

# **VD\_FINDINFO HC / 2011 / 30 vom 25. Januar 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-01-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_30](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___30)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 30 du 25 janvier 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 30 del 25 gennaio 2011

## **Regeste**

RÉSILIATION ABUSIVE, BAIL À LOYER | 271a al. 1 let. a CO

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Depuis l'entrée en vigueur le 1er janvier 2011 du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). Le dispositif du jugement attaqué a été expédié le 28 mai 2010 pour notification. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD; RSV 270.11) devant la Chambre des recours du canton de Vaud (81a al. 2 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1] et 166 al. 2 CDPJ [Code du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois; RSV 211.01]).

### **E. 2**

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par le 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 d'une part à la nullité, d'autre part à la réforme en ce sens que la résiliation de bail est annulée. Interjeté en temps utile, par une personne qui y a intérêt, il est ainsi recevable.

### **E. 3**

Le recourant a pris une conclusion en annulation mais n'a développé aucun moyen de nullité topique. Son recours en nullité est ainsi irrecevable, la Chambre des recours n'examinant que les griefs en nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD). Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

### **E. 4**

Lorsqu'elle est saisie d'un recours en réforme interjeté 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-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler de 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-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Ainsi, 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 de le compléter sur les points suivants : - Le bail litigieux a été conclu initialement pour la période du 1er décembre 1996 au 31 mars 1997, étant convenu qu'il se renouvelerait de six mois en six mois et pourrait être résilié pour une échéance moyennant préavis de trois mois (pièce produite par le recourant à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer). - Par décision du 25 février 2010, la Commission de conciliation du district de Lausanne a notamment décidé que le congé avait été valablement donné et qu'une ultime prolongation de bail était accordée au locataire jusqu'au 30 juin 2010. - Par lettre du 13 avril 2004, l'intimée a déclaré au recourant qu'elle avait reçu « une nouvelle fois une plainte collective au sujet de (son) comportement ainsi que du manque de respect envers les autres locataires de l'immeuble » - Par lettre du 12 août 2009, l'intimée a déclaré au recourant qu'elle avait reçu « de nombreuses plaintes à (son) encontre ».

#### **E. 5**

Le recourant fait tout d'abord valoir que la nouvelle prétention de la bailleuse, qui, selon les premiers juges, tendait à introduire un délai de résiliation d'un mois (jgt, p. 3), ne lui aurait jamais été notifiée ; le congé litigieux aurait donc été reporté au prochain terme pertinent (art. 266a al. 2 CO). Il n'expose cependant pas quelle portée cet élément pourrait avoir en l'espèce et on ne la distingue pas. Même si le bail initial conclu en 1996 était demeuré en vigueur sans modification, il aurait permis à la bailleuse de résilier moyennant préavis de trois mois pour une échéance semestrielle au 30 septembre ou au 30 mars. Or, le congé litigieux a été donné le 30 octobre 2009 pour le 28 février 2010. Le préavis trimestriel aurait ainsi été respecté et l'échéance du contrat aurait été reportée d'un mois au 30 mars 2010. Un tel report aurait été sans influence sur la question, tranchée tout d'abord par la Commission de conciliation le 25 février 2010, de savoir si le congé devait être annulé pour contravention aux règles de la bonne foi.

#### **E. 6**

Le recourant prétend encore que l'intimée aurait adopté une attitude contradictoire, tantôt indiquant qu'elle ne pouvait intervenir dans les litiges opposant les locataires entre eux, tantôt procédant à une telle intervention auprès de l'un des locataires. Que l'intimée ait adopté des positions divergentes, pour autant que cela soit établi, ne change rien au fait qu'objectivement, comme retenu en pages 8 et suivantes du jugement, le recourant a montré qu'il était enclin à déposer plainte pénale à la moindre occasion contre tout contradicteur, ce qui compromettait la paix dans l'immeuble. Cette circonstance justifiait donc un congé, peu important que le comportement de l'intimée ait le cas échéant varié dans ses relations avec les locataires.

#### **E. 7**

a) L'art. 271a al. 1 let. a CO prévoit que le congé est annulable lorsque le bailleur le donne parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. La disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (arrêt 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3; Higi, Commentaire zurichois, n° 61 ad art. 271a CO; D. Lachat, Le bail à loyer, 2008, ch. 5.2.4 p.

