

VD_FINDINFO HC / 2011 / 546 vom 8. November 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-11-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___546

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 546 du 8 novembre 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 546 del 8 novembre 2011

Regeste

RÉSILIATION, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, ANNULABILITÉ | 271 al. 1 CO, 271 CO, 271a al. 1 let. a CO, 272 al. 1 CO, 272 al. 2 CO, 272 CO

Erwägungen

E. 1

Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 271), 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 ayant été expédié pour notification aux parties le 17 juin 2010, les dispositions contenues dans le Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966 sont applicables (ATF 137 III 127 c. 1; ATF 137 III 130 c. 2).

E. 2

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par le renvoi de l'art. 13 LTB (loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981; RS 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Le recours, interjeté en temps utile, est ainsi recevable à la forme.

E. 3

Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD). En nullité, les recourants se plaignent en substance d'une appréciation arbitraire des preuves. Les critiques émises portent ainsi sur l'établissement des faits et l'appréciation des preuves. Ils y voient en outre une violation de leur droit d'être entendu. Or, les critiques concernant l'appréciation des preuves peuvent être soulevées dans le cadre d'un recours en réforme compte tenu du pouvoir d'examen de la Chambre des recours dans le cadre de ce recours (art. 452 al. 2 CPC-VD). Par conséquent, aucun grief à ce propos ne saurait être soulevé à l'appui d'un recours en nullité, qui est subsidiaire (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 14 ad art. 444 CPC-VD). Par ailleurs, les recourants ne développent aucun moyen propre au grief de la violation du droit d'être entendu. Partant, le recours en nullité est irrecevable.

E. 4

a) Les conclusions en réforme des recourants ne sont ni plus amples ni nouvelles par rapport à celles prises en première instance, de sorte qu'elles sont recevables (art. 452 al. 1 CPC-VD). Les conclusions prises dans le mémoire de recours, en ce qu'elles diffèrent de l'acte de recours, sont irrecevables (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 461 CPC-VD, p. 716). b) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, 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 (art. 452 al. 1^{er} et 456a CPC-VD; JT 2003 III 3). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celles-ci.

E. 5

a) Dans un premier moyen, les recourants soutiennent que le congé qui leur a été signifié est un congé-représailles, donné uniquement parce qu'ils ont fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du contrat de bail, de sorte qu'il y aurait lieu de l'annuler en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). A l'appui de leur moyen, ils invoquent deux lettres qu'ils disent avoir adressées à la gérance les 1^{er} septembre et 10 décembre 2008, produites en première instance, qui dressent une liste des défauts constatés depuis leur arrivée auxquels la gérance était priée de remédier. Ils rappellent également avoir exprimé des doléances en février 2009, au sujet de l'utilisation des places de parc. b) 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. L'application de cette disposition suppose la réalisation de trois conditions, à savoir l'existence d'une prétention en relation avec le bail (1), que le locataire fait valoir de bonne foi (2) et qui provoque la résiliation du bail (3). 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, celui-ci pouvant résulter d'une grande vraisemblance. 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. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3; Higi, Commentaire zurichois, 4e éd., 1996, n. 61 ad art. 271a CO; Lachat, Le bail à loyer, 2008, 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, in Droit du bail à loyer: Commentaire pratique, 2010, n. 11 ad art. 271a CO). c) En l'espèce, les premiers juges ont considéré que les recourants n'avaient pas établi que les lettres datées du 1^{er} septembre et du 10 décembre 2008, étaient bien parvenues à la régie, de sorte qu'ils n'en ont pas tenu compte pour résoudre le litige. Dès lors que rien au dossier ne permettait d'admettre que les intimés avaient connaissance des défauts invoqués par les recourants lorsqu'ils ont résilié le contrat de bail, il a été retenu que les recourants n'avaient pas établi à satisfaction de droit que le congé leur avait été donné parce qu'ils avaient fait valoir ces prétentions de bonne foi. L'appréciation des preuves à laquelle s'est livré le tribunal de première instance n'est pas critiquable. En effet, dans son courrier du 31 juillet 2009 accusant réception de celui recommandé des recourants daté du 22 juillet précédent, la régie a expressément contesté avoir reçu les deux lettres litigieuses et précisé avoir eu connaissance des doléances des recourants lors d'un entretien téléphonique du 20 juillet 2009 et lors de l'audience de conciliation du 3 juin 2009. Contrairement à ce que soutiennent les recourants à l'appui de leur recours, il ne ressort pas de ce courrier que les correspondances de 2008 aient été adressées à la régie. Dans la mesure où celles-ci n'ont pas été expédiées sous pli recommandé et que les recourants n'ont pas apporté la preuve de leur réception par la gérance, il n'est pas possible d'admettre, sans autre, qu'elles ont été effectivement communiquées aux bailleurs. Partant, l'on ne saurait tenir pour constant que les intimés avaient connaissance des défauts invoqués par les recourants dans leurs lettres

