

VD_FINDINFO HC / 2024 / 840 vom 11. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___840

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 840 du 11 novembre 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 840 del 11 novembre 2024

Regeste

RÉSILIATION ABUSIVE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 271 al. 1 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). 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 cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement en supposant que l'on admette la contestation et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la valeur litigieuse ne saurait être inférieure au loyer dû pendant la période de trois ans durant laquelle le bail ne pourra pas être résilié si le locataire obtient gain de cause. Le délai de protection commence à courir à compter de l'entrée en force d'une décision judiciaire au sujet d'un bail (art. 271a al. 1 let. e CO ; ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; TF 4A_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.1).

E. 1.2

En l'espèce, au vu du temps déjà écoulé depuis l'échéance du bail et d'une durée de trois ans à compter de l'entrée en force prochaine du présent arrêt, on peut considérer que la période de protection est de quatre ans. Le montant du loyer étant de 350 fr. net par mois, la valeur litigieuse se monte à 16'800 fr. (350 fr. x 12 mois x 4 ans). En outre, l'appel, dûment motivé, a été formé en temps utile par la partie locataire qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est dès lors recevable. L'intimée fait valoir que les conclusions de l'appel sont contradictoires (l'annulation du congé et la prolongation de bail). Ce moyen n'est pas fondé. A l'aune des conclusions que l'appelante avait prises en première instance (réponse du 6 octobre 2022), du dispositif du jugement attaqué et de l'art. 273 al. 5 CO, les conclusions formulées en deuxième instance doivent être interprétées de bonne foi (TF 5A_779/2021 du 16 décembre 2022 consid. 3.1) en ce sens que la conclusion concernant la prolongation du bail est subsidiaire à celle tendant à l'annulation du congé. La réponse est également recevable (art. 312 CPC).

E. 2

Lorsqu'elle entre en matière, l'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1), en vertu de l'art. 310 CPC, disposant que l'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des

faits. 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, in Bohnet et alii [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; JdT 2011 III 43 et les références citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 précité consid. 5.1). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova ; unechte Noven), c'est-à-dire des faits antérieurs au jugement de première instance ou, plus précisément, des faits qui se sont produits jusqu'au moment où, dans la procédure principale, des allégations de faits étaient encore recevables (art. 229 al. 1 CPC ; ATF 143 III 272 consid. 2.2), ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. S'agissant des vrais nova (echte Noven), soit les faits qui se sont produits après le jugement de première instance – ou plus précisément après les débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC ; ATF 143 III 272 consid. 2.2) –, la condition de nouveauté est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée (TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1). Il n'est toutefois pas admissible d'introduire en appel un vrai novum dans le but de prouver un fait qui, en faisant preuve de la diligence nécessaire, aurait déjà pu être présenté en première instance (TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4 ; TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, RSPC 2018 p. 218).

E. 3.1

; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le congé est également contraire à la bonne foi, lorsqu'il concrétise une attitude contradictoire qui lèse l'autre partie de manière choquante (Lachat et al., Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2019, p. 961). A notamment été considéré comme contraire à la bonne foi le congé donné pour des motifs que le bailleur connaissait lors de la conclusion du bail ou qu'il a toléré pendant de nombreuses années (Lachat, op. cit., p. 962 et les références).

E. 3.1.1

L'appelante expose un certain nombre d'allégués dans son appel. Une partie de ces allégués sont en fait des nova. L'appelante a encore déposé d'autres nova par requête du 27 octobre 2023. La recevabilité de ces nova est contestée. Ces nova concernent l'issue de la procédure pénale ouverte contre l'administrateur de l'appelante (cf. ci-dessus, let C/ch. 10).

