

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 décembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Favrod et Crittin Dayen
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 271 al. 1 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **P.**_____, à Yverdon-les-Bains, bailleur, contre le jugement rendu le 28 janvier 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.Z.**_____, à Cully, locataire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 28 janvier 2013, dont les motifs ont été envoyés le 9 août 2013 et reçus le 19 août 2013 par P._____, le Tribunal des baux a dit que les résiliations de bail notifiées par P._____ à A.Z._____ le 24 avril 2012 avec effet au 30 avril 2013 et le 23 juillet 2012 avec effet au 31 mars 2013, relatives à l'appartement de trois pièces qu'elle occupe au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Cully, sont annulées (I), dit que la résiliation de bail notifiée par le bailleur à la locataire le 21 juin 2012 avec effet au 31 juillet 2012, relative à l'appartement mentionné sous chiffre I, est inefficace (II), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu que les travaux que la fille de A.Z._____ avait effectués dans le logement de mai à juillet 2012 n'étaient pas des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée soumis à autorisation du bailleur, mais de simples travaux d'entretien auxquels elle pouvait elle-même procéder. En effet, il résultait de l'instruction que l'appartement n'avait pas été régulièrement entretenu depuis 1960 par les deux bailleurs successifs et que P._____ avait connaissance que l'appartement était en très mauvais état, puisque les successives demandes de travaux d'entretien de la locataire avaient rarement été acceptées ou l'avaient été sous la réserve d'une hausse de loyer, si bien que l'intéressée y avait renoncé, et que les témoins T1._____ et T4._____, anciennes locataires de l'immeuble, avaient confirmé que les deux bailleurs successifs avaient quasi-systématiquement refusé de donner suite aux requêtes de travaux d'entretien. Le tribunal a retenu qu'au cours de l'entrevue du 29 avril 2012 entre la fille de la locataire - cette dernière étant hospitalisée - et le bailleur, il était clairement ressorti de l'attitude de ce dernier que la fixation d'un délai convenable pour effectuer les travaux serait restée sans effet et était dès lors superflue. Dans ces circonstances, les premiers juges ont considéré que le congé notifié le 21 juin 2012 pour le 31 juillet 2012 était inefficace.

S'agissant des deux congés ordinaires, le deuxième ayant pour but de corriger le premier qui n'avait pas été donné pour l'échéance contractuelle, les premiers juges ont exposé qu'un lien de causalité entre la demande de travaux du 24 avril 2012 de la locataire et la résiliation de bail du même jour par le bailleur n'était pas établi, de sorte que le congé représailles n'était pas prouvé. Quant au motif invoqué par le bailleur à l'appui de la résiliation du bail à loyer, à savoir faire procéder à d'importants travaux dans l'appartement afin d'y loger sa mère, le tribunal a constaté que l'intéressé n'avait fourni aucun élément tendant à démontrer la réalité de ses projets, que ce soit en relation avec l'emménagement de sa mère ou avec les travaux envisagés, de sorte que ce refus de collaboration laissait à penser que le bailleur cherchait à cacher le véritable motif des deux congés et que ceux-ci devaient être annulés.

Enfin, les premiers juges ont considéré que la liste des témoins déposée par le bailleur au début de l'audience de jugement du 28 janvier 2013 était tardive et que sa demande tendant à la mise en œuvre d'une inspection locale n'était pas utile.

B. Par acte du 19 septembre 2013, P._____ a fait appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la résiliation du 23 juillet 2012 pour le 31 mars 2013 est valable, subsidiairement que la résiliation ordinaire est valable (I), et qu'un court délai est fixé à l'intimée pour quitter les lieux (II). Plus subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement litigieux, la cause étant renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat prenant effet au 1^{er} avril 1960, K._____ (ancienne propriétaire) a remis à bail à B.Z._____, époux de

A.Z._____, un appartement de 3 pièces, à [...] [...]), à Cully. B.Z._____ est décédé en août 1977.

Le 9 décembre 1985, P._____, représentant de K._____, a résilié le bail à loyer de A.Z._____ « pour la prochaine date utile ». Un nouveau contrat de bail a été établi au nom de A.Z._____ à partir du 1^{er} avril 1986. Conclu pour une durée initiale de trois ans, le bail se renouvelait ensuite tacitement d'année en année, sauf avis de dénonciation de l'une ou l'autre des parties donné au moins quatre mois à l'avance. Au 1^{er} avril 1992, le loyer mensuel était de 1'005 fr., plus 120 fr. de charges.

P._____ est propriétaire de l'immeuble depuis le 20 mai 2005, selon l'extrait du Registre foncier au dossier.

2. A.Z._____ a été hospitalisée fin mars 2012. Durant son absence, sa fille, C.Z._____, et son ami ont entrepris divers travaux dans l'appartement (peintures, pose de parquets clipsés, pose de carrelage, modernisation de la cuisine et changement de baignoire notamment).

