

VD_GERICHTE XC17.030624 vom 5. November 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC17.030624

FR: VD_GERICHTE XC17.030624 du 5 novembre 2018

IT: VD_GERICHTE XC17.030624 del 5 novembre 2018

Erwägungen

E. 3.1

Invoquant simultanément une constatation inexacte des faits et une violation de l'art. 271 CO, les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que les résiliations de bail qui leur ont été signifiées le 20 février 2017 pour le 31 mars 2018 étaient valables.

E. 3.2.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (TF 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1 ; TF 4A_167/2012 du 2

- 20 - août 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et

E. 3.2.2

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la

- 21 - bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108 ; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif,

sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1). Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt de celui-ci au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2 ; TF 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux ; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (TF 4A_18/2016 précité consid. 3.2 ; TF 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités). Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497 ; ATF

- 22 - 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification ; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62 ; TF 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1 ; TF 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2 ; TF 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). En vertu de l'art. 271. al. 2 CO, le congé ne doit être motivé que si l'autre partie le demande. La motivation du congé revêt toutefois une importance décisive lorsqu'il s'agit de décider si le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La motivation peut en principe encore être indiquée devant le tribunal de première instance, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC ; ATF 138 III 59 consid. 2.3). La détermination du sens et de la portée du motif s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (ATF 127 III 444 consid. la p. 445). Il ne faut donc pas s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont le bailleur a pu se servir (art. 18 al. 1 CO). Il n'y a abus de droit, et partant violation de l'art. 271 al. 1 CO, que lorsqu'il existe une disproportion grossière entre les intérêts légitimes respectifs du bailleur et du locataire (ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744).

E. 3.2.3

; ATF 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3 ; TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3 ; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5 ; TF 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

E. 3.3

; ATF 140 I 285 consid. 6.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; ATF 136 I 229 consid 5.3 ; ATF 134 I 140 consid. 5.3) ou lorsque le moyen de preuve n'est d'emblée pas susceptible de prouver l'allégation (TF 5A_645/2016 du 18 mai 2017 consid. 3.2.1).

E. 3.3.1

Les appelants exposent que le motif du congé invoqué par l'intimé – à savoir le besoin propre de l'appartement en cause pour y loger son fils E._____ à compter du début de ses études universitaires à Lausanne – n'aurait pas été démontré de manière convaincante, de sorte qu'il s'agirait d'un prétexte. Ils font valoir que seul le fils et la fille de l'intimé auraient confirmé ce motif et reprochent aux premiers juges d'avoir pris les déclarations de ces derniers «pour argent comptant». Ils

- 23 - relèvent, en substance, qu'un étudiant en avant-dernière année de gymnase ne pourrait pas d'ores et déjà savoir où ni quelle matière il entendrait étudier par la suite, « dès lors qu'il est notoire que les étudiants choisissent leur faculté la dernière année du gymnase ».

Ensuite, ils exposent qu'un autre appartement de l'intimé était vacant lors de la résiliation litigieuse, en particulier un logement de trois pièces à l'avenue [...] ; bien que celui-ci fût libre « trop tôt », ils estiment qu'il aurait suffi à l'intimé, pour y loger son fils, de conclure divers contrats de durée déterminée jusqu'en septembre 2018, plutôt que de résilier le bail en cause ; selon eux, le fait que le loyer de ce logement n'était pas le plus bas du patrimoine immobilier de l'intimé ne serait pas davantage déterminant, dès lors que ce dernier aurait pu limiter son dommage en procédant comme pour sa fille H._____, soit en faisant occuper ledit logement non seulement par son fils mais également par deux colocataires. Les appelants se prévalent également du fait qu'une autre chambre appartenant à l'intimé était vacante au moment de la résiliation litigieuse, à savoir une chambre dont le bail avait été résilié le 30 janvier 2017 pour le 30 avril 2017 dans l'appartement occupé en colocation par H._____. Ils invoquent enfin que même si la Cour de céans devait retenir que le motif réel de la résiliation aurait été le besoin propre de l'intimé, le congé devrait être annulé au motif qu'il serait contraire à la bonne foi. Ils soutiennent à cet égard que la résiliation aurait été prématurée, dès lors qu'il serait inconcevable que E._____ eût déjà connu ses projets plus de 18 mois avant la rentrée universitaire de septembre 2018. En particulier, le fait que l'intimé ait indiqué dans un premier temps que son fils allait poursuivre des études « à l'université » au lieu de « l'EPFL » serait de nature à démontrer que le motif invoqué n'était pas crédible.

