

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 15 février 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Creux et Abrecht  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 272 al. 1 et 2 CO; 107 al. 2 LTF; 456a al. 2 CPC-VD**

A la suite de l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 7 novembre 2011, la Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **B.**\_\_\_\_\_, à Dully, défendeur, contre le jugement rendu le 5 octobre 2010 par le Tribunal des baux du Canton de Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **Q.**\_\_\_\_\_, à Dully, et **M.**\_\_\_\_\_, à Dully, demandeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 5 octobre 2010, dont la motivation a été envoyée le 9 novembre 2010 pour notification, le Tribunal des baux du Canton de Vaud a dit que la résiliation de bail notifiée par le défendeur B.\_\_\_\_\_ aux demandeurs Q.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ le 19 janvier 2010 relatif à une villa avec jardin sise [...], à Dully est annulée (I), rendu le jugement sans frais ni dépens (II), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

Ce jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966]), retient les faits suivants :

Par contrat de bail à loyer du 22 juillet 2007, le défendeur B.\_\_\_\_\_ a remis en location aux demandeurs Q.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ la villa n° [...], avec cave et jardin, sise [...], à Dully. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> septembre 2007 au 1<sup>er</sup> septembre 2008, le bail devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné au moins trois mois avant la prochaine échéance. Le loyer payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usage locatifs du canton de Vaud) a été fixé à 1'600 fr. par mois plus 100 fr. de divers, les frais d'eau chaude et de chauffage étant compris dans le loyer.

Le loyer initial de la villa n'a pas été notifié aux demandeurs.

Les demandeurs ont payé leur loyer avec un retard de deux jours au mois d'octobre 2007, respectivement de trois, huit, un et six jours aux mois de janvier, février, avril et mai 2008 et les loyers des mois d'octobre, novembre et décembre 2009 avec respectivement, vingt-deux, trente-trois et vingt-deux jours de retard.

Par formules officielles du 19 janvier 2010, le défendeur a résilié le bail en cause pour le 1<sup>er</sup> septembre 2010. Il a motivé la résiliation par le non-respect à plusieurs reprises des échéances de paiement du loyer.

Les demandeurs ont contesté ce congé le 15 février 2010 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : la Commission de conciliation) en concluant, principalement à son annulation et, subsidiairement, à la prolongation du bail pour une durée de quatre ans.

Par décision du 16 mars 2010, la Commission de conciliation a déclaré valable la résiliation du 19 janvier 2010 et accordé aux demandeurs une unique et définitive prolongation au 28 février 2011, les locataires devant quitter irrévocablement la villa - libre de toute personne et de tout objet - à cette date et ayant la possibilité de quitter la villa avant cette date moyennant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois.

Q. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ ont ouvert action le 16 avril 2010 devant le Tribunal des baux et ont conclu, avec dépens, principalement à l'annulation du congé du 19 janvier 2010 et, subsidiairement, à une prolongation de bail d'une durée de quatre ans jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Le défendeur a conclu, avec dépens, au rejet de la demande.

En droit, les premiers juges ont considéré que l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle entraînait la nullité partielle du contrat quant à la fixation du montant du loyer, partant l'impossibilité de la demeure des demandeurs, ceux-ci n'abusant pas de leur droit en invoquant ce vice de forme.

**B.** B.\_\_\_\_\_ a recouru le 19 novembre 2010 contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation du 19 janvier 2010 est déclarée valable et, subsidiairement, à son annulation.

Par arrêt rendu le 12 janvier 2011 en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, la Chambre des recours a rejeté le recours (I), confirmé le jugement (II), fixé les frais de deuxième instance du recourant à 1'200 fr. (III) et déclaré l'arrêt exécutoire (IV).

**C.** B.\_\_\_\_\_ a recouru contre cet arrêt devant le Tribunal fédéral en concluant, avec dépens, à la validité de la résiliation du bail, subsidiairement au renvoi de la cause à la Chambre des recours.