L'appelante fait valoir que le 25 octobre 2023 le Ministère public a retiré l'annonce de l'appel qu'il avait interjetée contre le jugement rendu le 22 septembre 2023 par le Tribunal de police de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, le libérant notamment du chef de prévention d'infraction à la LEaux. Ces faits ne sont pas pertinents, dans la mesure où il ressort déjà de l'état de fait qu'il n'y avait pas eu de pollution dans le [...] (cf. ci-dessus, let. C/ch. 14). D'autres nova ont trait à des recherches de locaux par l'appelante, qu'elle aurait effectuées depuis le jugement attaqué. S'il s'agit bien de vrai nova, au sens de l'art. 317 CPC, leur recevabilité est en revanche douteuse. En effet, on peut se demander si des recherches ultérieures peuvent être invoquées en tant que nova pour faire modifier la décision des premiers juges au sujet de la prolongation de bail. Cela est d'autant moins

évident que l'appelante invoque des nova pour obtenir une seconde prolongation de bail. Quoi qu'il en soit, la question de la recevabilité des nova figurant dans l'appel et la requête subséquente peut demeurer ouverte vu l'issue du présent litige (cf. ci-dessous, consid. 4.3 et 5). L'appelante ne s'en prend pas pour le surplus à l'état de fait.

E. 3.1.2

Procédant librement à l'appréciation des preuves, la Cour de céans relève un point sur lequel l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges est discutable. Ils ont écarté le témoignage (et l'attestation) de l'ancien Vice-syndic A.P._____, contradictoires selon eux, motif pris de son âge et de ses problèmes de mémoire (jgt, p. 36). Or, ce témoignage ne contient aucune contradiction et les éléments qu'il contient, de même que ceux qui figurent dans l'attestation dont il est l'auteur, sont en bonne partie confirmés par l'attestation de l'ancien Syndic X._____ – sur le témoignage duquel les premiers juges ont au contraire déclaré se fonder – et par le témoignage de W._____, installateur sanitaire, que les premiers juges ont totalement passé sous silence. Du recoupement de ces deux témoignages (A.P._____ et W._____, cf. ci-dessus, let. C/ch. 12), on peut en tous les cas déduire que A.P._____ s'est bien rendu sur place et que W._____ a fait couler un liquide de marquage, soit depuis la grille sur le sol, soit depuis le lavabo, pendant que A.P._____ essayait de voir si le liquide s'écoulait dans les eaux claires, et que ce dernier n'a rien constaté. A.P._____ ne se souvenait pas s'il avait alors dit à l'administrateur de l'appelante qu'il pouvait installer des toilettes standard, mais cela semble ressortir du témoignage de W._____. Celui-ci a affirmé que A.P._____ avait autorisé l'installation des sanitaires que le témoin avait posé lors d'une intervention ultérieure, étant relevé que ce témoin a posé des toilettes standard. A lire les témoignages de A.P._____ et de W._____, on pourrait être enclin à retenir que la Municipalité avait dans un premier temps autorisé des toilettes chimiques ou des toilettes avec sanibroyeur, et avait ensuite autorisé des toilettes standard, sans sanibroyeur. Dans le doute, il convient d'en rester à la version de l'ancien Syndic X._____, selon lequel c'est à la suite du test effectué par A.P._____ que la Municipalité, qui penchait d'abord pour des toilettes chimiques, a donné son accord à des toilettes normales avec un sanibroyeur. On retiendra ainsi que le test en question a eu lieu avant l'autorisation du 18 mars 2021 de poser des toilettes avec sanibroyeur (cf. ci-dessus, let. C/ch. 5). Dans tous les cas, la question qui précède n'a pas une grande importance, car il ressort tant de l'attestation de A.P._____ que de celle de X._____ que la Municipalité a été tenue au courant des travaux et les a vérifiés. Il s'ensuit que même s'il n'y a pas eu de décision explicite postérieure à celle du 18 mars 2021 autorisant la pose de toilettes sans sanibroyeur, la commune s'est satisfaite de la pose de telles toilettes. Cela ressort de manière évidente des attestations en question.

E. 4.1.1

Chaque partie est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée, ce que celui-ci est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu (résiliation ordinaire du bail ; cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 ; ATF 145 III 143 consid. 3.1 et les arrêts cités). En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail (ATF 136 III 190 consid. 3 ; TF 4A_134/2023 du 6 mars 2024 consid. 3.1). La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a

CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.2 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). La protection conférée par les art. 271 s. CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 138 III 59 cons. 2.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive ou lorsqu'il consacre une disproportion grossière (ein krasses Missverhältnis) entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid.

