

VD_GERICHTE XC21.053602 vom 7. September 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-09-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC21.053602

FR: VD_GERICHTE XC21.053602 du 7 septembre 2023

IT: VD_GERICHTE XC21.053602 del 7 settembre 2023

Erwägungen

E. 8

Le 6 mai 2021, les pompiers sont intervenus en raison d'un départ de feu dans l'appartement loué aux intimés. Le 10 mai 2021, l'appelant a adressé à l'intimé le courriel suivant : "Suite à l'intervention du 6 mai 2021, l'électricien m'a indiqué qu'une prise devait être réinstallée dans l'appartement que vous louez.

- 6 - J'ai pris contact avec un technicien qui peut intervenir cette semaine afin de procéder au remplacement de la prise. Je vous saurais gré de me donner vos disponibilités pour cette intervention." Le lendemain, l'intimé a répondu ce qui suit par courriel : "Comme vous l'avez souligné lors de l'audience du 15 février dernier, je ne réponds pas à vos élucubrations farfelues, dont vous êtes le seul à comprendre le sens. De même, vous êtes le seul à comprendre le sens de vos intentions, comme la hausse de loyer que vous prétendez pouvoir faire et qui a déclenché l'hilarité de la Commission de conciliation. En l'occurrence, vous ne semblez pas réaliser la gravité de ce qui s'est passé jeudi dernier. Les pompiers ont dû intervenir pour prévenir un départ de feu ! Si nous n'étions pas intervenus immédiatement pour couper l'électricité, l'immeuble aurait pu partir en flamme et nous tous avec ! Il ne s'agit pas d'un simple « remplacement de prise », mais d'un contrôle complet et approfondi de l'appartement, voire de l'immeuble, comme l'a évoqué votre père auprès du pompier venu l'informer le 6 mai au soir. Le système électrique présentant des anomalies, notamment dans la cuisine, les réparations devraient prendre une certaine ampleur. En outre, votre incompétence crasse et votre volonté constante de nous nuire nous ont déjà fait perdre des jours précieux. Selon les usages professionnels de la branche, vous devez émettre un bon de travail adressé à votre électricien, indiquant mes coordonnées (y compris N° de tel) et lui enjoignant de prendre contact avec le locataire au plus vite, ce qui aurait dû être fait vendredi matin. Je vous encourage donc à procéder de la sorte dans les plus brefs délais, au lieu de recourir à des manœuvres dilatoires consistant à vous poser en intermédiaire pour échanger des disponibilités. Dans ces circonstances et vu l'urgence de la situation, vous devez comprendre que mes disponibilités sont totales et que cette intervention constitue une priorité absolue pour les habitants de l'appartement."

E. 9

Le 10 mai 2021, l'intimé a adressé le courrier recommandé suivant aux appelants : "Notification de défauts de l'objet loué et menace de consignation du loyer Madame, Monsieur, Comme nous l'avions signalé à votre mère il y a plusieurs années, lors de ses multiples visites inutiles avec différents architectes, la cuisine présente des défauts électriques importants. Par exemple, nous n'utilisons plus les lampes de plafond au-dessus du plan de travail en raison des ampoules qui sautent continuellement. L'installateur qui a changé le lave-vaisselle a constaté que les branchements étaient incorrects et pouvaient provoquer un court-circuit..."

- 7 - Ce qui reflète bien l'état de délabrement et le manque quasi-total d'entretien de cet appartement depuis bientôt 14 ans. Jeudi soir, 6 mai 2021, nous avons dû faire intervenir les pompiers pour un départ de feu dans une prise de la cuisine ! Inutile de vous préciser que mon fils et ma femme ont eu très peur. Par mail du 2 février 2021, je vous ai signalé les défauts des fenêtres Sud- Ouest. Comme les défauts n'ont pas été réparés à ce jour, nous vous prions de bien vouloir le faire d'ici au 25 mai 2021 pour l'électricité et au 10 juin 2021 pour les fenêtres. De plus, nous demandons une réduction de loyer adaptée pour la durée depuis 2013 pour l'électricité et depuis le 2 février pour les fenêtres, jusqu'à la réparation des défauts annoncés. Sans réparation de ces défauts dans ce délai, nous consignerons le prochain loyer auprès du service cantonal concerné et ferons appel, dans le délai légal, à l'autorité de conciliation compétente. Dans l'attente d'un examen complet du système électrique et des réparations très diligentes, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations." L'appelant a procédé à une visite de l'appartement en cause le

E. 13

Par courrier du 28 juillet 2021, les intimés ont informé les appelants qu'ils avaient consigné le loyer afférent au mois d'août 2021.

