

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 18 janvier 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Krieger  
Greffier : M. d'Eggis

\* \* \* \* \*

**Art. 4, 69 al. 1, 444 al. 1 ch. 3 CPC; 10, 12 al. 1, 13 LTB**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.L.**\_\_\_\_\_ et **B.L.**\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, demandeurs, contre le jugement rendu le 31 août 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **P.**\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 31 août 2009, dont la motivation a été expédiée le 11 novembre 2009 pour notification, le Tribunal des baux a prononcé que la défenderesse P.\_\_\_\_\_ avait résilié valablement le bail des demandeurs A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ pour le 30 avril 2009 (I), accordé une unique prolongation de ce bail au 30 septembre 2009 (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV), sans frais ni dépens (III).

Ce jugement expose notamment les faits suivants :

Par contrat du 22 août 2005, la défenderesse P.\_\_\_\_\_ a loué aux demandeurs A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ un appartement de trois pièces et demie dans l'immeuble sis à la rue [...], à Yverdon-les-Bains, pour un loyer mensuel brut de 703 fr., dès le 15 septembre 2005 jusqu'au 31 décembre 2005, renouvelable de trois mois en trois mois sauf résiliation donnée quatre mois avant l'échéance.

Dès sa construction en 1995, la famille Z.\_\_\_\_\_ a habité dans l'immeuble en cause, sans jamais avoir la moindre difficulté avec la propriétaire et les autres locataires.

Les problèmes ont débuté en 2007, après que A.L.\_\_\_\_\_ eut découvert que A.Z.\_\_\_\_\_ avait à une occasion appelé la police pour se plaindre du volume de sa musique. A.L.\_\_\_\_\_ s'est mis à proférer des injures et des menaces envers A.Z.\_\_\_\_\_ et ses deux fils dès qu'il les croisait; il a aussi eu à plusieurs reprises des gestes déplacés à leur égard. Le 16 janvier 2008, A.Z.\_\_\_\_\_ a déposé une plainte pénale en relation avec ces faits, qui avaient été portés à la connaissance de la bailleuse.

Après avoir rencontré A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ le 17 janvier 2008, cette dernière leur a adressé le lendemain un courrier exposant notamment ce qui suit :

"Nous avons pris note de votre volonté à vouloir corriger certaines attitudes qui nuisent à la bonne cohabitation qui a toujours régné dans ce bâtiment, en particulier :

- réduire le volume de la musique que vous écoutez ou utiliser des écouteurs
- ne plus fumer dans les corridors ou montées d'escaliers
- ne plus avoir de propos déplacés à l'égard d'autres locataires
- être conciliant avec vos voisins
- éviter d'apeurer les enfants
- éviter de claquer la porte de votre appartement

De notre côté, nous ferons le nécessaire afin que les points que vous avez relevés soient améliorés notamment la question de la machine à laver et de l'usage que font certains des corridors de l'immeuble.

En résumé, il a été convenu d'un commun accord, de partir sur de bonnes dispositions et laisser tomber tous ces problèmes antérieurs.

Dans l'éventualité où aucune amélioration ne serait constatée, nous serions dans l'obligation de prendre des mesures plus strictes."

Par lettre du 21 janvier 2008, les demandeurs ont confirmé leurs engagements d'écouter la musique moins fort, d'éviter de fumer dans les corridors et d'avoir des contacts avec les familles Z.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_, tout en contestant avoir apeuré les enfants.

A.Z.\_\_\_\_\_ a retiré sa plainte pénale contre A.L.\_\_\_\_\_ après que ce dernier eut reconnu avoir tenu des propos et avoir eu des gestes déplacés à son égard et à l'égard de ses enfants, qu'il eut présenté ses excuses et pris l'engagement de respecter à l'avenir la famille Z.\_\_\_\_\_.

Après une intervention de la police le 26 janvier 2008, il y a eu une accalmie de quelques mois suite à l'hospitalisation de A.L.\_\_\_\_\_ en établissement psychiatrique. A partir du mois de novembre 2008, A.L.\_\_\_\_\_ a recommencé à proférer des insultes et à avoir des gestes déplacés envers A.Z.\_\_\_\_\_ et ses enfants. Dès le mois de janvier 2009, la situation a empiré, dans la mesure où A.L.\_\_\_\_\_ se tenait

régulièrement dans les escaliers ou à l'entrée de l'immeuble, plusieurs fois par jour, en particulier aux heures où les enfants partaient et rentraient de l'école, les intimidant par un regard méchant, des paroles ou des gestes grossiers.

