

VD_FINDINFO AP / 2009 / 174 vom 5. November 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___174

FR: VD_FINDINFO AP / 2009 / 174 du 5 novembre 2008

IT: VD_FINDINFO AP / 2009 / 174 del 5 novembre 2008

Regeste

DILIGENCE, LOGEMENT, BAIL À LOYER, RÉSILIATION, RÉSILIATION ANTICIPÉE, TRANSACTION EXTRAJUDICIAIRE, PROTECTION CONTRE LES CONGÉS, ANNULABILITÉ, NULLITÉ | 257f al. 3 CO, 271a al. 1 let. e CO, 271a al. 2 CO, 452 al. 1ter CPC, 452 al. 2 CPC, 452 CPC, 13 LTB

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par 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. Interjeté en temps utile par des parties qui y ont intérêt, le recours est recevable en la forme.

E. 2

En règle générale, le Tribunal cantonal délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC). Les recourants concluent subsidiairement à l'annulation du jugement (acte de recours, p. 2). Ils ne font toutefois valoir aucun moyen de nullité spécifique à l'appui de leur recours, de sorte que celui-ci doit être déclaré irrecevable, la cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise,

E. 3

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc 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). En l'espèce l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celui-ci. Il n'y a pas lieu de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

E. 4

a) Les recourants soutiennent que c'est à tort que les premiers juges ont appliqué l'art. 271a al. 2 CO et annulé le congé signifié le 16 janvier 2007 en raison de l'accord antérieur intervenu entre les parties, dès lors qu'il s'agissait, selon eux, d'un cas bagatelle. b) Selon

l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail. Cette disposition est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail (art. 271a al. 2 CO). Dans ce dernier cas, trois conditions cumulatives doivent être remplies: la prétention pécuniaire en cause doit être d'une certaine importance et ne pas constituer un cas bagatelle, l'accord doit être un compromis lors duquel les deux parties ont fait des concessions - celles du bailleur ne devant à cet égard pas être insignifiantes - et le locataire doit démontrer par des écrits qu'un tel arrangement a été trouvé (SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3 ème éd., 2008, n. 68 ad art. 271a CO, p. 769 s.) . Selon Higi, la limite d'un cas bagatelle peut, pour les prétentions pécuniaires, être fixée à 50 fr., tandis que certains commentateurs estiment que celle-ci peut l'être à 10% du loyer, étant à leur avis plus approprié de mettre la prétention en relation avec le montant du loyer (SVIT, op. cit., n. 69 ad art. 271a CO, p. 770). c) En l'espèce, le litige hors procédure ayant divisé les parties en 2006 concernait le décompte de chauffage et d'eau chaude pour les années 2004 et 2005. Le supplément réclamé aux intimées s'élevait à 675 fr. 55, soit davantage que le 10% du loyer de l'350 fr., proportion proposée par une partie de la doctrine et retenue par les recourants. De plus, le différend ne portait pas seulement sur le calcul de ce qui était dû, les locataires contestant notamment que certaines factures d'entretien puissent être comptabilisées au titre de frais de chauffage et d'eau chaude, ce qui a étendu la portée de l'accord intervenu. En outre, tant les recourants que les intimées ont fait des concessions d'une importance non négligeable, l'arrangement trouvé prévoyant que les bailleurs et les locataires s'acquitteraient chacun de la moitié du supplément réclamé. Enfin, les intimées ont produit les correspondances échangées entre l'ASLOCA et la représentante des recourants, rapportant ainsi la preuve de l'accord, qui n'est au demeurant pas contesté par les bailleurs. C'est ainsi avec raison que les premiers juges ont fait application de l'art. 271a al. 2 CO et annulé les résiliations de bail du 16 janvier 2007. Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point.

E. 5

a) Les recourants prétendent également que les intimées ont, en violation de l'art. 22 RULV (Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud), sous-loué l'appartement sans leur accord préalable, de sorte qu'ils étaient fondés à résilier le bail litigieux de manière anticipée. b) La question de savoir si le fait de domicilier sa propre société de services dans son logement implique nécessairement une sous-location peut en l'espèce demeurer indécise. En effet, une violation de l'art. 22 RULV, selon lequel le locataire doit demander le consentement écrit préalable du bailleur avant de sous-louer tout ou partie de la chose, n'aurait de toute manière pas justifié un congé extraordinaire, à défaut pour les recourants de démontrer que le maintien du contrat était pour eux insupportable au sens de l'art. 257f al. 3 CO, soit que la présence de la locataire ne pouvait plus raisonnablement être imposée au bailleur ou aux autres habitants de l'immeuble (Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 10 ad art. 257f CO, p. 1339). Que l'une des intimées effectue des traductions à domicile à titre indépendant n'est pas apte à troubler quiconque et rien n'est établi dans ce sens. Les bailleurs ont d'ailleurs admis qu'aucun va-et-vient gênant n'avait été dénoncé ni même constaté dans l'appartement en cause et que la situation ne compliquait pas d'une autre manière la gestion de l'immeuble (jgt, p. 16). Enfin, si l'arrêt invoqué par les recourants (TF 4A_487/2008 du 10 mars 2009) constate qu'une sous-location non autorisée est illicite et que la résiliation ordinaire du bail signifiée par le

bailleur consécutivement à un tel comportement n'est pas abusive, le Tribunal fédéral n'en déduit toutefois pas que cette illicéité justifierait en elle-même une résiliation extraordinaire basée sur l'art. 257f al. 3 CO. Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point également.

E. 6

Au surplus, c'est à juste titre que les recourants ne plaident plus en deuxième instance que l'exercice de l'activité de l'intimée dans l'appartement en cause entraînerait une diminution du parc locatif vaudois, à sanctionner dans le cadre de la LDTR. Les motifs exposés à cet égard par les premiers juges sont en effet pertinents (jgt, p. 19). Les recourants n'ont en outre pas confirmé dans leur mémoire la conclusion II de leur acte de recours tendant à faire constater que la requête de conciliation du 11 janvier 2008 est considérée comme retirée. Quoi qu'il en soit, c'est avec raison que les premiers juges ont retenu que l'intimée Z._____ avait été valablement représentée à l'audience de conciliation (jgt, pp. 8 et 9). L'art. 16 al. 1 LPCBL, selon lequel le requérant qui ne se présente pas à l'audience de conciliation est réputé retirer sa requête, ne trouve ainsi pas application en l'espèce.

E. 7

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'070 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, les intimées ont droit, solidairement entre elles, à des dépens de deuxième instance, fixés à 1'500 fr., à la charge des recourants solidairement entre eux. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 1'070 francs (mille septante francs), solidairement entre eux. IV. Les recourants A.K._____, B.K._____ et P._____, solidairement entre eux, doivent verser aux intimées N._____ et Z._____, créancières solidaires, la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire Le président : La greffière : Du 21 octobre 2009 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 : ■ Me Jérôme Bénédict (pour A.K._____, B.K._____ et P._____), ■ Me Pierre-Louis Imsand (pour N._____ et Z._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 56'700 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 du canton de Vaud. La greffière :