

VD_GERICHTE XC12.019694 vom 5. August 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC12.019694

FR: VD_GERICHTE XC12.019694 du 5 août 2013

IT: VD_GERICHTE XC12.019694 del 5 agosto 2013

Erwägungen

E. 3

Avant d'examiner les griefs des appelants, il convient d'examiner si le congé est annulable au sens de l'art. 271a al. 1 CO. Le congé donné par le bailleur est annulable, notamment lorsqu'il est intervenu dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO).

L'annulation du congé au sens de la disposition précitée s'entend uniquement si les parties ont abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur ; elle est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (ATF 130 III 563 c. 2.1). Savoir s'il y a eu litige entre les parties, selon la jurisprudence

- 11 - précitée, est une question juridique (TF 4A_383/2012 du 9 octobre 2012 c. 4). En l'espèce, figure au dossier le procès-verbal de la Commission de conciliation du 26 octobre 2009 dont il résulte que les parties se sont entendues sur le partage à raison d'une moitié chacun des frais relatifs à la pose d'un store et sur une diminution de loyer de 90 fr. à compter du 1er juillet 2010. Dès lors, force est de constater que la transaction intervenue à la suite de l'audience de la Commission de conciliation remplit les critères de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO.

E. 4

a) Les appelants critiquent l'appréciation des premiers juges qui n'ont pas considéré comme urgent au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO le besoin invoqué par les bailleurs d'utiliser eux-mêmes les locaux. Ils estiment que compte tenu des pièces produites au dossier et de la jurisprudence, ils ont suffisamment rendu vraisemblable l'urgence de la situation du point de vue médical s'agissant de A.Z._____. b) La présomption du caractère abusif du congé donné dans la période de protection peut toutefois être renversée par le bailleur, dans les six cas énumérés de manière exhaustive à l'art. 271a al. 3 CO, en particulier lorsque le congé est donné en raison du besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux. Lorsque l'immeuble est propriété de plusieurs personnes, le besoin d'une seule d'entre elles suffit. Le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité : il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'objet loué ou doive supporter une longue attente avant de le récupérer. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel. Un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas (TF 4A_78/2013 du 16 mai 2013 c. 4.3 ; ATF 118 II 50 c. 3c). La notion d'urgence doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré. Il faut qu'existent des motifs qui revêtent objectivement une certaine importance, de simples motifs de confort n'étant pas suffisants.

- 12 - Tant l'intérêt du propriétaire qui invoque un besoin urgent que l'intérêt du locataire à demeurer dans l'appartement doivent être mis en balance (ATF 118 II 50 c. 3 ; ATF 132 III 737 c. 3.4.3). Déterminer le degré d'urgence requis relève, dans une large mesure, de l'appréciation du juge. Il incombe au bailleur d'établir l'existence d'un besoin urgent (Lachat, Le bail à loyer, chap. 29, n. 5.5.4, pp. 747-748 et chap. 30, n. 3.9, pp. 777-779; Conod, in Bohnet/Montini, Droit du bail, n. 60 ss. ad art. 271a CO, pp. 1049-1051 et les réf. cit.). c) En l'espèce, il est constant que A.Z._____ souffre d'une affection respiratoire sévère. Il ressort du dernier certificat médical qu'il doit recourir à une aide respiratoire permanente, qu'il ne peut pratiquement plus se déplacer, qu'il souffre également d'une insuffisance cardiaque et qu'en dépit des traitements prodigués, son état de santé a empiré avec le temps. Ainsi, compte tenu des éléments au dossier, force est de constater que l'état de santé de l'appelant est très précaire quand bien même rien ne permet d'affirmer qu'un pronostic vital serait engagé. On relèvera que sous l'angle de l'examen du besoin urgent, il n'apparaît pas déterminant de trancher la question de savoir dans quel pays les soins médicaux seraient les plus adaptés à sa situation médicale. Il apparaît en revanche déterminant d'examiner les liens que A.Z._____ a avec la Suisse. Il résulte de la correspondance du 15 août 2012 que celui-ci a fait le choix de quitter la Suisse à destination de la Thaïlande peu après avoir atteint l'âge de la retraite principalement pour des raisons médicales. Le centre de ses intérêts se trouvait donc en Suisse avant son déménagement. Il avait d'ailleurs acheté en 2002 déjà avec son épouse l'appartement remis à bail. Au vu de ces éléments, on ne saurait priver l'appelant de la possibilité de revenir en Suisse pour s'y faire soigner et d'habiter dans l'appartement dont il est propriétaire. On ne saurait également raisonnablement lui opposer le choix qu'il a fait il y a quelques années de s'établir en Thaïlande alors qu'il pensait que ce serait bénéfique pour son état de santé, pronostic qui ne s'est finalement pas vérifié. Certes, la situation médicale de l'intimé est également mauvaise. Il souffre d'une mobilité réduite et est suivi depuis de nombreuses années par un psychiatre pour des problèmes anxio-dépressif. Des possibilités concrètes

