

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 septembre 2018

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Stoudmann et Oulevey, juges
Greffière : Mme Boryszewski

* * * * *

Art. 271 ss CO

Saisie par renvoi de la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral et statuant sur l'appel interjeté par **A.P.**_____, à Lausanne, et **B.P.**_____, à Walzenhausen, demandeurs, contre le jugement rendu le 5 octobre 2016 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **W.**_____, à Lausanne, et **L.**_____, à Epalinges, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. **a)** Par jugement du 5 octobre 2016, le Tribunal des baux a rejeté la demande déposée le 20 février 2015 par A.P._____ et B.P._____ contre W._____ et L._____ (I), a rendu ledit jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou amples conclusions (III).

b) Par acte du 28 février 2017, les locataires A.P._____ et B.P._____ ont interjeté appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation de bail du 29 avril 2014 pour le 30 septembre suivant soit annulée, subsidiairement que le bail soit prolongé pour une durée de quatre ans dès le 1^{er} octobre 2014. A titre plus subsidiaire, ils ont conclu à ce que le jugement entrepris soit annulé pour un complément d’instruction dans le sens des considérants.

Les intimés n’ont pas été invités à se déterminer sur l’appel.

Par arrêt du 15 mai 2017 (CACI 15 mai 2017/193), la Cour d’appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l’appel (I), a confirmé le jugement (II), a mis les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'545 fr., à la charge des appelants A.P._____ et B.P._____, solidairement entre eux (III), et a dit que l’arrêt était exécutoire (IV).

B. **a)** Par arrêt du 21 décembre 2017 (TF 4A_347/2017), la 1^{er} Cour de droit civil du Tribunal fédéral a rejeté le recours formé par B.P._____ (1), a admis le recours formé par A.P._____, l’arrêt attaqué étant annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants (2), a mis les frais de la procédure fédérale, arrêtés à 2'500 fr., à la charge de l’intimé (3), a dit que l’intimé verserait au recourant A.P._____ une indemnité de 3'000 fr.

à titre de dépens (4) et a dit que l'arrêt était communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (5).

En droit, le Tribunal fédéral a tout d'abord considéré que ce qui vaut pour l'action formatrice en annulation de la résiliation en cas de bail commun de colocataires vaut *a fortiori* pour l'action formatrice en annulation de la résiliation des héritiers qui ont succédé au défunt dans la relation contractuelle de bail (art. 560 CC). Ainsi, chacun d'eux a la qualité pour agir seul en annulation de la résiliation du bail lorsque son ou ses cohéritiers s'y refusent, pour autant qu'il assigne également celui-ci en justice à côté du bailleur (TF 4A_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1). Le Tribunal fédéral a toutefois rappelé que les droits des héritiers sont restreints : en cas de décès du locataire, la protection contre les congés des art. 271 ss CO n'est conférée qu'aux membres de la famille qui habitaient avec celui-ci et qui lui ont succédé dans la relation contractuelle (TF 4A_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5). Ainsi, dans la mesure où B.P._____ n'habitait pas l'appartement litigieux, le Tribunal fédéral lui a dénié la qualité pour agir dans le cadre de l'action en contestation de la résiliation du bail. Il l'a en revanche reconnue à A.P._____, qui avait succédé à sa mère dans la relation de bail et qui était un occupant à titre principal du logement. Par ailleurs, il a relevé que tant le bailleur que ses frère et sœur cohéritiers, soit B.P._____ et L._____, étaient parties au procès, d'un côté ou de l'autre.

La Haute cour a également considéré que le bailleur avait motivé la résiliation du bail non pas par sa décision d'entreprendre des travaux pour augmenter la valeur de son bien, mais par la nécessité et l'urgence qu'il y aurait à remplacer l'installation sanitaire et à mettre aux standards actuels la cuisine et les salles d'eau, soit pour maintenir l'utilité et la valeur actuelle de son bien. Elle a ainsi renvoyé la cause à la Cour de céans pour qu'elle instruisse ces questions ou les fasse instruire par le Tribunal des baux.

b) Les parties ont été invitées à se déterminer ensuite de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral.

