

VD_FINDINFO AP / 2010 / 207 vom 19. Oktober 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___207

FR: VD_FINDINFO AP / 2010 / 207 du 19 octobre 2009

IT: VD_FINDINFO AP / 2010 / 207 del 19 ottobre 2009

Regeste

TÉMOIN, ADMINISTRATION DES PREUVES, APPRÉCIATION ANTICIPÉE DES PREUVES, DROIT À LA PREUVE, NOUVEAU MOYEN DE PREUVE, DÉFAUT APPARENT, IMMISSION, PROTECTION CONTRE LE BRUIT, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, DÉDUCTION DU LOYER{PC} | 271a al. 1 let. a CO, 272 CO, 451 ch. 2 CPC, 456a al. 2 CPC, 13 LTB

Erwägungen

E. 1

a) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), 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. Le recourant conclut à l'annulation ainsi qu'à la réforme du jugement. b) En règle générale, la Chambre des recours délibère en premier lieu sur les moyens de nullité invoqués (art. 470 al. 1 CPC). Elle n'examine toutefois que ceux qui ont été expressément soulevés et ne saurait retenir d'office la violation de dispositions de procédure que le recourant n'a pas invoquées. Dans ce cadre, elle qualifie librement les griefs (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). En l'espèce, le recourant se prévaut d'une insuffisance de l'état de fait et reproche aux premiers juges de n'avoir pas entendu le témoin M. _____ dont l'audition était, selon lui, capitale pour le sort du litige. Lorsqu'elle est saisie d'un recours en réforme, la cour de céans revoit librement la cause en fait et droit. Elle peut en particulier compléter l'état de fait, voire ordonner des mesures d'instruction limitées comme l'audition d'un témoin sur un fait précis (JT 2003 III 3). Dès lors que les moyens invoqués par le recourant peuvent par conséquent être examinés dans le cadre de l'examen au fond du litige, ils sont irrecevables sous l'angle de la nullité.

E. 2

Il convient d'examiner le recours en réforme. Dans le cadre du recours en réforme interjeté contre un jugement principal du Tribunal des baux, les parties ne peuvent pas articuler de 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. 1 ter CPC; JT 2003 III 3). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). La cour de céans développe ainsi 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. Elle ne peut ordonner une instruction complémentaire ou annuler d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC), que si elle éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, si elle constate que l'état de fait du jugement n'est pas

suffisant pour juger la cause à nouveau ou si elle relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, 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, elle 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, elle annule d'office le jugement (JT 2003 III 3). En première instance, le recourant a requis l'audition d'M. _____ comme témoin. Citée à comparaître, l'intéressée a expliqué dans son courrier du 3 octobre 2009 qu'elle ne pouvait pas se rendre à l'audience du 19 octobre 2009 parce qu'elle se trouverait encore à l'étranger à cette date. Se disant cependant prête à déposer, elle a demandé s'il était possible de l'entendre avant son départ ou après son retour de voyage. A toutes fins utiles, elle a relaté dans son courrier les principaux points en rapport avec le litige qu'il lui semblait nécessaire de porter à la connaissance du tribunal. Le 6 octobre 2009, le Président du Tribunal a adressé aux parties copie du courrier d'M. _____; il les a invitées à se déterminer sur sa requête de dispense de comparution. Considérant que le témoin était d'une importance capitale, le recourant a demandé le renvoi de l'audience de jugement. L'intimée, pour sa part, s'est opposée à ce renvoi, estimant que l'audition en cause n'était pas nécessaire. Finalement, le Président du Tribunal a dispensé M. _____ de comparaître et maintenu l'audience de jugement du 19 octobre 2009. Lors de cette audience, le recourant a réitéré sa demande d'audition d'M. _____. Le Tribunal qui avait procédé à l'audition des témoins cités, dont V. _____ - autre témoin dont le recourant avait requis l'audition -, n'a pas donné suite à cette requête. Si les déclarations écrites d'M. _____ n'ont pas été écartées du dossier, elles n'ont pas été reprises dans le jugement. Le recourant conteste le rejet de sa réquisition, considérant que les déclarations d'M. _____ étaient capitales pour démontrer la réelle utilisation qui était faite des salles communales, l'importance des nuisances subies par les locataires, ses rapports avec les utilisateurs de la grande salle et sa situation personnelle. En matière de droit privé fédéral, la jurisprudence a déduit de l'art. 8 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) le droit à la preuve et à la contre-preuve, à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la procédure cantonale. Il n'y a en outre pas violation de l'art. 8 CC si une mesure probatoire est refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 129 III 18 c. 2.6 et références). En l'espèce, le Tribunal n'a pas estimé nécessaire d'entendre M. _____, considérant qu'il était déjà suffisamment renseigné sur les faits sur lesquels celle-ci devait être entendue (cf. procès-verbal d'audience du 19 octobre 2009). On peut suivre cet avis, compte tenu des pièces qui figuraient déjà au dossier et des témoignages qui avaient été recueillis au moment où la requête d'audition a été réitérée. Pour le surplus, comme on le verra ci-dessous (infra, c. 3b), le témoignage d'M. _____ ne saurait influencer sur l'appréciation de la Cour relative au congé-représailles invoqué par le recourant. Quant à l'état de fait du jugement, il est conforme aux pièces du dossier et suffit à la cour de céans pour statuer sur le fond.

