

JUGE DELEGUEE DE LA COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 mai 2014

Présidence de Mme KÜHNLEIN, juge déléguée
Greffière : Mme Robyr

Art. 271a al. 1 let. d et e, 271a al. 3 let. a, 272 al. 1 CO ; 308 al. 1 let. b, 314 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **N.**_____, à Lausanne, requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 12 mars 2014 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **S.**_____, à Lausanne, intimée, la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 12 mars 2014, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 24 mars 2014, le Président du Tribunal des baux a rejeté les conclusions prise par la requérante N._____ contre l'intimée S._____ par requête de mesures provisionnelles du 4 février 2014 (I) et rendu l'ordonnance sans frais judiciaires ni dépens (II).

En droit, le premier juge a considéré que les conclusions visant à ce qu'il soit constaté que le congé signifié à l'intimée était valable et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée devaient être tranchées à titre préjudiciel, en vue de statuer sur la conclusion de la requérante en expulsion de l'intimée. Or, en demandant l'expulsion, la requérante entendait obtenir l'exécution anticipée d'une prétention découlant de l'art. 267 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), aux termes duquel le locataire devait restituer la chose à la fin du bail. Il convenait dès lors de se montrer particulièrement exigeant dans l'examen de la vraisemblance de cette prétention. La requérante avait donné le congé à l'intimée le 13 septembre 2013 pour la fin du mois. S'agissant d'une chambre meublée, le délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois de bail (art. 266e CO) n'avait toutefois pas été respecté et devait être reporté au 6 ou 7 octobre 2013. Ce congé avait cependant été donné pendant une période de protection, l'intimée ayant saisi l'autorité de conciliation auparavant. Dans l'examen des hypothèses rendant le congé donné pendant la période de protection inopérant, le premier juge a constaté que la lettre de résiliation ne présentait nullement le besoin de la requérante d'héberger ses petits-enfants comme un motif de congé et qu'il n'apparaissait au demeurant pas que ce besoin soit urgent (art. 271a al. 3 let. a CO). Les reproches formulés à l'intimée de s'immiscer dans sa vie privée et dans l'organisation de son ménage ne pouvaient pas non plus fonder une congé extraordinaire (art. 271a al. 3 let. c, 257f al. 3 CO) dès lors qu'il n'y avait pas eu de protestation écrite préalable. Enfin, les motifs invoqués dans la lettre de résiliation et dans le

courrier d'accompagnement ne justifiaient pas, *prima facie*, l'application de l'art. 266g CO (cf. art. 271a al. 3 let. e CO). En particulier, l'état de santé de la requérante s'était dégradé en raison des difficultés rencontrées pour obtenir le départ de l'intimée et se rapportait dès lors au litige noué ensuite de la signification du congé. Ainsi, en toute hypothèse, on ne pouvait considérer l'application de la période de protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO comme invraisemblable. Par surabondance, le premier juge a considéré que même si le congé litigieux n'était pas invalidé, il faudrait encore envisager son annulation comme contrevenant aux règles de la bonne foi ou envisager une prolongation de bail, aucun des cas d'exclusion de la prolongation n'apparaissant réalisé.

B. Par acte du 28 mars 2014, N. _____ a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que le congé signifié à S. _____ le 13 septembre 2013 pour le 30 septembre 2013 et portant sur la chambre meublée sise Avenue [...] à Lausanne est valable, aucune prolongation de bail n'est accordée et ordre est donné à l'intimée, dans un délai que justice dira, de quitter et rendre libre la chambre meublée précitée de ses objets personnels, en état d'usure et de propreté conformes et, à défaut, elle pourra y être contrainte par voie d'exécution forcée.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

C. La juge déléguée retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

N. _____ loue à l'Avenue [...] à Lausanne un appartement de 4 pièces pour un loyer mensuel de 1672 fr. par mois, acompte de charges et frais accessoires compris. Celle-ci loue depuis plusieurs années une des chambres meublées de son logement à des étudiants de l'école Eurocentre.

S._____ s'est trouvée en juin 2013 en recherche d'un logement suite à la résiliation de son bail. Elle a été hébergée durant quelques jours par O._____, puis celle-ci l'a mise en contact avec N._____. Cette dernière a accepté de lui sous-louer une chambre meublée de son appartement pour un loyer hebdomadaire de 250 fr. et la sous-location a débuté le 6 ou le 7 juin 2013.

Au début du mois de septembre 2013, N._____ a prié S._____ de quitter la chambre meublée pour le 21 septembre 2013.