A.Z.\_\_\_\_\_ et son époux B.Z.\_\_\_\_\_ ont déposé les 26 janvier et 9 février 2009 une plainte pénale contre le demandeur pour injure, utilisation abusive d'une installation de télécommunication et menaces notamment. Les plaignants reprochaient aux demandeurs de leur avoir téléphoné à plusieurs reprises, notamment durant les heures de repos, sous prétexte qu'ils auraient fait du bruit.

Le 23 février 2009, B.Z.\_\_\_\_\_ a sollicité l'assistance de la police et a déposé plainte le jour suivant pour le motif qu'au moment où son fils allait prendre l'ascenseur vers treize heures, le demandeur était sorti précipitamment de son appartement, avait foncé en direction de l'enfant et frappé violemment les portes de l'ascenseur qui s'étaient refermées à temps. Le plaignant a ajouté avoir peur que la situation ne dégénère et que le demandeur ne s'en prenne physiquement à sa famille.

Le 24 février 2009, K.\_\_\_\_\_, un autre voisin de palier des demandeurs, a déposé une plainte pénale car le demandeur avait depuis deux ans un comportement insultant envers les habitants de l'immeuble et surtout menaçant envers les enfants, et l'avait insulté, ainsi que sa fille de 13 ans, le jour précédent.

A.Z.\_\_\_\_\_ a expliqué avoir été particulièrement préoccupée par l'attitude du demandeur envers ses enfants, avoir été obligée de se poster derrière sa porte pour surveiller les arrivées et départs de ces derniers pour l'école; son fils cadet était si effrayé qu'il n'avait plus voulu dormir dans sa chambre, qui était attenante au salon des demandeurs, pendant plusieurs mois; depuis le 3 février 2009, elle-même était sous anti-dépresseurs; les époux Z.\_\_\_\_\_ avaient tenu la défenderesse au courant de leurs déboires, lui avaient annoncé leur départ en février 2009

et avaient quitté l'immeuble à la fin mai 2009; leur départ avait pour cause la situation invivable résultant du comportement du demandeur.

Au jour du jugement, l'enquête pénale instruite sur plaintes des époux Z.\_\_\_\_\_ et de K.\_\_\_\_\_ n'était pas close.

Par ordonnance du 13 février 2009, le Juge d'instruction a prononcé un refus de suivre au sujet de la plainte déposée le 9 février 2009 par la demanderesse contre les familles Z.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_.

Sur formules officielles des 25 février 2009 et 9 mars 2009, la défenderesse a résilié le contrat de bail à loyer des demandeurs pour leur manque d'égards et leur comportement inadmissible et répétitif envers d'autres locataires.

Par requête du 18 mai 2009, A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ont conclu à la nullité et à l'annulation des résiliations de bail.

La défenderesse a conclu à ce que la décision rendue le 20 avril 2009 par la Commission de conciliation soit confirmée; celle-ci prévoyait que le congé était valable, le bail ayant pris fin le 30 avril 2009 et une unique prolongation étant accordée jusqu'au 30 septembre 2009.

En droit, les premiers juges ont considéré en bref que A.L.\_\_\_\_\_ avait manqué d'égards envers ses voisins, régulièrement et en dépit d'un avertissement écrit, au point que l'une des familles habitant le même palier avait décidé de déménager, que les agissements du demandeur n'étaient plus supportables pour les occupants de l'immeuble en cause, si bien que le bail avait été valablement résilié pour le 30 avril 2009. S'estimant lié par les conclusions, le tribunal a prononcé une unique prolongation du bail au 30 septembre 2009.

**B.** A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ont recouru contre ce jugement en concluant implicitement à l'annulation ou à la nullité du congé, en

exposant divers moyens. Les recourants n'ont pas déposé de mémoire ampliatif, mais produit une liasse de pièces.

### **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. a)** En règle générale, le Tribunal cantonal délibère d'abord sur les moyens de nullité invoqués dans le recours (art. 470 al. 1 CPC).

