

VD_FINDINFO HC / 2009 / 423 vom 28. Oktober 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___423

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 423 du 28 octobre 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 423 del 28 ottobre 2009

Regeste

DILIGENCE, DEVOIR DE COLLABORER, BAIL À LOYER, LOGEMENT, RÉSILIATION ANTICIPÉE, JUSTE MOTIF | 257f al. 3 CO, 257h CO, 274d al. 3 CO, 451 ch. 2 CPC, 452 al. 2 CPC, 465 al. 1 CPC, 470 al. 1 CPC, 13 LTB

Erwägungen

E. 1

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 recours tend principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement. Interjeté en temps utile, par des personnes qui ont un intérêt à procéder, il est recevable.

E. 2

ad art. 465 CPC, p. 722). En l'espèce, les recourants allèguent, sous l'angle de la nullité, que les premiers juges ont violé la maxime inquisitoriale prévue par l'art. 274d al. 3 CO en refusant de procéder à l'audition de D._____, en qualité de témoin. Ils prétendent que cette audition aurait permis d'établir que l'intimée, son conseil et son gérant avaient « élaboré » une « stratégie » (cf. mém., ch. 62), ou qu'ils avaient « monté » un « dossier » contre eux (cf. mém., p. 4), de manière à pouvoir résilier le bail. Avec les premiers juges, il faut toutefois considérer que, même si tel avait été le cas, cela n'aurait pas eu d'incidence sur la question de savoir si les recourants, par leur comportement, avaient violé leurs obligations. Au reste, on ne voit pas en quoi cette discussion, prétendument destinée à mettre sur pied une stratégie pour se débarrasser d'eux, aurait été utile puisqu'elle s'est tenue après la résiliation litigieuse du 1^{er} novembre 2007. Certes, les recourants allèguent avoir subi des pressions de l'intimée ; toutefois, cette question peut s'apprécier sans avoir à déterminer si le comportement de l'intéressée s'insérait ou non dans le cadre d'un plan préétabli. De toute façon, la volonté de l'intimée de résilier le bail des recourants était manifeste puisqu'elle leur avait déjà signifié leur congé en 2006 (cf. jgt, p. 5). Les premiers juges n'ont donc pas violé l'art. 274d al. 3 CO en refusant de fixer une audience supplémentaire dans le seul but d'entendre le témoin D._____. Ce moyen doit être rejeté.

E. 3

CO, il convient d'examiner si la résiliation du bail, intervenue en vertu de cette disposition, est valable. Moyennant un délai de trente jours minimum pour la fin d'un mois, il peut être procédé à la résiliation anticipée du bail si le locataire a violé son devoir de diligence, par exemple en refusant de laisser le bailleur pénétrer dans les locaux pour réparer les défauts,

si la violation qui lui est imputée revêt un certain degré de gravité, s'il a persévéré dans son comportement en dépit d'une protestation écrite du bailleur et si le maintien du bail est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes qui habitent dans le même immeuble que le locataire, conditions qui doivent être réalisées cumulativement (art. 257f al. 3 CO ; TF 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 c. 3b/cc et dd et réf. citées ; TF 4C.306/2003 du 20 février 2004 c. 3.5 et réf. citées ; CdB 2004 p. 38 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 675 ss, not. p. 680). En particulier, quant au caractère insupportable du maintien du bail, celui-ci ne doit pas être apprécié en fonction de critères abstraits, mais sur la base des règles de l'équité, lesquelles imposent de tenir compte de toutes les circonstances importantes de l'espèce. Cet examen, qui relève ainsi du pouvoir d'appréciation du juge (TF 4C.270/2001 et TF 4C.306/2003 déjà cités ; Mietrecht Aktuell [MRA] 5/04, p. 177) n'est, en l'occurrence, pas limité, la Chambre des recours disposant d'un libre pouvoir d'examen en droit (art. 452 al. 2 CPC). En l'espèce, les recourants ont systématiquement et à répétition refusé indûment l'accès de la villa louée à l'intimée ou à l'un de ses mandataires (hormis à W. _____, qui, par sa nouvelle prise de fonction de gérant, n'était pas en mesure de se déterminer utilement sur les travaux à exécuter), envenimant ainsi sans raison le conflit déjà existant, en dépit des nombreux courriers et télécopies qui avaient été échangés pour parvenir à fixer une date de visite des lieux et des avertissements que l'intimée leur avait donnés. En persistant à empêcher l'exécution de travaux auxquels l'intéressée avait été sommée de procéder en vertu d'une décision de justice, qui lui avait en particulier impartit un délai au 31 mai 2007 pour remettre en état le parc de la villa (cf. décision de la commission de conciliation du 15 février 2007), en refusant l'accès à leur domicile en avril 2007 à K. _____ qui était venu pour tailler les arbres du parc et en refusant la présence du conseil de l'intimée lors de la visite des locaux par une délégation municipale, nonobstant l'ordonnance de mesures préprovisionnelles de la Présidente du Tribunal des baux, les recourants ont ainsi placé l'intimée dans une situation intenable qui a rendu le maintien du bail insupportable et qui a justifié sa résiliation. Celle-ci, qui leur a été adressée le 1^{er} novembre 2007, pour le 31 décembre suivant, est au surplus intervenue dans le délai légal. Le bail ayant dès lors été valablement résilié, le jugement attaqué est bien fondé.

E. 5

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC et que le jugement doit être confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 1'844 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile ; RSV 270.11.5]), solidairement entre eux. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants A.T. _____ et B.T. _____ sont arrêtés à 1'844 fr. (mille huit cent quarante-quatre francs), solidairement entre eux. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. L e président : L a greffi ère : Du 28 octobre 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. L a greffi ère : 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 Bernard Katz (pour A.T. _____ et B.T. _____), ■ Me Alec Crippa (pour S. _____). 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 :

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