E. 3.3.2

Les premiers juges ont retenu que le motif invoqué par l'intimé avait été confirmé de manière convaincante par E._____ et sa soeur H._____. En particulier, ils ont relevé que les résultats scolaires de E._____, en février 2017, lui permettaient de compter avec le fait qu'il pourrait débiter des études universitaires en automne 2018 et qu'il était fréquent que de nombreux jeunes résidant en Valais « s'exilent » dans la

- 24 - région lausannoise pour poursuivre leurs études afin de s'éviter de longs trajets. D'ailleurs, la réalité du motif invoqué était, selon ces magistrats, corroborée par des circonstances postérieures au congé, en ce sens qu'il était établi, au moment de l'instruction de première instance, que E._____ avait procédé à une pré-inscription à l'EPFL. Les premiers juges ont ensuite observé que l'intimé avait clairement expliqué les raisons qui l'avaient amené à porter son choix sur l'appartement en question : dès lors que le logement serait mis à disposition de son fils gratuitement, il lui importait, dans le cadre de la gestion

de son patrimoine, que le loyer « sacrifié » soit le plus bas possible ; il n'avait en outre jamais songé à installer son fils dans l'un des logements qu'il possédait à l'avenue [...], en raison de l'emplacement idéal dont jouissait l'immeuble en cause, sis à l'avenue [...], pour les étudiants se rendant sur le campus de Dorigny. Les premiers juges ont encore retenu que de fait, le loyer que les appelants payaient à l'intimé était le plus bas de l'immeuble sis à l'avenue [...] et qu'il était inférieur à celui que l'intimé retirait de la location des appartements sis à l'avenue [...].

E. 3.3.3

L'analyse des premiers juges peut être confirmée. En premier lieu, on ignore d'où vient l'affirmation « prétendument notoire » que les étudiants ne choisiraient qu'en dernière année de gymnase leur faculté et lieu d'études universitaires. Si c'est peut être le cas de certains étudiants, il n'en demeure pas moins que bon nombre de gymnasiens ont déjà une idée assez concrète – si ce n'est définitive – de ce qu'ils veulent étudier, et dans quel lieu, au cours de leur première ou deuxième année de gymnase. Ainsi, il est tout à fait crédible que lors de sa deuxième année de gymnase, E. _____ ait décidé de poursuivre un cursus universitaire à Lausanne, ce qui est d'ailleurs fréquent pour les étudiants originaires du Valais. On ne saurait suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent que les projets de vie de E. _____ au moment de son audition auraient été flous. Outre le fait que celui-ci a confirmé – de manière convaincante selon les premiers juges – son intention d'étudier à l'EPFL à compter de la rentrée universitaire de 2018, il a entrepris diverses démarches à cette fin, notamment en s'inscrivant à

- 25 - une journée d'information pour les étudiants organisée en novembre 2017 ou en déposant une pré-inscription en ligne pour effectuer un bachelor dans cet établissement, ce qui corrobore le fait que son projet d'études était sérieux et concret. A cet égard, c'est à tort que les appelants prétendent qu'il n'y aurait pas lieu de tenir compte de ces démarches, au motif qu'elles auraient été réalisées postérieurement au congé. Afin d'interpréter les intentions du bailleur au moment de la résiliation, la jurisprudence admet en effet de prendre en considération des faits survenus ultérieurement (cf. supra consid. 3.2.2). En second lieu, c'est en vain que les appelants cherchent à démontrer que le congé contreviendrait aux règles de la bonne foi, au motif que l'intimé aurait disposé de solutions alternatives pour loger son fils durant ses études. S'agissant de l'appartement qui aurait été disponible à l'avenue [...], comme l'ont retenu les premiers juges, il a été établi que les loyers de cet immeuble étaient plus élevés que celui des appelants, et qu'en sus la localisation était nettement moins pratique pour un étudiant universitaire. De même, au sujet de la chambre qui était brièvement à disposition dans la colocation de H. _____, le souhait des enfants de ne pas vivre ensemble est légitime. Quoi qu'il en soit, contrairement à ce que semblent invoquer les appelants, ce n'est pas parce que l'intimé n'a pas imposé à son fils E. _____ de faire un trajet plus long pour se rendre à l'université ou de vivre en colocation avec sa sœur que le motif invoqué serait contraire à la bonne foi. Une telle conclusion ne peut pas davantage être tirée du fait que l'intimé n'a pas choisi de mettre à disposition de son fils l'appartement de l'avenue [...], en le louant dans le même temps à deux colocataires pour « limiter son dommage ». Il n'y a pas non plus lieu de retenir, comme le soutiennent les appelants, que l'intimé « mentirait » dans la mesure où il aurait tout d'abord indiqué que son fils allait « à l'université » avant d'affirmer ensuite qu'il irait à « l'EPFL ». En effet, comme l'ont relevé les premiers juges, parler d'études universitaires en rapport avec l'enseignement de l'EPFL, dont le campus est voisin de celui de l'Université

de Lausanne, procède d'une facilité de langage notoirement répandue. On ne saurait déduire de