Par courrier du 12 avril 2018, L._____ a indiqué qu'elle renonçait à déposer des observations et n'entendait pas procéder dans le cadre de cette affaire, s'en remettant ainsi à justice.

Le 25 juin 2018, W._____ a déposé des observations et a conclu, avec dépens, à ce que la résiliation formulée le 29 avril 2014 du bail concernant le logement (appartement [...]) situé au chemin de [...], appartement de 5 pièces au 5^e étage, avec effet au 30 septembre 2014, soit confirmée.

Le même jour, A.P._____ et B.P._____ ont déposé des observations par lesquels ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux pour instruction complémentaire.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants dans la mesure utile à la compréhension et à la résolution de la question encore litigieuse à la suite de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral du 21 décembre 2017 :

1. Le 2 novembre 1961, [...] (père) a conclu avec W._____ et [...], qui agissaient en qualité de gérants pour le compte de la ...][...], un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de cinq pièces situé dans un immeuble construit en 1961, comportant 42 appartements, répartis sur neuf niveaux et sis chemin de ...][...].

Au décès de ...][...] (père), survenu en 1992, son épouse ...][...] est devenue titulaire du bail de l'appartement précité.

2. En 1994, deux entreprises d'installateurs sanitaires ont établi un rapport sur l'état des conduites de l'immeuble, révélant de nombreux problèmes dus à la vétusté des installations sanitaires et de l'équipement

des cuisines et salles de bains, notamment de la corrosion, de l'oxydation, des obstructions dues à des diamètres de tuyaux ne répondant plus aux normes actuelles, des difficultés à trouver des pièces de rechange pour les robinetteries d'origine ou encore la nécessité de procéder fréquemment à des réparations ou dépannages. En 1995, la propriétaire a mandaté l'architecte ...][...], qui a constaté que l'immeuble était bien entretenu et dans un état de dégradation moyen, qui ne justifiait pas une intervention urgente, sauf en ce qui concernait la distribution d'eau chaude.

Le défendeur W. _____ a acquis l'immeuble précité le 14 janvier 1999, devenant ainsi seul bailleur des baux en cours.

3. Le 8 juillet 1999, la Municipalité de Lausanne a autorisé le défendeur à procéder aux rénovations telles que décrites par l'architecte [...] en 1995.

Le 5 décembre 2000, une transaction judiciaire a été conclue entre le défendeur et [...] dans le cadre d'un conflit portant sur une demande de baisse de loyer formulée par l'intéressée. Le loyer mensuel de l'appartement litigieux a ainsi été fixé à 1'515 fr. dès le 1^{er} octobre 2000.

...] [...] , qui s'est opposée au projet de rénovation, a saisi le Tribunal des baux, qui a considéré, par jugement du 26 octobre 2001, que les travaux de la première étape ne pouvaient pas lui être imposés en cours de bail, mais a notamment autorisé le traitement des conduites sanitaires, sans remplacement. Cette décision a été confirmée par le Tribunal cantonal le 14 août 2002, puis par le Tribunal fédéral le 4 mars 2003. Dans le cadre de ce litige, deux expertises ont été mises en œuvre par le Tribunal des baux, qui ont toutes deux constaté, notamment, la nécessité de procéder au remplacement des tuyauteries intérieures de l'immeuble à court ou moyen terme. Les nuisances que les travaux prévus dans les appartements pourraient engendrer ont par ailleurs été jugées excessives en cours de bail.

4. Les façades et les fenêtres de tout le bâtiment ont été refaites, ainsi que tous les appartements de l'aile nord, entre le 10 juillet 2000 et le 30 avril 2001. La réfection des appartements de l'aile sud, qui en comporte 17, a débuté en 2004 avec un appartement du deuxième étage.

Le 15 juillet 2008, le demandeur A.P._____, l'un des fils de [...], est venu vivre auprès de sa mère et a été enregistré en qualité d'occupant de l'appartement.

Des travaux de rénovation ont encore été exécutés dans l'appartement litigieux en septembre 2008, janvier 2011, février 2012 et mars 2014.