E. 14

Le 11 août 2021, les appelants ont rédigé le courrier d'avertissement suivant à l'attention des intimés : "Madame, Monsieur, diverses demandes qui vous ont été adressées restent sans réponses à ce jour. En premier lieu, nous vous prions de confirmer que les fenêtres non graissées de votre appartement ont fait l'objet d'une intervention suite à notre mise en demeure du 26 mai 2021. Nous vous rappelons que ces travaux vous incombent en vertu de l'art. 9 let. f RULV et que les RULV forment partie intégrante du contrat de bail. Il vous appartient au demeurant d'entretenir convenablement l'appartement conformément à votre devoir de diligence. En l'absence d'une intervention réalisée à ce jour, nous vous accordons un ultime délai au 1er septembre 2021 pour effectuer ces travaux. Vous avez été sommés à diverses reprises de nous transmettre [sic] une copie des documents d'identité des deux sous-locataires que vous indiquez loger dans l'appartement. M. A.S. _____ a relavé [sic] lors de sa visite du 13 mai 2021 que personne ne résidait dans la petite chambre au fond du couloir. Il vous a également été demandé sous quelle nature se présentent les cautions que les deux baux de sous-location remis prévoient. En l'absence de réponses et clarification de votre part à ce jour, nous vous intimons un ultime délai au 1er septembre. Le nom des deux sous-locataires annoncés par vos soins, M. [...], n'apparaît au demeurant pas sur votre boîte aux lettres. Vous êtes invités à rectifier la plaque de votre boîte aux lettres, en indiquant le nom des personnes résidant actuellement dans l'appartement, en retirant les anciens noms. Par ailleurs votre plaque de boîte aux lettres actuelle n'est pas conforme (un autocollant mentionne « MP festif » [réd.: soit le nom d'une entreprise individuelle exploitée par le demandeur à l'adresse de l'immeuble en cause, inscrite le 23 mai 2018 au registre du commerce, dont les inscriptions ont valeur de fait notoire]), nous vous prions de respecter le modèle suivi par les autres habitants de l'immeuble et de ne pas apposer d'autocollant pour rajouter des noms sur la plaque. Vous êtes sommés de procéder à ce changement de plaque d'ici au 1er septembre 2021. Par ailleurs, compte tenu des nombreux défauts que vous invoquez dans vos courriers précédents, sans démontrer leur existence (notamment par photographie) et sans qu'ils n'aient été relevés par M. A.S. _____ lors de

- 10 - sa visite du 13 mai 2021, nous vous sommons de nous présenter une attestation d'assurance de responsabilité civile d'ici au 1er septembre 2021. Nous relevons à cet égard que vous n'avez jamais remboursé le four endommagé en août 2018 à sa valeur résiduelle, alors qu'il dû [sic] être remplacé par les propriétaires précédents. Ayant repris les créances des anciens propriétaires liées à votre bail nous souhaitons procéder à ce recouvrement et contacter votre assurance à cet effet Nous vous rappelons également que des frais de rappel de 15.- CHF vous ont été facturé [sic] suite à votre non-paiement du loyer en février 2021, par recommandé du 2 février 2021. Des intérêts moratoires à 5% l'an sont également dû sur le loyer de février, lequel n'a été payé que le 22 février 2021. Nous vous accordons un ultime délai au 1er septembre pour effectuer ces paiements. Enfin, une intervention que vous avez exigée a eu lieu le 4 juin 2021 suite à une fuite d'eau émanant de votre lave-linge. Nous avons payé la facture de T. _____AG, le devis et la facture mentionnent tous deux que l'intervention consistait à « déboucher le filtre de vidange ». Le coût de cette intervention vous revient alors selon l'art. 9 let. h RULV. Nous vous prions dès lors de procéder au versement des 168.- CHF d'ici au 1er septembre 2021 au plus tard. [...]" Ce courrier « A+ » a été remis à la Poste le 12 août 2021 et distribué aux intimés le 13 août 2021.

E. 15

Ces derniers ont saisi la commission de conciliation par requête du 25 août 2021 en concluant à la réparation de divers défauts dans l'appartement en cause et à la validation de la consignation du loyer.