La Chambre des recours n'examine que les moyens de nullité dûment développés (JT 2009 III 94 c. 3 p. 95). Si elle ne retient pas d'office des irrégularités non invoquées, elle qualifie librement les griefs énoncés par le recourant (JT 1992 III 66; Poudret/Haldy/ Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

**b)** Les recourants reprochent tout d'abord à l'agent d'affaires breveté qui représentait l'intimée de n'avoir pas présenté une procuration, c'est-à-dire d'avoir violé une règle essentielle de la procédure (art. 444 al. 1 ch. 3 CPC).

Selon l'art. 10 LTB, les agents d'affaires brevetés peuvent assister ou représenter habituellement les parties devant le tribunal des baux (al. 1), les dispositions du Code de procédure civile étant applicables pour le surplus à la représentation (al. 2).

L'art. 69 CPC est applicable devant le Tribunal des baux par le renvoi de l'art. 10 al. 2 LTB. Il appartient ainsi au Tribunal des baux ou à son président d'inviter le mandataire à justifier de ses pouvoirs dans le délai qu'il fixe ou au plus tard à l'ouverture de l'audience de jugement (art. 69 al. 1 CPC; JT 2004 III 10 c. 2a p. 11), sous peine d'être éconduit de l'instance (art. 69 al. 2 CPC). Les mandataires professionnels, dont les agents d'affaires brevetés, sont dispensés d'une justification immédiate, sauf s'ils en ont été requis avant l'audience de jugement (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 69 CPC, p. 126; Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 11 ad art. 10 LTB, p. 115).

En l'espèce, l'agent d'affaires breveté en cause a produit le 23 juin 2009 une procuration datée du 11 juin 2009 et signée par le syndic et le secrétaire de la commune bailleresse au nom de la municipalité (art. 67 et 68 LC [loi sur les communes; RSV 175.11]), soit avant l'audience de jugement tenue le 31 août 2009. Le grief est donc infondé.

**c)** Les recourants font aussi grief aux premiers juges d'avoir refusé de tenir compte des pièces qu'ils leur avaient envoyées le 2 septembre 2009, soit après l'audience de jugement du 31 août 2009. Il s'agit également d'un moyen tiré de la violation d'une règle essentielle de la procédure, plus précisément du droit d'être entendu (art. 444 al. 1 ch. 3 CPC).

Le tribunal des baux applique la procédure sommaire (art. 346 à 356 CPC, auxquels renvoie l'art. 15 LTB) avant de statuer par un seul jugement sur les faits et sur tous les moyens exceptionnels et de fond (art. 12 al. 1 LTB). Les preuves sont administrées autant que possible séance tenante (art. 352 al. 1 CPC). Le juge règle sommairement les difficultés qui peuvent s'élever à leur sujet; il peut ordonner d'office toutes preuves utiles (art. 352 al. 2 CPC), ce qui ne dispense pas la partie de faire elle-même ses preuves (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 352 CPC, p. 529). Une fois que toutes les preuves nécessaires ont été administrées, le

juge clôt la procédure probatoire, applique le droit aux faits et rend son jugement (cf. aussi Hohl, Procédure civile, t. II, n. 2401 p. 169).

En l'espèce, le procès-verbal de l'audience de jugement tenue le 31 août 2009 indique les mesures d'instruction mises en œuvre durant la séance, puis mentionne : "Sans autre réquisition, l'instruction est close". En outre, après avoir mentionné les plaidoiries des parties, le procès-verbal précise encore : "aucune réquisition n'étant plus formulée, les débats sont clos (...)". Il en découle que les recourants n'ont pas requis formellement l'administration d'une ou plusieurs preuves avant qu'il ne soit passé au jugement, si bien qu'ils ne pouvaient produire des pièces nouvelles après la clôture de l'instruction, à plus forte raison après l'audience de jugement. Leur grief est donc infondé.

**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).

L'instruction en seconde instance selon l'art. 456a CPC doit avoir un caractère exceptionnel; le Tribunal cantonal doit annuler d'office le jugement si les mesures d'instruction nécessaires sont importantes quantitativement ou qualitativement (JT 2006 III 3, c. 1d/aa p. 5; 29, c. 1b pp. 30/31; JT 2003 III 3, c. 3a pp. 6/7; 16, c. 2b p. 18 et 109/110 c. 1b).

