

# VD\_FINDINFO AP / 2010 / 163 vom 29. Juli 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-07-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_163](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___163)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 163 du 29 juillet 2009

IT: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 163 del 29 luglio 2009

## Regeste

BAIL À LOYER, ANNULABILITÉ, RÉSILIATION, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, PESÉE DES INTÉRÊTS, RÉNOVATION D'IMMEUBLE | 271 al. 1 CO, 271 CO, 272 al. 1 CO, 272 al. 2 CO, 272 CO, 452 al. 1ter CPC, 452 al. 2 CPC, 452 CPC, 456a al. 1 CPC, 456a 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, le recours, qui tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité, est recevable en la forme.

### E. 2

En règle générale, la Chambre des recours délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC). Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les griefs de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). Le recourant conclut subsidiairement à l'annulation du jugement, invoquant l'introduction de faits non prouvés et une appréciation arbitraire des preuves en violation des art. 4 al. 1 et 5 al.

### E. 3

a) Les conclusions en réforme ne sont ni nouvelles ni plus amples que celles prises en première instance (art. 452 al. 1 CPC). Elles sont donc recevables. b/aa) 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. Il n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces

vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telle la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 III 3). bb) 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. La pièce nouvelle produite en deuxième instance par le recourant ne dépasse pas le cadre de l'instruction complémentaire telle qu'exposée ci-avant et peut être versée au dossier. Il convient dès lors de compléter l'état de fait du jugement entrepris en ce sens qu'il ressort du courrier adressé le 27 janvier 2010 par le CMS de Renens au mandataire du recourant que celui-ci a eu un contact avec le précédent responsable du CMS de Renens le 26 novembre 2008, puis avec Z.\_\_\_\_\_, et qu'il a alors notamment informé ce centre de la résiliation de son bail. Au surplus, le recourant requiert l'audition de Z.\_\_\_\_\_, en application de l'art. 456a CPC. Or, il ressort du procès-verbal de l'audience du 29 juillet 2009 que la mandataire d'alors du recourant a expressément renoncé à l'audition de ce témoin. Le grief fait aux premiers juges d'avoir violé leur devoir d'instruction en n'entendant pas Z.\_\_\_\_\_ est dès lors infondé.

#### **E. 4**

décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions; RSV 700.11.1]) et au permis de construire qui serait cas échéant délivré, la validité de celui-ci se périmé par deux ans dès sa date si la construction n'a pas commencé (art. 118 al. 1 LATC), éventuellement prolongée d'un an (art. 118 al. 2 LATC). Il en va de même de l'autorisation préalable (art. 119 al. 2 LATC). On ne saurait donc reprocher aux intimés de n'avoir pas d'ores et déjà requis un permis de construire, puisque celui-ci pourrait être périmé, faute d'avoir obtenu le départ du locataire. Au demeurant, il n'est même pas établi qu'une autorisation selon la LDTR serait indispensable, au vu de l'art. 1 al. 2 RLDTR (règlement du 6 mai 1988 appliquant la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation; RSV 840.15.1), qui prévoit que le département peut dispenser le propriétaire de présenter une demande lorsque les travaux envisagés représentent un coût inférieur aux 20% de la valeur à neuf de l'assurance-incendie de l'immeuble.

#### **E. 5**

a) A titre subsidiaire, le recourant conteste la durée de la prolongation. Selon lui, le Tribunal des baux aurait procédé à une pesée erronée des intérêts en présence en ramenant la prolongation de quatre ans accordée par la commission de conciliation par décision du 11 mars 2009 à une prolongation unique de trois ans. b) Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, 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. Selon l'art. 272 al. 2 CO, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation

ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 c. 2; ATF 125 III 226 c. 4b; ATF 104 II 311, JT 1979 I 495) et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446 précité). Saisi d'une demande de prolongation de bail, le juge doit d'abord, vu le texte de l'art. 271 al. 1 CO, examiner s'il existe des conséquences pénibles, les éventuelles recherches de locaux de remplacement devant être prises en compte à ce stade. Le locataire qui s'adresse au juge pour la première fois ne peut exiger une prolongation de bail qu'à la condition d'avoir entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, savoir ne pas rester inactif ou renoncer à trouver de nouveaux locaux; toutefois, on ne peut formuler à son égard les mêmes exigences que pour celui qui a déjà bénéficié d'une prolongation (ATF 116 II 446 précité; ATF 105 II 197 c. 3a, JT 1980 I 162; ATF 102 II 254). A défaut de réalisation de la condition de l'existence de conséquences pénibles, le juge n'a pas à procéder à la balance entre les intérêts du bailleur et du locataire et doit rejeter la demande de prolongation (CREC, 27 janvier 2006, n° 238; SVIT, op. cit., n. 15 ad art. 272 CO, p. 782; Weber, op. cit., n. 3 ad art. 272 CO, p. 1571; contra: Lachat, op. cit., note infrapaginale n° 40, p. 771 et les réf.). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (Cahiers du bail [CdB] 1992, p. 61): il faut entendre toutes les circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail (CdB 2001, p. 41). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logements et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446 précité; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4<sup>ème</sup> éd., 2009, n. 2764, p. 406). c) En l'espèce, la pesée des intérêts en cause opérée par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique. Ils ont notamment tenu compte de la durée du bail, de la situation personnelle du recourant, du fait que le champ de recherche était - vu l'état de santé et la proximité de son fils et de son médecin - limité à Renens, de la situation financière du locataire, du marché tendu du logement et du fait que les travaux pouvaient attendre l'échéance de la période de prolongation. Ils ont également pris en considération le fait que le recourant refusait l'aide des intimés - même s'il était relevé que les appartements proposés par ceux-ci ne suffisaient pas en soi pour considérer qu'un logement de remplacement avait été offert et n'étaient pas équivalents aux locaux en cause - et qu'il n'avait effectué aucune recherche d'appartement depuis la résiliation du bail le 23 septembre 2008, n'ayant même pas informé son assistante sociale du congé qu'il avait reçu (cf. jgt, pp. 9 à 12). Les premiers juges n'ont dès lors pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en accordant une unique prolongation de bail de trois ans. Il est néanmoins donné acte au recourant que, contrairement à ce qui a été retenu en page 12 du jugement, il a informé le CMS de Renens de la résiliation de son bail en novembre 2008, selon la lettre du 27 janvier 2010 produite à l'appui du recours. Cela ne change rien au fait que le recourant n'a entrepris aucune démarche en vue de sa relocation, déclarant au contraire qu'il voulait terminer sa vie dans le logement litigieux. Si le locataire a principalement conclu à l'annulation du congé, on se montrera certes moins exigeant quant aux recherches que l'on peut attendre de lui (Lachat, op. cit., p. 782), sans que cela ne le dispense pour autant de toute démarche. d) A

l'appui de sa conclusion subsidiaire en prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2012, le recourant revient sur la question des travaux eux-mêmes et sur le manque d'informations reçues à ce sujet. Or, ces éléments - qui fondent ou non la résiliation - sont sans pertinence dans l'examen de la durée de la prolongation. Au demeurant et comme relevé ci-avant au considérant 2, les intimés ont donné suite aux réquisitions des premiers juges, dans la mesure où ils disposaient des pièces.

## **E. 6**

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 684 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Les intimés ayant agi sans l'aide d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu de leur allouer 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 du recourant G.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 684 fr. (six cent huitante-quatre francs).

IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 5 mai 2010 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 Rodolphe Petit (pour G.\_\_\_\_\_), ■ M. A.L.\_\_\_\_\_, - Mme B.L.\_\_\_\_\_. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 29'670 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. La greffière :

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