

## **VD\_FINDINFO AP / 2010 / 99 vom 16. März 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-03-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_99](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___99)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 99 du 16 mars 2009

IT: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 99 del 16 marzo 2009

### **Regeste**

BAIL À LOYER, PROLONGATION DU BAIL À LOYER | 272 CO, 272b CO, 452 CPC, 456a CPC, 15 LTB

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC (Code de procédure civile vaudoise 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. En l'espèce, le recours de L. \_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) tend principalement à la nullité et subsidiairement à la réforme du jugement attaqué. Le recours de R. \_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant) tend à la réforme du jugement attaqué. Le recourant a pris des conclusions subsidiaires dans son mémoire du 26 octobre 2009. En application de l'art. 452 al. 1 CPC, qui interdit toute conclusion nouvelle ou augmentée en deuxième instance, ces conclusions, quand bien même elles sont subsidiaires, sont irrecevables (JT 1999 III 7 et 20).

#### **E. 2**

Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens dûment développés, l'énonciation séparée des moyens de nullité étant une condition de recevabilité du recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). La recourante se plaint de la violation d'une règle essentielle de la procédure au motif que l'art. 354 CPC (applicable par le renvoi de l'art. 15 LTB) n'aurait pas été respecté (art. 444 al. 1 ch. 3 CPC). Plus précisément, elle considère qu'un jugement en "vu" et "attendu" ne répond plus aux exigences et à la nécessité de disposer d'un jugement au fond clairement motivé d'abord en fait, puis en droit, tout au moins lorsqu'il est peu clair. Ce grief peut être traité dans le recours en réforme, la Chambre des recours revoyant alors la cause en fait et en droit et pouvant compléter l'état de fait, cas échéant annuler d'office le jugement si l'état de fait complété ne permet de statuer sur le recours en réforme. Le grief est dès lors irrecevable en nullité, voie de droit subsidiaire (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., 2002, n. 14 ad art. 444 CPC, p. 655).

#### **E. 3**

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu, comme en l'espèce, en procédure accélérée par Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). 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. 1<sup>er</sup> CPC). La Chambre des recours développe 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 aux autres preuves administrées. Il y a lieu toutefois de le compléter sur le point suivant : - Par courriers des 22 octobre et 7 novembre 2008, la gérance H.\_\_\_\_\_ a informé la recourante L.\_\_\_\_\_ de la disponibilité d'un appartement de 2 pièces au Boulevard de la Forêt 69, à Pully, pour des loyers de 1'483 fr. et 1'500 fr. par mois, charges comprises. Quant à l'audition des deux médecins requise en qualité de témoin par la recourante en application de l'art. 456a CPC, cette mesure d'instruction ne peut servir que de correctif à une carence du juge dans son devoir d'instruction (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. ad art. 456a CPC). Or, en l'espèce, les éléments retenus dans le jugement sont suffisants pour examiner la cause et on n'y décèle aucune motivation douteuse ou insuffisamment précise, ni une omission d'instruction d'office de faits importants (JT 2003 III 3). En outre, les deux médecins ont déjà été entendus en première instance. La recourante n'a pas requis la verbalisation des témoignages alors qu'elle en avait la possibilité (JT 2001 III 80 c. 2c). Elle ne saurait corriger le défaut de requête de verbalisation en première instance par le biais de mesures d'instruction en deuxième instance dans le cadre de l'art. 456a CPC. La réquisition est donc rejetée.

#### **E. 4**

La recourante invoque une violation de l'art. 354 CPC qui prévoit que le jugement énonce : a) le juge qui l'a rendu; b) les noms et domicile des parties; c) les opérations de l'instruction; d) les faits retenus comme constants; e) les conclusions des parties; f) les considérants de droit, sommairement exposés; g) le dispositif sur le fond et les dépens. Le moyen invoqué revient à soutenir qu'il y a eu violation de l'art. 354 let. d et f CPC qui dispose que le jugement rendu par un juge de paix en procédure sommaire doit énoncer les faits retenus comme constants et les considérants de droit, sommairement exposés. Or, à lire le jugement, on comprend parfaitement quels sont les faits qu'ont retenus les premiers juges et quel raisonnement ils ont suivi pour parvenir au dispositif rendu. Les exigences de l'art. 354 CPC ont donc été respectées et le grief soulevé est infondé.

