

## **VD\_GERICHTE XC07.036018 vom 15. März 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-03-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC07.036018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC07.036018)

FR: VD\_GERICHTE XC07.036018 du 15 mars 2010

IT: VD\_GERICHTE XC07.036018 del 15 marzo 2010

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), 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 un jugement principal rendu par le Tribunal des baux. Interjeté en temps utile, le recours tend à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement.

#### **E. 2**

La Chambre des recours n'examine que les moyens de nullité expressément développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). En l'espèce, les recourants ne font valoir aucun moyen ou grief de cet ordre. Il convient dès lors d'examiner le recours sous l'angle de la réforme uniquement.

#### **E. 3**

a) Les conclusions du recours ne sont ni nouvelles, ni plus amples que celles de la première instance; elles sont donc recevables (art. 452 al. 1 CPC). b) 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, 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

- 10 - instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC). 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 permet à la cour de céans de statuer à nouveau sur le fond.

#### **E. 4**

a) Les recourants prétendent qu'en s'opposant à l'intervention d'une entreprise de jardins, dont ils considéraient que le coût était excessif, ils ont fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du droit de bail. Partant, le congé qui leur a été signifié pour ce motif aurait correspondu à des représailles et devrait être annulé en application de l'art. 271a al. 1 let. a CO. b) aa) L'art. 271 al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'art. 271a al. 1 let. a CO précise que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Selon la jurisprudence, 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) et de l'interdiction de

l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (cf. ATF 120 II 31 c. 4a, 105 c. 3 p. 108). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (TF 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 c. 6). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existant au moment où l'auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (TF 4A\_322/2007 précité c. 5 in fine et les références). Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (ATF 127 III 86 c. 2a p. 88; 115 II 484 c. 2b p. 486;

- 11 - 113 II 460 c. 3b p. 462). C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 120 II 105 c. 3c). b) bb) Le bail étant un contrat de durée, il ne suffit pas que le bailleur délivre la chose dans l'état convenu : il doit en plus la laisser à disposition et l'entretenir pendant la durée du contrat (art. 256 al. 1 in fine CO). A cette fin lui est reconnu un droit de visiter la chose à fréquence raisonnable (art. 257h al. 2 CO; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4ème éd., 2009, n. 2063 p. 305, qui se réfèrent à l'art. 5 du contrat-cadre romand [CCR]). Le locataire est tenu de tolérer les visites (art. 257h al. 2 CO) si elles sont nécessaires à l'entretien de la chose louée (Lachat, Commentaire romand, n. 4 ad art. 257h, p. 1342). c) Les premiers juges ont établi la volonté réelle des parties au contrat de bail en se fondant sur l'art. 6.1 des dispositions complémentaires du contrat de bail ainsi que sur l'attitude des locataires pendant trois ans et constaté que le choix du jardinier dépendait des bailleuses (jgt pp. 10/11). Les recourants ne démontrent pas que cette constatation de fait serait contraire à l'accord effectivement conclu par les parties. Par ailleurs, les premiers juges ont également constaté que le litige relatif au choix du jardinier était le motif essentiel pour lequel le contrat de bail avait été résilié par les bailleuses (jgt p. 12), l'autre motif tiré du non-paiement des factures de jardinage pour les années 2005 et 2006 étant secondaire et non déterminant. La Chambre des recours fait siennes ces constatations de fait et confirme par adoption de motifs la motivation du jugement attaqué qui les fonde (art. 471 al. 3 CPC), laquelle est complète et convaincante. L'argumentation des recourants selon laquelle les bailleuses auraient violé l'art. 257h CO pour le motif que le bailleur doit annoncer à

- 12 - temps au locataire les travaux et inspections et tenir compte lors de leur accomplissement des intérêts de celui-ci ne résiste pas à l'examen. En effet, ce n'était ni le moment, ni la fréquence, ni le mode de l'intervention de l'entreprise de jardinage qui étaient en cause, mais bien le principe des travaux d'entretien exécutés par l'entreprise choisie par les bailleuses que les recourants contestaient. Ceux-ci se sont opposés à deux reprises à ce que les collaborateurs de X. \_\_\_\_\_ pénètrent sur la partie du jardin qui leur était réservée et ont menacé les jardiniers de déposer plainte pénale par lettre du 6 septembre 2007 (jgt p. 16). En outre, comme l'ont relevé les premiers juges, les interventions des locataires auprès des entreprises de jardinage ont présenté un caractère souvent chicanier et montré une attitude tracassière au sujet de l'entretien du jardin et de la haie en particulier (jgt p. 17). Ils ont ainsi violé leurs obligations contractuelles, de sorte que le congé donné pour ce motif n'est pas abusif.