des 1^{er} septembre et 10 décembre 2008. S'agissant des doléances des recourants relatives à l'utilisation des places de parc, la seule pièce au dossier en faisant état est le courrier du 10 février 2009 de la gérance, lequel mentionne un entretien téléphonique à ce sujet. Si l'on peut retenir, au vu du contexte, que les recourants se sont plaints de leurs voisins concernant l'utilisation des places de parc, rien au dossier ne permet en revanche de considérer que la résiliation du contrat de bail serait la conséquence de cette plainte. Mal fondé, le moyen des recourants doit être rejeté.

E. 6

a) Dans un second moyen, les recourants font valoir que le congé leur a été signifié au mépris des règles de la bonne foi et qu'il est donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO. Ils allèguent que la mésentente entre leur famille et celle des R.N. _____ est entièrement imputable au "comportement inacceptable, chicanier et harceleur" de celle-ci et que l'ampleur du conflit est en partie due à l'inaction de la gérance. A cet égard, ils se réfèrent au témoignage de P. _____, selon lequel le comportement des recourants a toujours été irréprochable. Ils font également grief aux premiers juges d'avoir tenu compte de la pétition signée par des habitants du voisinage, laquelle est selon eux dénuée de toute valeur probante. Enfin, ils estiment que c'est à tort que le Tribunal des baux a retenu que le congé était justifié par une rupture du lien de confiance entre les parties, ce motif ayant été découvert après la résiliation du contrat de bail. b) A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 c. 4a), la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil du 10 décembre 1907; RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le congé est abusif s'il ne répond à aucun intérêt digne de protection, s'il est purement chicanier ou s'il conduit à une disproportion manifeste des intérêts en présence (ATF 132 III 737 c. 3.4.2; ATF 120 II 31 c. 4a). Plus spécifiquement, le congé est valable lorsqu'il est donné par le bailleur pour mettre un terme au désaccord entre les locataires, lorsque l'on ne peut pas exiger de lui qu'il trouve le "trublion" par de vastes recherches. Pour avoir le droit de résilier, il suffit que les locataires se reprochent mutuellement des comportements incorrects, qu'ils en fassent le reproche au bailleur et qu'ils attendent de lui, expressément ou tacitement, qu'il sanctionne les personnes concernées. Si, dans une telle situation, le bailleur décide de résilier le bail d'un ou de plusieurs locataires, il ne peut pas se fonder sur des motifs sans rapport avec le litige pour choisir le ou les locataires qui doivent partir (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, p. 647 et les références citées). Afin que les parties contractantes puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Un défaut de motivation ou une motivation incorrecte peut constituer un indice de l'inexistence d'un intérêt digne d'être protégé, sérieux et objectivement reconnaissable (ATF 132 III 737 c. 3.4.2). La motivation du congé doit reposer sur des faits réels qui sont déjà survenus au jour de la résiliation du bail (Higi, op. cit., n. 119 ad art. 271 CO; Lachat, op. cit., p. 733). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 c. 4b et les références citées). Par conséquent, en tant que telles, des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent affecter la validité d'un congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 c. 4b; Barbey, Commentaire du droit du bail, chapitre III, 1991, n. 290 et 319 ad art. 271-271a CO; Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9^e séminaire sur le bail à loyer, 1996, p. 22; Higi, op. cit., n. 149 ad art. 271 CO;

Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., 2003, n. 2451, p. 354; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., p. 656). S'il est en revanche établi que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (Barbey, op. cit., n. 45 ad art. 271-271a CO). En principe, l'invocation par le bailleur de nouveaux motifs en cours de procédure, autres que ceux donnés à l'origine est exclue. Toutefois, exceptionnellement, si le motif réel du congé apparaît en procédure comme légitime, le congé sera validé (Conod, op. cit., n. 26 ad art. 271 CO). L'existence d'un motif de résiliation s'apprécie au moment de la déclaration de résilier. C'est toutefois la situation réelle qui prévaut, quand bien même elle n'est établie que postérieurement à la résiliation (cf. s'agissant des motifs pouvant être invoqués en matière de résiliation du contrat de travail, ATF 127 III 310 c. 4a, JT 2001 I 367; Carruzzo, Le contrat individuel de travail, 2009, p. 556). Le bailleur pourra ainsi invoquer un motif qui a été découvert après coup mais qui aurait été de nature à justifier le congé si l'auteur de la résiliation en avait eu connaissance en temps utile. c) En l'espèce, les bailleurs ont motivé le congé par la mésentente opposant les recourants à leurs voisins. Les premiers juges ont retenu que la responsabilité du conflit paraissait pouvoir être attribuée aux recourants, de sorte qu'ils ont nié le caractère abusif du congé. Considérant par ailleurs que dans la mesure où les intimés n'auraient vraisemblablement pas accepté de louer leur appartement aux recourants s'ils avaient été au courant des poursuites de l'ancien bailleur à leur encontre, et qu'en mentant sur leur situation économique personnelle, les recourants avaient provoqué la rupture du lien de confiance nécessaire au maintien du contrat, les premiers juges ont estimé que le motif invoqué par les intimés en cours de procédure pour résilier le contrat de bail apparaissait comme légitime. Pour cette raison également, ils ont considéré que la résiliation du bail n'était pas contraire à la bonne foi. La cour de céans fait sienne l'opinion des premiers juges, dont les considérations, complètes et convaincantes peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD). C'est en effet au terme d'une saine appréciation des preuves et au regard de l'ensemble des circonstances que ceux-ci ont retenu que la responsabilité du conflit paraissait pouvoir être attribuée aux recourants. En particulier, ils ont relevé que L.N. _____ avait écrit à trois reprises à la gérance – les 12 février, 2 mars et 7 mai 2009 - pour se plaindre du comportement des recourants et demander que des mesures soient prises, et que les reproches ainsi émis avaient été confirmés par le témoin B. _____. Ils ont tenu compte du témoignage de Q. _____, employé de la régie, qui a rapporté que d'autres personnes dans l'immeuble s'étaient senties violées dans leur sphère privée par le comportement des recourants. S'agissant du témoin P. _____, les recourants n'ont pas sollicité que ses déclarations soient verbalisées (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., ad art. 209 CPC-VD) alors qu'ils semblent prétendre, au stade du recours, que celles-ci sont essentielles pour l'issue du procès. Cela étant, même s'il s'avérait que ce témoin ait déclaré que le comportement des recourants avait toujours été irréprochable, cet élément, mis en balance avec les autres témoignages, ne permet pas de déresponsabiliser les recourants dans le cadre du conflit qui les oppose à la famille N. _____. Les premiers juges ont également souligné que la famille R.N. _____ n'avait pas connu de problèmes relationnels avec les précédents locataires de l'appartement durant les douze ans de cohabitation, ni causé de quelconques troubles dans le voisinage. Ils ont également pris en considération qu'avant la résiliation du bail, les recourants ne s'étaient plaints de leurs voisins qu'à une seule reprise, le 10 février 2009, pour des questions relatives à l'utilisation de places de parc. Enfin, ces magistrats ont apprécié la valeur probante de la pétition litigieuse avec réserve, précisant qu'il ne s'agissait

