

# **VD\_GERICHTE XC08.017642 vom 28. Oktober 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-10-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC08.017642](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC08.017642)

FR: VD\_GERICHTE XC08.017642 du 28 octobre 2009

IT: VD\_GERICHTE XC08.017642 del 28 ottobre 2009

## **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 les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Le recours tend principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement. Interjeté en temps utile, par des personnes qui ont un intérêt à procéder, il est recevable.

### **E. 2**

En règle générale, le Tribunal cantonal délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1er CPC) qui sont expressément invoqués (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). En l'espèce, les recourants allèguent, sous l'angle de la nullité, que les premiers juges ont violé la maxime inquisitoriale prévue par l'art. 274d al. 3 CO en refusant de procéder à l'audition de D.\_\_\_\_\_, en qualité de témoin. Ils prétendent que cette audition aurait permis d'établir que l'intimée, son conseil et son gérant avaient « élaboré » une « stratégie »

- 8 - (cf. mém., ch. 62), ou qu'ils avaient « monté » un « dossier » contre eux (cf. mém., p. 4), de manière à pouvoir résilier le bail. Avec les premiers juges, il faut toutefois considérer que, même si tel avait été le cas, cela n'aurait pas eu d'incidence sur la question de savoir si les recourants, par leur comportement, avaient violé leurs obligations. Au reste, on ne voit pas en quoi cette discussion, prétendument destinée à mettre sur pied une stratégie pour se débarrasser d'eux, aurait été utile puisqu'elle s'est tenue après la résiliation litigieuse du 1er novembre 2007. Certes, les recourants allèguent avoir subi des pressions de l'intimée ; toutefois, cette question peut s'apprécier sans avoir à déterminer si le comportement de l'intéressée s'insérait ou non dans le cadre d'un plan préétabli. De toute façon, la volonté de l'intimée de résilier le bail des recourants était manifeste puisqu'elle leur avait déjà signifié leur congé en 2006 (cf. jgt, p. 5). Les premiers juges n'ont donc pas violé l'art. 274d al. 3 CO en refusant de fixer une audience supplémentaire dans le seul but d'entendre le témoin D.\_\_\_\_\_. Ce moyen doit être rejeté.

### **E. 3**

Lorsqu'elle est 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, 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 (art. 452 al. 1 ter 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).

- 9 - En l'espèce, l'état de fait du jugement a été complété sur la base des pièces au dossier (cf. supra, let. A.) ; il est conforme aux preuves administrées. Il permet à la cour de céans de statuer à nouveau en réforme, sans devoir procéder à une instruction complémentaire. 4.1. Les recourants prétendent que le congé qui leur a été signifié le 1er novembre 2007 est abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO, parce que l'intimée aurait émis des exigences excessives au sujet de l'organisation de la visite de l'objet loué dans le but de provoquer leur refus et de s'en prévaloir au moment du congé. Ils en veulent pour preuve le fait que l'intimée a pris le 2 octobre 2007 des conclusions provisionnelles visant à les contraindre, pour toute la durée de cette procédure, à lui permettre - ainsi qu'à ses représentants -, d'accéder à l'objet loué, alors même qu'elle a ensuite limité ses conclusions à une seule visite. Les recourants ne contestent pas s'être opposés par télécopie du 12 mars 2007 à une visite de la villa, le lendemain (cf. P. 16), alors qu'ils avaient été avisés de cette visite le 26 février précédent (cf. jgt, p. 5). Un tel refus était injustifié et empêchait les entrepreneurs mandatés de deviser les travaux qu'ils avaient eux-mêmes réclamés. De même, ils ont refusé, en avril 2007, l'accès de leur domicile à K. \_\_\_\_\_ qui était venu pour tailler les arbres du parc. A cet égard, il importe peu de savoir si la visite du prénommé avait été annoncée dans le délai de cinq jours prévu par l'art. 27 RULV (Règles et Usages locatifs du Canton de Vaud), les recourants n'exposant pas en quoi la présence de l'intéressé, le jour en question, dans le parc de la villa, aurait pu leur porter préjudice. C'est par conséquent de manière abusive qu'ils invoquent le non-respect de cette disposition. Les recourants ont en outre encore opposé leur refus, le 2 octobre 2007, à la présence du conseil de l'intimée lors d'une visite des locaux par une délégation municipale, contrairement à ce qu'avait ordonné la Présidente du Tribunal des baux par voie de mesures préprovisionnelles, ainsi que lors d'une visite du gérant le 29 octobre 2007, alors que la situation conflictuelle justifiait la présence dudit conseil. Dans ces conditions, l'intimée n'a pas commis d'abus en se prévalant du