Soulevant l'absence de résiliation sur formule officielle, S._____ a contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après: la Commission) par requête du 12 septembre 2013.

Le 13 septembre 2013, N._____ a tenté de remettre à sa sous-locataire une lettre et une formule officielle de congé pour le 30 septembre 2013, qu'S._____ a toutefois refusé d'accepter. Dite formule lui a dès lors été adressée par courrier recommandé.

Le 3 octobre 2013, S._____ a adressé à la Commission une nouvelle requête en annulation de congé en se référant à la résiliation du 13 septembre précédent.

Le 31 octobre 2013, le Dr H._____ a établi un certificat médical selon lequel N._____ s'était plainte d'avoir été agressée verbalement par la personne qu'elle logeait dans son appartement dans un contexte de procédure auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. Le médecin a constaté que sa patiente présentait un état de détresse et de perturbation des émotions entravant son fonctionnement et ses performances sociales. Il a posé le diagnostic de trouble de l'adaptation avec réaction anxieuse.

Le 8 janvier 2014, la Commission a rendu une proposition de jugement selon laquelle la résiliation du bail notifiée pour le 30 septembre

2013 était valable et une unique prolongation était octroyée à la locataire jusqu'au 30 juin 2014. N._____ a formé opposition contre cette proposition de jugement.

Le 23 janvier 2014, le Dr H._____ a confirmé la teneur de son précédent certificat médical, précisant que le trouble de l'adaptation avec réaction mixte anxieuse et dépressive menaçait la santé physique et psychologique de sa patiente.

Le 4 février 2014, N._____ a adressé au Tribunal des baux une requête de mesures provisionnelles, concluant à ce qu'il soit dit que le congé donné à S._____ le 13 septembre 2013 pour le 30 septembre 2013 est valable (I), à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée (II) et à ce qu'ordre soit donné à l'intimée, dans un délai que justice dira, de quitter et rendre libre la chambre meublée louée à l'Avenue [...] à Lausanne, libre de ses objets personnels et en état d'usure et de propreté conformes, à défaut de quoi elle pourra y être contrainte par voie d'exécution forcée.

Par courriers des 19 février et 11 mars 2014, S._____, représentée par J._____, mandataire agréée Asloca, a conclu au rejet de toutes les conclusions figurant dans la requête précitée.

Les parties ont comparu personnellement à l'audience de mesures provisionnelles du 12 mars 2014. S._____ a notamment déclaré qu'elle percevait des revenus de l'ordre de 5'000 à 6'000 fr. par mois. Le Président du Tribunal des baux a entendu trois témoins.

- Z._____, fille de la requérante, a expliqué que sa mère avait été contactée par une amie en vue d'héberger l'intimée sur une période très courte pour lui permettre de se retourner et de trouver à se loger en Suisse allemande. Lorsque N._____ lui avait demandé de partir car elle avait besoin de la chambre pour ses petits-enfants, l'intimée avait réagi de manière très agressive. Elle estimait que l'état de santé psychologique et physique de sa mère se détériorait à la suite du mobbing

et des agressions verbales qu'elle subissait de la part de l'intimée. Z._____ a encore précisé que sa mère avait l'habitude de garder ses petits-enfants la journée ainsi que parfois la nuit, ce qui n'était plus possible à cause de son état de santé, à cause de la place dans l'appartement et parce qu'elle-même avait peur de laisser ses enfants dans le climat de tension constaté entre les parties. Elle a précisé que sa mère avait perdu beaucoup de poids, ne dormait plus, était souvent malade et prenait des anti-dépresseurs alors que d'habitude elle était pleine d'entrain.

- H._____, médecin généraliste de la requérante, a exposé que sa patiente n'avait jamais présenté de problèmes de moral, d'humeur ou de comportement jusqu'à la consultation du 31 octobre 2013, durant laquelle elle avait fait état des problématiques liées à sa locataire. Il avait alors diagnostiqué un trouble de l'adaptation avec réaction anxieuse, soit un état de détresse et de perturbation des émotions, qui survient lorsque les capacités de résistance de la personne sont dépassées. Il avait prévenu sa patiente que la situation était préoccupante pour son état de santé qui pouvait se péjorer en dépression et lui avait prescrit des médicaments contre l'angoisse. Le 23 janvier 2014, H._____ avait constaté que l'état de détresse et de perturbation émotionnelle de sa patiente était grave et mettait très clairement sa santé et sa vie en danger. Il a ensuite revu la requérante en consultation le 7 mars 2014 et constaté les mêmes risques.