741). Le locataire ne doit pas avoir fait valoir ses prétentions de manière chicanière ou excessive. La preuve de la mauvaise foi du locataire incombe au bailleur (Conod, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, 2010, n. 11 ad art. 271a CO). b) Le recourant prétend qu'il a été l'objet d'un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Même si le recourant ne l'exprime pas, on comprend qu'il fait référence aux demandes qu'il a adressées à l'intimée tendant à ce que celle-ci intervienne auprès d'un locataire avec lequel il se trouvait en conflit et qui auraient selon lui conduit l'intimée à lui donner son congé. En réalité, comme retenu par les premiers juges (jgt, pp. 7 et 8), c'est la nouvelle plainte pénale déposée par le recourant le 18 septembre 2009 contre deux locataires qui a déterminé l'intimée à lui adresser une résiliation de bail le 30 octobre suivant. Elle a alors réalisé que le recourant avait adopté un mode de fonctionnement consistant à formuler des menaces et à déposer des plaintes pénales, ce qui excluait qu'une simple intervention du bailleur suffise à rétablir des relations correctes entre locataires. Elle avait déjà constaté auparavant que le recourant créait des difficultés dans l'immeuble, puisqu'elle lui avait notamment écrit le 13 avril 2004 qu'elle avait reçu une nouvelle fois une plainte collective au sujet de son comportement ainsi que du manque de respect envers les autres locataires et le 12 août 2009 qu'elle avait reçu de nombreuses plaintes à son encontre. A un tel stade de dissensions liées à la présence du recourant, le fait que celui-ci ait émis une revendication quelques temps avant la résiliation litigieuse ne permet pas de tenir celle-ci pour une réaction à une prétention du locataire : le trouble provoqué par l'attitude du recourant à l'égard des autres locataires, qui avaient été amenés à formuler des pétitions collectives auprès de l'intimée et avaient été sujets à des plaintes pénales, était si important que la portée de la revendication du recourant était extrêmement limitée et qu'en elle-même celle-ci n'était pas de nature à motiver une résiliation.

#### **E. 8**

Le recourant prétend qu'en page 5 du jugement entrepris, il a été constaté à tort qu'une résiliation signifiée en mars 2005 avait été déclarée nulle par la Commission de conciliation au motif que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas réalisées. On ne saisit pas ce que vise le recourant par une telle argumentation, puisque, selon son titre marginal, la disposition précitée traite de la diligence et égards envers les voisins et que, si son application a été écartée, c'est que des griefs à son encontre en cette matière faisaient défaut ou étaient insuffisants. Quoi qu'il en soit, la motivation adoptée par l'autorité précitée en 2005 n'est pas déterminante pour décider si la résiliation litigieuse, intervenue plusieurs années plus tard, contrevient aux règles de la bonne foi.

#### **E. 9**

Le recourant soutient qu'il n'y a pas à lui reprocher de déposer des plaintes pénales, cette voie de droit étant à sa disposition pour sauvegarder ses droits. Il perd cependant de vue que l'usage fréquent d'un tel procédé pour des motifs futiles, s'il n'est pas prohibé, est de nature à perturber gravement les relations entre locataires et habilite le bailleur à mettre fin aux relations contractuelles.

#### **E. 10**

Le recourant invoque une violation du principe d'égalité de traitement au sens de l'art. 8 Cst (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101). Cette disposition n'est toutefois pas applicable entre particuliers, les droits fondamentaux n'ayant pas d'effet horizontal (Aubert/Mahon, Petit commentaire de la Constitution fédérale, n. 10

ad art. 35 et les références citées). Ce que plaide en réalité le recourant, c'est que l'intimée a pris un parti inapproprié en sa défaveur au profit d'autres locataires. Pour décider si le congé a été donné en contrevenant aux règles de la bonne foi, il n'est cependant pas nécessaire de déterminer qui du recourant ou d'autres locataires a adopté le cas échéant un comportement critiquable dans le cadre de la vie de l'immeuble, en causant du bruit ou en n'ayant pas des égards suffisants pour ses voisins. Il suffit de prendre en considération la propension du recourant à n'envisager un règlement des conflits que moyennant des menaces et plaintes pénales et de constater que, de bonne foi, la bailleresse pouvait refuser de s'en accommoder et choisir de mettre fin au bail. Pour le surplus, les motifs des premiers juges sont convaincants et il y a lieu d'y adhérer (art. 471 al. 3 CPC-VD).

#### **E. 11**

En définitive, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 600 fr. (art. 232 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; 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-VD, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant L. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 600 fr. (six cents francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : \_\_\_\_\_ Le greffier : \_\_\_\_\_ Du 25 janvier 2011 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. L. \_\_\_\_\_, ■ Me Philippe Conod (pour B. \_\_\_\_\_ SA). 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. Le greffier :

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