

VD_GERICHTE XC16.036659 vom 21. März 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC16.036659

FR: VD_GERICHTE XC16.036659 du 21 mars 2018

IT: VD_GERICHTE XC16.036659 del 21 marzo 2018

Erwägungen

E. 3

Le 20 mars 2014, la régie de l'immeuble de [...], X. _____, a adressé aux demandeurs une résiliation de bail pour non-paiement du loyer pour le 30 avril 2014. Les demandeurs ont contesté ce congé devant la Commission de conciliation du district de Lavaux-Oron (ci-après : commission de conciliation). Dans un courrier adressé aux demandeurs le 14 avril 2014, la régie a accepté d'annuler le congé pour autant que ces derniers s'engagent à s'acquitter de leur loyer « dans le délai imparti, soit le 10 de chaque mois au plus tard ». La gérance a confirmé cette renonciation par courrier du 15 mai 2014, en constatant que les demandeurs avaient acquitté leur loyer avec un retard de cinq jours par rapport au délai qui leur avait été accordé.

E. 3.1

En substance, les appelants estiment que les premiers juges auraient abusé de la marge d'appréciation que leur confère l'art. 4 CC en tant qu'ils auraient fait prévaloir leur sentiment de l'équité sur le respect d'une norme sécuritaire, à savoir l'art. 3.2 de la Directive de protection incendie, qui aurait valeur de loi, qui aurait une portée impérative et qui ne laisserait aucune matière à interprétation. De plus, le jugement se limiterait à affirmer que le degré de gravité du manquement des locataires à leurs devoirs ne correspond pas à la jurisprudence du Tribunal fédéral, sans même citer un seul arrêt du Tribunal fédéral à l'appui de son affirmation. Selon les appelants, le Tribunal des Baux aurait dû appliquer la loi et aurait dû constater que la bailleuse avait respecté le principe de la proportionnalité en mettant à deux reprises les locataires en demeure de respecter les normes de sécurité. Ils soutiennent que le refus des

- 10 - intimés serait suffisamment caractérisé pour rendre insupportable la continuation du bail, de sorte que la résiliation signifiée par la bailleuse serait valable.

E. 3.2

L'art. 257f CO ne prescrit pas une obligation générale de diligence à l'égard du bailleur. Cette obligation est limitée à des comportements en rapport avec l'usage de la chose louée. Selon l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de l'objet remis à bail avec le soin nécessaire et doit avoir pour les personnes habitant l'immeuble ainsi que pour les voisins les égards qui leur sont dus. Il doit en outre en faire un usage conforme au contrat (Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire Pratique, Bâle 2010, nn. 5 et 6 ad art. 257f CO). Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé

minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire ou un manque d'égards envers les voisins, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (ATF 132 III 109 consid. 5 ; TF 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1). Lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace, sans conversion possible en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3 ; Higi, Zürcher Kommentar, n. 72 ad - 11 - art. 257f CO ; Lachat, Le droit du bail à loyer, Lausanne 2008, p. 682 n. 3.2.2). La violation du devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 2 CO (première condition) peut consister, notamment, en des excès de bruit (ATF 136 III 65 consid. 2.5) ou l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes (TF 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.2). La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs (troisième condition) exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (TF 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1). En outre, pour être fondé à résilier le contrat, le bailleur doit prouver que le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui-même ou les personnes habitant la maison (plus largement, pour les usagers de l'immeuble) (quatrième condition). C'est dire que le locataire persiste à ignorer la violation du ou des devoirs liés à l'obligation de diligence, au point qu'il n'est plus possible d'exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer de la chose jusqu'à l'échéance ordinaire ; dans le domaine immobilier, en particulier, la situation est telle que le bailleur peut craindre que d'autres locataires se prévalent des règles sur la garantie des défauts (Wessner, op. cit., n. 37 ad art. 257f CO). Il faut donc que le manquement du locataire soit d'une certaine gravité (Lachat, Commentaire romand du Code des obligations I, n. 10 ad art. 257f CO) : une contravention mineure au règlement de la maison ne suffit pas (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 679). La résiliation au sens de l'art 257f CO ne peut pas être autorisée pour des violations du contrat qui sont certes graves, mais qui ne rendent pas la poursuite du bail intolérable (Conod/Bohnet, Droit du bail, Bâle et Neuchâtel 2014, p. 188 n. 851). Le juge du fait apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (ATF 136 III 65 consid. 2.5 ; ATF 132 III 109 consid 2 ; TF 4A_393/2014 du 19 novembre 2014, consid. 2).

