

# VD\_GERICHTE XC15.007260 vom 18. September 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-09-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC15.007260](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC15.007260)

FR: VD\_GERICHTE XC15.007260 du 18 septembre 2018

IT: VD\_GERICHTE XC15.007260 del 18 settembre 2018

## Erwägungen

### E. 1

Le 2 novembre 1961, [...] (père) a conclu avec W. \_\_\_\_\_ et [...], qui agissaient en qualité de gérants pour le compte de la ...][...], un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de cinq pièces situé dans un immeuble construit en 1961, comportant 42 appartements, répartis sur neuf niveaux et sis chemin de ...][...]. Au décès de ...][...] (père), survenu en 1992, son épouse ...][...] est devenue titulaire du bail de l'appartement précité.

### E. 1.1

Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, que prévoyait expressément l'art. 66 al. 1 OJ (loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943), aujourd'hui abrogé, demeure applicable sous la LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110) (ATF 135 III 334 consid. 2). Il en résulte que les considérants de l'arrêt de renvoi lient les parties et le Tribunal fédéral lui-même, celui-ci ne pouvant pas se fonder sur des considérations qu'il avait écartées ou dont il avait fait abstraction dans sa précédente décision (ATF 111 II 94 consid. 2). L'autorité cantonale est quant à elle tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral, le juge auquel la cause est renvoyée voyant donc sa cognition limitée par les motifs de cet arrêt, en ce sens qu'il est lié par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 104 IV 276 consid. 3b ; ATF 103 IV 73 consid. 1) et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant celui-ci (ATF 104 IV 276 consid. 3d). Des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points qui ont fait l'objet d'un renvoi et dans la mesure où le droit de procédure applicable autorise leur introduction à ce stade de la procédure, ces faits ne pouvant être ni étendus ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 131 III 91 consid. 5.2 ; TF 5A\_ 561/2011 du 19 mars 2012 consid. 4.1).

### E. 1.2

En l'espèce, la cause a été renvoyée à la cour de céans pour qu'elle instruisse elle-même, ou fasse instruire par le Tribunal des baux, les

- 9 - questions de la nécessité et de l'urgence de procéder au remplacement des installations sanitaires et de l'urgence de procéder au remplacement des installations sanitaires et de remettre la cuisine et les salles d'eau aux standards actuels. Dans le délai fixé aux parties pour se déterminer sur la suite de la procédure, le bailleur a produit des pièces qui prouvent peut-être la nécessité et l'urgence de certains de ces travaux, mais pas la totalité. Pour juger de la nécessité et de l'urgence de faire des travaux pour maintenir l'utilité et la valeur actuelles de la cuisine, par exemple, ces pièces ne suffisent pas. Une inspection locale est indispensable. Il convient dès lors d'annuler le jugement et de renvoyer la cause au Tribunal des baux pour complément d'instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants du Tribunal fédéral. 2.

## **E. 2**

En 1994, deux entreprises d'installateurs sanitaires ont établi un rapport sur l'état des conduites de l'immeuble, révélant de nombreux problèmes dus à la vétusté des installations sanitaires et de l'équipement

- 5 - des cuisines et salles de bains, notamment de la corrosion, de l'oxydation, des obstructions dues à des diamètres de tuyaux ne répondant plus aux normes actuelles, des difficultés à trouver des pièces de rechange pour les robinetteries d'origine ou encore la nécessité de procéder fréquemment à des réparations ou dépannages. En 1995, la propriétaire a mandaté l'architecte ...[...], qui a constaté que l'immeuble était bien entretenu et dans un état de dégradation moyen, qui ne justifiait pas une intervention urgente, sauf en ce qui concernait la distribution d'eau chaude. Le défendeur W. \_\_\_\_\_ a acquis l'immeuble précité le 14 janvier 1999, devenant ainsi seul bailleur des baux en cours.

### **E. 2.1**

Il résulte de ce qui précède que l'appel de B.P. \_\_\_\_\_ doit être rejeté, tandis que celui de A.P. \_\_\_\_\_ doit être admis. Le jugement sera réformé aux chiffres I à III de son dispositif en tant qu'il concerne B.P. \_\_\_\_\_. Il sera pour le surplus annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement sur les conclusions prises par ou contre A.P. \_\_\_\_\_, dans le sens des considérants.

### **E. 2.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'545 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à concurrence de 772 fr. 50 à la charge de l'appelant B.P. \_\_\_\_\_ qui succombe contre l'intimé W. \_\_\_\_\_ (art. 106 al. 1 CPC) et à concurrence de 772 fr. 50 à la charge de l'intimé W. \_\_\_\_\_ qui succombe contre l'appelant A.P. \_\_\_\_\_ (art. 106 al. 1 CPC).

### **E. 2.3**

S'agissant des dépens, au vu de l'issue du litige et de l'ampleur des observations de l'intimé W. \_\_\_\_\_ du 25 juin 2018, l'appelant B.P. \_\_\_\_\_ versera à l'intimé W. \_\_\_\_\_ la somme de 700 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV

- 10 - 270.11.6]), à titre de dépens de deuxième instance, somme qui représente la moitié des frais d'avocat de l'intimé. Quant à l'intimé W. \_\_\_\_\_, il versera à l'appelant A.P. \_\_\_\_\_ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC), laquelle représente la moitié des frais d'avocat de l'appelant. A ce montant s'ajoutera la restitution de l'avance de frais à concurrence de 772 fr. 50. Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance à l'intimée L. \_\_\_\_\_, qui s'en est remise à justice.