3. Le 24 avril 2012, P._____ a résilié le bail à loyer de A.Z._____ avec effet au 30 avril 2013, aux motifs suivants : «Utilisation pour la famille du propriétaire, rénovation ».

4. Le 13 juin 2012, le Dr [...], interniste et allergologue FMH, a attesté que A.Z._____ réintégrerait son domicile dès le 1^{er} juillet 2012 et qu'il était nécessaire que les seuils de son appartement soient éliminés en raison d'une affection médicale entraînant des chutes fréquentes.

A.Z._____ perçoit une allocation pour impotent (degré grave) de l'assurance-invalidité depuis le 1^{er} juin 2012. Le 22 juin 2013, C.Z._____ a déménagé chez sa mère afin de s'occuper d'elle.

5. Le 21 juin 2012, P._____ a résilié le bail à loyer de A.Z._____ avec effet au 31 juillet 2012, aux motifs suivants : « Travaux

importants effectués sans autorisation du bailleur, dommages volontaires à la propriété malgré mises en garde du bailleur ».

6. A.Z._____ a contesté les résiliations des 24 avril 2012 et 21 juin 2012 auprès de la Commission de conciliation du district de Lavaux-Oron (ci-après : la Commission de conciliation). Compte tenu de l'opposition des deux parties à sa proposition de jugement du 2 juillet 2012, la Commission de conciliation leur a délivré une autorisation de procéder le 15 août 2012.

7. Le 23 juillet 2012, P._____ a résilié le bail à loyer de A.Z._____ avec effet au 31 mars 2013, sans motivation. Une seconde autorisation de procéder a été délivrée par la Commission de conciliation.

8. Par demande du 14 septembre 2012 adressée au Tribunal des baux, A.Z._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la nullité et à l'annulation des résiliations de bail des 24 avril 2012 et 21 juin 2012, subsidiairement à une prolongation de bail d'une durée maximale.

Par demande du 18 septembre 2012 adressée au Tribunal des baux, P._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'entrée en force de la résiliation du 21 juin 2012, faute d'avoir été contestée valablement, subsidiairement à la validité de la résiliation du 21 juin 2012 pour le 31 juillet 2012, un court délai étant fixé à la locataire pour remettre l'appartement, et plus subsidiairement à la validité de la résiliation du 24 avril 2012 pour le 30 avril 2013. P._____ a précisé qu'il entendait loger sa mère dans l'appartement de A.Z._____, car celle-ci souffrait de problèmes importants de mobilité.

Par demande du 26 octobre 2012 adressée au Tribunal des baux, A.Z._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la nullité et à l'annulation de la résiliation de bail du 23 juillet 2012 avec effet au 31 mars 2013, subsidiairement à une prolongation de bail d'une durée maximale.

Par demande du 19 novembre 2012 adressée au Tribunal des baux, P._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à la validité de la résiliation du 23 juillet 2012.

Le 23 novembre 2012, P._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande de A.Z._____. Le 12 décembre 2012, A.Z._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de P._____.

9. Le 14 décembre 2012, la présidente du Tribunal des baux a imparti au bailleur un délai au 9 janvier 2013 afin d'indiquer les nom, prénom et adresse de sa mère, afin de la citer comme témoin.

10. L'audience d'instruction et de jugement a eu lieu le 28 janvier 2013. A.Z._____ a réitéré sa réquisition tendant à l'audition de la mère du bailleur. P._____ s'y est opposé. Quatre témoins ont été entendus.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 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. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ;

RS 220) (TF 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17 c. 1a ; TF 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, c. 2a ; ATF 111 II 385 c. 1). Le délai de protection court à compter de la fin de la procédure judiciaire (TF 4C.441/2006 du 23 mars 2007 c. 2.2 et l'arrêt cité).

En l'espèce, interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins, l'appel est formellement recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.).

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf.).

En l'espèce, même si les pièces 9 et 10 produites par l'appelant indiquent une date postérieure à celle du jugement attaqué (attestation de la mère de l'appelant du 14 septembre 2013 et certificat médical du Dr [...] du 17 septembre 2013), elles ne sont pas recevables dès lors qu'il ne s'agit pas de faits nouveaux et qu'elles auraient pu être

apportées en première instance. Il en va de même en ce qui concerne les pièces 11 à 15.

3. L'appelant conclut à la réforme du jugement du Tribunal des baux du 28 janvier 2013 en ce sens que la résiliation du 23 juillet 2012 pour le 31 mars 2013 est valable, subsidiairement que la résiliation ordinaire est valable.