E. 4.1.2

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur, soit dans l'avis de résiliation, soit ultérieurement au cours de la procédure devant le tribunal de première instance (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités). Pour apprécier si le congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 ; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification ; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités ; TF 4A_568/2023 du 10 juillet 2024 consid. 4.2-4.3).

E. 4.2.1

A titre préliminaire, c'est parfaitement à juste titre que les premiers juges se sont fondés sur le motif du congé figurant dans la lettre de résiliation extraordinaire du 13 octobre 2021, à laquelle se réfère la lettre de résiliation ordinaire du même jour, à savoir l'installation des toilettes non chimiques et sans sanibroyeur, et non sur des éléments apparus après coup, comme la présence de la machine à laver ou la présence de produits de nettoyage éventuellement susceptibles de causer une pollution. Il n'est en tous les cas pas contesté, et il ressort clairement des pièces, que la Municipalité a autorisé l'appelante à poser des toilettes classiques, avec un sanibroyeur, en précisant dans son autorisation que le local n'était pas relié au réseau d'eaux usées. Or, c'est le lieu d'expliquer ce qu'est un sanibroyeur. Les premiers juges, et l'intimée dans sa réponse, mentionnent le problème en passant, comme si cela n'avait guère d'importance, mais ce n'est pas le cas. Un sanibroyeur n'a pas d'effet sur l'évacuation des eaux usées. C'est un dispositif, comme son nom l'indique, qui sert à broyer les matières qui passent par les toilettes. Cela permet d'installer des toilettes là où les écoulements n'ont pas les dimensions d'une colonne de chute, et d'éviter ainsi que ces écoulements se bouchent. Il est donc parfaitement clair – et il était parfaitement clair dès le départ – que la pose ou non d'un sanibroyeur ne pouvait avoir aucun effet sur l'écoulement des toilettes dans le réseau d'eaux claires, ce que l'ancien Syndic X. _____ a du reste indiqué dans son témoignage. Le seul effet éventuel de l'absence de cet appareil était le risque que les toilettes en question se retrouvent bouchées. En clair, la Municipalité d'alors a autorisé, le 18 mars 2021, la pose de toilettes dont le contenu irait dans les eaux claires.

Cette décision précisait en effet qu'il n'existait pas de raccordement aux eaux usées. Dans ces conditions, il est insoutenable de considérer que l'appelante aurait « sciemment posé une installation différente de celle qui lui avait été demandée », agissant de manière « contraire au droit », ce qui aurait « sérieusement entamé le lien de confiance entre les parties », comme l'ont retenu les premiers juges. La présence ou non d'un sanibroyeur n'avait absolument aucune importance. Il est de même sans pertinence de souligner, comme l'ont fait les premiers juges, que la Municipalité n'était en réalité pas très au clair sur le raccordement du local, mais que l'appelante l'ignorait et devait donc, comme il lui avait été communiqué que le local était relié aux eaux claires, impérativement installer un sanibroyeur. Encore une fois, la pose d'un sanibroyeur ne pouvait évidemment rien changer à l'évacuation des eaux. On relèvera encore sur cette question que, dans sa réponse, l'intimée laisse entendre que la permission d'installer des toilettes avec un sanibroyeur relevait d'une erreur. C'est très loin d'être certain. Comme les locaux ne disposaient pas de toilettes, il est douteux qu'ils étaient pourvus de colonnes de chute. Il est tout à fait possible que cette exigence était en réalité destinée à éviter un risque que les conduites ne se bouchent, ce qui aurait pu conduire à des problèmes entre bailleur et locataire. Mais on ne reproche pas à l'appelante d'avoir bouché les conduites. L'intimée reproche ainsi à l'appelante, et a motivé son congé sur ce fait, de n'avoir pas posé de sanibroyeur et de risquer de polluer les eaux, alors même qu'un sanibroyeur n'aurait strictement rien changé, et que toute personne raisonnable ne pouvait que le savoir. A cela s'ajoute, comme on l'a vu, que l'intimée, qui avait vérifié les travaux (cf. ci-dessus, consid. 3.1.2), savait parfaitement à quoi s'en tenir sur l'absence de ce sanibroyeur. En réalité, qu'elle le veuille ou non, elle a donné le congé parce que la locataire avait effectué des travaux qu'elle lui avait permis de faire. Qu'elle ait eu raison de donner cette autorisation est une autre question, à laquelle on peut aisément répondre par la négative. Mais elle n'avait pas à faire payer à la locataire ses propres errements. Le fait que la Municipalité avait peut-être des doutes sur le raccordement du local est sans pertinence. Du reste, l'instruction n'établit pas ces doutes. Il ressort au contraire des procès-verbaux de l'époque qu'elle savait que le local n'était pas raccordé aux eaux usées, ce qu'elle a d'ailleurs clairement indiqué à la locataire dans sa décision du 18 mars 2021. En définitive, la commune a permis à la locataire d'installer des toilettes lors même que ces toilettes se déversaient dans les eaux claires. Ensuite, elle a résilié le bail précisément parce que la locataire avait installé des toilettes qui se déversaient dans les eaux claires. Ce congé procède d'un comportement contradictoire crasse et il est, partant, déloyal.

