

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Patricia Dietschy-Martenet, La détention d'animaux dans les locaux loués au regard des statuts d'une coopérative d'habitation et des dispositions du droit du bail (arrêt 4A_329/2018), Newsletter Bail.ch octobre 2018

Coopérative d'habitation ;
primauté des statuts de la
coopérative sur les Règles et
usages locatifs du canton de
Vaud ; inefficacité du congé
anticipé motivé par la
détention d'un chien

**Art. 18, 257f al. 3 CO ;
15 RULV ; 1 al. 1 lit. b de
l'arrêté du Conseil d'État du
canton de Vaud déclarant
de force obligatoire
générale les RULV**

La détention d'animaux dans les locaux loués au regard des statuts d'une coopérative d'habitation et des dispositions du droit du bail

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de la validité de l'interdiction faite au locataire de détenir un chien dans les locaux loués figurant dans les statuts d'une coopérative d'habitations et dans le contrat de bail.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le 16 août 2005, le locataire Z. a conclu avec la bailleuse X., coopérative d'habitation, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement subventionné de deux pièces. Sous l'intitulé « Garantie », l'art. 5 du contrat contient les termes suivants : « La location de locaux de la coopérative nécessite l'adhésion de l'intéressé à la coopérative. La garantie de loyer se fait donc sous forme d'achat de parts sociales (...). Ainsi, avec le paiement complet des parts sociales le locataire devient membre de la coopérative. ». Sous le titre « Obligations du locataire (art. 9 RULV) », l'art. 8 lit. c du contrat indique : « En complément à l'art. 9 des règles et usages locatifs du canton de Vaud [RULV], le locataire s'engage : (...) let. c) à ne pas héberger de chiens, la présence de ceux-ci étant interdite dans l'immeuble. ». Selon l'art. 36 al. 2 lit. f des statuts de la bailleuse – qui ont été remis au locataire en annexe au bail –, le fait d'héberger des animaux sans autorisation expresse de la gérance est un motif de congé découlant du droit du bail. Dans le formulaire intitulé « proposition de location » que le locataire a signé le 8 août 2005, il est également indiqué que « la garde de tout animal n'est pas autorisée ».

Lors d'une assemblée générale tenue le 17 avril 2007, les statuts de la bailleuse ont été modifiés afin de supprimer l'obligation faite aux locataires d'être simultanément membres-coopérateurs pour pouvoir disposer d'un logement. Les locataires avaient alors à choisir entre le statut de « simple locataire régi par les RULV » – ce qu'a fait le locataire en l'occurrence – et le statut de coopérateur.

En 2015, le locataire a acquis un chien de type Husky. Dans un courrier du 1^{er} septembre 2015, la coopérative lui a rappelé la teneur de l'art. 8 du contrat de bail ainsi que de l'art. 36 de ses statuts et l'a sommé de se débarrasser de son chien d'ici au 30 septembre 2015 ou de quitter les lieux. Le

locataire n'ayant pas donné suite à cette requête, la bailleuse a résilié le contrat de bail le 4 novembre 2015 pour le 31 décembre 2015 par formule officielle mentionnant le motif suivant : « possession d'un grand chien dans un 2 pièces, non autorisé par la gérance ; violation des statuts art. 36f de X. ; violation du bail à loyer art. 8c ; violation du devoir de diligence : déjection du chien dans les parties communes ; plaintes du chien dans l'appartement. ».

Le locataire a contesté le congé devant l'autorité de conciliation. Suite à son opposition à la proposition de jugement, la bailleuse a saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud. Celui-ci a considéré que le bail avait valablement pris fin et a ordonné l'expulsion du locataire. En substance, les premiers juges ont considéré que le locataire était lié par une clause contractuelle interdisant de manière absolue la détention de chiens et que son irrespect constituait une violation grave au sens de l'art. 257f CO, justifiant la résiliation anticipée du bail à loyer, dès lors que le locataire, dûment sommé, avait persisté dans son attitude. Il importait peu que le locataire ne fût plus coopérateur au moment de la résiliation litigieuse. La bailleuse était fondée à imposer cette obligation dans le contrat, compte tenu de l'art. 36 al. 2 lit. f de ses statuts, lequel primait sur l'art. 15 RULV.