E. 3

Le recourant se prévaut du caractère douteux, à tout le moins limité de la validité de la clause 5 du bail à loyer, soutenant qu'on ne saurait lui imposer d'accepter un défaut sans fixer la moindre limite à ce dernier, sous peine de contrevenir à l'art. 256 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Il soutient aussi que le congé dont il a fait l'objet lui

a été signifié en représailles aux doléances qu'il a manifestées de bonne foi à propos des nuisances subies. a) Comme les premiers juges l'ont admis, la cour de céans est d'avis que la clause 5 du bail n'est pas nulle au sens de la disposition précitée (cf. jgt, p. 5). En effet, en signant le contrat de bail comportant la clause critiquée, le recourant a accepté de tolérer des défauts de la chose louée qui lui étaient connus à l'époque et en contrepartie desquels il avait obtenu de verser un loyer réduit. Il n'est donc pas fondé à invoquer à présent de tels défauts (art. 258 al. 2 CO). Cela étant, si le recourant ne peut se plaindre de défauts dont l'ampleur lui était connue à l'époque de la conclusion du bail, il peut en revanche se prévaloir de défauts qui ont pu sensiblement s'aggraver depuis lors et qu'il ne pouvait avoir acceptés pour l'avenir. Pour de telles aggravations en effet, il conserve l'entier des droits des art. 259 ss CO. Par conséquent, avant d'exclure d'emblée la bonne foi du recourant à propos de nuisances qui excédaient, selon lui, le seuil de tolérance qui était celui admissible à l'époque à laquelle il avait signé le bail, les premiers juges auraient dû instruire d'abord la question de l'évolution de ces nuisances pour ensuite déterminer si le recourant était ou non fondé à se plaindre de leur éventuelle aggravation. A cet égard, force est de relever que le contrat de bail ne peut rendre licites des atteintes sonores que la loi de droit public réprime impérativement. En effet, la convention qui oblige la victime à renoncer à se plaindre d'actes illicites futurs est nulle et de nul effet en application de l'art. 20 CO, lorsque la loi de droit administratif qui fonde l'illicéité civile est impérative (Koller, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bern 2009, n. 150 et 151, pp. 236-237) Ainsi, le 28 février 2007, est entrée en vigueur l'ordonnance fédérale sur la protection contre les nuisances sonores et les rayons laser lors de manifestations (RS 814.49). Cette ordonnance s'applique aux manifestations se déroulant dans des bâtiments et en plein air, au cours desquelles le public est exposé à des sons produits ou amplifiés par électroacoustique, ou à des rayons laser. Elle impose aux organisateurs de respecter des modalités très précises d'émissions sonores qui sont fixées notamment en fonction de la durée des manifestations programmées et des niveaux de décibels atteints. Se pose par conséquent, en l'espèce, la question de savoir si, à partir du mois de mars 2007, la bailleuse avait pris des mesures de surveillance suffisantes pour respecter les seuils sonores admis, notamment par cette norme, et, si non, dans quelles proportions des valeurs-limites ont pu être dépassées. Si des prescriptions de droit public telle que cette loi fédérale ont pu, par hypothèse, ne pas avoir été respectées, il est exclu de conclure d'emblée à la mauvaise foi du recourant, même si le ton qu'il a parfois employé pour formuler ses plaintes a pu être largement inadéquat. De fait, on doit admettre, en l'occurrence, que l'utilisation des salles de l'ancienne école pour les manifestations autorisées par la commune n'était pas, à ce moment-là, ou n'est plus – dans la mesure où la fréquence et les nuisances augmentent – compatible avec le bail du recourant. Ce fait est toutefois imputable à l'intimée qui a décidé, à un moment donné, de réaffecter l'école