

VD_FINDINFO AP / 2010 / 132 vom 2. April 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-04-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___132

FR: VD_FINDINFO AP / 2010 / 132 du 2 avril 2009

IT: VD_FINDINFO AP / 2010 / 132 del 2 aprile 2009

Regeste

PROLONGATION DU BAIL À LOYER, RÉSILIATION ABUSIVE | 271a al. 1 let. a CO, 272 al. 1 CO

Erwägungen

E. 1

Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire (art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655]). Le recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et le recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ainsi ouverts.

E. 2

À l'appui de leur conclusion en nullité, les recourants font valoir une appréciation arbitraire des preuves. Compte tenu du pouvoir d'examen de la cour de céans dans le cadre du recours en réforme, qui permet de revoir librement les faits de la cause (voir c. 3 ci-dessous), en particulier l'appréciation des déclarations des propriétaires devant les premiers juges, le moyen est toutefois irrecevable en nullité.

E. 3

a) Les conclusions du recours en réforme ne sont ni nouvelles, ni plus amples, que celles prises en première instance; elles sont recevables (art. 452 al. 1 CPC). b) Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant 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 applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). Les recourants reprochent aux premiers juges de ne s'être fondés que sur les explications des intimés pour justifier la validité des résiliations du bail, qui ne sont corroborées par aucune pièce, sans remettre en cause les autres éléments de fait contenus dans le jugement attaqué. L'audition des parties peut, en procédure sommaire et accélérée du droit vaudois (JT 1999 III 89; JT 1993 III 6), servir au juge à se forger une conviction sur un fait litigieux. Tel sera du reste aussi le cas dès le 1^{er} janvier 2011 en procédure civile fédérale (art. 168 al. 1 let. f du Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008). Que les premiers juges aient ici retenu les critères avancés par les intimés pour résilier le bail litigieux, plutôt que d'opter pour l'occupation personnelle d'une de leurs autres propriétés n'est pas décisif; c'est en effet au preneur d'apporter la preuve du caractère abusif de la résiliation, ou du moins d'une forte vraisemblance avec le motif prouvé, spécialement quant au lien de causalité psychologique avec la notification du

congé (cf. notamment ATF 115 II 484 c. 2b; MP 1989 p. 117 c. 3; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2008, n. 14 ad art. 271a CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 740/741). Les recourants n'ont rien entrepris de décisif de ce point de vue. Les critiques adressées sur ce point aux premiers juges ne paraissent de toute manière pas pouvoir influencer sur le résultat du jugement. Il n'en va pas différemment de la surface d'environ 60 m² apparaissant dans la décision de la Commission de conciliation à partie du contrat de bail à loyer plutôt que la surface de 77 m² avancée par les intimés. Ces éléments ne révèlent pas un caractère abusif de la prétention à occuper l'habitation pour les deux intimés. Au surplus, l'état de fait du jugement attaqué, qui est conforme aux pièces du dossier, a été immédiatement complété ci-dessus sur la base du dossier de première instance (en particulier sur le contenu du contrat de bail à loyer).