- 13 - de relogement ont pourtant été offertes à l'intimé par la régie M._____. L'intimé les a toutes écartées jusqu'ici en motivant ses refus par le fait que deux des logements proposés étaient situés à Gland et non au centre ville de Nyon et que tous les appartements visités étaient trop grands et hors budget. Si ces motifs n'apparaissent pas dénués de pertinence, en particulier au vu de l'âge et de l'état de santé de l'intimé, ils sont en revanche moins dignes de protection que celui de l'appelant à pouvoir réintégrer son lieu de vie précédent pour faire traiter son état de santé préoccupant. Finalement, on relèvera que l'intimé n'est locataire que depuis 2008. En conclusion, force est d'admettre que les appelants ont apporté la preuve d'un besoin personnel urgent qui, compte tenu des circonstances, doit l'emporter sur l'intérêt de l'intimé à demeurer dans l'appartement. Dès lors, conformément à l'art. 271a al. 3 let. a CO, les congés ne peuvent pas être annulés.

E. 5

a) Il demeure à examiner s'il se justifie d'accorder une prolongation de bail à l'intimé et cas échéant quelle doit être sa durée. Les appelants considèrent qu'aucune prolongation de bail ne doit être accordée à l'intimé pour plusieurs motifs. Ils font valoir que le bail n'a pas duré longtemps, que les congés ont été donnés avec un préavis supplémentaire de 200 jours, que l'intimé a refusé des appartements proposés par la gérance M._____ alors même que l'un d'entre eux était situé dans l'immeuble voisin à celui qu'il occupe actuellement et que l'intimé n'a produit que deux preuves relatives à ses démarches de recherche

d'appartement. L'intimé considère quant à lui qu'il se justifie de lui accorder une prolongation de bail d'une durée de quatre ans. Il fait valoir qu'il est âgé, qu'il dispose d'un petit revenu, qu'il est gravement atteint dans sa santé physique et psychique et que les conséquences d'un congé seraient pénibles pour lui. S'agissant des deux appartements proposés par M. _____, il précise que ceux-ci étaient bien plus chers que celui qu'il loue actuellement.

- 14 - b) Selon l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (al. 1). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e) (al. 2). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 c. 3b ; Lachat, op. cit., p. 771). Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 c. 2; ATF 125 III 226 c. 4b; ATF 104 II 311, JT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 c. 7.4; ATF 116 II 446). La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui

- 15 - accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 III 190 c. 6 ; ATF 135 III 121 c. 2 ; ATF 133 II 201 c. 5.4 ; ATF 125 III 226 c. 4b ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 c. 7 ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778). Quant au locataire, il ne doit pas rester inactif et se mettre à la recherche d'un nouveau logement dès la notification du congé (ATF 125 III 226 c. 4c; Lachat, op. cit., p. 782 et les réf. cit.). L'art.

272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation pour des baux d'habitation est de quatre ans au maximum, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., pp. 782-783). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant 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 Cahiers du bail 2010, p. 83). Une prolongation unique peut être ordonnée lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement (Weber, in Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO; CREC I du 7 septembre 2011/236 ; CREC I du 26 août 2009/417), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, in Droit du bail à loyer : Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 9 ad art. 272b CO). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (TF 4C.400/2001 du 4

- 16 - mars 2002 c. 4 ; SVIT, Das Schweizerische Mietrecht – Kommentar, Zurich 2008, n. 6 ad art. 272b CO). c) En l'espèce, compte tenu des circonstances du cas d'espèce, on ne saurait partager l'avis des appelants et on doit admettre le principe d'une prolongation de bail. En effet, il est constant qu'au vu de l'âge et de l'état de santé psychique fragile de l'intimé, le congé aura des conséquences pénibles pour lui et qu'il s'impose donc de lui octroyer un délai suffisant pour lui permettre de trouver des locaux de remplacement. S'agissant d'arrêter la longueur de ce délai, on constatera que les relations contractuelles ont duré trois ans depuis l'entrée du locataire dans les locaux et la résiliation notifiée en 2011, soit il y a deux ans, de telle sorte que l'intimé a pu – ou aurait dû à tout le moins – préparer son départ depuis cette date. Les appelants ont d'ailleurs résilié les baux presque une année à l'avance, alors que le délai contractuel était de trois mois, afin que l'intimé puisse bénéficier de plus de temps pour trouver des locaux de remplacement. Si l'intimé a produit des pièces attestant de ses recherches de logement, il n'apparaît pas que celles-ci aient été très actives puisqu'il s'est contenté d'adresser trois correspondances à des régies de la place pour leur indiquer qu'il était actuellement à la recherche d'un bien. Il a également refusé les logements de substitution qui lui ont été proposés au motif que leurs loyers étaient trop élevés et que deux d'entre eux étaient localisés à Gland. Il résulte toutefois des déclarations de l'infirmière du CMS qu'il n'a que peu de difficultés à se déplacer et qu'il serait tout à fait possible qu'il soit pris en charge par un autre CMS. Dès lors, le motif de la localisation du logement n'apparaît pas déterminant. Il résulte également de sa déclaration d'impôts que l'intimé perçoit des rentes pour un montant de l'ordre de 5'500 fr. mensuel, ce qui devrait lui permettre d'augmenter quelque peu sa charge de loyer actuelle, ce d'autant plus qu'il vit seul. Dès lors, le motif du budget n'apparaît également pas déterminant. L'intimé ne saurait également se cacher derrière le fait que les loyers des appartements comparables à celui qu'il occupe ont évolué à la hausse depuis la conclusion de son bail. Ceci est d'autant plus vrai lorsqu'on a affaire à un bailleur occasionnel qui revendique de réintégrer ses locaux, qui plus est lorsque celui-ci est gravement atteint dans sa santé. Pour les

