

# **VD\_GERICHTE XC11.050063 vom 29. November 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-11-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC11.050063](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC11.050063)

FR: VD\_GERICHTE XC11.050063 du 29 novembre 2012

IT: VD\_GERICHTE XC11.050063 del 29 novembre 2012

## **Erwägungen**

### **E. 1**

R. \_\_\_\_\_ est une société coopérative reconnue d'utilité publique par l'Office fédéral du logement, inscrite depuis le 3 février 2003 au Registre du commerce de Vaud, avec siège à Lausanne. Elle est notamment propriétaire du complexe d'immeubles de logements subventionnés sis [...] à [...].

### **E. 2**

Le 23 décembre 2010, I. \_\_\_\_\_ s'est inscrite auprès de la gérance de cette coopérative pour la location d'un appartement de 2 pièces au 4ème étage de l'immeuble sis [...], à [...]. La proposition de location complétée à cet effet par la prénommée indiquait, en caractère gras, que "la garde de tout animal n'était pas autorisée".

### **E. 2.1**

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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *ibid.*, p. 135).

### **E. 2.2**

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte 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, Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer si 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 (Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 136-137; JT 2011 III 43 c. 2). En l'espèce, l'appelante n'invoque aucun fait nouveau et ne produit pas de pièces nouvelles à l'appui de son appel. 3.

### **E. 3**

Le 17 janvier 2011, R. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ ont signé un contrat de bail relatif à ce logement, commençant le 1er février 2011 et se terminant le 31 mai 2011. Il se renouvelait aux mêmes conditions pour une année et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel du logement, subventionné par l'Etat de Vaud et la commune d'[...], se montant à 695 fr., charges comprises.

- 4 - L'art. 8 let. d du contrat précisait que sauf autorisation expresse et écrite de la gérance de la coopérative, le locataire s'engageait à ne pas héberger d'animaux, la présence de ceux-ci étant interdite dans l'immeuble selon l'art. 35 des statuts de la R.\_\_\_\_\_.

### **E. 3.1**

L'appelante soulève un seul moyen. Elle soutient que la prolongation qui lui a été accordée au 30 septembre 2013 doit valoir comme première prolongation et non comme prolongation unique. Elle

- 8 - invoque sa situation financière précaire et le fait qu'elle bénéficie exclusivement de l'aide sociale. Elle fait valoir qu'elle n'a pas encore retrouvé un nouveau logement et que les normes de l'aide sociale accordent la couverture d'un loyer mensuel de 684 fr. maximum. S'il n'est pas exclu qu'elle obtienne une rente AI d'ici le mois de septembre 2013, et éventuellement des prestations complémentaires plus généreuses en matière de loyer, elle estime qu'il convient de réserver l'éventualité que tel ne soit pas le cas.

### **E. 3.2**

Selon l'art. 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum. Dans cette limite de temps, une ou deux prolongations peuvent être accordées. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 c. 6). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 c. 4c). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 c. 6). Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (TF 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 c. 2.5; TF 4A\_167/2012 du 2 août 2012 c. 2.3).

- 9 - Procéder par deux prolongations successives ne se justifie que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A\_621/2009 du 25 février 2010 c. 2.4.2, in CdB 2010 p. 83).

### **E. 3.3**

En l'espèce, les premiers juges ont tenu compte de tous les paramètres susceptibles d'entrer en considération. Ils ont relevé que l'appelante, âgée de 35 ans, était psychologiquement fragile, dépressive et seule, qu'elle avait déposé une demande de rente AI le 13 avril 2011 sans qu'une décision ait été prise à ce jour, qu'en l'état la somme maximale qu'elle pourrait consacrer à un logement était de 842 fr. selon le barème du revenu d'insertion, qu'il était important pour elle de trouver un logement à Yverdon-les-Bains, pour demeurer à proximité de sa mère et de son demi-frère qu'elle voyait régulièrement, que la pénurie de logement y est notoire, que la présence du chat à ses côtés revêtait pour elle une très grande importance

et qu'elle n'était pas demeurée inactive dans ses recherches de logement. A l'inverse, ils ont relevé que d'autres circonstances plaident en faveur d'une prolongation relativement courte, soit en particulier que le bail, conclu au 1er février 2011 était très récent et que l'appelante était célibataire et n'avait pas de charge familiale, ce qui facilitait ses recherches de logement. En accordant, compte tenu de ces circonstances, une unique prolongation de seize mois, les premiers juges n'ont pas violé le droit fédéral. C'est également à juste titre qu'ils ont considéré que la violation par l'appelante d'une clause contractuelle (présence d'un animal) ne pouvait être retenue contre elle dans la pesée des intérêts, celle-ci étant déjà sanctionnée par la résiliation du bail et l'animal ne causant aucune nuisance. Enfin, on relèvera que l'appelante a bénéficié d'un délai de résiliation de huit mois, ce qui plaide également en faveur d'une prolongation relativement courte. Au surplus, l'incertitude sur la date où une éventuelle décision sur la requête de rente AI sera prise ne justifie pas l'octroi d'une première prolongation au lieu d'une prolongation unique. D'une part, cet élément

- 10 - n'est pas décisif et, si une telle rente devait être refusée, une prolongation plus longue ne serait pas de nature à atténuer les conséquences du congé. D'autre part et surtout, la durée de la prolongation accordée, qui est de seize mois, ne saurait être plus longue au vu de la durée particulièrement courte du bail qui a lui-même duré quinze mois. Accorder une première prolongation signifierait, par le biais de la deuxième procédure de prolongation, que le locataire pourrait de facto obtenir un délai supplémentaire d'au moins un an, qui ne se justifierait pas compte tenu des circonstances évoquées ci-dessus. L'appel est donc mal fondé. 4. En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. L'appel étant dénuée de chances de succès (art. 117 let. b CPC), la requête d'assistance judiciaire de l'appelante est rejetée. Compte tenu de la situation financière précaire de l'appelante, l'arrêt peut toutefois être rendu sans frais (art 6 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