- 12 -

E. 3.3

En l'espèce, comme le plaident les intimés, les éléments du dossier n'établissent pas que d'autres usagers de l'immeuble se seraient plaints, ni qu'ils seraient fondés à se prévaloir de la garantie des défauts. Si l'on peut admettre qu'un usage abusif des parties communes, en l'espèce le palier des intimés, peut être constitutif d'une violation du devoir de diligence incombant au locataire ou d'un manque d'égards envers les voisins, les appelants n'ont en revanche pas établi que la continuation du bail serait insupportable. L'absence de toute plainte confirme cette appréciation. En outre, le passage à l'endroit litigieux reste aisé, ce que les appelants ne contestent du reste pas. Finalement, si la bailleuse craint d'être recherchée en responsabilité, il lui demeure loisible de sommer les locataires d'enlever les

objets prétendument encombrants, sous la menace d'agir en justice. Sur la base de ce qui précède, il apparaît que la condition du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur n'est pas réalisée. Le congé est ainsi inefficace, comme l'ont relevé les premiers juges. 4. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et que le jugement entrepris doit être confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'491 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des héritiers de feu Z._____, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Vu l'issue du litige, les intimés, invités à se déterminer sur l'appel et qui obtiennent entièrement gain de cause, ont droit à de pleins

- 13 - dépens. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu du dépôt d'une brève réponse de trois pages, page de garde comprise, à 500 fr. (art. 3 et 9 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

E. 4

Le 21 octobre 2014, la régie a adressé aux demandeurs une nouvelle résiliation de bail pour le 31 mars 2015 « pour justes motifs ». Selon la lettre d'accompagnement, le motif de la résiliation était le retard récurrent dans le paiement du loyer. Les demandeurs ont contesté ce congé devant la commission de conciliation, en dirigeant leur action contre feu la défenderesse. Au bénéfice d'une autorisation de procéder, les demandeurs ont porté leur action devant le Tribunal des baux, en dirigeant leur action contre feu la défenderesse. A l'audience du 10 février 2016, les parties ont conclu une transaction aux termes de laquelle les locataires s'engageaient en substance à mettre en place un ordre permanent pour le paiement du loyer, à défaut de quoi la résiliation de bail prendrait effet au 1er avril 2017, la possibilité étant réservée à feu la défenderesse de notifier une résiliation extraordinaire aux demandeurs selon les modalités prévues par la loi.

- 5 -

E. 5

a) Le 30 octobre 2015, la régie a adressé aux demandeurs une « sommation » par laquelle elle a indiqué leur avoir demandé de libérer leur palier des « nombreux objets qui y étaient entreposés » et, constatant que cela n'avait pas été fait, leur a imparti un délai au 30 novembre 2015 pour y remédier, faute de quoi leur bail serait résilié pour justes motifs. b) Le 17 mars 2016, la régie a adressé aux demandeurs une « dernière sommation » aux termes de laquelle elle a relevé que le palier n'avait pas été libéré, de sorte qu'elle leur a octroyé un dernier délai de 7 jours pour le faire, sous la menace de la résiliation du bail. c) Sur formule officielle de notification de résiliation de bail datée du 8 avril 2016, la régie a résilié le bail des demandeurs pour le 31 mai 2016 « pour justes motifs ». Dans un courrier d'accompagnement du même jour, elle a expliqué que le congé était motivé par le fait que, malgré la sommation du 17 mars 2016, les demandeurs n'avaient toujours pas libéré le palier des « nombreux objets qui y étaient entreposés », ce qui démontrait un « manque d'égards certain vis-à-vis des autres locataires » et était « contraire à la sécurité dans l'espace commun de l'immeuble, en cas d'incendie notamment ». d) Selon l'art. 3.2 de la « Directive de protection incendie, voies d'évacuation et de sauvetage » du 26 mars 2003, établie par l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie, « [l]es escaliers, les couloirs, les issues et les voies de circulation servant de voies d'évacuation doivent être maintenues dégagés en tout temps et utilisables en toute sécurité. Ils ne doivent pas servir à d'autres usages. » e) Deux photographies, dont la date de prise n'a pas été

établie, laissent apparaître, sur le palier des demandeurs, une petite armoire à deux portes, pouvant abriter notamment des chaussures, une petite table basse, sur laquelle sont déposés divers objets, ainsi que trois bacs en plastique empilés, servant vraisemblablement au tri des déchets ménagers. Ces objets sont entreposés sur le palier des demandeurs de

- 6 - manière ordonnée, contre la paroi qui fait face aux escaliers, à l'exception d'une paire de chaussures, que l'on observe sur l'un des clichés, déposée devant le paillason d'entrée. Malgré la présence de ces objets, il reste sur le palier un espace libre d'au moins 1 m 50 permettant le passage dans ce qui constitue, de l'aveu des parties, la seule cage d'escaliers de l'immeuble.