E. 16

Le 2 septembre 2021, les intimés ont sollicité l'autorisation des appelants pour la conclusion d'un nouveau bail de sous-location avec le dénommé [...]. Ces derniers leur ont également transmis une copie du contrat en question.

E. 17

Par formules officielles du 6 septembre 2021, les appelants ont signifié aux intimés la résiliation de leur bail pour le 31 octobre 2021 sans indication de motif de résiliation.

E. 18

Le 30 septembre 2021, à la suite d'une requête en renseignements fiscaux déposée le 9 septembre 2021, l'Administration cantonale des impôts a informé l'appelant que l'intimé disposait d'une fortune imposable de 381'000 fr. en 2019.

- 11 -

E. 19

Le 1er octobre 2021, les intimés ont saisi la commission de conciliation d'une nouvelle requête tendant au constat de la nullité, respectivement de l'inefficacité de la résiliation reçue, subsidiairement à l'annulation de celle-ci. Ils ont requis, plus subsidiairement encore, une prolongation de bail de quatre ans. La commission de conciliation a traité cette requête, ainsi que celle déposée le 25 août 2021 lors de deux audiences successives, en date du 5 novembre 2021. Le procès-verbal de l'audience relative au congé ne comporte aucune mention du motif de la résiliation. La conciliation n'ayant pas abouti, deux autorisations de procéder pour chacune des requêtes ont été délivrées aux intimés le 15 novembre 2021.

E. 20

Par demande du 16 décembre 2021, les intimés ont saisi le Tribunal des baux en concluant, avec suite de frais judiciaires et dépens, principalement à ce qu'il soit constaté que la résiliation du contrat de bail à loyer était nulle et inefficace, subsidiairement à ce qu'elle soit annulée, et, plus subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans leur soit accordée. Les intimés ont par ailleurs pris des conclusions en lien avec les défauts de la chose louée (travaux de remise en état, une réduction de 15% du loyer et la déconsignation partielle des loyers en faveur des locataires). Par réponse du 11 mars 2022, les appelants ont conclu, préalablement, à la division des causes et, principalement à la «confirmation» de la résiliation de bail et au rejet de la demande en réduction de loyer. S'agissant du congé, les appelants ont déclaré que le congé extraordinaire en cause avait été signifié en application de l'art. 257f al. 3 CO, à la suite de la mise en demeure notifiée le 13 août 2021 (soit le courrier daté du 11 août 2021 produit sous pièce 107), à laquelle les intimés n'auraient pas donné suite de manière satisfaisante.

- 12 -

E. 21

Le Tribunal des baux a siégé le 28 juin 2022. Lors de cette audience, les intimés ont produit un bordereau de pièces, contenant notamment une attestation d'assurance RC valable dès le 5 décembre 2011. Les parties ont conclu une transaction partielle réglant le sort des conclusions relatives aux défauts de la chose louée, de telle sorte que la cause ne s'est poursuivie que sur la question de la résiliation extraordinaire du bail. En droit : 1. 1.1 Ecrit et motivé, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) et doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement en supposant que l'on admette la contestation et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1).

- 13 - 1.2 En l'espèce, le montant du loyer est de 3'500 fr. net par mois. La valeur litigieuse excède ainsi manifestement 10'000 francs. En outre, l'appel, dûment motivé, a été formé en temps utile par la partie bailleuse qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est dès lors recevable. La réponse des locataires l'est également (art. 312 al. 2 CPC). 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour 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 librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas

que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3). 3. Les appelants invoquent d'abord une série de constatation inexacte des faits. En réalité, comme on le verra ci-dessous, leurs griefs concernent à plusieurs reprises l'appréciation juridique opérée par le Tribunal des baux et non l'établissement des faits.

