

## **VD\_GERICHTE XC13.017545 vom 20. August 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-08-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC13.017545](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC13.017545)

FR: VD\_GERICHTE XC13.017545 du 20 août 2014

IT: VD\_GERICHTE XC13.017545 del 20 agosto 2014

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

L'appelante invoque une violation de l'art. 271 CO. Elle soutient que le congé qui lui a été signifié le 13 décembre 2012 constitue un congé de représailles en raison de ses prétentions en baisse de loyer et son opposition à l'exécution de transformations, prétentions qu'elle aurait émises avant la résiliation de son bail.

#### **E. 3.1**

A teneur de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1) et réprime le congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 739). Elle suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011 [ci-après : *Commentaire-SVIT*], n. 5 ad art. 271a CO; Conod, *Bohnet/Montini* [éd.] *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010 [ci-après : *CPra-Bail*], n. 3 ad art. 271a CO). S'agissant du fardeau de la preuve, le locataire doit prouver qu'il a soumis à son cocontractant une prétention dérivant du bail (Lachat, *op. cit.*, p. 740; Barbey, *Commentaire du droit du bail, Chapitre III : Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, Genève 1991, n. 80, p. 136) et rendre à tout le moins hautement vraisemblable qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1; TF 4C.155/2000

- 11 - du 30 août 2000 c. 2a, in SJ 2001 I p. 17; Bisang et al., *Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar*, 3e éd., 2008, n. 14 ad art. 271a CO). Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité peut quant à elle résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices) ; plus la résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable ; la motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale (Lachat, *op. cit.*, p. 741 et les réf. citées). Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1; TF 4A\_46/2010 du 27 avril 2010 c. 6.1 et les références citées ; TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3; Lachat, *op. cit.*, p. 741; CACI 23 novembre 2012/551). Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé – étant précisé que la motivation du congé est obligatoire si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO) et que, si le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés avant l'ouverture de la procédure, il peut cependant les compléter ou les expliciter au cours de

celle-ci (Lachat, op. cit., p. 732) –, tarde à le faire, ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, on admettra, avec d'autres indices, le congé de repréailles (Lachat, op. cit., p. 741).

### **E. 3.2**

L'appelante soutient qu'au cours de l'été 2012, le bailleur lui aurait fait part de son intention d'effectuer des travaux de transformation dans son appartement et qu'elle se serait montrée réticente. Aucun élément ne permet toutefois de corroborer une réticence de l'appelante au cours de l'été 2012. En effet, la pièce à laquelle se réfère l'appelante consiste en un courrier du 27 juin 2012 dans lequel le bailleur exprime son intention d'effectuer des travaux dans l'immeuble dont il est propriétaire à [...], ce qui n'a jamais été contesté, et demande à l'Office de la Population de lui transmettre l'adresse à l'étranger de sa locataire, partie depuis sept mois en Hongrie. Il n'est pas fait état d'une éventuelle opposition de l'appelante. Au contraire, il ressort de cette lettre que le bailleur ne parvenait pas à joindre sa locataire. Ce n'est en réalité que le 18

- 12 - décembre 2012 que la locataire s'est opposée à des travaux, sous forme de télécopie adressée au fils du bailleur, soit postérieurement à la résiliation du bail intervenue le 13 décembre 2012. L'appelante prétend en outre qu'elle aurait oralement sollicité du bailleur, au début du mois d'août 2012, une baisse de son loyer fondée sur la diminution du taux hypothécaire. Avec les premiers juges, il y a lieu de constater qu'aucun élément ne permet de corroborer cette déclaration, qui apparaît d'autant moins vraisemblable que le locataire qui entend en cours de bail obtenir une baisse de loyer à cause d'une notable modification des bases de calcul doit la demander par écrit, de préférence par pli recommandé (art. 271a al. 2 1re phr. CO) (Lachat, op. cit., p. 415), ce que l'appelante a fait au demeurant par lettre du 8 novembre 2012. Du reste, par courrier à la locataire du 19 octobre 2012 déjà, soit antérieurement à la demande de baisse de loyer de l'appelante, le bailleur avait indiqué son intention de résilier le bail à partir du 1er novembre 2012. Par conséquent, on ne saurait soutenir que le congé est la conséquence de la réticence de la locataire aux travaux envisagés par le bailleur ou de la demande de celle-ci en baisse de loyer. Le grief de l'appelante est en conséquence infondé.

### **E. 4**

L'appelante considère que le bailleur n'a pas démontré un besoin propre. Elle se contente à cet égard de mettre en doute la crédibilité du témoin, fils des bailleurs.

