

VD_GERICHTE XC10.039872 vom 24. Januar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-01-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC10.039872

FR: VD_GERICHTE XC10.039872 du 24 janvier 2012

IT: VD_GERICHTE XC10.039872 del 24 gennaio 2012

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL 10.039872-112160 39 CO UR D'APPEL CIVIL E

_____ Arrêt du 24 janvier 2012 _____

Présidence de M. COLOMBINI, président Juges : MM. Creux et Abrecht Greffier : M. Corpataux ***** Art. 271a al. 1 let. d et al. 3 let. a CPC Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par A. _____, à Crissier, défendeur, contre le jugement rendu le 11 mars 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec C. _____ ET D. _____, à La Tour-de-Peilz, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit : 1104

- 2 - En fait : A. Par jugement du 11 mars 2011, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 17 mars et les considérants le 7 novembre 2011, le Tribunal des baux a annulé la résiliation de bail notifiée par le défendeur A. _____ aux demandeurs C. _____ et D. _____ le 17 septembre 2010 pour le 30 septembre 2011, en relation avec l'appartement de 3.5 pièces, la place de parc et le garage qu'ils louent au chemin [...] à La Tour-de-Peilz (I), rendu le jugement sans frais ni dépens (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III). En droit, les premiers juges se sont référés aux déclarations du défendeur ainsi qu'à celles de son frère T. _____, entendu en qualité de témoin à l'audience du 11 mars 2011, et ont retenu que ce dernier vivait depuis environ trois ans chez ses parents sans que la situation ne se fût modifiée dans l'intervalle, qu'il pouvait y exercer son droit de visite sur ses enfants et qu'il ne voyait pas d'inconvénients majeurs à attendre jusqu'au terme de la prolongation accordée aux locataires par l'autorité de conciliation dans sa décision du 1er novembre 2011, soit jusqu'au 31 mars 2013, voire plus longtemps, avant de prendre possession de l'appartement litigieux. Les premiers juges ont ainsi considéré que le motif dont se prévalait le défendeur, à savoir le besoin urgent du bailleur d'utiliser les locaux au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220), n'était pas réalisé et que la résiliation des baux, qui était intervenue pendant une procédure de conciliation en rapport avec ces baux, devait être annulée en application de l'art. 271a al. 1 let. d CO. B. Par mémoire du 18 novembre 2011, A. _____ a fait appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les résiliations signifiées aux locataires C. _____ et D. _____ par courriers du 17 septembre 2010, avec effet au 30 septembre 2011, relatives à l'ensemble des baux liant les parties, soient déclarées valables

- 3 - et confirmées, les locataires étant sommés de quitter sans délai les locaux et de les rendre libres de tous objets. L'appelant a produit un lot de pièces qui figurent déjà au dossier de première instance. Il a requis par ailleurs l'audition de son frère et qu'un délai lui soit accordé pour produire toutes pièces utiles en relation avec le besoin urgent du bailleur de récupérer les locaux. Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces

du dossier : a) [...], bailleur, auquel a succédé A. _____, représenté par la régie [...], d'une part, et C. _____, locataire, d'autre part, ont conclu 11 septembre 1975 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3.5 pièces situé dans les combles de l'immeuble sis chemin [...], à La Tour- de-Peilz. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1er octobre 1975 au 30 septembre 1976, mais prévoit qu'il se renouvelle aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties quatre mois à l'avance, par lettre chargée et consignée à l'office postal le 31 mai à midi au plus tard. Le loyer mensuel a été fixé à 880 fr., y compris 80 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude. Les parties ont conclu le 26 janvier 1978 un deuxième contrat de bail à loyer, portant sur un garage, pour une durée déterminée d'une année à partir du 1er avril 1978, le bail se renouvelant par la suite d'année en année aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties quatre mois à l'avance, par lettre chargée et consignée à l'office postal le 30 novembre à midi au plus tard. Le loyer mensuel a été fixé à 80 francs.

- 4 - Par formule officielle du 27 avril 1992, une hausse de loyer a été notifiée à C. _____ et D. _____, le loyer de l'appartement étant fixé à 1'280 fr., y compris 180 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, et celui du garage à 135 francs. Les parties ont conclu le 25 février 2010 un troisième contrat de bail à loyer, portant sur une place de parc extérieure, pour une durée initiale de deux mois, du 1er mars au 30 avril 2010, le bail se renouvelant ensuite aux mêmes conditions de mois en mois, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties donné et reçu au moins un mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 50 francs. c) Par courrier du 16 septembre 2010, C. _____ et D. _____, ainsi que trois autres locataires de l'immeuble litigieux, ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut (ci-après : la commission de conciliation). Ils faisaient valoir, en substance, qu'ils avaient reçu, le 20 août 2010, une notification de nouvelles prétentions de la part du bailleur, à savoir l'introduction de cartes à pré-paiement pour l'utilisation du lave-linge et du sèche-linge à partir du 1er septembre 2010 et qu'ils estimaient que ces nouvelles prétentions étaient abusives, dès lors qu'elles étaient jusqu'alors comprises dans le loyer ; ils relevaient par ailleurs que les prestations de conciergerie s'étaient dégradées. Les locataires ont ainsi conclu à une baisse de leur loyer si les cartes à pré-paiement étaient introduites et compte tenu de la diminution de la fréquence du service de conciergerie. d) Par formule officielle du 17 septembre 2010, adressée sous pli séparé à C. _____ et à D. _____, le bailleur a résilié, pour le 30 septembre 2011, les baux relatifs à leur appartement, à leur garage et à leur place de parc extérieure. S'agissant des motifs des résiliations, les formules renvoient à une lettre annexée datée du même jour ; celle-ci ne comporte toutefois aucune motivation.

