

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 21 avril 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Krieger et M. Piotet, juge suppléant
Greffier : M. d'Eggis

* * * * *

Art. 3 CC; 271a al. 1 let. a, 272 al. 1 CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.L.**_____, à Lausanne, et **B.L.**_____, à Lausanne, demandeurs, contre le jugement rendu le 2 avril 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **A.P.**_____, à Lausanne, et **B.P.**_____, à Lausanne, défendeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 2 avril 2009, dont la motivation a été notifiée le 20 octobre 2009, le Tribunal des baux a prononcé que les notifications de résiliation de bail adressées le 7 août 2008 par les défendeurs A.P._____ et B.P._____ aux demandeurs A.L._____ et B.L._____, avec effet au 1^{er} juillet 2009, relatives à l'appartement de deux pièces sis chemin [...], à Lausanne, sont valables (I), que le contrat de bail à loyer du 26 juillet 2004 portant sur l'appartement précité est prolongé une unique fois au 30 juin 2011 (II), date à laquelle les demandeurs doivent quitter et rendre libre de tout occupant et tout objet ce même appartement (III), les demandeurs étant autorisés durant la période de prolongation de quitter leur appartement moyennant préavis d'un mois pour la fin d'un mois (IV), a rendu le jugement sans frais ni dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

Ce jugement expose notamment les faits suivants, immédiatement complétés sur la base des pièces du dossier de première instance (art. 456a CPC) :

A.P._____ et B.P._____, propriétaires, ont conclu le 26 juillet 2004 un contrat de bail à loyer avec A.L._____ et B.L._____, locataires, relatif à un appartement de deux pièces, hall, cuisine, salle de bains/WC, jardin, plus une place de parc extérieure dès le 1^{er} août 2004, pour une année, renouvelable d'année en année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 4 mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Au mois d'avril 2008, les parties ont eu divers entretiens téléphoniques, dont le contenu n'a pas pu être établi.

Sur formules officielles du 7 août 2008 adressées à chacun des locataires, les propriétaires ont résilié le bail en cause pour le 1^{er} juillet 2009. Dans une lettre établie le 7 août 2008 et adressées aux locataires

avec la formule officielle, les propriétaires ont indiqué que B.P. _____ était au chômage en fin de droit depuis le 30 avril 2008 et sans activité, si bien qu'ils envisageaient de vendre leur maison et de reprendre l'appartement loué.

Par lettre du 18 août 2008, les propriétaires ont écrit aux locataires au sujet d'une "facture Miele - remplacement du corps de chauffe du four" en estimant qu'il ne s'agissait pas d'une usure normale, le corps de chauffe ayant été changé il y a deux ans et neuf mois, si bien que les locataires devaient en supporter la réparation.

Par lettre du 28 août 2008, les locataires ont répondu que la maison Miele leur avait confirmé que la réparation n'était pas due à une fausse manœuvre de leur part, mais qu'elle était "due à la vétusté de cet appareil et peut tout à fait se reproduire deux fois".

Les parties ont échangé diverses correspondances au sujet de la prise en charge de la facture pour la réparation du four.

Par requête déposée le 12 août 2008 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, les locataires ont conclu principalement à l'annulation de la résiliation de leur bail à loyer, subsidiairement à la prolongation de celui-ci et à la possibilité de pouvoir se libérer de leurs obligations en tout temps, moyennant préavis de 30 jours pour la fin d'un mois.

Par décision du 11 décembre 2008, la Commission de conciliation a prononcé que la résiliation de bail avait été valablement donnée et qu'une prolongation unique et définitive était accordée aux locataires au 31 décembre 2010, ces derniers pouvant partir dès ce jour, moyennant préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

Par requête adressée le 14 janvier 2009 au Tribunal des baux, les locataires ont conclu principalement à l'annulation de la résiliation de leur contrat de bail à loyer, subsidiairement à l'octroi d'une première

prolongation du bail jusqu'au 1^{er} juillet 2011, avec la faculté de quitter les lieux en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois.