La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a admis l'appel formé par le locataire et a prononcé l'inefficacité de la résiliation anticipée. Selon elle, le locataire n'était pas lié par une interdiction absolue de détenir un chien. En effet, lors de l'assemblée générale du 17 avril 2007, les statuts de la bailleuse avaient été modifiés et le locataire avait choisi de demeurer simple locataire régi par les RULV, et non plus coopérateur. Dans ses nouveaux statuts, la bailleuse avait précisé que les locataires qui avaient choisi le statut de simples locataires étaient régis par les RULV. Cette indication ne pouvait, objectivement et de bonne foi, se comprendre que dans le sens où seules les RULV régiraient désormais la relation contractuelle. Ainsi, le locataire était fondé à se prévaloir de l'art. 15 RULV. Les juges cantonaux ont ensuite examiné si le locataire avait contrevenu à cette disposition dans une mesure justifiant l'application de l'art. 257f al. 3 CO. Ils ont constaté qu'il n'était pas établi que son chien aurait gêné les autres locataires ni provoqué des dégâts ou des salissures à l'immeuble ou à ses abords. Il n'y avait dès lors pas violation de l'art. 15 RULV et le locataire n'avait pas enfreint son devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

La bailleuse recourt au Tribunal fédéral. En vain.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral rappelle que dans le système de la coopérative d'habitation, le locataire-coopérateur et la société coopérative d'habitation sont liés par deux rapports de droit : un rapport coopératif, de caractère social – qui lie le coopérateur à la société coopérative – et un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui découle du contrat de bail – qui lie le locataire à la société bailleuse. Ces deux rapports sont fondés sur un accord de volonté des parties (ATF 136 III 65 c. 2.2 ; 134 III 159 c. 5.2.3). En l'espèce, il n'y avait plus de rapport coopératif entre les parties après que les statuts de la bailleuse avaient été modifiés en 2007 afin de supprimer l'obligation faite aux locataires d'être membres-coopérateurs pour disposer d'un logement et que le locataire avait choisi de demeurer « simple locataire régi par les RULV ». Examinant si les parties avaient, à ce moment-là, modifié le rapport d'obligation qui les liait toujours, la cour cantonale a conclu que tel était le cas, sur la base d'une interprétation objective des déclarations de l'époque de la bailleuse. Or la recourante ne s'en prend pas à cette interprétation objective de la volonté exprimée par la bailleuse.

La bailleuse fait en revanche valoir que l'art. 1 al. 1 lit. b ch. 3 de l'arrêté du Conseil d'État du canton de Vaud déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du canton de Vaud [RULV] du 8 octobre 2001 (renouvelé le 4 juin 2008 puis le 21 mai 2014 ; RSV 221.317.1) a été violé. Aux termes de la disposition invoquée, la force obligatoire générale est conférée au contrat-cadre dénommé « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud » (RULV), sous la réserve que, dans l'application du contrat-cadre à des coopératives, leur but et leurs dispositions

statutaires sont à respecter. L'art. 4 al. 2 de l'arrêté du Conseil fédéral du 20 juin 2014 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer (FF 2014 5087) prévoit également que l'application du contrat-cadre à des coopératives doit respecter leur but et leurs dispositions statutaires. La recourante en déduit que l'art. 36 al. 2 lit. f de ses statuts a la primauté sur les RULV et demeure opposable au locataire. La Cour d'appel civile n'a pas remis en cause la primauté des dispositions statutaires sur les RULV contraires. Mais elle a considéré que les parties n'étaient plus liées par un rapport social après le choix du locataire faisant suite à la modification des statuts de la coopérative ; à partir de ce moment-là, elles avaient la possibilité de soumettre le rapport d'obligation subsistant entre elles exclusivement aux RULV, ce qui pouvait être déduit des déclarations de l'époque de la bailleresse interprétées selon le principe de la confiance. Lorsque la bailleresse prétend qu'il n'était pas possible de déroger à l'ordre prévu dans la disposition précitée, cela revient à affirmer que les obligations statutaires de la coopérative d'habitation continueraient de par la loi à s'imposer à un locataire qui n'est plus coopérateur. Tel ne saurait toutefois être le sens qu'il convient de prêter à la disposition susmentionnée. Le recours est donc rejeté et l'inefficacité du congé prononcée par l'autorité cantonale précédente est confirmée.

III. Analyse

Cet arrêt rappelle les principes du bail liant une coopérative d'habitation à un locataire également coopérateur. La difficulté réside dans le fait que les parties sont liées par deux relations juridiques, la première découlant du rapport coopératif (régé par les art. 828 ss CO), la seconde du rapport de bail (régé par les art. 253 ss CO). Comme l'a relevé le Tribunal fédéral, ces deux rapports génèrent certaines interférences, essentiellement au stade de la résiliation, en raison de la convergence des buts, à savoir que celui qui adhère à une coopérative d'habitation agit pour obtenir l'usage d'un logement, alors que la société coopérative a elle-même pour but de procurer des logements à ses membres¹. La résiliation du bail ne peut dès lors intervenir, sauf dispositions particulières du contrat, que pour un motif permettant également l'exclusion de la société coopérative pour un juste motif (art. 846 al. 2 CO) ou un autre motif statutaire². La jurisprudence admet toutefois que, lorsque les deux rapports n'ont pas été couplés par un accord spécifique, ils peuvent prendre fin indépendamment l'un de l'autre : soit le coopérateur n'est plus sociétaire mais reste locataire (tel est le cas dans l'arrêt ici commenté), soit le coopérateur conserve son sociétariat malgré la résiliation du bail³.