## **E. 3**

Le 8 juillet 1999, la Municipalité de Lausanne a autorisé le défendeur à procéder aux rénovations telles que décrites par l'architecte [...] en 1995. Le 5 décembre 2000, une transaction judiciaire a été conclue entre le défendeur et [...] dans le cadre d'un conflit portant sur une demande de baisse de loyer formulée par l'intéressée. Le loyer mensuel de l'appartement litigieux a ainsi été fixé à 1'515 fr. dès le 1er octobre 2000. ...] [...], qui s'est opposée au projet de rénovation, a saisi le Tribunal des baux, qui a considéré, par jugement du 26 octobre 2001, que les travaux de la première étape ne pouvaient pas lui être imposés en cours de bail, mais a notamment autorisé le traitement des conduites sanitaires, sans

remplacement. Cette décision a été confirmée par le Tribunal cantonal le 14 août 2002, puis par le Tribunal fédéral le 4 mars 2003. Dans le cadre de ce litige, deux expertises ont été mises en œuvre par le Tribunal des baux, qui ont toutes deux constaté, notamment, la nécessité de procéder au remplacement des tuyauteries intérieures de l'immeuble à court ou moyen terme. Les nuisances que les travaux prévus dans les appartements pourraient engendrer ont par ailleurs été jugées excessives en cours de bail.

- 6 -

#### **E. 4**

Les façades et les fenêtres de tout le bâtiment ont été refaites, ainsi que tous les appartements de l'aile nord, entre le 10 juillet 2000 et le 30 avril 2001. La réfection des appartements de l'aile sud, qui en comporte 17, a débuté en 2004 avec un appartement du deuxième étage. Le 15 juillet 2008, le demandeur A.P.\_\_\_\_\_, l'un des fils de [...], est venu vivre auprès de sa mère et a été enregistré en qualité d'occupant de l'appartement. Des travaux de rénovation ont encore été exécutés dans l'appartement litigieux en septembre 2008, janvier 2011, février 2012 et mars 2014. 5....] [...] est décédée le [...] 2014, laissant pour héritiers légaux ses trois enfants, soit A.P.\_\_\_\_\_, B.P.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_. Par formule officielle du 29 avril 2014 adressée aux trois héritiers de [...], la gérance a résilié le bail de l'appartement précité pour le 30 septembre 2014. La gérance a exposé à cet effet que, compte tenu de la vétusté de l'appartement, d'importants travaux de rénovation devaient y être entrepris, qui ne pouvaient pas se faire en présence d'un locataire.

#### **E. 6**

[...] SA a fait le point sur la rénovation des appartements de l'immeuble dans une note établie le 14 août 2016. Cette note, à laquelle est annexée une « coupe transversale » de l'immeuble datée du 11 avril 2014, concerne uniquement les 17 appartements « côté lac », soit l'aile sud de l'immeuble. Il est exposé que la tuyauterie doit être intégralement remplacée, en procédant par colonne de chute sur toute leur verticalité. Cette opération, qui peut être exécutée par tronçons d'une hauteur d'étage, mais sans la présence de locataires dans les appartements

- 7 - concernés, a été exécutée dès 2003 lors de changements ou rocadés de locataires. A l'été 2015, la rénovation a eu lieu dans dix appartements sur dix-sept, soit 60 % de l'installation, de sorte qu'il reste encore un risque important de dégâts d'eau et que l'écoulement du temps menace « la cohérence globale de la mise à niveau », le vieillissement ne pouvant pas être homogène. Il est par ailleurs relevé que les travaux envisagés permettent de désamianter les revêtements de faïences, de séparer les colonnes de chutes pour les eaux claires et les eaux usées, de mettre à niveau l'installation électrique des locaux humides et de permettre l'installation de lave-linge et séchoirs individuels dans les locaux sanitaires. Il est en outre projeté de supprimer les chambres de bonne qui jouxtent les cuisines pour agrandir celles-ci et permettre l'installation d'un agencement aux dimensions actuelles.

#### **E. 7**

Le demandeur A.P.\_\_\_\_\_ occupe seul l'appartement litigieux. S'il s'est annoncé auprès de la gérance en juillet 2008, il ressort d'un extrait du Contrôle des habitants de Lausanne du 16 juin 2014 que l'intéressé est en réalité inscrit à l'adresse de l'appartement litigieux depuis le 1er juillet 2007.

## E. 8

Le 26 mai 2014, A.P.\_\_\_\_\_, A.P.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ ont déposé une requête contre W.\_\_\_\_\_ auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, en concluant à l'annulation de la résiliation de bail du 29 avril 2014, subsidiairement à une prolongation de bail pour une durée de quatre ans. La défenderesse L.\_\_\_\_\_ a toutefois informé la commission qu'elle s'opposait à la démarche des demandeurs. A la suite de l'échec de la conciliation, la Commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder le 22 janvier 2015. Les demandeurs A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ ont ensuite saisi le Tribunal des baux le 20 février 2015 d'une demande, par laquelle ils ont pris les mêmes conclusions.

- 8 - Par courrier du 10 mars 2015, la défenderesse L.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs. Dans ses déterminations du 20 avril 2015, le défendeur W.\_\_\_\_\_ a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs. En droit : 1.

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