E. 4

Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur notamment dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail (art. 271a al. 1 let. e CO). 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). En revanche, elle n'est pas applicable lorsque le congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur peut avoir d'utiliser lui-même les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO). Au surplus, les litiges portant sur des cas bagatelles - par exemple sur 6 fr. 50 de loyer mensuel ou 57 fr. 40 de frais de réparation - ne tombent pas sous le coup de l'art. 271a al. 2 CO (ATF 130 III 563 c. 2.1; arrêt 4C.266/1993 du 5 janvier 1994 c. 4a et 4b/cc, in MRA 1995 39). Les recourants se fondent sur le litige né de la facturation pour la réparation du "corps de chauffe" du four dans l'appartement litigieux, par 281 fr. 80, question soulevée pour la première fois le 21 juillet 2008 entre les parties et close le 8 septembre 2008 par le paiement de la facture par les propriétaires. Il s'agit bien d'une prétention liée au bail conclu entre les parties, exercée avant le congé donné aux locataires, présumés de bonne foi (art. 3 CC). Toutefois, le congé est justifié par le besoin urgent du bailleur en vue d'une utilisation personnelle des locaux par celui-ci, si bien que l'art. 271 a al. 1 et 2 CO ne s'applique pas (art. 271a al. 3 let. a CO). De plus, le montant de la facturation tend de toute manière à faire admettre qu'on est en présence d'un "cas bagatelle", auquel l'art. 271a al. 1 let. a CO ne peut pas s'appliquer (Bull. off. CN, 29 novembre 1989 p. 1879 et Bull. off. CE, 30 novembre 1989 p. 683; Higi, Zurcher Kommentar, 1996, n. 41 ad art. 271a CO; Lachat, op. cit., p. 740; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 9 ad art. 271a CO; TF in MP 1995 p. 225). Même si l'on retenait un cas d'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO, il resterait aux recourants à en rendre le lien de causalité très vraisemblable avec le congé, comme on l'a déjà dit ci-dessus. Or, il est établi en fait que l'intention des intimés d'occuper les locaux loués procède de motifs économiques sérieux, comme les premiers juges l'ont expliqué quant aux faits (jgt pp. 5/6). S'il n'est pas établi que les intimés aient communiqué cette intention en avril déjà aux recourants, il est certain que des téléphones réciproques datent de cette période (jgt p. 6), de sorte que des difficultés préexistaient apparemment à la question du four qui n'est avancée qu'en juillet. Ce contexte, loin de rendre très vraisemblable un lien de causalité, affaiblit la position des recourants, qui n'ont pour établir cette causalité, entrepris aucune démonstration factuelle. Il faut donc retenir l'existence d'une prétention de faible importance, comme exposé par les propriétaires, et au surplus l'absence de vraisemblance d'un lien de causalité entre cette prétention et le congé notifié.

E. 5

Dès lors que le congé notifié par les propriétaires n'apparaît pas abusif, il convient de se pencher sur la prolongation accordée à titre unique et pour deux ans, jugée insuffisante par les locataires. En application de l'art. 272 al. 1 CO, l'octroi d'une unique prolongation après due pesée des intérêts est la règle, alors que l'octroi d'une première prolongation seulement est l'exception (E. Spirig, Grundsätze der Erstreckungs-rechts, MP 2008 p. 214; TF in MP 2009 p. 255 s et les arrêts cités). En l'occurrence, rien ne parle en faveur d'un régime exceptionnel de première prolongation, en particulier pas l'existence de faits aléatoires ou futurs qui pourraient modifier la pesée des intérêts à opérer. Les locataires mettent en doute à plusieurs égards les besoins des propriétaires tels que retenus par les premiers juges. Il n'y a pas lieu de douter de la réalité de la mise en vente de l'immeuble des intimés sis Vers-chez-les-Blanc, mais il convient d'observer que l'annonce sur le site ne date que de fin février 2009. La contrainte financière des propriétaires est pleinement établie au regard des faits de la cause : les preneurs du bail ne peuvent discuter, au regard de la pesée des intérêts, du choix des propriétaires d'habiter l'immeuble en cause plutôt qu'un autre immeuble leur appartenant; un tel choix n'est pas de nature à modifier l'appréciation de la prolongation utile à accorder. Inversément, outre la pénurie de logements sévissant dans le canton de Vaud, il faut relever en faveur des locataires leur âge et leur peu de moyens financiers, qui devraient les amener au besoin à rechercher l'aide des services sociaux, comme le relèvent les premiers juges (jgt p. 10). Une obligation d'être logés dans la même région, ou encore un lourd handicap, une charge de famille, empêchent que, par un cumul des motifs, les locataires aient droit à une prolongation maximale (à titre de comparaison, une locataire atteinte à un stade avancé de mucoviscidose ayant des exigences médicales pour le logement, malgré le besoin du bailleur : MP 2008 p. 253 ss). Compte tenu de tous les éléments du cas d'espèce, les premiers juges ont procédé à une juste pesée des intérêts en présence en fixant à deux ans la durée de l'unique prolongation du contrat de bail. Le recours est donc également infondé sur ce dernier point.

E. 6

En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Compte tenu de la valeur litigieuse d'environ 96'000 fr., la procédure n'est pas gratuite et les frais de deuxième instance des recourants peuvent être arrêtés à 1'260 francs. Les recourants doivent verser, solidairement entre eux, aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance. 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 1'260 francs (mille deux cent soixante francs). IV. Les recourants A.L. _____ et B.L. _____ doivent verser, solidairement entre eux, aux intimés A.P. _____ et B.P. _____, créanciers 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 : _____ Le greffier : Du 21 avril 2010 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 Christian Dénériaz (pour A.L. _____ et B.L. _____), ■ Me Roberto Izzo (pour A.P. _____ et B.P. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 96'000 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 : ■ Tribunal des baux. Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.