- 17 - motifs qui précèdent et ceux rappelés plus haut en relation avec l'état de santé de A.Z._____, force est de constater que l'intérêt des appelants à pouvoir occuper leur appartement l'emporte sur celui de l'intimé à pouvoir rester dans l'appartement loué, alors qu'il refuse les logements de substitution proposés ne correspondant pas entièrement à ses

attentes et qu'il n'a fourni que peu d'efforts pour trouver un logement de remplacement. Fort de cette pesée d'intérêts, il se justifie d'accorder à l'intimé une unique prolongation de bail de deux ans, soit jusqu'au 30 juin 2014 et de rejeter ses conclusions pour le surplus.

E. 6

Les appelants concluent enfin à ce qu'ordre soit donné à l'intimé de quitter les locaux pris à bail dans un délai de dix jours sous la menace des peines de l'art. 292 CP. Cette conclusion est admissible au regard des art. 236 al. 3 et 337 CPC dans la mesure où le tribunal qui rend une décision peut, hors le cas des affaires pécuniaires, ordonner les mesures d'exécution nécessaires. Toutefois, compte tenu de la relative ampleur de la prolongation de bail accordée et du fait que l'intimé n'a jamais menacé de se soustraire aux décisions de l'autorité, il n'apparaît pas nécessaire à ce stade d'y donner suite. Dès lors, cette conclusion doit être rejetée.

E. 7

En définitive, l'appel doit être partiellement admis en ce sens que les baux ont valablement été résiliés pour le 30 juin 2012 et qu'une prolongation de bail unique de deux ans est accordée à l'intimé, soit jusqu'au 30 juin 2014. Les appelants obtiennent gain de cause sur la question principale de l'appel, à savoir la validité des résiliations de bail, alors que l'intimé succombe puisqu'il a conclu au rejet de l'appel. S'agissant de la question de la prolongation de bail, les parties sont renvoyées dos à dos puisqu'aucune n'obtient l'allocation de ses conclusions. Il se justifie néanmoins de considérer que les appelants obtiennent gain de cause sur l'essentiel puisque la question accessoire de la prolongation des baux et

- 18 - celle de l'exécution de la décision n'aurait jamais été examinée si la validité des résiliations de bail n'avait pas été admise par la Cour de céans. Au vu de ces éléments, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé doit verser aux appelants, qui obtiennent gain de cause, la somme de 2'900 fr. à titre de dépens de deuxième instance et de restitution de leur avance de frais (art. 95 al. 1, 106 al. 1 et 111 al. 2 CPC; art. 3 al. 1 et 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

E. 8

Selon l'art. 334 al. 1 CPC, le dispositif d'une décision peut être rectifié lorsqu'il est peu clair, contradictoire, incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation. L'alinéa 2 précise que le tribunal peut intervenir d'office, en renonçant à requérir des déterminations des parties, en cas d'erreurs d'écritures ou de calcul. Le dispositif du présent arrêt, communiqué aux parties le 6 août 2013, indique au chiffre II que le jugement est réformé comme il suit aux chiffres I et II de son dispositif. Or le chiffre II du jugement du Tribunal des baux concerne les frais et dépens de première instance qu'il n'y a pas lieu de modifier en appel. C'est ainsi en raison d'une erreur de plume qu'il a été écrit que le jugement devait être réformé à son chiffre II. Dans ces conditions, il y a lieu de rectifier le chiffre II en ce sens que le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif et complété par un chiffre I bis relatif à la prolongation de bail. Il convient également de rectifier le chiffre II. I en ce sens que les baux ont été valablement résiliés pour le 30 juin 2012.

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