- 26 - cette facilité de langage que le motif avancé par l'intimé serait un prétexte. En définitive, c'est à raison que les premiers juges ont considéré que le congé litigieux n'était pas contraire aux règles de la bonne foi, étant rappelé que selon la jurisprudence, le seul fait qu'une résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant à cet égard (cf. supra consid. 3.2.2). Par conséquent, le grief des appelants doit être rejeté.

E. 3.4.1

Les appelants exposent que les congés devraient être également annulés au motif qu'il existerait une disproportion manifeste des intérêts en présence. En particulier, dans la balance des intérêts, ils font valoir que l'appelante loue l'appartement en question depuis plus de trente ans, qu'elle a des liens forts avec le quartier, que son salaire n'est pas très élevé, qu'elle souffre de problèmes de santé et qu'il faudrait tenir compte de la pénurie de logements ayant cours actuellement. A l'inverse, l'intimé n'aurait, selon eux, aucun intérêt qu'il conviendrait de protéger. Ils estiment, en particulier, que E. _____ aurait pu occuper l'appartement de l'avenue [...] et, bien que celui-ci soit plus éloigné de l'EPFL, qu'il aurait très bien pu faire les trajets supplémentaires avec les transports publics. Ils soutiennent ensuite que E. _____ aurait pu également partager en colocation l'appartement qu'occupait sa soeur, le fait que les enfants ne souhaiteraient pas vivre dans le même appartement ne devant, selon eux, pas être protégé.

E. 3.4.2

En l'espèce, il faut rappeler que selon la jurisprudence fédérale, un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut ainsi examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux, une telle pesée des intérêts

- 27 - n'intervenant que dans l'examen de la prolongation du bail (cf. supra consid. 3.2.2). Au vu de ce qui précède, l'analyse des premiers juges peut être confirmée. Pour les motifs déjà exposés, c'est à raison que ceux-ci ont retenu que l'intimé disposait d'un intérêt réel à récupérer l'appartement litigieux pour y loger son fils E. _____ durant ses études. Dans cette mesure, un prétendu intérêt prépondérant des locataires au maintien du bail est sans pertinence en ce qui concerne l'appréciation de la validité des congés. Au demeurant, on relèvera que si l'appelante « loue » certes le bien en question depuis trente ans, elle ne « l'occupe » pas depuis trente ans. Selon ses propres déclarations, elle a en effet séjourné régulièrement à l'étranger et a aussi occupé, durant plusieurs années, un autre appartement à Lausanne avec son compagnon, ce qui permet de relativiser quelque peu son attachement au logement litigieux tel qu'elle l'a allégué. On observera enfin que contrairement à ce que semblent soutenir les appelants, le fait que des appartements auraient été libérés durant la procédure et qu'aucun n'aurait été offert à l'appelante ne permet nullement de remettre en cause l'intérêt qu'avait le bailleur à mettre l'appartement litigieux à disposition de son fils. Or seul cet intérêt est déterminant en l'espèce pour apprécier la validité des congés. Il s'ensuit que le grief des appelants doit être rejeté.

E. 4.1

Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendu et de leur droit à la preuve.

E. 4.2

Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101] ; Schweizer, CPC Commenté, op. cit., n. 1 ad art. 152 CPC). Le droit à la preuve, découlant de l'art. 152 al. 1 CPC, n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été

- 28 - régulièrement offerte en temps utile selon les règles de la procédure (ATF 138 V 125 consid. 2.1 ; ATF 135 I 187 consid. 2.2 ; TF 8C_558/2016 du 4 mai 2017 consid. 5.2 ; TF 4A_381/2016 du 29 septembre 2016 consid. 3.1.2). Par moyens de preuve « adéquats », il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (Schweizer, op. cit. n. 8 ad art. 152 CPC). Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Le juge ne peut refuser une mesure probatoire que lorsqu'il est parvenu à se forger une conviction exempte d'arbitraire sur la base des preuves déjà recueillies et qu'il conclut sans arbitraire que la mesure requise ne conduirait pas à modifier sa conviction (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; ATF 133 III 295 consid. 7.1 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6 ; ATF 114 II 289 consid. 2a). Le droit à la preuve ne s'oppose pas à ce que l'autorité mette un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 141 I 60 consid.