- 11 -

#### **E. 4**

Par courrier du 14 juillet 2011, R. \_\_\_\_\_, constatant que I. \_\_\_\_\_ possédait un chat, lui a signifié que la détention d'animaux dans l'immeuble était strictement interdite en vertu de l'art. 35 des statuts de la coopérative, interdiction reprise dans les conditions de location pour le logement en cause (formulaire d'inscription) et par l'art. 8 let. d du contrat de bail à loyer. Elle l'a dès lors mise en demeure de se séparer de cet animal dans un délai de trente jours, faute de quoi le contrat de bail serait résilié avec effet immédiat et pour justes motifs.

#### **E. 5**

Par courrier du 28 juillet 2011, le conseil de I. \_\_\_\_\_ a contesté que la détention par sa cliente d'un petit chat puisse engendrer des nuisances telles qu'elles justifient une résiliation anticipée du bail et requis qu'elle soit autorisée à rester dans l'appartement avec son animal. R. \_\_\_\_\_ s'est déterminée sur ce courrier le 3 août 2011 en confirmant sa sommation du 14 juillet 2011 et en accordant à I. \_\_\_\_\_ un délai supplémentaire au 31 août 2011 pour se séparer de son animal.

#### **E. 6**

Le 14 octobre 2011, R. \_\_\_\_\_ a notifié à I. \_\_\_\_\_, au moyen de la formule agréée par le canton, la résiliation de son bail pour sa prochaine échéance légale, soit le 31 mai 2012.

La bailleresse constatait que, malgré plusieurs avertissements et la sommation du 3 août 2011, la locataire détenait toujours son animal dans son logement. Elle invoquait la mauvaise foi de la locataire lors de la conclusion du bail et estimait que le maintien du contrat était devenu insupportable pour le bailleur. Au surplus, elle faisait valoir que la résiliation était donnée huit mois à l'avance, de sorte que la locataire disposait d'un temps suffisant pour trouver un nouveau logement.

- 5 -

#### **E. 7**

Le 14 novembre 2011, I. \_\_\_\_\_ a adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura – Nord vaudois une requête tendant à la prolongation de son bail pour une durée de deux ans et à l'annulation de la résiliation pour justes motifs. Le 7 décembre 2011, cette commission a adressé aux parties une proposition de jugement à laquelle R. \_\_\_\_\_ a formé opposition. L'autorité de conciliation lui a dès lors délivré l'autorisation de procéder le

#### **E. 12**

décembre 2011. 8. Par requête adressée le 27 décembre 2011 au Tribunal des baux, R. \_\_\_\_\_ a conclu à ce que la résiliation du contrat de bail soit accordée pour le 31 mai 2012, date de l'échéance du bail (I) et au rejet de toutes autres ou plus amples conclusions (II). Dans ses déterminations du 13 février 2012, I. \_\_\_\_\_ a conclu à la prolongation de son bail jusqu'au 31 mai 2014 (I), la locataire étant autorisée à quitter son logement en tout temps moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (II) et à garder son chat jusqu'à l'échéance de son bail (III). 9. A l'audience du 16 avril 2012, les premiers juges ont entendu les témoins G. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_. G. \_\_\_\_\_ est concierge administrative de l'immeuble. Elle a indiqué que I. \_\_\_\_\_ était une locataire très discrète et que personne ne s'était plaint auprès d'elle de nuisances causées par son chat. Elle a confirmé que des voisins détenaient un chat dans cet immeuble mais que leur bail avait été résilié car ils posaient plusieurs problèmes. N. \_\_\_\_\_ est la mère de I. \_\_\_\_\_. Elle a notamment déclaré qu'il était très important pour sa fille d'habiter à [...], dans la même ville qu'elle, car elle était très fragile, dépressive et seule. Elle a précisé que sa fille voyait également régulièrement son demi-frère, qui habite la même commune. Elle a ajouté que le chat était très important pour sa fille qui ne

- 6 - pouvait se séparer de son animal, puisque cette dernière n'avait par ailleurs que sa mère et son demi-frère comme relations. I. \_\_\_\_\_ est âgée de 35 ans. Elle a déposé une demande de rente d'assurance-invalidité (AI) le 13 avril 2011, sans qu'aucune décision ait été prise à ce jour. Elle bénéficie actuellement du revenu d'insertion qui ascende à 1'110 fr. par mois, plus un montant de 650 fr. pour son loyer. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes non patrimoniales (art. 308 let. a CPC) ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure, JT 2010 III 126). Le litige porte sur la durée de la prolongation du bail, résilié pour sa prochaine échéance légale. La valeur litigieuse correspond ainsi aux loyers et aux frais accessoires dus pour la durée de la prolongation demandée. En l'espèce, l'appelante a conclu en première instance à l'octroi d'une prolongation jusqu'au 31 mai 2014; cette conclusion vaut implicitement requête de

prolongation pour quatre ans (art. 272b al. 1 CO), dans la mesure où elle n'est pas restreinte à l'octroi d'une seule et unique prolongation. Demeure ainsi litigieuse une prolongation de deux ans et huit mois, l'appelante ayant obtenu une prolongation d'une année et quatre mois. Le loyer mensuel de l'appartement de l'appelante s'élevant à 650 fr., la valeur litigieuse ne saurait dès lors être inférieure à 20'800 fr. (650 fr. x 32 mois), eu égard aux principes énoncés ci-dessus, ce qui ouvre la voie de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

- 7 - Motivé et interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.2 let. a CPC), l'appel est formellement recevable. 2.

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