

VD_FINDINFO HC / 2010 / 22 vom 18. Januar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-01-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___22

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 22 du 18 janvier 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 22 del 18 gennaio 2010

Regeste

FAITS NOUVEAUX, CONSTATATION DES FAITS, REPRÉSENTATION EN PROCÉDURE | 444 al. 1 ch. 3 CPC, 444 CPC, 69 al. 1 CPC, 69 CPC, 10 al. 1 LTB, 10 al. 2 LTB, 10 LTB, 12 al. 1 LTB, 12 LTB, 13 LTB

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

a) En règle générale, le Tribunal cantonal délibère d'abord sur les moyens de nullité invoqués dans le recours (art. 470 al. 1 CPC). La Chambre des recours n'examine que les moyens de nullité dûment développés (JT 2009 III 94 c. 3 p. 95). Si elle ne retient pas d'office des irrégularités non invoquées, elle qualifie librement les griefs énoncés par le recourant (JT 1992 III 66; Poudret/Haldy/ Tappy, Procédure civile vaudoise,

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). L'instruction en seconde instance selon l'art. 456a CPC doit avoir un caractère exceptionnel; le Tribunal cantonal doit annuler d'office le jugement si les mesures d'instruction nécessaires sont importantes quantitativement ou qualitativement (JT 2006 III 3, c. 1d/aa p. 5; 29, c. 1b pp. 30/31; JT 2003 III 3, c. 3a pp. 6/7; 16, c. 2b p. 18 et 109/110 c. 1b). En l'espèce, l'état de fait du jugement attaqué est conforme aux pièces du dossier. Il n'y a pas lieu de tenir compte de la liasse de pièces produite en deuxième instance, l'instruction complémentaire, moyen exceptionnel, n'ayant pas pour but de refaire le procès. En revanche, en application de l'art. 456a al. 1 CPC, l'état de fait peut être complété par deux des pièces produites après la clôture de l'instruction comme il suit : - Par ordonnance du 2 septembre 2009, le Juge d'instruction de l'arrondissement du Nord vaudois a renvoyé le recourant devant le Tribunal de police comme accusé d'injure (art. 177

CP), d'utilisation abusive d'une installation de communication (art. 179septies CP), de menaces (art. 180 al. 1 CP), et la recourante comme accusée d'utilisation abusive d'une installation de communication (art. 179septies CP) dans l'enquête instruite sur plainte de K. _____, A.Z. _____ et B.Z. _____. - Par lettre recommandée du 1^{er} septembre 2009, l'agent d'affaires breveté [...] a écrit à A.L. _____ et B.L. _____ en constatant que les violations reprochées à l'audience de jugement du 31 août 2009 étaient les mêmes que celles décrites dans la lettre d'avertissement du 18 janvier 2008, en les engageant à se comporter irréprochablement et en réservant pour la bailleuse, en cas de nouvelles plaintes, le droit de prendre d'autres mesures. Au surplus, les recourants contestent le jugement en alléguant divers faits qui n'y figurent pas, notamment en formulant divers reproches dirigés contre la famille Z. _____ et contre K. _____. Outre la manière de toute manière tardive dont ces faits nouveaux sont allégués et l'absence de tout élément de preuve à leur égard, les recourants n'exposent nulle part en quoi l'état de fait du jugement serait contraire aux pièces du dossier ou sur quels points l'appréciation des preuves par les premiers juges serait erronée. Enfin, il appartenait aux recourants de faire retranscrire les déclarations de A.Z. _____ au procès-verbal s'ils entendaient contester ultérieurement la déposition de celle-ci en qualité de témoin, ce qu'ils n'ont pas fait (JT 2001 III 80). Dans la mesure où les recourants tendent à remettre en question l'état de fait du jugement, leurs griefs sont donc irrecevables.

E. 4

Les recourants se plaignent d'avoir reçu la résiliation de leur contrat de bail à loyer à deux reprises, les 25 février 2009 et 9 mars 2009. La question de la forme et du délai de résiliation est régie par le droit fédéral (art. 257f CO), si bien qu'il y a lieu d'examiner ce point dans le recours en réforme. Lorsque le locataire viole son devoir de diligence et manque d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). Le non respect du préavis ou de l'échéance de cette disposition entraîne l'application de l'art. 266a al. 2 CO par analogie (Lachat, Commentaire romand, n. 11 ad art. 257f al. 3 CO), si bien que la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent. En l'espèce, les deux résiliations successives respectent toutes deux le délai légal (le 27 février 2009 pour le 30 avril 2009 et le 11 mars 2009 pour le 30 avril 2009). En outre, les recourants ont obtenu une prolongation du bail de cinq mois à laquelle ils n'avaient pas droit (art. 272a al. 1 let. b CO), mais que les premiers juges ont accordée à juste titre puisqu'elle était acceptée par l'intimée. Le moyen est donc infondé.

E. 5

En ce qui concerne le caractère insupportable du maintien du bail pour le bailleur ou les personnes habitants la maison parce que le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, il convient de renvoyer au jugement attaqué par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC). On peut tout au plus préciser que les éléments nouveaux introduits ci-dessus par voie d'instruction complémentaire viennent corroborer l'appréciation des premiers juges à cet égard. Ni l'ordonnance de renvoi devant le Tribunal de police, ni la lettre sommant les recourants de respecter les règles d'une cohabitation harmonieuse ne viennent contredire le fait que ceux-ci n'ont pas respecté auparavant celles-ci.

E. 6

En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 665 fr. (art. 5 al. 1 et 232 TFJC). 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.L. _____ et B.L. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 665 fr. (six cent soixante-cinq francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 18 janvier 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 : ■ M. A.L. _____ et Mme B.L. _____, ■ M. Christophe Savoy, aab (pour P. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 36'556 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.