- 14 - 3.1 En premier lieu, le Tribunal des baux a retenu que les appelants tentaient de justifier leur demande d'une attestation d'assurance RC par le fait que les locataires seraient responsables des défauts qu'ils avaient invoqué, qu'ils auraient caché l'existence de ces défauts ou encore qu'ils auraient fait procéder aux travaux d'élimination de défauts sans droit. Les appelants reprochent au tribunal d'avoir constaté que les appelants n'avaient pas apporté la démonstration de ces allégations. Ils se prévalent de la pièce 9, soit un courrier des locataires datant du 17 juin 2021 par lequel les intimés leur avaient informé qu'ils avaient dû faire des travaux d'élimination d'humidité dans la salle de bain à leurs frais «à la suite du passage» de la mère des appelants en 2013. Les intimés objectent qu'au vu de ce dernier courrier les travaux avaient été exécutés «à la suite du passage» de la mère des appelants, ce qui démontre, toujours selon les intimés, que les bailleurs de l'époque connaissaient parfaitement l'état des locaux et le problème en question. En outre, les appelants habitant le même immeuble que les intimés, on verrait mal comment les intimés pourraient faire procéder à des travaux en cachette. L'argumentation des intimés n'est pas convaincante. D'une part, si les intimés ont déclaré dans la pièce 9 avoir entrepris des travaux «à la suite du passage» de la mère des appelants, aucun élément du dossier ne vient corroborer que les intimés avaient formellement annoncé le problème d'humidité ou de dégât d'eau avant le courrier du 17 juin 2021 et encore moins qu'ils avaient entrepris des travaux. D'autre part, si les bailleurs et les locataires habitent certes le même immeuble, ils n'habitent pas le même appartement, de sorte que les premiers ne sont pas censés être au courant de l'activité des seconds chez eux. L'état de fait a dès lors été complété sur ce point (cf. let. C/ch. 12 supra). 3.2 Les appelants exposent en second lieu que le Tribunal des baux a retenu à tort que les locataires avaient requis l'élimination de plusieurs défauts, prétentions dont rien ne permettait de considérer qu'elles étaient infondées. Ils développent à cet égard une argumentation

- 15 - juridique fondée sur les art. 258 et 259ss CO, qui ne ressort dès lors pas d'une constatation des faits. Ce grief est irrecevable. 3.3 Le Tribunal des baux a considéré qu'on peinait à concevoir l'urgence soudaine pour les appelants d'obtenir la preuve de la conclusion d'une assurance RC, alors que la situation financière des intimés était aisée. Les appelants reprochent en troisième lieu au tribunal d'avoir retenu qu'ils savaient que la situation financière des locataires était aisée. Ils se prévalent de diverses pièces démontrant que tant au moment de la mise en demeure que lors de la résiliation du bail, ils ignoraient la situation financière des locataires. Les intimés relèvent que les appelants avaient eux-mêmes allégué en première instance que la situation financière des intimés était aisée (all. 27 ss de la réponse du 11 mars 2022). S'il est vrai que les appelants ont été au courant

de la bonne situation financière des locataires, ils l'ont su postérieurement à la résiliation, soit au moment de la réception des renseignements fournis par l'administration fiscale. De plus, il n'était pas non plus acquis que cette situation soit toujours bonne au moment de la résiliation, puisque l'attestation en question donnait des renseignements pour la période fiscale 2019. L'état de fait du jugement attaqué a dès lors été complété sur ce point (cf. let. C/ch. 18 supra). 3.4 Les appelants, en se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de congé pour non-paiement de loyer, reprochent en quatrième lieu au tribunal d'avoir estimé que la créance de 168 fr. (cf. let. C/ch. 10 et 14) était «modeste». Leur moyen ressortit ainsi au droit et non au fait, si bien qu'il est irrecevable. 3.5 Les appelants contestent en cinquième lieu l'appréciation du tribunal selon laquelle les demandes des intimés auraient mené à l'altercation entre le père des appelants et l'intimé le 24 avril 2021. Ce grief n'a aucune pertinence pour l'issue de la présente cause.

- 16 - 3.6 Les appelants font valoir en dernier lieu que leurs demandes contenues dans le courrier du 11 août 2021 étaient légitimes et n'exprimaient pas leur volonté de se débarrasser des locataires. Ils plaident ici qu'ils étaient «légitimés», vu les circonstances, à demander une attestation d'assurance RC. Ce moyen ressortit au droit et est irrecevable en tant qu'il concerne la constatation des faits. 4. Les appelants invoquent une violation de l'art. 257f al. 3 CO. Ils soutiennent qu'en réalité, le Tribunal des baux a rajouté une «condition supplémentaire» par le biais de l'art. 271 al. 1 CO. Ils relèvent qu'ils n'avaient pas à justifier d'urgence particulière ni aucune autre condition pour obtenir une attestation de l'existence de l'assurance RC. Ainsi, l'art. 271 al. 1 CO ne s'appliquait de toute manière pas au cas d'espèce, le congé donné étant conforme aux règles de la bonne foi, les locataires n'ayant au demeurant apporté aucun élément propre à établir un manque de bonne foi. Ils se prévalent de l'arrêt du Tribunal fédéral (TF 4A_468/2020) et plaident que, selon cette jurisprudence, le fait de ne pas conclure ou attester de la conclusion d'une assurance RC constitue une violation grave du contrat de bail. Enfin, les appelants estiment qu'il n'y avait aucune contradiction avec l'art. 271a CO (délai de protection) et qu'il n'y avait aucune volonté chicanière de leur part. 4.1 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. Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles

