

VD_GERICHTE XC18.048989 vom 4. Februar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-02-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC18.048989

FR: VD_GERICHTE XC18.048989 du 4 février 2020

IT: VD_GERICHTE XC18.048989 del 4 febbraio 2020

Erwägungen

E. 3.1

L'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir annulé les congés pour contravention aux règles de la bonne foi. Dans ce cadre, il se plaint d'une constatation inexacte des faits et soutient qu'il serait hautement vraisemblable, sur la base des faits retenus, qu'il existerait un rapport de cause à effet entre les prétentions qu'il avait formulées en lien avec les travaux de rénovation réalisés dans l'immeuble et les résiliations. Il n'est pas litigieux que les baux ont été résiliés dans le respect des délais de congé ordinaire. L'autorité précédente a retenu que le 29 juin 2017, l'appelant avait formulé des prétentions en raison des nuisances subies lors des travaux de rénovation du printemps 2017 et que l'intimée avait accepté, par courriel du 17 juillet 2017, le principe d'une indemnisation de l'intéressé dès la fin des travaux, tout en s'excusant des nuisances causées. De ce fait, les magistrats ont nié tout lien entre la demande d'indemnisation et la résiliation intervenue quatre mois plus tard, en précisant que l'appelant n'avait apporté aucun autre élément rendant vraisemblable le rapport de cause à effet entre l'émission de sa prétention et les résiliations en cause. La preuve du congé repréailles a dès lors été considérée comme non établie, alors que, de son côté, l'intimée avait établi la réalité du motif des congés signifiés, à savoir les retards répétés du locataire dans le paiement de ses loyers. Les premiers juges ont relevé

- 10 - à cet égard qu'avant les prétentions formulées par l'appelant le 29 juin 2017, l'intimée lui avait déjà adressé cinq mises en demeure au sens de l'art. 257d al. 1 CO et que postérieurement, elle lui en avait adressé trois autres avant de procéder aux résiliations. Ils ont considéré que les retards dans le paiement des loyers étaient d'une certaine importance dans la mesure où les mises en demeure avaient été adressées à chaque fois entre les 10 et 14 du mois en cours, et de surcroît répétés, de sorte que les congés donnés pour ce motif n'étaient pas contraires à la bonne foi et étaient justifiés.

E. 3.2.1

S'agissant de la constatation inexacte des faits, les éléments sur lesquels revient l'appelant ne sont pas en soi déterminants pour la solution du litige. Tout d'abord, il importe peu que les travaux pour lesquels une indemnisation a été demandée par l'appelant étaient ou non en cours au moment de la réponse donnée par la bailleuse le 17 juillet 2017. L'intéressé n'explique pas en quoi cet élément de fait serait déterminant et on ne voit pas qu'il permettrait d'établir un lien de causalité entre la prétention formulée et la résiliation pour reléguer au second plan les motifs avancés à l'appui de la résiliation, motifs qui ont été dûment établis et qui apparaissent comme étant légitimes. Ensuite, le fait qu'aucune indemnité pour les travaux n'ait effectivement été versée n'est pas pertinent, dans la mesure où l'intimée a expressément reconnu que des indemnités pour les nuisances subies seraient accordées, dès les travaux terminés et les factures honorées. Il revenait par ailleurs à l'appelant d'établir que l'intimée n'allait pas honorer sa promesse, ce qu'il n'a même pas tenté

d'entreprendre. A supposer même qu'il l'ait fait, cela ne permettrait pas de réduire à néant le motif invoqué par l'intimée, qui a établi à satisfaction que les raisons évoquées étaient légitimes, dès lors qu'elles trouvent leur justification dans des actes de l'appelant tant antérieurs que postérieurs au moment où l'intéressé a élevé sa prétention en indemnisation. A cela s'ajoute qu'à

- 11 - aucun moment, lors de la procédure, l'appelant n'a opposé en compensation les indemnités auxquelles il prétend avoir droit. Enfin, l'appelant admet que des loyers ont été payés avec du retard et qu'un certain nombre de mises en demeure lui ont été adressées en 2016 déjà, mais tente d'en déduire que les retards dans le paiement des loyers ne sauraient constituer un motif valable de résiliation en 2017, alors que le contrat durait depuis plus de seize ans. La critique est toutefois insuffisante pour démontrer que le motif de la résiliation ne serait pas fondé sur un motif réel, puisque précisément le motif est justifié par des retards de paiement, lequel motif a correctement été évoqué dans le cadre d'une résiliation ordinaire intervenue dans les délais, le bailleur restant libre de faire état d'un tel motif le moment choisi pour autant qu'il reste dans le cadre légal, ce qui est le cas en l'espèce. Comme l'intimée le relève à juste titre dans sa réponse, dans la mesure où l'appelant lui-même a expressément reconnu le caractère fondé des sommations qui lui ont été adressées, on peut difficilement reprocher à l'intimée d'avoir, à un moment donné, après l'envoi de huit mises en demeure au sens de l'art. 257d al. 1 CO, pris la décision de mettre un terme aux baux conclus entre les parties en raison des retards dans le paiement des loyers.