à l'usage, pour partie, d'habitations, et pour partie, à l'organisation de manifestations, affectations qui sont incompatibles entre elles. Cette situation ne relève pas de la responsabilité du recourant, même si l'intimée soutient qu'il aurait agi de mauvaise foi en dissuadant des utilisateurs potentiels d'occuper les salles du bâtiment pour des soirées. La mauvaise foi reprochée au recourant ne pourrait en effet être retenue que si les utilisations des salles étaient celles usitées jusqu'en 2001, ou celles prévisibles à cette époque. Or, rien de tel ne ressort des faits de la cause. Si le locataire ne peut être tenu de supporter des nuisances qui s'accroissent au fil du temps, le bailleur, en revanche, ne peut être contraint de continuer à réserver un bien à deux usages qui sont devenus incompatibles entre eux. En effet, on ne peut concevoir que le bailleur reste lié pour l'avenir, sans limite de temps, par un

bail dont l'exercice n'est plus compatible avec l'usage d'une partie des locaux. Il s'agit là d'un motif objectif qui, au vu des preuves administrées en l'espèce, fonde le congé entrepris.

b) Le recourant soutient aussi avoir été l'objet d'un congé-représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Pour justifier de l'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le locataire doit établir qu'il existe un lien de causalité entre le congé qui lui a été donné et l'esprit de représailles du bailleur, le caractère prépondérant de celui-ci par rapport au motif qu'indique le bailleur devant en outre être prouvé (art. 8 CC). En l'espèce, même sous l'angle de la vraisemblance (ATF 115 II 484; TC VD in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht [mp] 1989, p. 117), le recourant ne fait pas cette démonstration. En effet, le témoignage d'M. _____, qu'il requiert en particulier à cet égard, en application de l'art. 456a CPC, n'est pas susceptible d'apporter des éléments décisifs. Si l'intéressée pourrait vraisemblablement attester des nuisances supportées, de leur fréquence, de leur ampleur, ainsi que des plaintes des locataires, ce que d'autres éléments de preuve, comme on l'a vu ci-dessus (cf. ch. 2 ci-dessus), ont déjà permis d'établir, son témoignage ne serait pas susceptible de prouver qu'il existerait un lien de causalité entre le congé qui a été signifié au recourant et l'esprit de représailles qui aurait animé les organes de la commune intimée qui ont décidé du congé. En effet, il n'est pas démontré qu'M. _____ aurait des liens avec ces organes ni qu'elle aurait assisté à des séances au cours desquelles le congé aurait été envisagé ou décidé. Par conséquent, faute pour elle d'avoir des liens avec les représentants de la commune, elle n'est pas en mesure de confirmer ou d'infirmer la thèse du recourant selon laquelle il aurait fait l'objet d'un congé-représailles. A cet égard, l'audition d'M. _____ n'est pas pertinente et doit être écartée, également pour ce motif, en application de l'art. 456a CPC. Enfin, si l'on peut effectivement attribuer le congé discuté, non seulement aux plaintes et démarches du recourant à raison des nuisances critiquées, mais aussi à la simple incompatibilité désormais avérée et admise par les deux parties, des différents usages du bâtiment, rien ne permet de penser que la première imputabilité, savoir que le bail aurait été résilié en représailles aux doléances et menaces du recourant, aurait prédominé sur la seconde, soit l'intérêt de la commune à louer les salles du bâtiment. Par conséquent, aucune des deux imputabilités factuelles n'étant formellement établie comme étant le critère prépondérant du congé et le recourant, qui a la charge de la preuve, n'ayant pas démontré avoir été l'objet d'un congé-représailles (art. 8 CC), la résiliation critiquée ne peut être annulée.