- O._____ a indiqué qu'elle connaissait la requérante depuis près de 50 ans et qu'elle avait hébergé l'intimée durant cinq jours pour la dépanner.

Celle-ci lui avait dit qu'elle cherchait un appartement sur Berne. O._____ avait ensuite demandé à la requérante, qui louait parfois des chambres, si elle pouvait également dépanner l'intéressée, ce qu'elle avait accepté. Elle avait par la suite compris que la cohabitation entre N._____ et S._____ se passait mal. Elle avait fonctionné en qualité de témoin lors de la notification du congé à l'intimée, qui n'avait voulu ni signer ni accepter le document de résiliation de bail.

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Les mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

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 (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

b) En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause où la valeur litigieuse dépasse 10'000 francs, l'appel est recevable à la forme.

2. 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 (cf. Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (ibidem, p. 136).

3. a) L'appelante soutient que le congé signifié à l'intimée le 13 septembre 2013 pour le 30 septembre suivant est valable, que le droit à la prolongation du bail est inexistant et que, partant, la restitution de la chambre meublée doit être ordonnée par voie de mesures provisionnelles au vu de l'aggravation de son état de santé dans une mesure très préoccupante et de l'impossibilité de poursuivre la cohabitation avec l'intimée. L'appelante reconnaît que la procédure de conciliation était pendante depuis un jour au moment de la notification de la résiliation du bail. Elle soutient toutefois qu'on ne saurait retenir une annulabilité du congé en raison de son besoin urgent de procéder à la récupération de la chambre meublée, pour l'accueil de ses petits-enfants et la mise à disposition de la chambre à des étudiants provenant de l'Ecole Eurocentre, avec laquelle elle est en relation régulière. Quant à la prolongation du bail, l'appelante fait valoir que l'intimée n'a pas rendu vraisemblable que le congé aurait pour elle des conséquences pénibles. Le bail avait en outre été conclu dans l'urgence et n'était pas voué à durer dans l'esprit des parties. La situation de l'intimée, qui vit seule et sans enfant, réalise des revenus de 5'000 à 6'000 fr. par mois et n'a pas de mobilier à déménager de la chambre louée, ne justifie pas une prolongation du bail.

b) Il convient à titre préalable de constater, ce qui n'est au demeurant pas contesté par l'appelante, que c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la validité du congé et l'éventuelle prolongation du bail devaient être examinées à titre préjudiciel, avant de statuer sur la conclusion tendant à l'expulsion de l'intimée. Par ailleurs, les considérations du premier juge quant au degré de preuve requis pour l'examen de la prétention formulée sont convaincantes et peuvent être

confirmées par adoption de motifs. L'expulsion requise équivalant dans le cas d'espèce à une mesure d'exécution anticipée ayant en pratique un effet durable, voire définitif, les faits allégués à son appui doivent être constatés avec une haute vraisemblance confinant à la certitude (cf. CACI 10 décembre 2012/569 et les références citées).

c/aa) A teneur de l'art. 266e CO, une partie peut résilier le bail d'une chambre meublée en observant un délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois de bail.

Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Il est également annulable lorsqu'il est donné par le bailleur notamment pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail (art. 271a al. 1 let. d CO) ou lorsqu'il est notifié dans un délai de trois ans à compter de la fin de ces dernières (art. 271a al. 1 let. e CO). La protection contre les congés connaît des restrictions en ce sens que, selon l'art. 271a al. 3 CO, les lettres *d* et *e* du premier alinéa ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné pour l'un des six motifs exhaustivement énumérés sous lettres *a* à *f*, notamment le besoin urgent du bailleur. Malgré le caractère limitatif de cette liste d'exceptions, la jurisprudence admet qu'un bailleur répète pendant la procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation affectée d'un vice de forme (TF 4C.252/2002 du 8 novembre 2002 c. 3.1 et les réf. citées). Dans ces cas, le congé nul doit alors être traité comme s'il n'avait pas été donné et un nouveau congé pourra être envoyé à nouveau, sans tomber – en raison du congé nul – sous le coup du délai d'interdiction de l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (Corboz, La nullité du congé dans le nouveau droit du bail, in Cahiers du bail [CdB] 1994, p. 33).