E. 4.3

Les appelants soutiennent que ce serait à tort que les premiers juges auraient refusé la production complète des pièces requises 151 et 156, à savoir des états locatifs de l'immeuble en cause et de l'immeuble sis à l'avenue [...] depuis 2008, respectivement depuis 2012. Il en irait de même des témoignages de K._____ et A.C._____, ainsi que des lettres de résiliation adressées aux précédents locataires ayant occupé les appartements de H._____ et D._____. De l'avis des appelants, ces éléments seraient de nature à démontrer que la volonté réelle de l'intimé était « d'augmenter massivement ses loyers ».

- 29 -

E. 4.4

Les premiers juges ont considéré que les états locatifs produits par l'intimé et sa gérance suffisaient à renseigner le tribunal, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de donner suite à la requête des appelants tendant à ce que ces titres fussent complétés, cette requête relevant manifestement d'une tentative prohibée de recherche indéterminée de preuves (« fishing expedition »). Quant au témoignage d'A.C._____, les premiers juges ont relevé qu'il avait été établi que le père de celle-ci, B.C._____, avait été locataire de l'appartement qu'occupe H._____ entre juin 2013 et septembre 2014, qu'il avait contesté son loyer initial, avec succès selon les appelants, et qu'il était aussi établi qu'un certain B._____

lui avait succédé, pour un loyer non contesté de 1500 fr. par mois. Quoiqu'il en soit, les premiers juges ont estimé qu'il importait peu de savoir si les contrats conclus avec B.C._____ et B._____ l'étaient pour une durée déterminée, dès lors que les appelants essayaient en vain de démontrer que l'intimé se servirait de contrats de durée déterminée afin de dissuader ses locataires de contester les loyers. Ils ont notamment observé à cet égard que, tant dans l'immeuble de l'avenue [...] que dans celui de l'avenue [...], l'intimé conservait des locataires qui payaient des loyers objectivement modestes, et que de toute manière, même si l'on devait considérer que dans tel ou tel cas le comportement de l'intimé pourrait prêter le flanc à la critique, il n'en demeurerait pas moins qu'il serait absolument insoutenable d'en inférer que, de manière constante et répétée, et y compris dans la présente affaire, celui-ci aurait procédé au mépris des règles de la bonne foi.

E. 4.5

Les considérations qui précèdent peuvent être confirmées dans leur intégralité, tant pour la production des documents complémentaires requis que pour l'audition des témoins K._____ et A.C._____. Pour les motifs déjà exposés, les preuves au dossier démontrent à satisfaction que c'est pour pouvoir mettre l'appartement litigieux à disposition de son fils que l'intimé a résilié le contrat de bail des appelants, comme il l'a d'ailleurs fait valoir dès l'origine. On ne saurait inférer un autre motif de congé de la manière dont l'intimé aurait prétendument agi dans le cadre d'autres relations contractuelles. Partant,

- 30 - c'est à raison que les premiers juges ont rejeté les réquisitions de preuves précitées, celles-ci ne concernant pas le bail en cause et n'étant pas pertinentes pour apprécier la validité du congé in casu. Il s'ensuit que le grief tiré d'une prétendue violation du droit d'être entendu et du droit à la preuve est inconsistant et doit être rejeté.

E. 5.1

Invoquant simultanément une constatation inexacte des faits et une violation de l'art. 272 CO, les appelants remettent en cause la durée de la prolongation de bail qui leur a été octroyée par les premiers juges.

E. 5.2

La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b pp. 448 ss. ; TF 4C.139/2000 du

E. 5.3

Les appelants soutiennent que la durée de la prolongation accordée par les premiers juges – 15 mois – serait largement insuffisante. Ils estiment que ceux-ci n'auraient pas suffisamment pris en compte les liens étroits que l'appelante aurait tissés avec le quartier depuis trente ans, de même que son état de santé précaire. Au contraire, le Tribunal des baux aurait, selon eux, accordé trop d'importance au fait que la résiliation avait été donnée plusieurs mois à l'avance, dès lors qu'il ne ressortirait pas du dossier que l'intimé leur aurait permis de résilier leur contrat de manière anticipée pour qu'ils ne fussent pas confrontés au risque d'un double loyer. Pour ces différents motifs, les appelants estiment qu'une prolongation de quatre ans devrait leur être accordée, ou à tout le moins une première prolongation au 20 juin 2019.