- 17 - générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; TF 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1). 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, (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 (TF 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1 et l'arrêt cité). Le comportement du locataire (condition n° 1) doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose en violation des

stipulations du contrat (ATF 132 III 109, consid. 5 p. 113 ; ATF 123 III 124, consid. 2a). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300, consid. 3.1). Il convient de déterminer en l'espèce si le fait de ne pas conclure ou attester de la conclusion d'une assurance de responsabilité civile est une violation grave du contrat (TF 4A_468/2020 précité consid. 4.1.1). En vertu de l'art. 6 du Contrat cadre romand, le locataire a l'obligation de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile concernant le bail. Ainsi, il est également tenu d'apporter au bailleur la preuve qu'il en a conclu une, en lui en fournissant une attestation (TF 4A_468/2020 précité consid. 4.1.1). La conclusion par le locataire d'une assurance de responsabilité civile vise à assurer le risque de dommages à l'objet du bail pouvant entraîner des coûts très importants. Elle poursuit un but similaire à la fourniture de sûretés prévues par l'art. 257e CO, lesquelles servent au bailleur à se prémunir contre l'insolvabilité du locataire ou contre d'éventuels dégâts en vertu du bail (Higi, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n. 5 ad art. 257e CO; Lachat, in Commentaire romand, 2e éd. 2012,

- 18 - n. 2 ad art. 257e CO). La violation par le locataire de son obligation de conclure une police d'assurance de responsabilité civile, respectivement de communiquer celle-ci au bailleur expose ce dernier au risque d'insolvabilité du locataire qui aurait provoqué un dégât à la chose louée. Le montant assuré excède généralement largement le montant maximum que le locataire peut être tenu de fournir à titre de sûretés. L'absence de conclusion d'une assurance de responsabilité civile expose donc le bailleur à un risque bien plus important que celui de l'absence de fourniture de sûretés, et le coût peut atteindre la valeur de la chose elle-même. La violation du contrat est réalisée indépendamment de la survenance ou non d'un dommage. L'obligation du locataire de se conformer aux stipulations du contrat ne saurait être contestée par celui-ci au motif que le bailleur pourrait tenter d'actionner l'assurance dans le cas d'un litige portant sur un sinistre. Le locataire demeure tenu de fournir une preuve de son assurance (TF 4A_468/2020 précité consid. 4.1.1). Il est généralement admis en doctrine que la violation par le locataire de son obligation de fournir des sûretés lorsque le contrat le prévoit, l'expose à la résiliation anticipée du bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO (Higi, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n. 13 ad art. 257e CO ; Lachat, in Commentaire romand, 2e éd. 2012, n. 8 ad art. 257e CO; Lachat, Le bail à loyer, 2019, n. 1.3 p. 866, et 3.1.4, p. 885 ; Marchand, in Commentaire pratique bail, 2e éd. 2017, n. 12 ad art. 257e CO; Wytttenbach, in Mietrecht für die Praxis, 9e éd. 2016, n° 15.2.6). La violation de l'obligation de conclure une assurance par le locataire faisant peser sur le bailleur un risque supérieur à celui de la violation de fournir des sûretés, il se justifie en tout cas que la première violation expose le locataire à la résiliation anticipée fondée sur l'art. 257f al. 3 CO (TF 4A_468/2020 précité consid. 4.1.1). Le manquement du locataire qui omet de conclure une assurance de responsabilité civile ou qui refuse d'en transmettre une attestation expose donc le bailleur à un risque de dommage important et revêt par conséquent un caractère grave (TF 4A_468/2020 précité consid. 4.1.1).

