

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 4 novembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Denys
Greffier : M. d'Eggis

Art. 272 al. 1, 272a al. 2, 272b al. 2 CO; 13 LTB

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper des recours interjetés par **L.**_____, à Montreux, demanderesse, et par **B.**_____ **SA**, à Fribourg, défenderesse, contre le jugement rendu le 13 octobre 2008 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les parties.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 13 octobre 2008, dont la motivation a été expédiée le 23 avril 2009 pour notification, le Tribunal des baux a constaté l'irrecevabilité de la conclusion principale prise le 25 septembre 2008 par la demanderesse L._____ contre la défenderesse B._____ SA (I), prolongé une seule et unique fois au 28 février 2010 le contrat de bail liant les parties relatif à l'appartement de trois pièces au troisième étage de l'immeuble sis rue [...], à Montreux (II), sans frais ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

Ce jugement, complété sur la base des pièces du dossier (art. 452 al. 1ter CPC), retient en bref les faits suivants :

Par contrat du 15 février 2001, une hoirie à laquelle a succédé B._____ SA a loué à L._____ un appartement de trois pièces au troisième étage de l'immeuble sis rue [...], à Montreux, pour un loyer mensuel de 550 fr., plus 110 fr. de charges dès le 1^{er} mars 2001 jusqu'au 28 février 2002, renouvelable d'année en année sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance.

Sur formule officielle expédiée sous lettre signature du 12 octobre 2007, la bailleresse B._____ SA a résilié le bail avec effet au 29 février 2008.

A la suite de son audience du 30 janvier 2008, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a constaté le 31 mars 2008 que le congé avait été valablement donné et a accordé une prolongation unique et définitive au 28 février 2009 à la locataire L._____.

Dans une lettre du 4 mars 2008, la bailleresse a précisé que la résiliation du bail était justifiée par de très gros travaux de rénovation : murs abattus, dalles percées, fourniture d'eau et d'électricité interrompue, bruit et poussière, avec pose d'échafaudages, ravalement de façades,

installation d'un ascenseur etc. (affirmations corroborées par une lettre du 24 septembre 2007 de l'architecte [...]). Elle a ajouté que dès le 1^{er} juillet 2008, la locataire serait seule dans le bâtiment où les travaux allaient commencer. Elle a réitéré son offre d'un logement de 3 pièces au 1^{er} étage dès la fin des travaux, avec relogement pendant la durée des travaux et prise en charge des frais de déménagement et ajouté que cette offre transactionnelle serait retirée si elle devait agir devant le tribunal des baux.

Dans un courrier du 14 mars 2008, la bailleresse a réitéré son offre de prendre à sa charge les frais de déménagement et d'offrir à la locataire un appartement de trois pièces dans l'immeuble au prix de 220 fr. le m² à la fin des travaux.

Par requête du 2 mai 2008, la locataire a ouvert action contre la bailleresse devant le Tribunal des baux en concluant à la prolongation du contrat de bail à loyer jusqu'au 29 février 2012 et au paiement d'une plus-value.

Le 6 juin 2008, le Dr Dr D._____ a certifié que la locataire n'était alors pas en état de procéder à des recherches d'un nouvel appartement ni de déménager. Le 8 juin 2008, la Dresse Dr N._____ a certifié que la locataire était dans l'incapacité d'effectuer un déménagement et de rechercher un nouveau logement pour des raisons médicales.

Dans une lettre du 30 juin 2008, l'architecte [...] a énuméré une nouvelle fois les travaux à exécuter et insisté "sur l'extrême difficulté de réaliser ces travaux avec des personnes étrangères au chantier sur place. Ce pour les risques d'accidents qui pourraient survenir à ces personnes". Il a évoqué l'évaluation des surcoûts dus à la présence de locataires, évalués à 260'000 francs.

Par lettre du 3 juillet 2008, la bailleresse a offert deux appartements de trois pièces disponibles à Territet (loyers pour l'un de

1'450 fr. plus 90 fr. de charges et pour l'autre de 1'820 fr. + 160 fr. de charges), en précisant qu'aucun objet n'était vacant dans le quartier [...] [...].

Dans sa réponse du 4 juillet 2008, la bailleresse a conclu au rejet des conclusions de la demande.

A l'audience du 7 juillet 2008, la bailleresse a réitéré sa proposition de reloger la locataire pendant la durée des travaux dans l'immeuble voisin.