Par arrêt du 7 novembre 2011, la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis le recours et annulé l'arrêt de la Chambre des recours (1), constaté que le congé donné le 19 janvier 2010 pour le 1<sup>er</sup> septembre 2010 est valable et renvoyé la cause à la cour cantonale pour statuer sur une éventuelle prolongation de bail, ainsi que sur les frais et dépens de la procédure cantonale (2). Elle a considéré que le motif invoqué par le défendeur n'était pas abusif et que l'invocation du défaut de notification du loyer initial sur une formule officielle par les demandeurs constituait un abus de droit, dès lors que ceux-ci n'avaient pas contesté le montant du loyer durant la procédure au moment où ils avaient eu connaissance du vice. Dès lors que les demandeurs avaient conclu subsidiairement à une prolongation de bail, la Ire Cour de droit civil a renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour qu'elle statue sur cette question en complétant l'état de fait dans la mesure nécessaire.

Dans ses déterminations du 15 décembre 2011, le défendeur a conclu, avec dépens, à ce qu'aucune prolongation de bail n'est accordée aux demandeurs, ceux-ci étant condamnés à tous les frais et dépens de première et de deuxième instance.

Dans leurs déterminations du même jour, les demandeurs ont conclu au renvoi de la cause en première instance pour instruire et statuer sur la question de la prolongation de bail.

Le 16 décembre 2011, le défendeur a conclu à ce que la cause soit jugée en l'état du dossier.

Le 13 janvier 2012, la demanderesse a informé la cour de céans qu'elle avait trouvé un nouvel appartement dès le 15 décembre 2011 et qu'elle avait quitté la villa en cause à cette date.

## **En droit :**

**1.** Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC, est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Toutefois le jugement attaqué est antérieur à cette date de sorte que le recours est régi par le CPC-VD (art. 405 al. 1 CPC-VD), quand bien même l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral a été rendu en 2011 (TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 2.2; CREC I 21 septembre 2011/245).

**2.** La LTF ne connaît pas de disposition équivalente à l'art. 66 al. 1 OJ (loi d'organisation judiciaire, abrogée avec effet au 1er janvier 2007), qui prévoyait que l'autorité cantonale était tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Cette règle demeure toutefois valable sous le nouveau droit (art. 107 al. 2 LTF; Message du Conseil fédéral, FF 2001, pp. 4000 ss, spéc. p. 4143; TF 51\_336/2008 du 28 août 2008 c. 1.3; TF 4A\_138/2007 du 19 juin 2007 c. 1.5). C'est dire que le tribunal auquel la cause est renvoyée voit sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été déjà jugé définitivement par le Tribunal fédéral (cf. ATF 133 III 201 c. 4.2; ATF 131 III 91 c. 5.2 et les arrêts cités). La juridiction cantonale n'est libre de sa décision que sur les points qui n'ont pas été tranchés par l'arrêt de renvoi ou dans la mesure où elle se fonde sur des faits complémentaires établis postérieurement à cet arrêt (cf. Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, 1990, n. 1.3.2 ad art. 66, p. 598).

En l'espèce, le Tribunal a tranché définitivement la question de la validité du congé litigieux et renvoyé la cause pour instruire et statuer sur celle d'une éventuelle prolongation de bail.

**3.** Le recourant soutient qu'il convient de statuer en l'état du dossier et que les conditions d'une prolongation ne sont pas réalisées.

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, *Le bail à loyer*, 2<sup>e</sup> éd., 2008, p. 771).

Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 c. 2; ATF 125 III 226 c. 4b; ATF 104 II 311, JT 1979 I 495) et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446 précité).

Saisi d'une demande de prolongation de bail, le juge doit d'abord, vu le texte de l'art. 272 al. 1 CO, examiner s'il existe des conséquences pénibles, les éventuelles recherches de locaux de remplacement devant être prises en compte à ce stade. Le locataire qui s'adresse au juge pour la première fois ne peut exiger une prolongation de bail qu'à la condition d'avoir entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement

attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, savoir ne pas rester inactif ou renoncer à trouver de nouveaux locaux; toutefois, on ne peut formuler à son égard les mêmes exigences que pour celui qui a déjà bénéficié d'une prolongation (ATF 116 II 446 précité; ATF 105 II 197 c. 3a, JT 1980 I 162; ATF 102 II 254). A défaut de réalisation de la condition de l'existence de conséquences pénibles, le juge n'a pas à procéder à la balance entre les intérêts du bailleur et du locataire et doit rejeter la demande de prolongation (CREC 27 janvier 2006/238; SVIT, Das Schweizerische Mietrecht – Kommentar, 3<sup>e</sup> éd., 2008, n. 15 ad art. 272 CO, p. 782; Weber, Basler Kommentar, 5<sup>e</sup> éd., 2011, n. 3 ad art. 272 CO, p. 1621; contra: Lachat, op. cit., note infrapaginale n° 40, p. 771 et les réf.). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (Cahiers du bail [CdB] 1992, p. 61): il faut entendre toutes les circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail (CdB 2001, p. 41). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logements et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446 précité; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., 2009, n° 2764, p. 406).