E. 6

a) Le 9 mai 2016, les demandeurs ont saisi la commission de conciliation d'une requête en contestation de la résiliation de bail susmentionnée, dirigée contre feu la défenderesse. La commission a tenu audience le 16 juin 2016 et a rendu une proposition de jugement le 22 juin 2016. Les demandeurs ayant formé opposition à cette proposition de jugement, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 15 juillet 2016. b) Par requête du 17 août 2016 dirigée contre feu la défenderesse, les demandeurs ont conclu, sous suite de frais et dépens, à la nullité de la résiliation de bail du 8 avril 2016, subsidiairement à son annulation, plus subsidiairement à une prolongation du contrat de bail pour une durée de trois ans. Par réponse du 13 janvier 2017, feu la défenderesse a conclu au rejet de la requête et à ce qu'il soit constaté que la résiliation du 8 avril 2016 pour le 31 mai 2016 est valable. c) Le Tribunal des baux a tenu audience de jugement le 25 janvier 2017.

E. 7

FeuZ._____ est décédée le 16 février 2017, à [...]. En droit : 1.

- 7 - 1.1 Les intimés contestent en premier lieu la qualité pour agir de feu Z._____ au motif qu'elle est décédée avant l'introduction de l'appel, de sorte que la recevabilité de l'appel serait compromise. 1.2 La capacité d'être partie est une condition de recevabilité de l'action au sens de l'art. 59 al. 2 let. c CPC. Les conditions dans lesquelles une personne peut, sans s'engager elle-même, conclure un contrat au nom et pour le compte d'autrui en tant que représentant direct sont réglées par les art. 32 ss CO (TF 4A_473/2011 du 22 décembre 2011 consid. 1.1). Aux termes de l'art. 35 CO, qui règle les rapports de représentation, les pouvoirs découlant d'un acte juridique s'éteignent par la perte de l'exercice des droits civils, par la faillite, par la mort ou par la déclaration d'absence, soit du représenté, soit du représentant, à moins que le contraire n'ait été ordonné ou ne résulte de la nature de l'affaire. Lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat (art. 38 al. 1 CO). L'art. 560 CC prévoit que les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (al. 1); ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses dettes (al. 2). En particulier, le bail passe aux héritiers ex lege (Burkhalter/Martin-Favre, Le Droit suisse du bail à loyer – Commentaire, Zurich 2011, n. 3 ad art. 261-261a CO). En principe, les héritiers membres de la communauté héréditaire (art. 602 CC), qui sont des consorts matériels nécessaires, sont titulaires (sur le plan actif) ensemble d'un seul et même droit sur chacun des biens de la succession; ils ne peuvent en disposer qu'ensemble (art. 602 al. 2 et 653 al. 2 CC) et doivent donc agir en justice ensemble (TF 4A_689/2016 du 28 août 2017 et références citées).

- 8 - 1.3 Au décès de feu Z. _____, le 16 février 2017, les pouvoirs découlant de la procuration confiée à Me Serge Demierre ont pris fin. En conséquence, lorsqu'il a introduit l'appel le 14 septembre 2017 au nom de feu Z. _____, Me Serge Demierre, a agi sans pouvoirs. Néanmoins, les héritiers de feu Z. _____ sont devenus titulaires des droits de celle-ci, en particulier de la propriété sur l'immeuble sis à [...], y compris du bail grevant l'immeuble. Ils sont dès lors, par le seul effet de la loi, substitués à feu la défenderesse dans le procès opposant celle-ci aux intimés (Nicolas Jeandin, CPC Commenté, 2011, n. 28 ad art. 83 CPC). Aussi, en signant, les 31 janvier et 7 février 2018, une déclaration selon laquelle ils « confirmaient le mandat » confié à Me Serge Demierre, les héritiers de feu Z. _____ ont en réalité ratifié, a posteriori, le dépôt de l'appel par l'avocat. 1.4 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse 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 (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

- 9 - 1.5 En l'espèce, le montant du loyer s'élève à 1'044 fr. par mois, plus 320 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Aussi, formé en temps utile par les héritiers de feu Z. _____ qui ont la qualité pour agir ainsi qu'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui, calculées conformément à la jurisprudence qui précède, sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. 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. Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC). 3.

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