Dans son mémoire de droit du 25 septembre 2008, le conseil de la locataire a conclu à titre principal à la nullité de la résiliation et à titre subsidiaire a repris les conclusions de sa requête.

Les premiers juges ont considéré en bref qu'en raison de l'irrecevabilité de la conclusion en annulation de la résiliation, il y avait lieu de statuer sur la prolongation du bail en procédant à une pesée des intérêts, en tenant compte notamment de la situation tendue du logement dans la région de Montreux, de l'offre quasi-inexistante de trois pièces pour un loyer de l'ordre de 550 fr. par mois, des revenus annuels de 20'000 fr. de la locataire, du fait que celle-ci prend soin de ses parents âgés dans le quartier, de l'état de santé de la locataire ne lui permettant pas de rechercher activement un nouveau logement, d'une part, et de la nécessité pour la bailleresse de disposer d'un immeuble vide pour effectuer les travaux prévus, de l'absence d'un dossier complet pour la mise à l'enquête publique, du courrier du 17 juillet 2008 du Centre de conservation de la faune selon lequel la présence d'une colonie de martinets empêchait les travaux entre septembre et mai, sauf dispositions particulières de protection de ces oiseaux et du fait que la propriétaire n'a pas établi que son projet n'était pas assujetti à la LDTR, d'autre part. Compte tenu de l'ensemble des éléments en cause, les premiers juges ont accordé une prolongation unique de deux ans à la locataire.

B. Par acte du 4 mai 2009, L._____ a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de dépens, à sa réforme en ce sens que principalement, le contrat de bail à loyer est prolongé jusqu'au 29 février 2012, subsidiairement à ce que le contrat de bail à loyer est prolongé une seconde fois jusqu'au 29 février 2012; en nullité, elle a conclu à l'annulation. Elle a déposé un mémoire ampliatif.

Par acte du 5 mai 2009, B._____ SA a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il n'est pas accordé de prolongation, subsidiairement à son annulation. Dans son mémoire ampliatif, elle a retiré sa conclusion en nullité et confirmé sa conclusion en réforme.

B._____ SA a été invitée à se déterminer sur le recours de L._____. Elle s'est référée aux développements contenus dans son propre recours.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC, applicables par le renvoi de l'art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655], ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

En nullité, la demanderesse se plaint en substance d'une violation du pouvoir d'appréciation du juge dans le cadre de l'art. 272 CO et critique l'appréciation des preuves. De la sorte, elle émet des griefs susceptibles d'être traités dans le cadre d'un recours en réforme (cf. art. 452 al. 2 CPC) et qui sont par conséquent irrecevables en nullité, voie de droit subsidiaire (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 14 ad art. 444 CPC). Partant, le recours en nullité est irrecevable.

2. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

De manière générale, il y a lieu d'inviter le Tribunal des baux à indiquer dans ses jugements, même s'il rédige en « vu et attendu », le contenu du contrat de bail, le cas échéant celui de l'avis de résiliation, ce qu'il ne fait pas toujours.

3. Le bail signé le 15 février 2001 porte sur un appartement de 3 pièces pour un loyer mensuel de 660 francs. Ce bail a été résilié le 12 octobre 2007 pour le 29 février 2008. La demanderesse n'a pas valablement contesté le congé lui-même et ne revient pas sur cet aspect dans son recours puisqu'elle ne s'en prend pas au chiffre I du dispositif du jugement. Le congé a par conséquent valablement été donné. La question ici litigieuse est de déterminer si la demanderesse peut ou non bénéficier d'une prolongation de bail, le cas échéant de quelle durée.

4. La défenderesse met en cause le principe même de la prolongation. Elle invoque avoir proposé un appartement équivalent, de sorte que la demanderesse ne peut selon elle prétendre à aucune prolongation, d'autant qu'elle n'a pas motivé son refus par rapport à l'appartement de remplacement proposé.

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. L'art. 272a al. 2 CO prévoit toutefois qu'en règle générale,

aucune prolongation n'est accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation équivalents.

Doivent être considérés comme équivalents des locaux qui, sans être nécessairement identiques, présentent les mêmes caractéristiques (surface, nombre de pièces, loyer, situation) (cf. Lachat, Le bail à loyer 2008, p. 769). La notion d'équivalence signifie que les locaux de remplacement présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'usage convenu selon le contrat de bail qui prend fin. Elle se détermine ainsi selon des critères objectifs. Ne peuvent être imposés, au titre de l'équivalence, des locaux présentant des inconvénients majeurs (TF 4A_17/2008 cité par Krauskopf in JT 2009 I 27).