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 [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). 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 doit 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 réf. 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 CdB 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, op. cit., n. 15 ad art. 272 CO, p. 1627 ; CREC I 26 août 2009/417), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, Droit du bail à loyer : Commentaire pratique, Bohnet/Montini éd., 2010, n. 9 ad art. 272b CO, p. 1073). 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 ; SVIT, op. cit., n. 6 ad art. 272b CO, p. 817).

En l'espèce, les demandeurs ont conclu devant le Tribunal des baux subsidiairement à une prolongation du bail de quatre ans. Ils n'ont cependant articulé, dans leur demande, aucune allégation en relation avec cette conclusion. Par courrier du 15 juin 2010, le Président du Tribunal des baux leur a imparti un délai au 15 juillet 2010 pour produire notamment "toute pièce établissant les conséquences pénibles de la fin du bail", de même que "toute pièce utile à prouver la situation personnelle et financière de la partie locataire (état civil, situation professionnelle, revenus et fortune), en particulier ses deux dernières déclarations fiscales et les taxations fiscales y relatives". Dans le délai imparti, les demandeurs ont produit les pièces n<sup>os</sup> 13 à 25 sous bordereau II. De son côté, le défendeur a allégué, dans sa réponse du 21 septembre 2010, une série d'éléments (cf. allégués n<sup>os</sup> 98 à 109) pour s'opposer à la prolongation de bail sollicitée. Vu la solution adoptée par le Tribunal des baux, ces différents éléments de fait et les pièces produites n'ont pas été examinées par ce dernier sous l'angle d'une éventuelle prolongation de bail. Or, en cette matière, le juge établit d'office les faits (cf. art. 11 al. 2 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux]). Selon la maxime inquisitoriale applicable, le juge doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production de pièces. Il ne découle pas du devoir d'interpeller la partie, lorsque les preuves de celle-ci sont incomplètes, que le juge devrait, à réception des pièces dont la production a été requise, indiquer si les pièces en question suffisent ou non à rapporter la preuve du fait invoqué et interpeller à nouveau la partie afin qu'elle complète sa production (cf. Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 6a ad art. 11 LTB, p. 120).

Il résulte du jugement attaqué que le Tribunal des baux, vu la solution adoptée, n'a pas statué sur "les autres motifs avancés par les demandeurs à l'appui de leurs conclusions" ni sur "la prolongation du bail litigieux (cf. jugement, p. 7). L'instruction à effectuer dépasse le cadre restreint de l'instruction complémentaire selon l'art. 456a al. 1 CPC-VD (JT 2003 III 3) et le respect de la garantie de la double instance pour l'appréciation des faits commande d'annuler d'office le jugement en application de l'art. 456a al. 2 CPC-VD et de renvoyer la cause au Tribunal

des baux, afin qu'il examine lui-même la conclusion en prolongation de bail et rende une nouvelle décision à ce propos. Il lui incombera en particulier de procéder à une pesée des intérêts en présence et de tenir compte en particulier de la situation du locataire restant à la lumière des circonstances nouvelles intervenues entre-temps, notamment le départ de la colocataire M.\_\_\_\_\_.

**4.** En conclusion, le jugement doit être annulé d'office et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 1'200 fr. (art. 232 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

Obtenant gain de cause sur la question de la validité du congé et conformément à l'injonction du Tribunal fédéral de statuer sur les frais et dépens de la procédure cantonale, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 3'000 fr. (art. 91 et 92 CPC-VD; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]).

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

- I. Le jugement est annulé d'office.
- II. La cause est renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 1'200 fr. (mille deux cents francs).

IV. Les intimés Q.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser au recourant B.\_\_\_\_\_ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 15 février 2012**

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 Tony Donnet-Monay (pour B.\_\_\_\_\_),
- Me Coralie Germond (pour Q.\_\_\_\_\_),
- Mme M.\_\_\_\_\_.

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 :