La présomption du caractère abusif du congé donné dans la période de protection peut donc être renversée par le bailleur lorsque le congé est donné en raison de son besoin urgent, ou de celui de ses proches parents ou alliés, d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO). Lorsque l'immeuble est propriété de plusieurs personnes, le besoin d'une seule d'entre elles suffit. Le besoin urgent ne présuppose pas

une situation de contrainte, voire un état de nécessité : il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'objet loué ou doive supporter une longue attente avant de le récupérer. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel. Un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas (TF 4A_78/2013 du 16 mai 2013 c. 4.3 ; ATF 118 II 50 c. 3c). La notion d'urgence doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré. Il faut qu'il existe des motifs qui revêtent objectivement une certaine importance, de simples motifs de confort n'étant pas suffisants. Tant l'intérêt du propriétaire qui invoque un besoin urgent que l'intérêt du locataire à demeurer dans l'appartement doivent être mis en balance (ATF 118 II 50 c. 3 ; ATF 132 III 737 c. 3.4.3). Déterminer le degré d'urgence requis relève, dans une large mesure, de l'appréciation du juge. Il incombe au bailleur d'établir l'existence d'un besoin urgent (Lachat, *Le bail à loyer*, chap. 29, n. 5.5.4, pp. 747-748 et chap. 30, n. 3.9, pp. 777-779; Conod, in Bohnet/Montini, *Droit du bail*, n. 60 ss. ad art. 271a CO, pp. 1049-1051 et les réf. cit.).

c/bb) En l'espèce, l'appelante ne conteste pas que le congé signifié oralement dans la première moitié du mois de septembre 2013 est nul et qu'il y a lieu de tenir compte uniquement du congé donné sur la formule *ad hoc* le 13 septembre 2013. Elle conteste que le congé soit opérant pour le 6 octobre au plus tôt comme retenu par le premier juge, ce qui n'a toutefois pas d'incidence s'agissant d'examiner si le congé a été donné pendant une période de protection. L'appelante reconnaît qu'au moment de la notification du congé le 13 septembre 2013, la procédure de conciliation était pendante depuis un jour. Elle estime qu'en raison du besoin urgent de la chambre louée, la période de protection est inopérante, ce qui ne saurait toutefois être admis, étant rappelé qu'à ce stade de la procédure, il suffit d'examiner s'il est exclu d'une manière qui confine à la certitude que l'intimée puisse bénéficier de sa période de protection.

Le besoin allégué par l'appelante est de pouvoir accueillir ses petits-enfants, voire offrir la chambre en location à des étudiants

provenant de l'Ecole Eurocentre, avec laquelle elle est en contact régulier. Outre le fait que, comme l'a relevé le premier juge, ces motifs n'ont pas été invoqués à l'appui de la résiliation, il ne s'agit pas d'un besoin personnel et urgent de l'appelante. L'accueil des petits-enfants se faisait déjà avant la location de la chambre en question à l'intimée de telle sorte que l'appelante était parfaitement à même de tenir compte de cet élément au moment de conclure le contrat sans que l'on ne perçoive ce qui aurait changé dans l'intervalle. Il en va de même s'agissant des engagements pris auprès de l'école Eurocentre en vue de l'accueil des étudiants. Dès lors que le besoin urgent n'apparaît pas hautement vraisemblable et que le congé a bien été donné durant une période de protection, il apparaît que le congé est annulable au regard de l'art. 271a al. 1 CO.

Le moyen est ainsi mal fondé.

d) Comme le congé ne peut, *prima facie*, être considéré comme valide, l'absence de circonstances donnant droit à une prolongation de bail telle que plaidée par l'appelante reste sans incidence sur l'issue du litige, de telle sorte qu'il n'y a en principe pas besoin d'examiner ce moyen.

A toutes fins utiles, on notera que le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (art. 272 al. 1 CO). Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO) et que la résiliation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1er CO; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., 2009, n. 2762 p. 406; CACI 28 octobre 2013/557).

En l'espèce, on ne peut exclure, dans un examen *prima facie*, qu'une prolongation aurait été accordée à l'intimée. Certes, on ne connaît

pas grand-chose de sa situation personnelle, mais l'absence d'enfant et le salaire réalisé ne suffisent pas à eux seuls à considérer avec certitude, au stade des mesures provisionnelles, qu'elle ne pourrait pas bénéficier d'une prolongation. Le besoin propre et urgent de l'appelante n'a en outre pas été rendu vraisemblable. Par ailleurs, si le comportement de l'intimée peut avoir des conséquences sur la durée de la prolongation, il ne permet pas d'exclure d'emblée que toute prolongation soit accordée.

L'appel doit donc également être rejeté sur ce point.

4. En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,
la juge déléguée de 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. L'ordonnance est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante N._____.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du 19 mai 2014

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

La greffière :

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 :

- M. Christophe Savoy (pour N._____),
- Mme J._____ (pour S._____).

Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), 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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La greffière :