En l'espèce, l'état de fait du jugement attaqué est conforme aux pièces du dossier. Il n'y a pas lieu de tenir compte de la liasse de pièces produite en deuxième instance, l'instruction complémentaire, moyen exceptionnel, n'ayant pas pour but de refaire le procès. En revanche, en application de l'art. 456a al. 1 CPC, l'état de fait peut être complété par deux des pièces produites après la clôture de l'instruction comme il suit :

- Par ordonnance du 2 septembre 2009, le Juge d'instruction de l'arrondissement du Nord vaudois a renvoyé le recourant devant le Tribunal de police comme accusé d'injure (art. 177 CP), d'utilisation abusive d'une installation de communication (art. 179septies CP), de menaces (art. 180 al. 1 CP), et la recourante comme accusée d'utilisation abusive d'une installation de communication (art. 179septies CP) dans l'enquête instruite sur plainte de K.\_\_\_\_\_, A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_.

- Par lettre recommandée du 1<sup>er</sup> septembre 2009, l'agent d'affaires breveté [...] a écrit à A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ en constatant que les violations reprochées à l'audience de jugement du 31 août 2009 étaient les mêmes que celles décrites dans la lettre d'avertissement du 18 janvier 2008, en les engageant à se comporter irréprochablement et en réservant pour la bailleresse, en cas de nouvelles plaintes, le droit de prendre d'autres mesures.

Au surplus, les recourants contestent le jugement en alléguant divers faits qui n'y figurent pas, notamment en formulant divers reproches dirigés contre la famille Z.\_\_\_\_\_ et contre K.\_\_\_\_\_. Outre la manière de toute manière tardive dont ces faits nouveaux sont allégués et l'absence de tout élément de preuve à leur égard, les recourants n'exposent nulle part en quoi l'état de fait du jugement serait contraire aux pièces du dossier ou sur quels points l'appréciation des preuves par les premiers juges serait erronée. Enfin, il appartenait aux recourants de faire retranscrire les déclarations de A.Z.\_\_\_\_\_ au procès-verbal s'ils entendaient contester ultérieurement la déposition de celle-ci en qualité de témoin, ce qu'ils n'ont pas fait (JT 2001 III 80). Dans la mesure où les

recourants tendent à remettre en question l'état de fait du jugement, leurs griefs sont donc irrecevables.

**4.** Les recourants se plaignent d'avoir reçu la résiliation de leur contrat de bail à loyer à deux reprises, les 25 février 2009 et 9 mars 2009. La question de la forme et du délai de résiliation est régie par le droit fédéral (art. 257f CO), si bien qu'il y a lieu d'examiner ce point dans le recours en réforme.

Lorsque le locataire viole son devoir de diligence et manque d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). Le non respect du préavis ou de l'échéance de cette disposition entraîne l'application de l'art. 266a al. 2 CO par analogie (Lachat, Commentaire romand, n. 11 ad art. 257f al. 3 CO), si bien que la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent.

En l'espèce, les deux résiliations successives respectent toutes deux le délai légal (le 27 février 2009 pour le 30 avril 2009 et le 11 mars 2009 pour le 30 avril 2009). En outre, les recourants ont obtenu une prolongation du bail de cinq mois à laquelle ils n'avaient pas droit (art. 272a al. 1 let. b CO), mais que les premiers juges ont accordée à juste titre puisqu'elle était acceptée par l'intimée. Le moyen est donc infondé.

**5.** En ce qui concerne le caractère insupportable du maintien du bail pour le bailleur ou les personnes habitants la maison parce que le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, il convient de renvoyer au jugement attaqué par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC). On peut tout au plus préciser que les éléments nouveaux introduits ci-dessus par voie d'instruction complémentaire viennent corroborer l'appréciation des premiers juges à cet égard. Ni l'ordonnance de renvoi devant le Tribunal de police, ni la

lettre sommant les recourants de respecter les règles d'une cohabitation harmonieuse ne viennent contredire le fait que ceux-ci n'ont pas respecté auparavant celles-ci.

**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 665 fr. (art. 5 al. 1 et 232 TFJC).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,  
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 A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 665 fr. (six cent soixante-cinq francs).

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 18 janvier 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 :

- M. A.L. \_\_\_\_\_ et Mme B.L. \_\_\_\_\_,
- M. Christophe Savoy, aab (pour P. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 36'556 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 :