En l'espèce, la défenderesse a proposé par courrier du 4 juillet 2008 la location d'un appartement de 3 pièces dans le même immeuble, après rénovation, aux mêmes conditions jusqu'en 2010. Elle s'engageait en outre à reloger la demanderesse dans un immeuble voisin durant la durée des travaux de rénovation et offrait de s'occuper des deux déménagements nécessaires (pièce 62). La défenderesse a réitéré cette proposition à l'audience du 7 juillet 2008, son offre étant précisée comme il suit selon le procès-verbal : « le bail initial au terme des travaux dans l'immeuble... serait offert aux mêmes conditions que les conditions actuelles jusqu'au 31 décembre 2010, étant précisé qu'il s'agirait bien d'un bail de durée indéterminée. L'appartement offert... comporte une salle de bain et cuisine agencée et figure en bleu-gris sur les plans produits ».

Le Tribunal des baux a considéré que l'appartement proposé n'était pas équivalent. Il a relevé que l'on ne connaissait pas la surface de l'appartement actuel pour la comparer avec celui proposé, de 68 m², que l'offre était limitée dans le temps, les conditions actuelles n'étant maintenue que jusqu'au 31 décembre 2010, alors que l'on ignorait si cet appartement allait pouvoir être remis à bail à la demanderesse avant cette date, dans la mesure où les travaux n'avaient pas encore commencé et les autorisations administratives n'avaient pas encore été requises par

la défenderesse, que la proposition impliquait en outre pour la demanderesse deux déménagements successifs, entraînant pour elle des inconvénients indéniables, même si la défenderesse s'était engagée à prendre en charge les déménagements.

La défenderesse prétend que l'appartement proposé est strictement identique et qu'elle a bel et bien formé une offre pour un bail de durée indéterminée. Toutefois, telle que formulée, l'offre n'est pas des plus claires puisque la défenderesse parle d'un bail aux conditions actuelles maintenues jusqu'au 31 décembre 2010, tout en ajoutant qu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée. Mais surtout, comme indiqué par les premiers juges, on ignore quand la demanderesse pourra occuper le nouvel appartement, la proposition valant après travaux de rénovation, dont on ne sait pas non plus quand ils pourront être exécutés. Et on ne sait par ailleurs rien sur le logement situé dans un autre immeuble devant être occupé par la demanderesse durant les travaux de rénovation de l'appartement proposé en remplacement. La défenderesse n'a rien établi à cet égard. On ne dispose donc d'aucun élément permettant de retenir que ce logement « transitoire » serait lui aussi équivalent. Vu ces incertitudes, on ne saurait admettre que la défenderesse a proposé un logement équivalent au sens de l'art. 272a al. 2 CO. Son recours doit ainsi être rejeté.

5. La demanderesse invoque le bénéfice de la prolongation maximale de quatre ans.

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. En vertu du deuxième alinéa de la même disposition, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou

ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). L'art. 272b al. 1 CO précise que le bail de locaux d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum.

Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre posé par la loi. Il doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence (ATF 125 III 226 c. 4b).

Le juge peut accorder soit une prolongation unique, soit une première prolongation, à l'échéance de laquelle le locataire pourra en requérir une seconde. Le maximum de la prolongation unique ou des deux prolongations est de quatre ans pour les habitations (Lachat, Commentaire romand, n. 1 ad art. 272b CO).

6. A l'appui de son argumentation, la demanderesse procède à des citations des déclarations des témoins entendus à l'audience du 7 juillet 2008, citations qu'elle avait déjà mentionnées dans son mémoire déposé après dite audience. On ne sait cependant pas d'où la demanderesse tire les citations qu'elle reproduit. Il ne ressort pas du procès-verbal qu'elle aurait requis la verbalisation des témoignages, alors qu'elle en avait la faculté (JT 2001 III 80 c. 2c). Dans ces conditions, il faut s'en tenir à la transcription des témoignages faite dans le jugement. Les éléments nouveaux que veut introduire la demanderesse sont irrecevables, la demanderesse ne pouvant en particulier pas corriger le défaut de requête de verbalisation en première instance par le biais de mesures d'instruction en deuxième instance dans le cadre de l'art. 456a CPC.