Dans leur procédé du 16 mars 2009, les propriétaires ont conclu au rejet des conclusions de la requête et, reconventionnellement, à ce que les congés soient déclarés valables, avec effet au 1^{er} juillet 2009, les locataires ayant la faculté de quitter les lieux en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois, et à ce qu'ordre soit donné aux locataires de libérer les lieux au plus tard le 1^{er} juillet 2009 sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CP.

L'audience de jugement a eu lieu le 2 avril 2009.

Le droit aux indemnités de chômage du défendeur s'est élevé à 68'686 francs et a pris fin au 30 avril 2008, celui-ci ne remplissant pas les conditions pour obtenir un nouveau droit au chômage. Les revenus des défendeurs ont diminué de moitié depuis le 1^{er} mai 2008, se limitant à la rente LPP de la défenderesse, soit 67'116 fr. par an. Leur fortune se compose de 139'514 fr. sous forme d'actions, obligations et fonds de placement, et de 1'195'000 fr. sous forme d'immeubles (dont quatre appartements), la dette hypothécaire s'élevant à 754'115 fr. (27'500 fr. d'intérêts hypothécaires par an), répartie à parts à peu près égales sur chaque immeuble. Les défendeurs ont décidé de mettre en vente depuis le 23 février 2009 la maison qu'ils occupent, devenue trop chère et trop grande pour eux seuls, afin de disposer de liquidités.

Les revenus des locataires proviennent des rentes AVS, d'un montant annuel de 19'896 fr. chacune, et des prestations complémentaires de 1'835 fr., soit un montant mensuel total de 3'468 fr. 90. Ils n'ont aucune fortune. En outre, des actes de défaut de biens ont été délivrés contre le demandeur pour une somme totale de l'ordre de 240'000 francs. Le demandeur est âgé de 76 ans et la demanderesse de 72 ans.

Les premiers juges ont considéré en bref que les propriétaires avaient établi leur besoin d'occuper l'appartement loué (sans que le litige au sujet du paiement de la facture pour la réparation du four apparaisse causal) et leur volonté de vendre leur maison pour s'installer dans l'appartement des demandeurs. Pour fixer la durée de la prolongation du bail, ils ont tenu compte de la situation financière des locataires, rendant difficile leurs démarches en vue de se reloger, du fait qu'ils occupaient les lieux "depuis 14 ans", de l'âge avancé des locataires et du fait que ceux-ci ne sont pas restés inactifs pour retrouver un autre appartement, même s'ils auraient déjà dus demander l'aide des services sociaux; ils ont relevé aussi que les locataires n'avaient pas de charges de famille et pouvaient se reloger dans un autre quartier, voire en dehors de Lausanne, faute d'avoir établi la nécessité d'un suivi médical au CHUV, d'autant qu'ils disposent d'une voiture; ils ont constaté que la situation financière des propriétaires ne les contraignait pas à revendre leur maison à bref délai, que celle-ci n'avait été mise en vente que depuis le 23 février 2009 et qu'aucune offre d'achat n'avait été prouvée; toutefois, ils ont admis qu'on devait tenir compte du fait que des acheteurs potentiels de la maison ne seraient sans doute pas d'accord d'attendre longtemps avant de pouvoir entrer dans les lieux.

B. Par acte du 30 octobre 2009, A.L._____ et B.L._____ ont recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation de leur bail est annulée, subsidiairement, à une première prolongation de leur bail jusqu'au 30 juin 2011, une seconde prolongation étant réservée, plus subsidiairement à l'annulation de ce jugement. Dans leur mémoire, les recourants ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

Les intimés ont conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire (art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655]).

Le recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et le recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ainsi ouverts.

2. À l'appui de leur conclusion en nullité, les recourants font valoir une appréciation arbitraire des preuves. Compte tenu du pouvoir d'examen de la cour de céans dans le cadre du recours en réforme, qui permet de revoir librement les faits de la cause (voir c. 3 ci-dessous), en particulier l'appréciation des déclarations des propriétaires devant les premiers juges, le moyen est toutefois irrecevable en nullité.