#### **E. 5**

La recourante n'a pas contesté la résiliation de son bail, mais a uniquement conclu en première instance à une prolongation de celui-ci. Elle a eu une prolongation de deux ans. Alors que son recours tend à obtenir une prolongation maximale de quatre ans, le recours de R.\_\_\_\_\_ vise au contraire, outre la confirmation de la validité de la résiliation du bail, qui n'est d'ailleurs pas contestée et qui a été admise par le Tribunal des baux, à ne consentir aucune prolongation à la locataire. En résumé, seule l'appréciation faite par les premiers juges de l'art. 272 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) est litigieuse, la résiliation du bail, acquise, n'étant plus susceptible d'être revue. Il en va de même du congé qui n'apparaît pas abusif au vu de la nécessité du recourant de s'installer dans l'appartement litigieux. Le bail ayant valablement pris fin, une prolongation peut être examinée (Lachat, Le bail à loyer, 2008, ch. 1.6, p. 766). a) Selon l'art. 272 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 (al. 1). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (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 (d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e) (al. 2). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 c. 3b; Lachat, op. cit., p. 771). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 c. 2; ATF 133 III 201 c. 5.4; ATF 125 III 226 c. 4b; TF 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778). Quant au locataire, il ne doit pas rester inactif et se mettre à la recherche d'un nouveau logement dès la notification du congé (ATF 125 III 226 c. 4c; Lachat, op. cit., p. 782 et les réf. citées). b) L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation pour des baux d'habitation est de quatre ans au maximum, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., pp. 782-783). La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2). c) Le Tribunal des baux a relevé que l'intérêt de la recourante à bénéficier des locaux litigieux devait s'apprécier en fonction du fait qu'elle occupait les lieux depuis plus de 25 ans, qu'elle ne disposait pas de revenus importants, qu'elle était âgée de 86 ans, que, selon ses médecins, elle souffrait de différentes maladies, actuellement stabilisées, qu'elle restait autonome grâce aux contacts qu'elle s'était créés dans son quartier, qu'un relogement ne pouvait être envisagé que dans le même quartier, un déplacement dans un établissement médico-social étant jugé prématuré, et qu'enfin, la situation du logement dans la région lausannoise rendait un tel déménagement aléatoire, les conditions financières n'étant de toute manière plus aussi favorables dans un nouvel appartement. Selon les dépositions des médecins, reprises dans le jugement, si la recourante disposait d'un à deux ans pour se préparer à un tel déménagement, un changement était envisageable (jgt, pp. 10-11). Dans son recours, L. \_\_\_\_\_ rappelle les éléments ci-dessus tout en notant que la situation est peu ordinaire par rapport aux situations qui engendrent des prolongations. Une prolongation d'une durée maximale de quatre ans permettrait à la recourante de préparer un déplacement directement dans un établissement médico-social. Quant au recourant, outre son statut de propriétaire et de la nécessité pour lui de disposer à nouveau de l'appartement afin de pouvoir vendre son chalet aux Diablerets et quitter cette région, il relève que la locataire a

déjà disposé d'un délai de 16 mois entre la date de la résiliation du bail et l'échéance du 31 mars 2009. Or, durant ce délai, elle n'aurait entamé aucune recherche de nouveau logement et serait restée inactive, alors qu'elle disposait déjà de ce délai pour rechercher une nouvelle solution. Se fondant sur les témoignages des médecins, le recourant relève que le Dr. Q.\_\_\_\_\_ estimait qu'une prolongation à l'été 2009 paraissait suffisante et que le Dr. K.\_\_\_\_\_ parlait d'une prolongation d'un à deux ans. Pour le surplus, le recourant se réfère plutôt à des considérations qui doivent être examinées dans les cas de seconde prolongation (art. 272b al. 1 CO). Or, il s'agit ici d'examiner l'appréciation faite lors d'une première prolongation, les conditions n'étant pas les mêmes (Lachat, op. cit., pp. 785-786). Enfin, il revient sur l'absence d'intérêt de la locataire pour les deux propositions de relogement qu'il lui a transmises. Les premiers juges ont analysé de manière approfondie les conditions d'application de l'art. 272b al. 1 CO et ont procédé à la pesée des intérêts conformément aux exigences posées tant par la jurisprudence que par la doctrine, en mentionnant les différents éléments pris en compte, sans omettre l'un ou l'autre point essentiel. La cour de céans se réfère à cette analyse convaincante et rigoureuse qui peut être confirmée, en ajoutant que la recourante a disposé et disposera encore d'un délai suffisant pour entamer toutes les démarches utiles en vue de rester dans le quartier si elle le souhaite, ce qui paraît possible. Quant au recourant, il dispose de moyens suffisants pour trouver des solutions alternatives en cas de vente de son chalet avant l'échéance du bail et peut légitimement patienter durant un laps de temps raisonnable compte tenu de la durée du bail et des aspects médico-sociaux de la locataire.

#### **E. 6**

En conclusion, les recours doivent être rejetés et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante L.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 789 fr. et ceux du recourant R.\_\_\_\_\_ à 544 francs. 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. Les recours sont rejetés. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante L.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 789 fr. (sept cent huitante neuf francs) et ceux du recourant R.\_\_\_\_\_ à 544 fr. (cinq cent quarante-quatre francs). IV. Les dépens de deuxième instance sont compensés. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du

#### **E. 10**

février 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 Guillaume Perrot (pour L.\_\_\_\_\_), ■ M. Jean-Marc Schlaeppi, agent d'affaires breveté (pour R.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que les valeurs litigieuses sont de 48'960 fr. et de 24'480 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.