E. 3.2.2

En ce qui concerne l'argument de l'appelant selon lequel il serait hautement vraisemblable qu'il existerait un rapport de cause à effet entre ses prétentions en indemnisation pour les travaux et les résiliations, force est de constater que l'intéressé ne fait qu'avancer, à l'appui de sa démonstration, que le temps existant entre les prétentions formulées en juin 2017 et la résiliation de novembre 2017 serait rapproché. Il ne discute toutefois pas, sous l'angle juridique, du motif invoqué par l'intimée en lien avec les loyers payés en retard, laquelle problématique avait déjà cours avant le début des travaux et avant même la formulation de la prétention en juin 2017. En accord avec ce qui a été retenu par les premiers juges, les congés reposent bien sur un intérêt légitime de l'intimée.

- 12 -

E. 4.1

L'appelant fait grief aux premiers juges de ne lui avoir accordé qu'une seule et unique prolongation de bail de quinze mois. Il soutient qu'une prolongation de plus longue durée aurait dû lui être accordée, respectivement qu'il aurait fallu « laisser la porte ouverte » à une seconde prolongation. L'autorité précédente a considéré que dans la mesure où il n'y avait pas à attendre à long terme une modification des circonstances propres aux parties, il fallait opter pour une unique prolongation de bail, plutôt que pour une première prolongation. Pour en déterminer la durée, elle a retenu, en faveur d'une longue prolongation, que le bail avait été de longue durée, l'absence d'intérêt personnel de l'intimée à reprendre possession des locaux à bref délai, ainsi que l'âge et l'état de santé de l'appelant et, en faveur d'une prolongation de courte durée, le fait que l'appelant n'avait effectué aucune recherche de locaux de remplacement, à tout le moins depuis l'échec des pourparlers transactionnels avec l'intimée et la délivrance de l'autorisation de procéder, et que l'intéressé n'avait produit aucune pièce relative à sa situation financière, qui était dès lors inconnue. Après avoir

procédé à une balance des intérêts en présence compte tenu des éléments précités, les premiers juges ont accordé à l'appelant une unique prolongation de ses baux jusqu'au 1er novembre 2020, soit de deux ans s'agissant des locaux commerciaux et de deux ans et sept mois pour ce qui était de la place de parc.

E. 4.2

En l'espèce, l'appelant ne fait valoir aucun motif qui justifierait de retenir une première prolongation en lieu et place d'une prolongation unique. Il se contente en effet d'indiquer à cet égard qu'il faudrait « laisser la porte ouverte » à un tel système, à charge pour lui de demander ensuite une seconde prolongation en démontrant qu'il aurait recherché des locaux de remplacement, ce qui est manifestement insuffisant. Il y a donc lieu de maintenir le système de prolongation unique tel que retenu par l'autorité précédente.

- 13 - L'appelant revient sur les critères d'appréciation des premiers juges, à savoir l'absence de besoin de la bailleresse, le défaut de recherche du locataire pour trouver des locaux de remplacement, la durée du bail, ainsi que l'âge et l'état de santé du locataire. A défaut de motifs qui permettraient de penser que l'appréciation effectuée par les magistrats de première instance serait gravement erronée, il n'y a pas lieu d'y revenir, la démonstration de l'appelant étant insuffisante pour permettre un tel réexamen. En effet, l'intéressé se limite à opposer sa propre version des faits à celle de l'autorité précédente, ce qui est clairement insuffisant. Il n'explique en particulier pas pour quelle raison il n'aurait cherché aucune solution de remplacement jusqu'ici, alors même qu'il aurait pu le faire depuis plusieurs mois déjà. La durée des prolongations des baux de deux ans, respectivement de deux ans et sept mois, arrêtée par les premiers juges doit ainsi être confirmée, étant rappelé qu'il s'agit là d'une question d'appréciation, que l'autorité de céans ne revoit qu'avec retenue (TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 consid. 4.3.2).

E. 5.1

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

E. 5.2

Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'727 fr. 20 (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), seront mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant devra en outre verser à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 3'000 fr. (art. 3 al. 2 et 12 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

- 14 -