

VD_FINDINFO HC / 2010 / 435 vom 13. August 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-08-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___435

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 435 du 13 août 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 435 del 13 agosto 2010

Regeste

PROLONGATION DU BAIL À LOYER | 272 al. 3 CO

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 ou son président. Le recours interjeté en temps utile, est ainsi recevable.

E. 2

Selon l'art. 452 al. 1 er CPC, les parties ne peuvent prendre devant l'autorité de recours des conclusions nouvelles ou plus amples. En l'espèce, les recourants ont conclu en première instance à l'octroi d'une prolongation au 30 juin 2011. Leur conclusion de deuxième instance est en conséquence irrecevable dans la mesure où elle tend à l'octroi d'une prolongation plus étendue.

E. 3

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). 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, la Chambre des recours revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Elle 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). La production de pièces nouvelles en deuxième instance est exclue, à moins qu'elle intervienne dans le cadre d'une

instruction complémentaire ordonnée par le Tribunal cantonal en application de l'art. 456a CPC, voire si le recourant se plaint d'un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction. Ainsi, la production d'une pièce nouvelle ne doit pas alourdir l'instruction du recours et être admise restrictivement eu égard à la double instance touchant à l'appréciation des faits. Elle constitue cependant la mesure d'instruction la plus aisément admissible dans ce cadre restrictif (JT 2003 III 16, c. 2c). En pratique, la Chambre des recours a régulièrement admis la production d'une pièce nouvelle (CREC I, n° 740 du 24 novembre 2004; n° 720 du 15 novembre 2006; n° 796 du 4 septembre 2006 c. 1d). La Chambre des recours a précisé que cette approche vaut toutefois pour la production d'une pièce et non d'un lot de plusieurs pièces, ce qui irait au-delà de l'instruction limitée possible en deuxième instance (CREC I n° 112 du 12 mars 2008). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il a été complété sur la base de celui-ci. Les recourants ont produit un lot de plusieurs pièces. Celles-ci sont irrecevables vu la jurisprudence susmentionnée. Au demeurant, elle sont sans influence sur le sort de la cause. Les recourants font valoir qu'un locataire de l'immeuble litigieux leur a déclaré avoir résilié le bail de son studio et que celui-ci pourrait dès lors être utilisé par la fille de l'intimé. Cet élément ne ressort pas du jugement ni du dossier et n'est établi par aucun document. Les conditions posées par la jurisprudence susmentionnée à une instruction complémentaire sur ce point ne sont en outre pas réalisées, le besoin de l'appartement en cause de la fille de l'intimé n'apparaissant pas douteux. Au surplus, la libération d'un studio dans l'immeuble en cause n'est pas un élément déterminant pour l'issue du litige : elle ne peut entraîner l'obligation pour l'intimé de conclure un nouveau bail avec les recourants pour l'appartement litigieux, une telle obligation n'étant pas prévue par la loi; elle ne peut en outre entraîner une prolongation du bail plus importante, car on ne saurait exiger de la fille de l'intimé qu'elle déménage deux fois, la première pour emménager dans le studio libéré, et la seconde dans l'appartement litigieux.

E. 4

a) Les recourants relèvent que le fait qu'ils ont signalé des défauts n'a pas joué en leur faveur dans la résiliation et que celle-ci est intervenue après le début de travaux lourds dans l'immeuble, dont les nuisances importantes avaient fait l'objet d'un entretien avec le propriétaire. Ils font valoir que l'appartement litigieux donne la possibilité à chacun de leurs enfants d'avoir sa propre chambre et que le logement et le travail font partie des piliers fondamentaux d'un foyer. Ils exposent que la recherche conjointe d'un emploi et d'un logement dans la période actuelle n'est pas une tâche facile, ce d'autant que les agences et régies immobilière posent comme critère d'attribution des logements la solvabilité des candidats, les démarches entreprises depuis le 29 janvier 2010 ayant été vaines et les annonces internet ne proposant que des appartements dont les loyers trop élevés par rapport à leurs ressources. Ils font valoir que leur situation crée des tensions importantes dans leur couple et que l'idée de se retrouver à la rue avec deux enfants alors qu'ils n'ont pas commis d'erreur est très pesante. b) Selon l'art. 272 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'art. 272 al. 2 CO précise que, 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) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let e). L'art. 272 al. 3 CO dispose que, lorsque le locataire demande une deuxième prolongation, l'autorité compétente examine en outre si le locataire a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC; Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation légale qui 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, SJ 1991, p. 2, Droit du bail [DB] 1993, p. 9). 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). 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, JT 1991 I 63, SJ 1991, p. 2, DB 1993, p. 9; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., 2009, n° 2764, p. 406). L'octroi d'une seconde prolongation, qui est soumise aux conditions applicables à une première prolongation, présuppose en outre que le locataire a entrepris toutes les recherches d'un nouveau logement qui pouvaient être raisonnablement exigées de lui. Ces démarches doivent en principe être effectuées de manière systématique et répétées à intervalles réguliers dès la résiliation du bail et durant la première prolongation (Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., 2008, p. 785). Le locataire doit en outre restreindre de manière sensible ses exigences quant au nouveau logement (Weber, Basler Kommentar, 4^{ème} éd. 2007, n. 17 ad art. 272 CO, pp. 1576-1577). A cet égard l'appréciation personnelle du locataire - ou du propriétaire - quant au caractère exigible des démarches n'est pas déterminante. Cette exigence doit être examinée d'un point de vue objectif au regard de l'ensemble des circonstances (Higi, Zürcher Kommentar, 1996, n. 237 ad art. 272 CO, p. 221). Lorsque le locataire n'a effectué aucune démarche en vue de se reloger, le juge refusera, en règle générale, la seconde prolongation. En cas de démarches insuffisantes, il en réduira la durée ou ne l'accordera pas (Lachat, op. cit., p. 786). c) En l'espèce, les recourants n'ont pas établi avoir entrepris des recherches d'un nouveau logement depuis le mois de mai 2009. Les pièces qu'ils ont produites en deuxième instance n'attestent de recherches que du mois de juin 2010. Ils ont en outre indiqué que certains des appartements qui leur avaient été proposés étaient trop éloignés du centre-ville de Nyon. La perte d'emploi du recourant ne peut justifier une période de plus d'un an sans recherche d'un nouveau logement. En outre, face aux échecs subis, on aurait pu attendre des recourants qu'ils élargissent la zone géographique de leurs recherches. Au vu de ces éléments, il y a lieu d'admettre que celles effectuées étaient insuffisantes au regard de l'art. 272 al. 3 CO. Avec les premiers juges, il faut considérer que, compte tenu de la situation familiale et professionnelle des recourants, cette insuffisance ne justifie pas le refus d'une seconde

prolongation, mais la réduction de sa durée. Au vu de ce qui précède, de la courte durée du bail litigieux, de la situation sur le marché du logement et du besoin établi de la fille de l'intimée, la durée de la prolongation accordée par les premiers juges apparaît conforme aux principes posés par l'art. 272 CO et peut être confirmée. Quant aux circonstances ayant entouré la résiliation du bail en cause, elles auraient pu être pertinentes dans le cadre de l'examen de la validité du congé effectuée par la commission de conciliation en 2008, mais ne sont en revanche pas déterminantes pour apprécier la question de la prolongation du bail.

E. 5

En conclusion, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 657 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). 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. et B.B. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 657 fr. (six cent cinquante-sept francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 13 août 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. et Mme A. et B.B. _____, ■ Me Marc-Olivier Buffat (pour A.V. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 35'700 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.