- 5 - Par écriture du 27 septembre 2010, C. _____ et D. _____ ont saisi la commission de conciliation, concluant principalement à l'annulation du congé et, subsidiairement, à la prolongation de leurs baux, avec la possibilité de pouvoir partir en tout temps, moyennant un préavis de trente jours pour la fin du mois. e) L'audience de conciliation a eu lieu le 21 octobre 2010 dans les deux causes. S'agissant des nouvelles prétentions émises par le bailleur, la conciliation a abouti en ce sens que les locataires ont accepté l'introduction d'un montant forfaitaire mensuel de 25 fr. pour l'usage du lave-linge et du sèche-linge et le bailleur s'est engagé à faire exécuter le service de conciergerie de manière hebdomadaire. S'agissant des résiliations des baux de C. _____ et D. _____, la conciliation a été

tentée en vain et la commission de conciliation a statué par décision du 1er novembre 2010. Ce faisant, elle a jugé qu'il ne s'agissait pas d'un congé de représailles, dès lors que seuls les baux des requérants avaient été résiliés et pas ceux des trois autres locataires qui s'étaient également opposés aux nouvelles prétentions du bailleur. Elle a ainsi estimé que les congés notifiés pour l'appartement, le garage et la place de parc étaient valables. La commission de conciliation a cependant considéré qu'il se justifiait d'accorder aux locataires une prolongation unique et définitive de leurs baux, au 31 mars 2013, avec la possibilité d'un départ en tout temps, moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. f) Par demande du 26 novembre 2010, C. _____ et D. _____ ont saisi le Tribunal des baux, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à l'annulation des résiliations de leurs baux et, subsidiairement, à la prolongation de ceux-ci de quatre ans. En substance, les demandeurs ont fait valoir qu'une procédure de conciliation était ouverte lorsqu'ils ont reçu les congés litigieux, qu'ayant conclu une transaction avec le défendeur devant la commission de conciliation en

- 6 - date du 21 octobre 2010, ils bénéficiaient d'un délai de protection de trois ans à compter de cette date et qu'il s'agissait au surplus d'un congé de représailles. L'audience a eu lieu le 11 mars 2011 devant le tribunal saisi. A cette occasion, les parties ont été entendues, ainsi que deux témoins, à savoir T. _____, frère du défendeur, et [...], locataire de l'immeuble litigieux qui avait également saisi la commission de conciliation ensuite des nouvelles prétentions émises par le bailleur. Le défendeur a notamment déclaré que les baux des demandeurs avaient été résiliés parce que son frère avait un besoin urgent d'utiliser l'appartement en question. Le témoin T. _____ a déclaré en substance qu'il vivait depuis environ trois ans chez ses parents sans que la situation se soit modifiée dans l'intervalle, qu'il pouvait en outre exercer son droit de visite sur ses enfants et qu'il ne voyait pas d'inconvénients majeurs à attendre jusqu'au terme de la prolongation accordée aux demandeurs par la commission de conciliation dans sa décision du 1er novembre 2011, soit jusqu'au 31 mars 2013, voire plus longtemps, avant de prendre possession de l'appartement litigieux. En droit : 1. a) Le jugement attaqué a été rendu le 11 mars 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127 ; ATF 137 III 130 ; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). b) Le litige porte sur l'annulation de résiliations de baux à loyer. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est

- 7 - ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci 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 (JT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC et aux principes qui viennent d'être exposés, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile par la partie baillesse qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme. 2. a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit (cf. art. 310 CPC). Ainsi,

l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (HohI, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). Quand, comme en l'espèce, les premiers juges devaient appliquer l'ancien droit de procédure cantonal conformément à l'art. 404 al. 1 CPC, la cour de céans contrôle s'ils ont correctement appliqué ce