- 19 - L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation par le locataire de son devoir de diligence rende le maintien du contrat insupportable pour le bailleur (condition n° 4). Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut en effet que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC). Il convient de déterminer si l'absence d'assurance de responsabilité civile du locataire est une violation

du contrat propre à rendre la continuation du bail insupportable au bailleur (TF 4A_468/2020 précité consid. 4.1.2). En matière de sous-location sans autorisation du bailleur, le Tribunal fédéral considère que le refus de communiquer les conditions de la sous-location (art. 262 al. 2 let. a CO) ou la sous-location à des conditions abusives (art. 262 al. 2 let. b CO) atteignent manifestement le degré de gravité requis pour rendre le maintien du bail insupportable pour le bailleur. Lorsque la violation du contrat est grave, le maintien du bail est d'emblée insupportable pour le bailleur (ATF 134 III 300, consid. 3.1 p. 304). Il doit en aller de même lorsque le locataire omet de contracter une assurance de responsabilité civile ou d'en transmettre une attestation à son bailleur, puisqu'il commet ainsi une violation grave du contrat (TF 4A_468/2020 précité consid. 4.1.1 et 4.1.2). L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert encore un avertissement au locataire (condition n° 2), ainsi que la persistance de la violation du contrat par celui-ci (condition n° 3). Le bailleur doit encore observer un délai de préavis de trente jours pour la fin d'un mois pour sa résiliation (condition n° 5). La résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 CO présente ainsi des garanties suffisantes de protection sociale des locataires en cas de violation du contrat.

- 20 - 4.2 Dans l'arrêt précité (4A_468/2020), le bailleur avait demandé à plusieurs reprises au locataire de lui présenter une attestation d'assurance responsabilité civile et l'avait averti, à deux reprises et par écrit, du fait qu'il entendait résilier le contrat de bail si le locataire persistait à ne pas fournir d'attestation. Le locataire avait refusé d'obtempérer. Il n'était même pas établi qu'il eût effectivement conclu une telle assurance. Le Tribunal fédéral a considéré qu'il avait ainsi persisté dans la violation grave de ses obligations contractuelles, ce qui avait rendu la continuation du bail insupportable pour le bailleur. Le fait qu'il craignait que son bailleur n'actionne l'assurance pour la faire intervenir dans le cadre d'un sinistre dans l'immeuble dont il niait être le responsable, ne pouvait excuser la violation de son obligation. Enfin, la régie avait respecté un délai de trente jours pour la fin d'un mois en formulant en dernier lieu sa menace de résiliation le 3 juillet 2018 puis en la mettant à exécution le 25 juillet 2018 avec effet au 31 août 2018. Pour le Tribunal fédéral, le bailleur avait mis fin au contrat en respectant le délai légal ainsi que toutes les autres conditions de l'art. 257f al. 3 CO. Il a rejeté l'argument du locataire qui demandait également l'annulation du congé selon l'art. 271 CO, considérant qu'un congé qui remplit les conditions d'un congé extraordinaire ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. 4.3 Il ressort de l'arrêt qui précède que le fait de ne pas transmettre une attestation d'assurance RC constitue, selon le Tribunal fédéral, une violation grave du contrat de bail, que le bailleur doit adresser un avertissement au locataire et respecter le délai de résiliation et, enfin, que si les conditions de la résiliation extraordinaire de l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées, il n'y a pas matière à l'application de l'art. 271 CO qui prévoit l'annulabilité des congés contraires aux règles de la bonne foi. Or, le Tribunal des baux a retenu que les conditions de 257f al. 3 CO étaient réalisées dans la mesure où les locataires n'avaient pas transmis d'attestation malgré la mise en demeure. Cela étant, les premiers juges ont ensuite estimé que l'art. 271 CO s'appliquait et que le congé était contraire aux règles de la bonne foi, notamment en raison du climat plus que tendu qui régnait entre les diverses personnes concernées.