E. 4.2.2

La résiliation était également disproportionnée. Il aurait suffi de demander dans un premier temps à la locataire de démonter ses toilettes jusqu'à ce que la commune effectue un raccordement avec les eaux usées – on remarquera au passage qu'elle n'allègue pas avoir pris la moindre mesure dans ce sens. Il ressort d'ailleurs du constat d'urgence que la locataire a procédé spontanément à ce démontage. La commune pouvait aussi agir par le biais du droit public, comme elle l'a fait concernant la machine à laver et l'écoulement du sol.

E. 4.2.3

Les premiers juges ont aussi reproché à l'appelante de n'avoir pas informé l'intimée sur le type de toilettes posé, ce qui lui avait été demandé dans la lettre du 18 mars 2021. Mais il ressort clairement des attestations de l'ancien syndic et de l'ancien vice-syndic qu'au contraire, la Municipalité a été parfaitement tenue au courant des travaux qu'a effectués

l'appelante. Selon l'attestation de l'ancien syndic X. _____ – que les premiers juges n'ont pas remis en question –, la surveillance de la bien-facture des travaux avait été confiée au vice-syndic A.P. _____, qui avait informé la Municipalité que l'installation était en ordre, qu'il l'avait personnellement vérifiée et qu'elle avait été effectuée par une entreprise professionnelle, B. _____ Sàrl. Dans ces conditions, on ne voit guère comment peut-on reprocher à l'appelante de n'avoir pas tenu la Municipalité au courant des travaux exacts qu'elle avait effectués.

E. 4.3

En conclusion, la résiliation résulte d'un comportement grossièrement contradictoire de la bailleuse, et, elle est disproportionnée par rapport au but visé par la bailleuse. La résiliation est clairement contraire à la bonne foi et doit être annulée.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement attaqué réformé en ce sens que la résiliation du bail est annulée, ce qui dispense la Cour de céans d'examiner tant la recevabilité des nova que la question de la prolongation du bail. En première instance, les frais judiciaires de la cause au fond, arrêtés à 2'390 fr., ont été répartis par moitié (soit 1'195 fr. à la charge de chaque partie) et il ressort du dossier que la demanderesse a avancé 1'600 fr. et la défenderesse 790 francs. Il en résultait que la défenderesse devait rembourser 405 fr. à la demanderesse. Vu l'issue de la cause en deuxième instance, les frais judiciaires et dépens de première instance seront mis à la charge de la demanderesse, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires de première instance sont compensés avec l'avance de frais fournie par les parties à hauteur de 2'390 fr. (art. 111 al. 1 CPC). La demanderesse, à qui incombe la charge des frais, doit restituer à la défenderesse son avance de frais à hauteur de 790 fr. et lui verser les dépens première instance (art. 111 al. 2 CPC), arrêtés à 4'000 fr., compte tenu de la valeur litigieuse évaluée à 16'800 fr. (cf. consid. 1.2 ci-dessus), de l'importance de la cause, de ses difficultés et de l'ampleur du travail (art. 3 al. 2, 5 et 19 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 768 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront également mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront compensés avec l'avance de frais effectuée par l'appelante. L'intimée, à qui incombe la charge des frais, lui restituera son avance de frais et lui versera la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 2, 7 et 19 al. 2 TDC).

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