## **E. 5**

a) A l'appui de leurs conclusions subsidiaires tendant à obtenir une prolongation de bail au 30 avril 2012 et non pas seulement au 30 juin 2010, les recourants font valoir deux moyens.

Selon le premier, le Tribunal des baux n'aurait pas pu tenir compte du fait qu'entre le 30 avril 2008, échéance du délai de résiliation de leur bail, et le 30 juin 2010, ils auraient bénéficié "de plus de deux ans pour rechercher un autre logement" (jgt, p. 16). Selon eux, dès lors que ce n'est que par le dispositif du jugement rendu lors de l'audience du 31 août 2009 qu'ils ont appris que leur contestation de la résiliation était rejetée, on ne pouvait exiger d'eux qu'ils "quittent le plus rapidement possible leur logement à compter de la date de la notification du congé" (mémoire pp. 7/8). Ils semblent ainsi se plaindre de ce qu'ils disposeraient en réalité de moins de deux ans pour retrouver un logement, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Selon un deuxième moyen, les premiers juges n'auraient pas pu prendre en considération des relations difficiles entre l'intimée P.3\_\_\_\_\_ et les recourants puisque ceux-ci n'auraient échangé de la correspondance qu'avec l'intimée P.1\_\_\_\_\_.

- 13 - b) Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. En l'occurrence, il est constant que les parties se sont liées par un bail d'habitation. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), 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 d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 104 II 311, JT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de ceux dont il dispose (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991 p. 2; DdB1993 p. 9). Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin que le bailleur peut avoir d'utiliser lui-même les locaux et l'urgence de ce besoin, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; cf. aussi en matière de bail pour locaux commerciaux, où les critères sont identiques sous réserve d'une prolongation maximale de six ans : ATF 135 III 121 c. 2 p. 123; ATF 125 III 226 c. 4b p. 230). Procéder par deux prolongations successives - ce qui charge notablement l'appareil judiciaire - se justifie lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (Peter Higi, Zürcher Kommentar, n°s 35 et 36 ad art. 272b CO; David Lachat, Le bail à loyer, 2008, chap. 10 n° 4.2). Le Tribunal fédéral a admis récemment la nécessité de procéder par cette voie dans un cas où un projet se heurtait à une vive résistance et qu'il y avait donc la plus grande incertitude sur le moment où l'autorisation d'ouvrir le chantier serait

- 14 - donnée (cf. ATF 135 III 121 c. 5 p. 125 s; TF 4C\_621/2009 du 25 février 2010 c. 2.4.2). c) En l'espèce, rien n'interdisait aux premiers juges de prendre en considération le fait que la procédure avait permis aux recourants de demeurer dans leur appartement durant plus de deux ans au-delà de l'échéance du bail, puisque c'est à compter de celle-ci que la prolongation de l'art. 272b CO doit être calculée (Lachat, Le bail à loyer, p. 783 n. 4.1). L'existence de cette procédure, dont l'issue était par nature incertaine, n'autorisait pas les recourants à s'abstenir de rechercher un autre logement, ce qui n'a du reste pas été leur attitude puisqu'ils ont effectué des démarches en vue d'acheter un immeuble (jgt p. 16). Les recourants ne peuvent dès lors pas prétendre qu'ils ont été pris au dépourvu par le jugement entrepris. Pour le surplus, il est patent que le conflit entre les parties rend difficile la

cohabitation de l'intimée P.3\_\_\_\_\_, qui occupe le même bâtiment avec les recourants. Peu importe laquelle des trois intimées s'est occupée de la correspondance, cette circonstance n'ayant à juste titre pas été prise en compte par les premiers juges. Au surplus, il n'existe aucune incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation, si bien qu'une prolongation unique se justifiait. Le recours doit donc être rejeté sur ce point également.

#### **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 1'300 fr. (art. 232 TFJC).

- 15 - 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 L.A.\_\_\_\_\_ et L.B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'300 fr. (mille trois cents francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 15 mars 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier :

- 16 - 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 Luc Recordon (pour L.A.\_\_\_\_\_ et L.B.\_\_\_\_\_), - Me Jean-Paul Maire (pour P.1\_\_\_\_\_, P.2\_\_\_\_\_ et P.3\_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 100'110 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.