5....] [...] est décédée le [...] 2014, laissant pour héritiers légaux ses trois enfants, soit A.P._____, B.P._____ et L._____.

Par formule officielle du 29 avril 2014 adressée aux trois héritiers de [...], la gérance a résilié le bail de l'appartement précité pour le 30 septembre 2014. La gérance a exposé à cet effet que, compte tenu de la vétusté de l'appartement, d'importants travaux de rénovation devaient y être entrepris, qui ne pouvaient pas se faire en présence d'un locataire.

6. [...] SA a fait le point sur la rénovation des appartements de l'immeuble dans une note établie le 14 août 2016. Cette note, à laquelle est annexée une « coupe transversale » de l'immeuble datée du 11 avril 2014, concerne uniquement les 17 appartements « côté lac », soit l'aile sud de l'immeuble. Il est exposé que la tuyauterie doit être intégralement remplacée, en procédant par colonne de chute sur toute leur verticalité. Cette opération, qui peut être exécutée par tronçons d'une hauteur d'étage, mais sans la présence de locataires dans les appartements

concernés, a été exécutée dès 2003 lors de changements ou rocares de locataires. A l'été 2015, la rénovation a eu lieu dans dix appartements sur dix-sept, soit 60 % de l'installation, de sorte qu'il reste encore un risque important de dégâts d'eau et que l'écoulement du temps menace « la cohérence globale de la mise à niveau », le vieillissement ne pouvant pas être homogène. Il est par ailleurs relevé que les travaux envisagés permettent de désamianter les revêtements de faïences, de séparer les colonnes de chutes pour les eaux claires et les eaux usées, de mettre à niveau l'installation électrique des locaux humides et de permettre l'installation de lave-linge et séchoirs individuels dans les locaux sanitaires. Il est en outre projeté de supprimer les chambres de bonne qui jouxtent les cuisines pour agrandir celles-ci et permettre l'installation d'un agencement aux dimensions actuelles.

7. Le demandeur A.P. _____ occupe seul l'appartement litigieux. S'il s'est annoncé auprès de la gérance en juillet 2008, il ressort d'un extrait du Contrôle des habitants de Lausanne du 16 juin 2014 que l'intéressé est en réalité inscrit à l'adresse de l'appartement litigieux depuis le 1^{er} juillet 2007.

8. Le 26 mai 2014, A.P. _____, A.P. _____ et L. _____ ont déposé une requête contre W. _____ auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, en concluant à l'annulation de la résiliation de bail du 29 avril 2014, subsidiairement à une prolongation de bail pour une durée de quatre ans. La défenderesse L. _____ a toutefois informé la commission qu'elle s'opposait à la démarche des demandeurs. A la suite de l'échec de la conciliation, la Commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder le 22 janvier 2015.

Les demandeurs A.P. _____ et B.P. _____ ont ensuite saisi le Tribunal des baux le 20 février 2015 d'une demande, par laquelle ils ont pris les mêmes conclusions.

Par courrier du 10 mars 2015, la défenderesse L._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs.

Dans ses déterminations du 20 avril 2015, le défendeur W._____ a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs.

En droit :

1.

1.1 Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, que prévoyait expressément l'art. 66 al. 1 OJ (loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943), aujourd'hui abrogé, demeure applicable sous la LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110) (ATF 135 III 334 consid. 2). Il en résulte que les considérants de l'arrêt de renvoi lient les parties et le Tribunal fédéral lui-même, celui-ci ne pouvant pas se fonder sur des considérations qu'il avait écartées ou dont il avait fait abstraction dans sa précédente décision (ATF 111 II 94 consid. 2). L'autorité cantonale est quant à elle tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral, le juge auquel la cause est renvoyée voyant donc sa cognition limitée par les motifs de cet arrêt, en ce sens qu'il est lié par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 104 IV 276 consid. 3b ; ATF 103 IV 73 consid. 1) et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant celui-ci (ATF 104 IV 276 consid. 3d). Des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points qui ont fait l'objet d'un renvoi et dans la mesure où le droit de procédure applicable autorise leur introduction à ce stade de la procédure, ces faits ne pouvant être ni étendus ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 131 III 91 consid. 5.2 ; TF 5A_ 561/2011 du 19 mars 2012 consid. 4.1).