3. a) Les conclusions du recours en réforme ne sont ni nouvelles, ni plus amples, que celles prises en première instance; elles sont recevables (art. 452 al. 1 CPC).

b) Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant 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 applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB).

Les recourants reprochent aux premiers juges de ne s'être fondés que sur les explications des intimés pour justifier la validité des résiliations du bail, qui ne sont corroborées par aucune pièce, sans

remettre en cause les autres éléments de fait contenus dans le jugement attaqué.

L'audition des parties peut, en procédure sommaire et accélérée du droit vaudois (JT 1999 III 89; JT 1993 III 6), servir au juge à se forger une conviction sur un fait litigieux. Tel sera du reste aussi le cas dès le 1^{er} janvier 2011 en procédure civile fédérale (art. 168 al. 1 let. f du Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008). Que les premiers juges aient ici retenu les critères avancés par les intimés pour résilier le bail litigieux, plutôt que d'opter pour l'occupation personnelle d'une de leurs autres propriétés n'est pas décisif; c'est en effet au preneur d'apporter la preuve du caractère abusif de la résiliation, ou du moins d'une forte vraisemblance avec le motif prouvé, spécialement quant au lien de causalité psychologique avec la notification du congé (cf. notamment ATF 115 II 484 c. 2b; MP 1989 p. 117 c. 3; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2008, n. 14 ad art. 271a CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 740/741). Les recourants n'ont rien entrepris de décisif de ce point de vue. Les critiques adressées sur ce point aux premiers juges ne paraissent de toute manière pas pouvoir influencer sur le résultat du jugement. Il n'en va pas différemment de la surface d'environ 60 m² apparaissant dans la décision de la Commission de conciliation à partie du contrat de bail à loyer plutôt que la surface de 77 m² avancée par les intimés. Ces éléments ne révèlent pas un caractère abusif de la prétention à occuper l'habitation pour les deux intimés.

Au surplus, l'état de fait du jugement attaqué, qui est conforme aux pièces du dossier, a été immédiatement complété ci-dessus sur la base du dossier de première instance (en particulier sur le contenu du contrat de bail à loyer).

4. Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur notamment dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail (art. 271a al. 1 let. e CO). Cette disposition est également applicable lorsque le locataire

peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail (art. 271a al. 2 CO). En revanche, elle n'est pas applicable lorsque le congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur peut avoir d'utiliser lui-même les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO). Au surplus, les litiges portant sur des cas bagatelles - par exemple sur 6 fr. 50 de loyer mensuel ou 57 fr. 40 de frais de réparation - ne tombent pas sous le coup de l'art. 271a al. 2 CO (ATF 130 III 563 c. 2.1; arrêt 4C.266/1993 du 5 janvier 1994 c. 4a et 4b/cc, in MRA 1995 39).

Les recourants se fondent sur le litige né de la facturation pour la réparation du "corps de chauffe" du four dans l'appartement litigieux, par 281 fr. 80, question soulevée pour la première fois le 21 juillet 2008 entre les parties et close le 8 septembre 2008 par le paiement de la facture par les propriétaires.

Il s'agit bien d'une prétention liée au bail conclu entre les parties, exercée avant le congé donné aux locataires, présumés de bonne foi (art. 3 CC). Toutefois, le congé est justifié par le besoin urgent du bailleur en vue d'une utilisation personnelle des locaux par celui-ci, si bien que l'art. 271 a al. 1 et 2 CO ne s'applique pas (art. 271a al. 3 let. a CO). De plus, le montant de la facturation tend de toute manière à faire admettre qu'on est en présence d'un "cas bagatelle", auquel l'art. 271a al. 1 let. a CO ne peut pas s'appliquer (Bull. off. CN, 29 novembre 1989 p. 1879 et Bull. off. CE, 30 novembre 1989 p. 683; Higi, *Zurcher Kommentar*, 1996, n. 41 ad art. 271a CO; Lachat, *op. cit.*, p. 740; SVIT-Kommentar, *op. cit.*, n. 9 ad art. 271a CO; TF in MP 1995 p. 225).