- 10 - fait que les recourants avaient violé leur devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 3 CO. 4.2. Les recourants ont également contrevenu à leur devoir de diligence, contrairement à ce qu'ils prétendent, en refusant à l'intimée l'accès de la villa, le 13 mars 2007, sous le prétexte qu'elle ne les aurait pas informés sur le but de sa visite ni ne leur aurait précisé le nombre et les noms des personnes qui y participeraient. En réalité, le conseil de l'intimée leur avait fourni de telles informations (cf. P. 15), alors qu'il n'y était pas obligé (cf. 27 RULV), et les recourants savaient que les travaux qui devaient être entrepris étaient précisément ceux qu'ils avaient eux-mêmes réclamés. Par conséquent, ils ne sont pas fondés, là également, à soutenir que le délai de cinq jours, prévu par cet article, n'aurait pas été respecté, plusieurs dates de visite leur ayant été proposées, par lettre du 26 février 2007 (cf. P. 11). Au demeurant, les griefs qu'ils émettent à propos des visites de K. \_\_\_\_\_, de la délégation municipale et du gérant accompagnés du conseil de l'intimée ont déjà été examinés (cf. supra, ch. 4.1). Il n'y a pas lieu d'y revenir ici. 4.3. Dès lors, étant établi que les recourants ont violé leur devoir de diligence au regard de l'art. 257f al. 3 CO, il convient d'examiner si la résiliation du bail, intervenue en vertu de cette disposition, est valable. Moyennant un délai de trente jours minimum pour la fin d'un mois, il peut être procédé à la résiliation anticipée du bail si le locataire a violé son devoir de diligence, par exemple en

refusant de laisser le bailleur pénétrer dans les locaux pour réparer les défauts, si la violation qui lui est imputée revêt un certain degré de gravité, s'il a persévéré dans son comportement en dépit d'une protestation écrite du bailleur et si le maintien du bail est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes qui habitent dans le même immeuble que le locataire, conditions qui doivent être réalisées cumulativement (art. 257f al. 3 CO ; TF 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 c. 3b/cc et dd et réf. citées ; TF 4C.306/2003 du 20 février 2004 c. 3.5 et réf. citées ; CdB 2004 p. 38 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 675 ss, not. p. 680). En particulier, quant au caractère

- 11 - insupportable du maintien du bail, celui-ci ne doit pas être apprécié en fonction de critères abstraits, mais sur la base des règles de l'équité, lesquelles imposent de tenir compte de toutes les circonstances importantes de l'espèce. Cet examen, qui relève ainsi du pouvoir d'appréciation du juge (TF 4C.270/2001 et TF 4C.306/2003 déjà cités ; Mietrecht Aktuell [MRA] 5/04, p. 177) n'est, en l'occurrence, pas limité, la Chambre des recours disposant d'un libre pouvoir d'examen en droit (art. 452 al. 2 CPC). En l'espèce, les recourants ont systématiquement et à répétition refusé indûment l'accès de la villa louée à l'intimée ou à l'un de ses mandataires (hormis à W.\_\_\_\_\_, qui, par sa nouvelle prise de fonction de gérant, n'était pas en mesure de se déterminer utilement sur les travaux à exécuter), envenimant ainsi sans raison le conflit déjà existant, en dépit des nombreux courriers et télécopies qui avaient été échangés pour parvenir à fixer une date de visite des lieux et des avertissements que l'intimée leur avait donnés. En persistant à empêcher l'exécution de travaux auxquels l'intéressée avait été sommée de procéder en vertu d'une décision de justice, qui lui avait en particulier imparti un délai au 31 mai 2007 pour remettre en état le parc de la villa (cf. décision de la commission de conciliation du 15 février 2007), en refusant l'accès à leur domicile en avril 2007 à K.\_\_\_\_\_ qui était venu pour tailler les arbres du parc et en refusant la présence du conseil de l'intimée lors de la visite des locaux par une délégation municipale, nonobstant l'ordonnance de mesures préprovisionnelles de la Présidente du Tribunal des baux, les recourants ont ainsi placé l'intimée dans une situation intenable qui a rendu le maintien du bail insupportable et qui a justifié sa résiliation. Celle-ci, qui leur a été adressée le 1er novembre 2007, pour le 31 décembre suivant, est au surplus intervenue dans le délai légal. Le bail ayant dès lors été valablement résilié, le jugement attaqué est bien fondé.

- 12 -

## **E. 5**

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC et que le jugement doit être confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 1'844 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile ; RSV 270.11.5]), solidairement entre eux. 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.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 1'844 fr. (mille huit cent quarante-quatre francs), solidairement entre eux. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière :

- 13 - Du 28 octobre 2009 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 : - Me Bernard Katz

(pour A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_), - Me Alec Crippa (pour S. \_\_\_\_\_). 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).

- 14 - 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.