1.2 En l'espèce, la cause a été renvoyée à la cour de céans pour qu'elle instruisse elle-même, ou fasse instruire par le Tribunal des baux, les

questions de la nécessité et de l'urgence de procéder au remplacement des installations sanitaires et de l'urgence de procéder au remplacement des installations sanitaires et de remettre la cuisine et les salles d'eau aux standards actuels. Dans le délai fixé aux parties pour se déterminer sur la suite de la procédure, le bailleur a produit des pièces qui prouvent peut-être la nécessité et l'urgence de certains de ces travaux, mais pas la totalité. Pour juger de la nécessité et de l'urgence de faire des travaux pour maintenir l'utilité et la valeur actuelles de la cuisine, par exemple, ces pièces ne suffisent pas. Une inspection locale est indispensable. Il convient dès lors d'annuler le jugement et de renvoyer la cause au Tribunal des baux pour complément d'instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants du Tribunal fédéral.

2.

2.1 Il résulte de ce qui précède que l'appel de B.P._____ doit être rejeté, tandis que celui de A.P._____ doit être admis. Le jugement sera réformé aux chiffres I à III de son dispositif en tant qu'il concerne B.P._____. Il sera pour le surplus annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement sur les conclusions prises par ou contre A.P._____, dans le sens des considérants.

2.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'545 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à concurrence de 772 fr. 50 à la charge de l'appelant B.P._____ qui succombe contre l'intimé W._____ (art. 106 al. 1 CPC) et à concurrence de 772 fr. 50 à la charge de l'intimé W._____ qui succombe contre l'appelant A.P._____ (art. 106 al. 1 CPC).

2.3 S'agissant des dépens, au vu de l'issue du litige et de l'ampleur des observations de l'intimé W._____ du 25 juin 2018, l'appelant B.P._____ versera à l'intimé W._____ la somme de 700 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV

270.11.6]), à titre de dépens de deuxième instance, somme qui représente la moitié des frais d'avocat de l'intimé.

Quant à l'intimé W._____, il versera à l'appelant A.P._____ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC), laquelle représente la moitié des frais d'avocat de l'appelant. A ce montant s'ajoutera la restitution de l'avance de frais à concurrence de 772 fr. 50.

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance à l'intimée L._____, qui s'en est remise à justice.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel de B.P._____ est rejeté.
- II. L'appel de A.P._____ est admis.
- III. Le jugement du 5 octobre 2016 est réformé aux chiffres I à III de son dispositif comme il suit :

I. La demande déposée le 20 février 2015 par les demandeurs A.P._____ et B.P._____ contre les défendeurs W._____ et L._____ est rejetée dans la mesure où elle émane de B.P._____.

II. Le présent jugement est rendu sans frais ni dépens dans la mesure où il statue sur les conclusions de B.P._____.

III. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées dans la mesure où elles sont prises par ou contre B.P._____.

Pour le surplus, le jugement est annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement sur les conclusions prises par ou contre A.P._____, dans le sens des considérants.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'545 fr. (mille cinq cent quarante-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelant B.P._____ à concurrence de 772 fr. 50 (sept cent septante-deux francs et cinquante centimes) et à la charge de l'intimé W._____ à concurrence de 772 fr. 50 (sept cent septante-deux francs et cinquante centimes) .

V. L'appelant B.P._____ doit verser à l'intimé W._____ la somme de 700 fr. (sept cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'intimé W._____ doit verser à l'appelant A.P._____ la somme de 1'772 fr. 50 (mille sept cent septante-deux francs et cinquante centimes), à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

VII. Il n'est a pas alloué de dépens de deuxième instance à l'intimée L._____.

VIII. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Jacques Micheli pour A.P._____ et B.P._____,
- Me Jean Cavalli pour W._____,
- Me David Regamey pour L._____,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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), le 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).

La greffière :