pièces 103 et 104 ne sont ainsi pas

recevables. Ensuite, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les griefs soulevés en appel par les appelants, ceux-ci n'ayant pas allégué en première instance le moindre élément sur lequel faire reposer leur argumentation visant à contester la baisse des loyers réclamée par leur locataire. La réponse déposée devant le tribunal se limite exclusivement à l'allégation des faits visant à démontrer que la fille de l'appelant 1 serait légitimée à occuper le logement litigieux en lieu et place de l'intimé 1 (allégués 68 à 74). Les éléments mentionnés en appel ne constituent ainsi pas des faits nouveaux au sens de l'art. 317 CPC. Du reste, les appelants ne le font pas valoir. Les griefs formulés en appel sont donc fondés sur des faits exorbitants de ceux retenus en première instance, sans que les appelants n'aient développé la moindre critique préalable. En d'autres termes, les appelants construisent une argumentation sur des faits non constatés dans le jugement, sans expliquer en quoi il y aurait lieu de compléter un état de fait lacunaire. Ce faisant, les appelants ne se sont pas conformés à leur devoir de motivation, tel que l'impose l'art. 311 al. 1 CPC. Au demeurant, la jurisprudence citée par les appelants ne dit pas que le bailleur pourrait se dispenser d'invoquer en première instance l'absence de rendement excessif ni d'alléguer les éléments factuels lui permettant de s'opposer à une demande de baisse de loyer de son locataire, bien au contraire (ATF 122 III 257 consid. 4, JdT 1996 III 595 ; Lachat, ch. 5.3.10, p. 525 ; Montini/Wahlen, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle 2017, n. 35 ad 270a CO). Il n'y a ainsi pas lieu d'entrer en matière sur ce volet de l'appel, qui n'est pas recevable.

E. 6.1

En définitive, l'appel doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, et le jugement confirmé.

E. 6.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'627 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront à l'intimé 1 la somme de 2'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance en faveur de l'intimé 2 dès lors qu'il n'a pas procédé.

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