

VD_GERICHTE XC18.004179 vom 29. Juli 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-07-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC18.004179

FR: VD_GERICHTE XC18.004179 du 29 juillet 2019

IT: VD_GERICHTE XC18.004179 del 29 luglio 2019

Erwägungen

E. 3.1

Alléguant des événements postérieurs à l'audience de jugement, à savoir le fait qu'un autre appartement s'est libéré dans l'immeuble propriété de l'intimé avec effet à fin octobre 2018 sans que le propriétaire le propose à sa fille, l'appelante plaide que le besoin invoqué par l'intimé pour sa fille C.Z._____ ne serait ni réel, ni sérieux, ni objectif et ne répondrait pas à un intérêt digne de protection.

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

- 11 - 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1 ; TF 4A_167/2012 du 2 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 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).

- 12 - 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 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

- 13 - 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. 3.3.1

L'appelante expose en substance que le motif du congé invoqué par l'intimé — à savoir le besoin propre de l'appartement en cause pour y loger sa fille C.Z. _____ — n'aurait pas été démontré de manière convaincante, de sorte qu'il s'agirait d'un prétexte. Celle-ci, jeune adulte, n'aurait pas d'emploi fixe dans la région ni n'aurait démontré vouloir en chercher un. Quand bien même son attachement à la région pouvait être sincère, cela ne démontrerait pas le caractère sérieux et objectif de son besoin d'occuper l'appartement actuellement pris à bail par l'appelante. Alors qu'un autre appartement s'était libéré depuis lors dans l'immeuble, C.Z. _____ ne se serait pas manifestée pour l'occuper ou pour proposer une rocade d'appartements à l'appelante. Celle-ci rappelle

- 14 - qu'en 2011, les époux A. _____ s'étaient vu résilier leur appartement pour les mêmes motifs et que la fille de l'intimé n'avait finalement pas souhaité vivre dans l'appartement devenu vacant sans que celui-ci arrive à démontrer des circonstances — notamment financières — qui auraient justifié cette renonciation. L'appelante conteste également la réalité des arguments selon lesquels la fille de l'intimé souhaiterait l'appartement de l'appelante à l'exclusion de tout autre, au motif que celui-ci devrait être rénové et pourrait être refait à son goût et qu'il procurerait un rendement moindre à son père.

E. 3.3.2

En l'espèce, l'intimé a d'emblée motivé le congé litigieux en invoquant son besoin de récupérer le logement pour sa fille, qui habite encore chez sa mère alors qu'elle a près de trente ans et souhaiterait s'établir de manière indépendante dès lors qu'elle vient d'obtenir son diplôme à la Haute école de travail social et de la santé du canton de Vaud, en juillet 2017. Les premiers juges ont été convaincus de la nécessité pour C.Z. _____ d'avoir son propre logement. Si cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique, il convient encore de se demander si le besoin de l'intimé d'offrir un logement à sa fille dans l'immeuble litigieux est réel et sérieux ou s'il s'agit d'un prétexte. A cet égard, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il faut relever que le fait que ce besoin a déjà été exprimé quelques années auparavant à l'appui d'une résiliation de bail par l'intimé et que C.Z. _____ n'a finalement pas pris possession du logement en question qui avait été reloué à des tiers à un prix supérieur – comme indiqué par P. _____, entendue comme témoin – fait déjà apparaître comme douteux le motif invoqué à l'appui de la résiliation. Les témoins C.Z. _____ et B.Z. _____ ont indiqué à cet égard que la situation financière de C.Z. _____ ne lui aurait finalement pas permis de s'acquitter du loyer. Toutefois, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, un doute subsiste sur le caractère réel et sérieux du motif invoqué à l'appui de cette première résiliation dès lors qu'il ressort de la procédure que le projet ne s'est pas concrétisé. A cela s'ajoute qu'un autre bail a été résilié dans l'intervalle, concernant également un appartement

- 15 - de 4,5 pièces comme celui de l'appelante. Ce nouvel élément, comme plaidé en appel, fait définitivement apparaître le motif de résiliation comme un prétexte, dès lors que la fille de l'intimé aurait pu s'y installer ou qu'une rocade aurait pu être proposée à l'appelante si la fille de l'intimé tenait absolument à s'installer dans l'appartement de l'appelante. Dans sa réponse, l'intimé ne fournit aucune explication à cet égard, se contentant de contester les nouveaux allégués et de se référer aux considérants du jugement entrepris. L'intimé n'a d'ailleurs même pas répondu au courrier qui lui avait été adressé par le conseil de l'appelante le 4 octobre 2018. On doit dès lors retenir qu'il n'y a pas de motifs qui justifient

que C.Z._____ n'ait pas pris possession de cet autre logement devenu vacant ou qu'une rocade n'ait pas été proposée à l'appelante, s'il existait réellement une volonté de C.Z._____ de s'installer dans l'immeuble en question, d'autant que la pénibilité de la résiliation pour l'appelante ressort expressément de la procédure. Outre la difficulté de trouver un appartement de 4,5 pièces au prix de 1'360 fr. dans la région, la demanderesse a un attachement tout particulier à l'immeuble litigieux à la suite du décès de ses deux enfants : elle a créé un jardin du souvenir accessible à pied depuis cet immeuble et entretient des liens très forts avec plusieurs de ses voisins, qui l'avaient soutenue pendant le deuil (jgt, p. 10-11). Compte tenu de ces éléments, en particulier des nouveaux éléments, l'appréciation des premiers juges apparaît mal fondée et le motif invoqué à l'appui du congé signifié à l'appelante n'est ni réel ni sérieux et, partant, il est constitutif d'un abus de droit. Le congé doit dès lors être annulé.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que la résiliation de bail du 28 août 2017 est annulée. L'appelante a pris ses conclusions avec suite de frais et dépens. Le jugement du Tribunal des baux a cependant été rendu sans frais judiciaires ni dépens, conformément à l'art. 12 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail ; BLV 173.655). L'appelante ne remet pas en cause de manière motivée cette décision (cf. art. 321 al. 1 CPC), qui doit être confirmée.

- 16 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1561 fr. 60 (art. 62 al. 3 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versera en outre à l'appelante de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 2'040 fr. (art. 3 et 12 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), soit 2'000 fr. à titre de défraiment de son représentant professionnel (art. 95 al. 3 let. b CPC) et 40 fr. (art. 95 al. 3 let. a CPC et 19 al. 2 i.f. TDC) à titre de débours nécessaires.

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