que d'un indice. Dès lors que le motif de la rupture du contrat de bail réside dans le conflit persistant divisant les locataires et imputable principalement aux recourants, il est légitime, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'annuler le congé. Par surabondance, la résiliation du bail se justifie également par la rupture du lien de confiance due au fait que les recourants ont menti sur leur situation financière lors de la demande de location de l'appartement. Bien que ce motif ait été découvert par les intimés après que le congé avait été donné, il existait déjà au moment de la résiliation. Pour cette raison également, le congé n'est pas contraire à la bonne foi.

E. 7

a) Enfin, dans un dernier moyen, les recourants font valoir que c'est en violation de l'art. 272 al. 1 CO que les premiers juges ont accordé une seule et unique prolongation du contrat de bail, soutenant que la pesée des intérêts en présence aurait dû aboutir à une prolongation de quatre ans. Ils invoquent leur affaiblissement psychologique dû au décès de leur fils en 2004, la bonne intégration de leurs enfants dans la région, leur situation financière précaire et le déménagement de la famille R.N. _____.

b) Selon l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (al. 1). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (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 (d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e) (al. 2). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 c. 3b ; Lachat, op. cit., p. 771). La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 c. 2 ; ATF 133 II 201 c. 5.4 ; ATF 125 III 226 c. 4b ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778). Quant au locataire, il ne doit pas rester inactif et se mettre à la recherche d'un nouveau logement dès la notification du congé (ATF 125 I

226 c. 4c ; Lachat, op. cit., p. 782 et les références citées). L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation pour des baux d'habitation est de quatre ans au maximum, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., pp. 782-783). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A_621/2009 du 25 février 2010 c. 2.4.2, in Cahiers du bail 2010, p. 83). Une prolongation unique peut être ordonnée lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement (Weber, in Basler Kommentar, 4e éd., 2008, n. 15 ad art. 272 CO ; CREC I 26 août 2009/417), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, op. cit., n. 9 ad art. 272b CO). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (TF 4C.400/2001 du 4 mars 2002 c. 4 ; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., pp. 722-723). c) En l'occurrence, la pesée des intérêts en cause opérée par le Tribunal des baux ne prête pas le flanc à la critique, les premiers juges n'ayant pas outrepassé le large pouvoir d'appréciation qui est le leur. En particulier, il a été tenu compte du fait que le contrat n'avait duré que treize mois, que les recourants avaient dissimulé leur situation économique réelle lors de la demande de location, que dans la mesure où l'introduction d'une procédure en annulation ou en prolongation de bail suspendait les effets du congé, les recourants jouissaient d'une prolongation de fait aussi longtemps qu'un arrêt définitif et exécutoire n'aurait pas été rendu et que ceux-ci n'avaient au surplus produit aucune pièce attestant des recherches qu'ils auraient effectuées afin de trouver un appartement de remplacement. Les considérations des premiers juges à cet égard, complètes et convaincantes, peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD). On relèvera qu'au vu de la durée de la procédure, les recourants ont bénéficié d'une prolongation de fait supplémentaire de plus de dix mois, ce qui rend le jugement attaqué d'autant moins critiquable. Le recours est donc également mal fondé sur ce dernier point.

E. 8

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 des recourants sont arrêtés à 1'686 fr. 50 fr., solidairement entre eux (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). 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 des recourants A.D._____ et B.D._____ sont arrêtés à 1'686 fr. (mille six cent huitante-six francs). IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : 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 : ■ Me Astyanax Peca, avocat (pour A.D._____ et B.D._____) ■ Me Julie Laverrière, avocate (pour B.K._____ et A.K._____). 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 : ■ M. le Président du Tribunal des baux. La greffière :

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