- 21 - Certes, il est indéniable que le climat était tendu et qu'en réalité on ne peut pas exclure que les bailleurs aient voulu, comme le dit le Tribunal des baux, « se débarrasser » de leurs locataires. Cependant, il faut admettre, comme l'a fait le Tribunal des baux, que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient bel et bien réalisées, et qu'alors dans ce cas-là,

comme l'a dit le Tribunal fédéral, il n'y avait pas matière à examiner la question de bonne ou mauvaise foi puisque les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient remplies. On ne saurait retenir qu'une partie remplit les conditions d'un droit qu'elle peut faire valoir (soit la résiliation extraordinaire), tout en lui reprochant d'être de mauvaise foi. Les intimés relèvent que l'arrêt TF 4A_468/2020 faisait référence à «plusieurs» mises en demeure, alors qu'ici il n'y en aurait eu qu'une. Cela n'est pas pertinent, dès lors que la «condition 2» est «un» avertissement et non «plusieurs» avertissements. Les intimés se prévalent également de ce qu'en cours de procédure ils auraient fourni l'attestation requise contrairement au cas de l'arrêt précité. Certes, mais on ne comprend d'autant moins qu'ils ne l'aient pas fourni en temps voulu. Ils ne l'ont pas fait malgré l'avertissement, de sorte qu'on ne peut pas revenir en arrière et que la résiliation était fondée au sens de l'art. 257f al. 3 CO comme l'a retenu le Tribunal des baux. Les intimés contestent que le courrier du 11 août 2021 soit interprété comme un avertissement au sens de l'art. 257f al. 3 CO, arguant qu'il ne menaçait pas les locataires de résiliation et que les locataires pouvaient par ailleurs raisonnablement douter du caractère sérieux de la demande d'attestation, compte tenu des autres reproches «tout à fait farfelus qui étaient également invoqués dans le courrier». Contrairement à ce que soutiennent les locataires, une menace de résiliation n'est pas nécessaire. Constitue un avertissement, une lettre dans laquelle le bailleur indique précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement et, si nécessaire, la lettre impartira au locataire un délai raisonnable pour s'amender ou remettre les choses en l'état (cf. TF 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3 ; TF 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2

- 22 - ; Lachat/Bohnet, in Commentaire romand, 3e éd. 2021, n. 10 ad art. 257f CO). Dans le courrier du 11 août 2021, les appelants ont «somm[é]» les intimés de leur présenter une attestation d'assurance RC d'ici au 1er septembre 2021. D'une part, les intimés ne pouvaient ignorer, au vu de l'art. 5 RULV, que la conclusion d'une telle assurance faisait partie de leurs obligations contractuelles. D'autre part, ils n'avaient pas produit la police d'assurance RC. Par le courrier du 11 août 2021, ils devaient comprendre qu'ils avaient un délai maximal d'environ deux semaines à cet effet. Indépendamment des autres griefs contenus dans le courrier précité, celui-ci constituait un avertissement en ce qui concerne la non-communication de la police d'assurance RC. Enfin, l'argument des intimés selon lequel il n'y a eu en l'espèce aucun sinistre concret qui aurait nécessité de faire fonctionner l'assurance RC tombe à faux. Comme l'a relevé à bon droit le Tribunal des baux, l'existence d'un préjudice effectif n'est pas exigée. Au vu de ce qui précède, le congé signifié aux intimés était efficace au sens de l'art. 257f al. 3 CO et c'est à tort que le Tribunal des baux l'a annulé en recourant à l'art. 271 CO. 5. Dans un dernier moyen, les intimés invoquent une violation de l'art. 334 al. 1 CPC et concluent à la confirmation du dispositif rendu le 28 juin 2022. D'une part, ils relèvent que selon le chiffre I de ce dernier dispositif, la résiliation du contrat de bail a été déclarée inefficace, alors que selon le chiffre I figurant au pied de la motivation du 29 décembre 2022 la résiliation a été annulée. Il y aurait une modification matérielle du jugement du 28 juin 2022, non permise par l'art. 334 CPC. D'autre part, ils soutiennent qu'on ne peut pas exclure qu'il y ait eu un changement dans la composition du tribunal entre le premier dispositif et le deuxième : la première décision serait rendue à trois juges et la seconde par le président seul. Or, il serait inconcevable qu'un dispositif rendu par une juridiction collégiale soit modifiée matériellement par le président dans le cadre de la motivation.