#### **E. 4.1**

La présomption du caractère abusif du congé donné dans la période de protection peut 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. Selon la jurisprudence, le besoin urgent ne présuppose

- 13 - 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'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel; il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 132 III 737 c. 3.4.3). Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier. Le bailleur assume

le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (TF 4A\_23/2009 du 24 mars 2009 c. 3.1). Au demeurant, la relativité de la notion d'urgence a aussi pour corollaire que, même si le besoin du bailleur justifie la résiliation anticipée du bail, il n'exclut pas toute prolongation de celui-ci (TF 4A\_78/2013 du 16 mai 2013 ; TF 4A\_79/2014 du 16 mai 2013 ; TF 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013).

#### **E. 4.2**

Les intimés ont rencontré dès le mois de juin 2012 des difficultés conjugales qui les ont conduit, au mois de septembre suivant, à prendre la décision de se séparer. Ne désirant pas divorcer, ils ont estimé que la meilleure solution consistait à prendre des logements séparés, le mari déménageant dans l'immeuble dont il était propriétaire à [...] et se rapprochant de sa fille qui y vivait et pourrait l'aider. F.\_\_\_\_\_ n'a pas cherché à se loger ailleurs que dans l'immeuble dont il est propriétaire. Depuis deux ans, les époux F.\_\_\_\_\_ ont adopté un *modus vivendi* consistant à vivre séparés dans leur appartement de [...] en faisant chambre à part. Il n'existe en l'état aucun motif de douter des déclarations du fils des intimés, qui est clairement la personne la mieux placée pour exposer la situation intime de ses parents et les modalités de leur séparation. Le fait que les bailleurs aient choisi de faire chambre à part jusqu'à ce que le mari puisse quitter le logement conjugal pour en laisser la jouissance à son épouse ne saurait faire échec au besoin urgent invoqué par les intimés. Dès lors qu'il est établi que le bailleur a résilié le bail pour des raisons personnelles crédibles, il ne saurait être exigé de celui-ci qu'il

- 14 - renonce à utiliser l'objet loué. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont validé la résiliation entreprise.

#### **E. 5**

L'appelante prétend qu'une prolongation de quatre ans dès le 31 août 2013 devrait lui être accordée. Elle soutient qu'un déménagement aurait des conséquences particulièrement pénibles sur son état de santé et que les intimés n'ont pas démontré que la vie sous le même toit, nonobstant la rupture du lien conjugal, leur était devenue insupportable.

##### **E. 5.1**

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).

- 15 - 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 (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

- 16 - 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 mars 2002 c. 4 ; SVIT, Das Schweizerische Mietrecht – Kommentar, Zurich 2008, n. 6 ad art. 272b CO).

## **E. 5.2**

Procédant à la pesée des intérêts en présence, les premiers juges ont retenu que le bail litigieux liait les parties depuis cinq ans, que la demanderesse était locataire de l'immeuble depuis le 1er octobre 2000 en vertu de baux précédents, mais n'avait pas fait la démonstration d'un enracinement dans son quartier, qu'une grave pénurie affectait notoirement le marché du logement et que la situation financière de la demanderesse était particulièrement défavorable. Relevant par ailleurs que les intimés n'avaient pas démontré que la demanderesse avait sous-loué sans leur autorisation l'appartement en cause ni démontré l'urgence particulièrement élevée de leur séparation, mais que leur besoin de reprendre l'usage de leur logement afin de concrétiser cette dernière constituait un motif légitime, sérieux, actuel et concret, ils ont estimé qu'il se justifiait d'accorder à la demanderesse une prolongation unique de son bail au 31 mars 2015, soit une durée d'un an

et sept mois. En l'occurrence, l'appelante se contente de produire un certificat médical qui, à supposer recevable (cf. supra c. 2.2), indique uniquement qu'elle n'est pas apte à porter des charges lourdes et qu'elle doit pouvoir bénéficier d'une aide conséquente pour emballer les objets. Ce fait n'est pas pertinent dans la mesure où tout un chacun a besoin d'aide pour déménager et la pénibilité d'un déménagement n'est pas déterminante pour l'octroi d'une prolongation. Pour le surplus, la pesée des intérêts en présence a été soigneusement effectuée par les premiers juges et ne prête pas le flanc à la critique, étant rappelé que, s'agissant d'une question d'appréciation, l'instance d'appel peut s'autoriser une certaine retenue et ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de

- 17 - l'autorité inférieure (TF 5A\_243/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2 ; CACI 16 août 2013/477). Le moyen de l'appelante est dès lors rejeté.

#### **E. 6**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC. Le jugement attaqué doit être confirmé. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires, arrêtés à 1'316 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'appelante. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer.

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