L'arrêt est intéressant en ce sens qu'il met en lumière la particularité des baux conclus par des coopératives d'habitation au regard des dispositions du Contrat-cadre romand (CCR) et des Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) : les dispositions statutaires de la coopérative l'emportent sur les règles du CCR ou des RULV⁴. Par conséquent, si, en l'espèce, le locataire avait toujours été lié par le rapport coopératif, la règle figurant dans les statuts interdisant la détention d'animaux aurait été applicable, alors même que l'art. 15 RULV autorise la détention d'animaux et qu'il est de force obligatoire sur le territoire vaudois. Mais comme le locataire avait quitté le sociétariat, il n'était plus lié par les statuts. Or la clause du bail prévoyant que le locataire s'engage « à ne pas héberger de chiens, la présence de ceux-ci étant interdite dans l'immeuble » est contraire à l'art. 15 RULV et ne s'applique pas.

¹ ATF 136 III 65 c. 2.3.

² ATF 136 III 65 c. 2.3 ; 134 III 159 c. 5.2.3 ; TF, 12.07.2011, 4A_258/2011 c. 2.1.

³ ATF 136 III 65 c. 2.4.2.

⁴ Art. 4 al. 2 de l'Arrêté du Conseil fédéral du 20 juin 2014 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer (FF 2014 5087) ; art. 1 lit. b ch. 3 de l'Arrêté du Conseil d'Etat vaudois du 21 mai 2014 déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du canton de Vaud (RS/VD 221.317.1).

Si le bail avait été conclu dans un autre canton, ladite clause aurait été pleinement applicable, aucune disposition du CO ou du CCR n'autorisant expressément la détention d'animaux⁵ et le Tribunal fédéral considérant qu'une clause interdisant la présence d'animaux n'est pas constitutive d'un engagement excessif contraire à l'art. 27 CC⁶. Lorsque le bail contient une telle interdiction, la violation de celle-ci peut entraîner un congé ordinaire, voire anticipé sur la base de l'art. 257f al. 3 CO⁷. En revanche, si le bail prévoit que la détention d'animaux n'est pas interdite de manière générale mais est soumise à autorisation, le bailleur ne peut la refuser que pour une raison objective concrète, sous peine de se voir opposer un abus de droit⁸. On peut également imaginer que le bail ne contienne pas d'interdiction en tant que telle, mais qu'une situation d'espèce impose au locataire de se séparer de son animal, en vertu de l'égard qu'il doit envers ses voisins (art. 257f al. 2 CO).

Notons pour terminer, et le cas échéant pour rassurer les bailleurs vaudois, que l'art. 15 RULV n'autorise pas sans condition les animaux dans les locaux loués. Il faut que leur détention « ne gêne pas les autres locataires » et « ne provoque ni dégâts, ni salissures à l'immeuble ou à ses abords ». Ainsi, lorsqu'un immeuble héberge essentiellement des familles, une clause du bail interdisant la détention de gros chiens se justifierait, dans la mesure où leur cohabitation avec des enfants peut s'avérer (objectivement) problématique, voire dangereuse. En outre, compte tenu de la restriction particulière découlant de l'art. 15 RULV, laquelle limite fortement la liberté contractuelle des parties, il faut selon nous admettre qu'un motif subjectif tel que la crainte d'un chien ou d'un chat permette au bailleur qui occupe lui-même l'immeuble d'interdire la détention de l'animal en question. Il ne faudrait d'ailleurs pas que l'impossibilité pour le bailleur vaudois d'interdire la détention d'un animal le fasse renoncer à louer son bien, alors que sévit la pénurie dans ce canton.

⁵ GOETSCHEL/BOLLIGER, *Auswirkungen der neuen Rechtsstellung von Tieren auf das Mietrecht*, MP 3/2003 p. 91-110, p. 94 s.

⁶ TF, 21.02.1994, DB 1996 N 24. Plus nuancés : GOETSCHEL/BOLLIGER, op. cit., p. 105 ; PÜNTENER, *Haustierhaltung in Mietwohnungen*, MP 3/1999 p. 113-124, p. 120.

⁷ TF, 21.02.1994, DB 1996 N 24 ; KOLLER, *Le congé extraordinaire de baux d'habitations et de locaux commerciaux*, in : Guillod/Müller (édit.), *Pour un droit équitable, engagé et chaleureux*, Mélanges en l'honneur de Pierre Wessner, Bâle/Neuchâtel 2011, p. 345-362, p. 352 ; CPra Bail-WESSNER, art. 257f CO N 19 et les réf. doctrinales citées.

⁸ OGer ZH, 16.06.2015, MP 2016 p. 20 ; GOETSCHEL/BOLLIGER, op. cit., p. 97 s.