E. 4

Enfin, le recourant requiert à titre subsidiaire une prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2013. En application de l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail si la fin du contrat a pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fonde en particulier sur la durée du bail (al. 2 let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (al. 2 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 (al. 2 let. d) et la situation sur le marché local du logement et des logements commerciaux (let. e). Lorsque le locataire demande une deuxième prolongation, l'autorité compétente examine en outre s'il a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé (al. 3). En l'espèce, pour déterminer si le recourant pouvait se voir accorder une prolongation du bail, les premiers juges ont retenu en défaveur du recourant qu'il n'avait effectué aucune démarche pour trouver un autre appartement alors que sévit dans la région une pénurie importante de logements et que, par

son comportement, il avait dissuadé plusieurs administrés de louer les salles de l'ancienne école destinées au public. En sa faveur, ils ont relevé qu'il occupait le logement depuis plus de vingt ans, que son fils, né le 14 août 1994, était scolarisé dans la même commune et que la mère de celui-ci, qui partage sa garde, habitait à trois kilomètres. La durée de la prolongation d'un an accordée sur cette base est cependant insuffisante. En effet, si l'on peut, certes, admettre que l'intimée ne peut être condamnée à assumer indéfiniment les conséquences des usages incompatibles du bien auxquels elle a consenti et est en droit de donner son congé au recourant, cela ne signifie pas cependant que, jusqu'au terme des rapports contractuels, elle ne devrait pas supporter les conséquences de ses choix. En outre, le besoin de tiers louant les locaux litigieux pour des soirées ou autres manifestations festives n'est pas un besoin de la bailleuse pour elle-même ou ses proches au sens de l'art. 272 al. 2 let. d CO. Les premiers juges ont par ailleurs accordé un poids insuffisant à la très longue durée des rapports contractuels, aux intérêts familiaux du recourant et à la pénurie importante de logements dans la région. La prolongation doit dès lors être portée à deux ans.

E. 5

Il s'ensuit que le recours doit en définitive être partiellement admis et le jugement réformé au chiffre II de son dispositif, en ce sens qu'une seule et unique prolongation du bail est accordée au recourant jusqu'au 31 décembre 2011. Le jugement est confirmé pour le surplus. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 700 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Les dépens de deuxième instance sont compensés (art. 92 al. 2 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis partiellement. II. Le jugement est réformé au chiffre II de son dispositif comme il suit : II. Une seule et unique prolongation du bail est accordée au défendeur A.J._____ au 31 décembre 2011. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance du recourant A.J._____ sont arrêtés à 700 fr. (sept cents francs). IV. Les dépens de deuxième instance sont compensés. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 2 juin 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 Nicole Wiebach (pour A.J._____), ■ Me Jacques Haldy (pour Commune X._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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. La greffière :