E. 5.4

Les premiers juges ont retenu que l'intérêt du bailleur était d'ordre pratique, soit assurer un logement à son fils pour le début de ses études universitaires en automne 2018 afin de lui éviter de faire quotidiennement les trajets entre Sion et Lausanne. Ils ont également relevé que l'intimé pourrait trouver une solution provisoire sans que son fils doive prendre un bail auprès d'un tiers. Ainsi en cas de prolongation, il serait possible d'exiger de l'intimé qu'il mette provisoirement à disposition de son fils l'appartement occupé précédemment par K. _____, que la gérance avait proposé à la location pour une durée déterminée jusqu'en août 2018, respectivement l'appartement loué par D. _____ et J. _____ pour une durée déterminée jusqu'au 30 juin 2018. Ces difficultés pratiques

- 32 - pourraient ainsi être surmontées au sacrifice de l'intérêt économique que faisait valoir l'intimé qui souhaitait pouvoir loger son fils au moindre coût possible. Au vu de la durée de la relation contractuelle et de la pénurie de logements d'une part, et des intérêts du bailleur d'autre part, les premiers juges ont donc considéré que le bail pouvait être prolongé. Cela étant, les premiers juges ont estimé qu'il n'y avait pas lieu à long terme d'attendre une modification de circonstances propre aux parties, de sorte qu'il se justifiait d'opter d'emblée en faveur de l'octroi d'une seule prolongation. Ils ont relevé que s'il paraissait indéniable que l'appelante était attachée à son appartement, à l'immeuble ainsi qu'au quartier, ses nombreux voyages et longues absences passées tendaient à démontrer qu'elle n'y avait pas tissé des liens sociaux particulièrement intenses. Ils ont observé que l'appelante n'alléguait pas non plus que ses parents habiteraient à proximité ou qu'elle aurait des difficultés à se rendre chez eux ou au chevet de sa soeur hospitalisée si elle devait loger dans un autre quartier de Lausanne. Par ailleurs, les conditions de revenu de l'appelante, qui pouvaient être qualifiées de satisfaisantes, ne constituaient pas davantage un obstacle dirimant à la recherche d'un nouveau logement, pas plus que ses prétendus problèmes de santé dont il était relevé qu'ils étaient très peu documentés et qu'ils ne l'empêchaient pas d'assumer des obligations professionnelles à hauteur de 80%. En outre, le loyer objectivement modeste dont s'acquittait l'appelante ne la dispensait pas d'étendre ses recherches à des loyers plus élevés mais compatibles avec ses ressources, puisque la prolongation du bail n'avait pas pour objectif de permettre au locataire de continuer de bénéficier de conditions avantageuses. Enfin, l'appelante avait bénéficié de fait d'une prolongation, le congé lui ayant été signifié plus d'une année avant l'échéance. Au vu de ces différents éléments, les premiers juges ont ainsi considéré qu'une prolongation de quinze mois, soit jusqu'au 1er juillet 2019, constituait une mesure qui tenait compte de manière adéquate des intérêts divergents des parties.

E. 5.5

L'appréciation des premiers juges peut être là encore confirmée.

- 33 - Contrairement à ce que soulèvent les appelants, le Tribunal des baux a bel et bien pris en compte les liens de l'appelante avec le quartier, tout en tempérant cet élément en raison de ses longues absences. De même, il a relevé que l'appelante se prévalait de son état de santé précaire, tout en constatant que cela ne l'empêchait pas d'exercer une activité professionnelle et ne constituait pas un obstacle dirimant à ce qu'elle déménage dans un autre quartier de Lausanne. Enfin, il a en effet été relevé que la résiliation du bail avait été notifiée plus d'une année à l'avance. Cela étant, les premiers juges n'ont toutefois pas accordé, comme le soutiennent les appelants, une « importance démesurée » à tel ou tel critère, mais ils ont procédé à une pondération de tous ces éléments mis ensemble. En

définitive, les appelants ne démontrent pas que les premiers juges auraient violé l'art. 272 CO et la jurisprudence fédérale en la matière, de sorte que leur grief doit être rejeté. 6. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 853 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

- 34 -

E. 10

juillet 2000 consid. 2a). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 in initio CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Pour ce qui est du bailleur, il ne faut pas tenir compte uniquement de son besoin propre et urgent d'utiliser les locaux (art. 272 al. 2 let. d CO), mais aussi de sa situation personnelle, familiale et financière (art. 272 al. 2 let. c CO). Le besoin urgent du bailleur n'est en effet qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. L'énumération de l'art. 272 al. 2 CO n'étant pas exhaustive, il est possible de prendre en considération tous les intérêts financiers du bailleur (TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016 consid. 5.3.1, publié in ATF 142 III 336 ; TF 4C.139/2000 précité consid. 2b et les références à la doctrine). Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, 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 de la prolongation,

- 31 - 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 (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195 ; ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230). 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 consid. 4c p. 230).

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