- 8 - droit (cf. Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure unifiée, in JT 2010 III 11, spéc. p. 30). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en instance d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient 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 (JT 2011 III 43). 3. a) En l'espèce, l'appelant ne se plaint pas d'une violation du droit par les premiers juges (art. 310 let. a CPC), mais leur reproche uniquement d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Il conteste la teneur des déclarations faites par son frère lorsque celui-ci a été entendu comme témoin à l'audience du 11 mars 2011, telle que reproduite dans le jugement attaqué (jugement, p. 6), ainsi que l'interprétation qu'en auraient faite les premiers juges. A cet égard, l'appelant fait valoir en premier lieu que le témoin est en incapacité de travail et qu'il bénéficie d'une rente de l'assurance- invalidité, de sorte que ses revenus sont extrêmement limités, et que c'est dans cette mesure qu'il a été contraint de retourner vivre chez ses parents. Selon l'appelant, cette situation ne saurait perdurer davantage, d'autant moins que le témoin subit cette situation, de même que ses parents. En définitive, à suivre l'appelant, on ne saurait considérer, à l'instar du jugement litigieux, que le témoin s'accommode d'une telle situation (appel, p. 2). En deuxième lieu, l'appelant soutient qu'il est inexact de considérer, à l'instar des premiers juges, que le témoin peut exercer son droit de visite sur son enfant dans ce cadre. L'appelant fait valoir qu'une récente interpellation du Service de la protection de la jeunesse a abouti à

- 9 - la conclusion que le témoin ne pourrait exercer son droit de visite tant qu'il ne disposerait pas d'une chambre pour accueillir son enfant. Selon l'appelant, le témoin se trouve ainsi privé de son droit de visite tant et aussi longtemps qu'il n'aura pas aménagé une chambre pour son enfant, ce qui est impossible tant qu'il demeurera logé chez ses parents (appel, p. 3). Relevant que les déclarations du témoin n'ont pas fait l'objet d'une verbalisation lors de son audition du 11 mars 2011 devant le Tribunal des baux, de sorte qu'il n'est pas possible, sur la base des pièces au dossier, de confronter les déclarations du témoin à leur interprétation telle que retenue dans le jugement attaqué, l'appelant sollicite une nouvelle audition de son frère en qualité de témoin dans le cadre de la présente procédure d'appel. Il sollicite en outre qu'un délai lui soit accordé pour produire toutes pièces utiles en relation avec le besoin urgent du bailleur à récupérer les locaux (appel, p. 3). b) Les premiers juges ont considéré à juste titre que la procédure, ouverte avant le 1er janvier 2011, était régie par l'ancien droit cantonal de procédure jusqu'à la clôture de l'instance, conformément à l'art. 404 al. 1 CPC. C'est donc en conformité avec le droit

cantonal applicable, qui ne prévoyait pas la verbalisation des témoignages, qu'ils n'ont pas dressé de procès-verbal de l'audition en qualité de témoin du frère de l'appelant. Si ce dernier souhaitait que les déclarations du témoin fussent protocolées, il lui appartenait de le requérir expressément du tribunal (ATF 126 I 15 ; TF 5P.263/2005 du 27 septembre 2005 c. 1.2 ; Abrecht, L'absence de verbalisation des témoignages en procédure civile et pénale vaudoise est-elle compatible avec l'article 4 Cst. ?, in JT 1997 II 34, spéc. pp. 43 s. et note des rédacteurs, pp. 46 ss, spéc. p. 48 ; JT 2001 III 80). Il n'y a ainsi pas lieu de réentendre le témoin T._____ en instance d'appel, dès lors que rien ne permet de retenir que la teneur de ses déclarations, telle que reproduite dans le jugement attaqué, ne correspondrait pas à ce qui a été dit lors de l'audience du 11 mars 2011.

- 10 - Par ailleurs, sous couvert de critiquer « l'interprétation » qu'auraient faite les premiers juges des déclarations du témoin, l'appelant cherche en réalité à introduire des allégations et moyens de preuve nouveaux, qui ne sont pas recevables en instance d'appel dans la mesure où l'appelant ne démontre nullement qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance (cf. ci-dessus c. 2b). c) Au regard des déclarations faites par le témoin T._____, au sujet desquelles le grief de constatation inexacte des faits ne peut qu'être écarté (cf. ci-dessus c. 3b), le Tribunal des baux a considéré que le besoin urgent qu'aurait le frère de l'appelant d'utiliser les locaux litigieux n'était pas établi, de sorte que les résiliations de bail, notifiées par l'appelant aux intimés alors qu'une procédure de conciliation en relation avec les baux résiliés était ouverte, devaient être annulées en application de l'art. 271a al. 1 let. d CO. Cette conclusion échappe à la critique et ne peut qu'être partagée. Il n'y a au demeurant pas lieu de fixer à l'appelant un délai pour produire toutes pièces utiles en relation avec le besoin urgent de son frère d'utiliser les locaux, dès lors que celles-ci devaient être produites en première instance, ou le cas échéant au plus tard en même temps que l'appel. 4. En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer et n'ayant donc pas encouru de frais pour la procédure d'appel (art. 95 al. 3 CPC).

- 11 - Par ces motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, prononce : I. L'appel est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (mille cinq cents francs), sont mis à la charge de l'appelant A._____. IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier :

- 12 - Du 26 janvier 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Roberto Izzo (pour A._____) - Me Nicolas Mattenberger (pour C._____ et D._____) La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans

les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

- 13 - Le greffier :

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