La demanderesse consacre de nombreuses pages de son mémoire à critiquer la manière de procéder de la défenderesse et à relever que son projet de transformation de l'immeuble pourrait ne pas être conforme à la LDTR (loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation du 4 mars 1985; RSV 840.15) en raison de la pénurie de logement.

Le Tribunal des baux a pris en considération la situation personnelle de la demanderesse, en particulier son mauvais état de santé et ses faibles revenus, la pénurie de logement dans la région de Montreux, la durée du bail (6 ans et demi au jour de la résiliation). Il a relevé que la défenderesse ne disposait pas des autorisations nécessaires pour entreprendre les travaux, que son projet pouvait tomber sous le coup de la LDTR, ce qui aurait le cas échéant pour effet de prolonger la procédure d'autorisation, que les travaux ne pourraient ainsi pas commencer à bref délai. Il a aussi tenu compte de ce que la demanderesse avait refusé la proposition de relogement proposée par la défenderesse, car même s'il ne s'agissait pas d'un logement équivalent au sens de l'art. 272a al. 2 CO, cette proposition n'était selon lui pas indifférente dans l'appréciation de la durée de la prolongation.

A ce stade, la cour de céans n'est pas plus renseignée que le Tribunal des baux sur l'obtention par la défenderesse d'une autorisation de construire. Dans le cadre de son recours ou dans ses déterminations sur le recours adverse, la défenderesse n'a fourni aucune indication sur l'avancement de la procédure d'autorisation de construire. Or, cet aspect n'est pas indifférent quant à la fixation de la durée de prolongation ni quant à l'appréciation d'une prolongation unique ou d'une première prolongation. En effet, l'incapacité de fournir un pronostic satisfaisant quant à la date de réalisation du projet du bailleur en raison de l'absence d'une autorisation de construire a pour conséquence que c'est plutôt une première prolongation du bail qui doit être octroyée (cf. Lachat, Commentaire romand, n. 2 ad art. 272b CO et les réf. citées sous note infrapaginale 3). En l'espèce, l'incertitude liée à l'obtention par la

défenderesse d'une autorisation de construire ne permet pas d'évaluer dans quel délai celle-ci sera à même de réaliser son projet. Un pronostic n'est en l'état pas possible. Dans ces circonstances, c'est une première prolongation du bail qui entre en ligne de compte. Une première prolongation du bail est compatible avec les conclusions prises par la demanderesse dès lors que dites conclusions sont plus larges pour tendre à une unique prolongation de la durée maximale de quatre ans (prolongation du bail jusqu'au 29 février 2012). Il y a ainsi lieu d'admettre son recours en ce sens que la prolongation au 28 février 2010 accordée par le Tribunal des baux ne constitue pas une unique prolongation mais une première prolongation.

7. En conclusion, le recours de B. _____ SA est rejeté et celui de L. _____ partiellement admis.

La demanderesse ayant conclu à une prolongation de 2 ans par rapport à celle accordée par le tribunal, la valeur litigieuse se monte à 15'840 fr. compte tenu d'un loyer, charges incluses, de 660 fr. par mois (660 x 12 x 2). La défenderesse contestant la prolongation de 2 ans accordée par le tribunal, la valeur litigieuse est aussi de 15'840 fr. pour ce qui la concerne. Les frais de deuxième instance sont donc arrêtés à 458 fr. pour chacune des parties (art. 232 TFJC).

Obtenant partiellement gain de cause, la demanderesse a droit à des dépens de deuxième instance, par 1'458 francs.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

I. Le recours de B. _____ SA est rejeté.

II. Le recours de L. _____ est partiellement admis.

III. Le jugement est réformé comme suit au chiffre II de son dispositif.

II. Le contrat de bail liant la demanderesse à la défenderesse, en relation avec l'appartement de 3 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue [...], à Montreux, est prolongé une première fois au 28 février 2010.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

IV. Les frais de deuxième instance des recourantes sont arrêtés à 458 francs (quatre cent cinquante-huit francs) chacune.

V. La recourante B. _____ SA doit verser à la recourante L. _____ la somme de 1'458 fr. (mille quatre cent cinquante-huit francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 4 novembre 2009

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Christophe Misteli (pour B. _____ SA),
- Me Astyanax Peca (pour L. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 15'840 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.

Le greffier :