- 23 - 5.1 Si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à la rectification de la décision (art. 334 al. 1 CPC). A partir du moment où il l'a prononcée, le juge ne peut corriger sa décision, en vertu du principe de dessaisissement, même s'il a le sentiment de s'être trompé. Une erreur de fait ou de droit ne peut être rectifiée que par les voies de recours. Seule une procédure d'interprétation ou de rectification permet exceptionnellement au juge de corriger une décision déjà communiquée. L'objet de la rectification est de permettre la correction des erreurs de rédaction ou de pures fautes de calcul dans le dispositif. Il faut qu'apparaisse, à la lecture de l'arrêt dans son ensemble et en fonction des circonstances, une inadvertance qui peut être corrigée sur la base de ce qui a été décidé (ATF 143 III 520 consid. 6.1 ; TF 5A_6/2016 du 15 septembre 2016 consid. 4.3.1 non publié à l'ATF 142 III 695 ; TF 5A_972/2016 du 24 août 2017 consid. 4.2 ; TF 5A_760/2016 du 5 septembre 2017 consid. 9.2 ; TF 5A_776/2019 du 27 octobre 2020 consid. 3.1). Il y a lieu à rectification en cas d'erreur dans la formulation de ce qui a été voulu, mais non en cas d'erreur dans la formation de la volonté du tribunal. La rectification ne peut avoir pour but la modification du jugement rendu par le tribunal, mais intervient uniquement lorsque ce que le tribunal a voulu n'a pas été correctement transcrit (TF 5A_972/2016 du

E. 24

août 2017 c. 4.2). Lorsque le premier juge rend une décision motivée matériellement différente du dispositif, celle-ci doit être en principe annulée d'office et le dossier renvoyé au premier juge pour qu'il motive le dispositif rendu en premier lieu (CPF 31 octobre 2014/372). Il peut y être renoncé, par économie de procédure, lorsque l'annulation se ferait au détriment des deux parties, qui se verraient ensuite l'une et l'autre contraintes de recourir (JdT 2019 III 143 note Colombini ; CPF 26 octobre 2017/229). 5.2 Le jugement motivé indique que le chiffre I du dispositif du 28 juin 2022 était entaché d'une erreur manifeste, dans la mesure où il

- 24 - mentionne «la sanction de l'inefficacité alors que la résiliation est en réalité annulée». La jurisprudence fait clairement la distinction entre les congés inefficaces et les congés annulables. L'inefficacité d'un congé signifie que le congé est dénué d'effet, alors que l'annulation ne peut concerner qu'un congé valable (cf. ATF 121 III 156 consid. 1c/aa). En l'espèce, il ressort de la page de garde du jugement envoyé aux parties le 28 juin 2022 que le Tribunal des baux a prononcé l'inefficacité du congé en se basant uniquement sur l'art. 257f CO. Il avait ainsi considéré que les conditions posées par cette dernière disposition n'étaient pas remplies et que le congé donné n'avait produit aucun effet. En annulant le congé, dans les motifs, il a matériellement modifié sa décision. Il a ici considéré que le congé était efficace mais devait être annulé en application de l'art. 271 CO (cf. jgt, p. 20 consid. I/d). Il y a ainsi eu un changement dans la formation de la volonté du tribunal. La cause devrait ainsi être renvoyée au Tribunal des baux, afin qu'il motive l'inefficacité du congé, conformément à la décision rendue le 28 juin 2022. Cela étant, le renvoi pour nouvelle motivation ne s'impose pas en l'espèce. En effet, force est de relever que tant la décision du 28 juin 2022 que celle du 29 décembre 2022 était favorable aux intimés ; ces derniers n'ont d'ailleurs pas fait appel. En revanche, la nouvelle motivation serait suivie d'un nouvel appel des bailleurs, qui serait admis, au vu des motifs exposés ci-dessus au considérant 4.3. La procédure serait rallongée inutilement, si bien que le renvoi est une vaine formalité. 6. Les appelants ont pris en deuxième instance les conclusions III et IV tendant à l'expulsion des

intimés. Ces conclusions qui n'ont pas fait l'objet d'une décision de première instance, sont nouvelles et dès lors irrecevables (cf. art. 308 al. 1 CPC ; consid. 1 supra).

- 25 - 7. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le chiffre I du dispositif du 28 juin 2022, tel que modifié le 29 décembre suivant, réformé en ce sens que la résiliation est valable et efficace. Dans la mesure où les appelants obtiennent gain de cause sur le fond (le bien-fondé du congé) et perdent sur les conclusions accessoires, il convient de considérer que la charge des frais incombe exclusivement aux intimés. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'260 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). La charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 4'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge des intimés, ceux-ci verseront en définitive, solidairement entre eux, aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 6'260 fr. à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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