

## **VD\_FINDINFO HC / 2010 / 470 vom 22. Juni 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-06-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_470](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___470)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 470 du 22 juin 2010

IT: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 470 del 22 giugno 2010

### **Regeste**

TRIBUNAL DES BAUX, PROLONGATION DU BAIL À LOYER | 272 al. 3 CO, 452 CPC, 13 LTB

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 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. En l'espèce, le recours tend à la réforme uniquement. Le recours interjeté en temps utile, est ainsi recevable.

#### **E. 2**

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 (JT 2003 III 3).

#### **E. 3**

Le recourant soutient que la seconde prolongation du bail doit être revue en sa faveur en ce sens qu'une prolongation plus longue lui est accordée. a) 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. En vertu du deuxième alinéa de la même disposition, 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. 272b al. 1 CO précise que le bail de locaux d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum. 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). En vertu de l'art. 272 al. 3 CO, 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. Il est admis que même en période de pénurie, on attend du locataire dès réception du congé mais surtout au cours de la première prolongation de bail qu'il recherche activement, systématiquement et de manière répétée des locaux de remplacement: inscription auprès des gérances et institutions locales, consultation des annonces, etc. Une absence de toute recherche amènera, en règle générale, le juge à refuser la demande de seconde prolongation (Lachat, Commentaire romand, nn. 17/18 ad art. 272 CO). b) En l'espèce, l'intimé a signifié au recourant le 10 octobre 2008 la résiliation du bail pour le 31 août 2009. Par transaction judiciaire du 6 avril 2009 devant le Tribunal des baux, les parties ont convenu que la résiliation du bail était valable et qu'une première prolongation était accordée au recourant au 31 décembre 2009. c) Le Tribunal des baux a relevé que le recourant avait effectué peu de démarches pour se reloger, que son état de santé l'en avait empêché jusqu'à la fin 2009, mais qu'il n'avait pas entrepris ce qui pouvait raisonnablement être exigé de lui de la mi-janvier jusqu'au jour de l'audience du 22 mars 2010. Le recourant relève dans son mémoire qu'il n'aurait pas osé s'exprimer à l'audience sur son état de santé et laisse entendre qu'il incombait le cas échéant au tribunal de faire citer comme témoins ses médecins. L'argument est dépourvu de fondement. Il ne pouvait en effet échapper au recourant, représenté par un mandataire professionnel, qu'il lui incombait d'apporter toutes preuves utiles. Le recourant a été clairement avisé par la citation à comparaître du 4 février 2010 qu'il lui incombait notamment d'indiquer les noms et adresses des témoins dont il demandait la convocation. Les art. 274d al. 3 CO et 11 al. 1 LTB instituent une maxime inquisitoriale sociale ou maxime des débats atténuée. Cette maxime ne dispense toutefois pas les parties de collaborer activement à la constatation des faits pertinents et d'indiquer au besoin les preuves à apporter, le juge étant uniquement tenu de les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves (TF 4D\_80/2009 du 1<sup>er</sup> juillet 2009 c. 2; ATF 125 III 231 c. 4a). Le Tribunal des baux a à l'évidence respecté les exigences précitées. A l'instar du Tribunal des baux, il faut retenir que le recourant était apte à entreprendre des démarches pour rechercher un nouvel appartement dès la mi-janvier 2010 et qu'il n'a guère fourni d'efforts en ce sens. d) Selon le recourant, le tribunal n'a pas suffisamment pris en compte la pénurie actuelle de logements sur la Riviera, et l'intimé n'a pas non plus démontré son besoin personnel. Le Tribunal des baux n'a pas omis dans son appréciation la pénurie de logements, mais a au contraire expressément mentionné cet élément (cf. jgt, p. 9). Au demeurant, à l'époque de la transaction du 6 avril 2009 relative à la première prolongation, la situation du marché immobilier sur la Riviera était déjà notoirement tendue et ne différait guère de celle qui prévaut aujourd'hui. Cela n'avait pas empêché le recourant, déjà représenté par un mandataire professionnel, d'accepter une prolongation pour une période de 4 mois seulement, soit d'août à décembre 2009. Quant aux besoins de l'intimé de récupérer le logement, cet aspect n'apparaît pas discutable à ce stade quant à son principe, le recourant ayant lui-même par la transaction du

6 avril 2009 renoncé à contester la validité du congé et ayant accepté une première prolongation relativement brève. Le Tribunal des baux a relevé que l'intimé n'avait certes pas démontré que son besoin du logement était urgent en raison de son état de santé au point de refuser d'accorder une seconde prolongation, mais a admis que l'intimé avait un intérêt réel et actuel à pouvoir disposer des locaux (cf. jgt, pp. 9/10). Cette approche ne prête pas le flanc à la critique. e) Le Tribunal des baux n'a omis aucun élément pertinent dans son appréciation. Il a en particulier expressément pris en compte la situation personnelle du recourant, la pénurie de logements, le peu de démarches concrètes entreprises par le recourant pour se reloger depuis la mi-janvier 2010 et l'intérêt de l'intimé à récupérer les locaux. En pondérant les différents éléments, il est parvenu à la conclusion qu'une seconde prolongation de 11 mois se justifiait. Au vu des différents éléments, l'appréciation du tribunal échappe à la critique et peut être confirmée.

#### **E. 4**

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 du recourant sont arrêtés à 556 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 du recourant L.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 556 fr. (cinq cent cinquante-six francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 22 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 : ■ M. Jean-Luc Veuthey, agent d'affaires breveté (pour L.\_\_\_\_\_), ■ M. François Chabloz, agent d'affaires breveté (pour V.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 25'600 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.