Même si l'on retenait un cas d'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO, il resterait aux recourants à en rendre le lien de causalité très vraisemblable avec le congé, comme on l'a déjà dit ci-dessus. Or, il est établi en fait que l'intention des intimés d'occuper les locaux loués procède de motifs économiques sérieux, comme les premiers juges l'ont expliqué quant aux faits (jgt pp. 5/6). S'il n'est pas établi que les intimés

aient communiqué cette intention en avril déjà aux recourants, il est certain que des téléphones réciproques datent de cette période (jgt p. 6), de sorte que des difficultés préexistaient apparemment à la question du four qui n'est avancée qu'en juillet.

Ce contexte, loin de rendre très vraisemblable un lien de causalité, affaiblit la position des recourants, qui n'ont pour établir cette causalité, entrepris aucune démonstration factuelle. Il faut donc retenir l'existence d'une prétention de faible importance, comme exposé par les propriétaires, et au surplus l'absence de vraisemblance d'un lien de causalité entre cette prétention et le congé notifié.

5. Dès lors que le congé notifié par les propriétaires n'apparaît pas abusif, il convient de se pencher sur la prolongation accordée à titre unique et pour deux ans, jugée insuffisante par les locataires.

En application de l'art. 272 al. 1 CO, l'octroi d'une unique prolongation après due pesée des intérêts est la règle, alors que l'octroi d'une première prolongation seulement est l'exception (E. Spirig, Grundsätze der Erstreckungs-rechts, MP 2008 p. 214; TF in MP 2009 p. 255 s et les arrêts cités). En l'occurrence, rien ne parle en faveur d'un régime exceptionnel de première prolongation, en particulier pas l'existence de faits aléatoires ou futurs qui pourraient modifier la pesée des intérêts à opérer.

Les locataires mettent en doute à plusieurs égards les besoins des propriétaires tels que retenus par les premiers juges. Il n'y a pas lieu de douter de la réalité de la mise en vente de l'immeuble des intimés sis Vers-chez-les-Blanc, mais il convient d'observer que l'annonce sur le site ne date que de fin février 2009.

La contrainte financière des propriétaires est pleinement établie au regard des faits de la cause : les preneurs du bail ne peuvent discuter, au regard de la pesée des intérêts, du choix des propriétaires

d'habiter l'immeuble en cause plutôt qu'un autre immeuble leur appartenant; un tel choix n'est pas de nature à modifier l'appréciation de la prolongation utile à accorder.

Inversément, outre la pénurie de logements sévissant dans le canton de Vaud, il faut relever en faveur des locataires leur âge et leur peu de moyens financiers, qui devraient les amener au besoin à rechercher l'aide des services sociaux, comme le relèvent les premiers juges (jgt p. 10). Une obligation d'être logés dans la même région, ou encore un lourd handicap, une charge de famille, empêchent que, par un cumul des motifs, les locataires aient droit à une prolongation maximale (à titre de comparaison, une locataire atteinte à un stade avancé de mucoviscidose ayant des exigences médicales pour le logement, malgré le besoin du bailleur : MP 2008 p. 253 ss).

Compte tenu de tous les éléments du cas d'espèce, les premiers juges ont procédé à une juste pesée des intérêts en présence en fixant à deux ans la durée de l'unique prolongation du contrat de bail. Le recours est donc également infondé sur ce dernier point.

6. En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Compte tenu de la valeur litigieuse d'environ 96'000 fr., la procédure n'est pas gratuite et les frais de deuxième instance des recourants peuvent être arrêtés à 1'260 francs.

Les recourants doivent verser, solidairement entre eux, aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 1'260 francs (mille deux cent soixante francs).
- IV. Les recourants A.L._____ et B.L._____ doivent verser, solidairement entre eux, aux intimés A.P._____ et B.P._____, créanciers solidaires, la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 21 avril 2010

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 :

- Me Christian Dénériaz (pour A.L. _____ et B.L. _____),
- Me Roberto Izzo (pour A.P. _____ et B.P. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 96'000 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 :