Au vu de ces conclusions, qui sont claires, d'autant qu'elles émanent d'une partie qui est avocat de profession, force est de constater que l'appelant ne remet pas en cause l'inefficacité de la résiliation extraordinaire signifiée le 21 juin 2012 pour le 31 juillet 2012, les premiers juges ayant considéré que les travaux entrepris par la locataire constituaient des travaux d'entretien et non de rénovation et qu'au vu de l'attitude du bailleur, la fixation d'un délai convenable afin d'effectuer ces travaux d'entretien aurait de toute manière été vaine. Tous les griefs de l'appelant concernant cette résiliation de bail ne sont par conséquent pas utiles à l'examen du litige. De même, les requêtes de l'appelant tendant à la tenue d'une inspection locale (en vue de constater que le logement de l'intimée « n'est pas insalubre »), ainsi qu'à l'audition des témoins [...] et [...] (en vue d'« apporter un témoignage utile sur les différents points contestés de l'état de fait du jugement ») doivent être rejetées, dès lors qu'elles concernent les circonstances de fait relatives au congé extraordinaire.

Demeure donc seule litigieuse la question de savoir si la résiliation de bail ordinaire du 23 juillet 2012 pour le 31 mars 2013 est valable.

4. a) Dans son mémoire du 19 septembre 2013, l'appelant expose qu'il a pris contact avec la fille de la locataire afin de l'informer qu'il comptait reprendre l'appartement pour des besoins personnels et faire procéder à des travaux conséquents avec l'aide d'un architecte (p. 6). Il soutient qu'il s'est opposé au témoignage de sa mère, car celle-ci, âgée de 83 ans, souffre de problèmes de mobilité et qu'il lui était difficile

psychologiquement de témoigner sur un sujet aussi sensible. Il considère que la simple affirmation d'un besoin de sa famille est suffisante et qu'il n'est pas nécessaire d'en apporter la preuve stricte (p. 8).

b) Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a ; Conod, La protection du locataire en matière de congés, in 15^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. p. 185, n. 54). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé ; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3a).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou encore lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les intérêts des parties ; à cet égard il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 c.1; TF 4A 255/2012 du 20 juillet 2012 c. 2.1; TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009; ATF 138 III 59 c. 2.1; ATF 136 III 190 c. 2; ATF 135 III 112 c. 4.1; ATF 120 II 31 précité ; ATF 120 II 105 précité).

Il appartient en principe au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances de fait qui permettent de constater

son caractère abusif (art. 8 CC), mais la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque et doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué (TF 4A_629/2010 du 2 février 2011 c. 3.2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491 ; ATF 120 II 105 c. 3c ; TF 4C.61/2005 du 27 mai 2005 c. 4.3.1 publié in SJ 2006 I p. 34). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1 et réf.), une résiliation fondée sur un motif qui ne constitue qu'un prétexte ou sur un faux motif alors qu'il n'est pas possible d'établir son motif réel, étant contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59 c. 2.1 et réf.).

c) En l'espèce, l'appelant fait valoir deux motifs à l'appui de la résiliation ordinaire du bail de l'intimée : la rénovation de l'appartement et l'installation de sa mère dans le logement pour des raisons de mobilité. Il ressort de l'ensemble des pièces au dossier que l'appelant n'a fourni aucune pièce susceptible de prouver la réalité de la rénovation de l'appartement, par exemple par la production de plans d'architecte, l'appelant ayant lui-même indiqué qu'il comptait procéder à des travaux de rénovation conséquents et s'adjoindre les services d'un tel professionnel. En outre, alors que l'intimée avait requis son audition, il a refusé que sa mère vienne témoigner de sa volonté et de son besoin de déménager dans le logement litigieux, refusant même de donner ses coordonnées au tribunal de première instance. Il n'est pas non plus établi que la mère de l'appelant était dans l'incapacité physique ou psychique de se rendre au tribunal en qualité de témoin, pas plus qu'elle rencontrerait des difficultés de santé justifiant qu'elle doive quitter son logement actuel pour emménager dans celui de l'intimée.

S'il appartient certes à la locataire de prouver le caractère abusif du congé, cela ne veut pas dire pour autant qu'il faudrait admettre les motifs du congé invoqués par le bailleur sur la base de ses seules déclarations. Force est de constater que l'appelant n'a pas contribué à la vérification des deux motifs de congé et a même empêché la preuve de la

vérité de ses allégations en refusant que sa mère vienne témoigner devant le tribunal de première instance. Dès lors qu'on ne dispose pas du moindre indice en faveur de la réalité des motifs invoqués, on ne peut qu'en déduire, à l'instar des premiers juges, que le bailleur cherche à cacher le motif réel de la résiliation du bail à loyer.

En définitive, il n'a pas été démontré, au regard des exigences légales et jurisprudentielles en la matière, que le bailleur avait l'intention de rénover l'appartement de l'intimée et d'y loger sa mère en raison de ses problèmes de santé. Par conséquent, l'appelant doit se voir opposer l'absence de preuve des motifs de congé qu'il allègue. Contrevenant aux règles de la bonne foi, la résiliation litigieuse doit être annulée.

5. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'361 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'361 fr. (mille trois cent soixante et un francs), sont mis à la charge de l'appelant P._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- P._____
- Me Nicole Wiebach (pour A.Z._____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 76'680 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux

La greffière :