

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 7 septembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Pellet et Mme Bendani
Greffier : M. Corpataux

Art. 272 CO ; 308 al. 2 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **R.**_____, à Colombier, demandeur, contre le jugement rendu le 24 septembre 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **W.**_____, à Colombier, défenderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 24 septembre 2010, rendu par défaut de la défenderesse W._____, dont le dispositif a été expédié aux parties pour notification le 4 octobre 2010 et les considérants communiqués le 18 avril 2011, le Tribunal des baux a prononcé que la résiliation de bail signifiée à la défenderesse par le demandeur R._____, le 23 février 2010 pour le 31 juillet 2010, relative à un appartement de 3.5 pièces au rez-de-chaussée ainsi qu'à deux places de parc extérieures, sis [...], à Colombier, était valable (I), que le bail mentionné sous chiffre I était prolongé une première fois jusqu'au 31 juillet 2012 (II), que le jugement était rendu sans frais ni dépens (III) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (IV).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, duquel il ressort en substance ce qui suit :

a) R._____, bailleur et demandeur, d'une part, et W._____, locataire et défenderesse, d'autre part, sont liés par un contrat de bail à loyer conclu le 1^{er} juillet 2008, portant sur un appartement de 3.5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Colombier, ainsi que sur deux places de parc extérieures. Ce contrat, d'une période initiale d'une année, à savoir du 1^{er} août 2008 au 31 juillet 2009, se renouvelait depuis lors aux mêmes conditions d'année en année, sauf résiliation par l'une des parties pour l'échéance, moyennant un délai de congé de 4 mois.

b) Le 26 octobre 2009, le bailleur a adressé un courrier à la locataire, dont la teneur est la suivante :

« Par la présente, je tiens à vous notifier par écrit les points suivants :

Suite à une discussion un peu houleuse avec ma femme, vous avez exigé la restitution du double des clés de votre appartement. Lors de la signature du bail, je vous ai notifié que je gardais une clef en ma possession, ce que vous avez accepté par votre signature. Ce double n'est destiné qu'aux soucis

d'ordre technique qui pourrai[en]t survenir en votre absence et non à d'autres usages.

Il est évident que les remarques faites au sujet de nos déplacements et du bruit fait par notre fils ne sont qu'une réponse à la remarque que ma femme a faite à votre fille au sujet de l'oubli de sa clé.

En ce qui nous concerne, nous ne nous sommes jamais plaint[s] du bruit au-delà de 22 heures ou de la musique ou télévision trop forte.

Nous vous avons en outre couvert une fois auprès des voisins qui se plaignaient du bruit éman[a]nt de chez vous.

Concernant les places de parcs [sic], celles-ci ont été mesurées par la commune lors de la mise à l'enquête et acceptées ! Un meilleur stationnement de votre part permettrait d'accéder à vos deux places en cas de besoin.

Les places qui nous sont réservées ont été occupées à quelques reprises par vos visites sans que nous vous l'ayons reproché. Il aurait été correct de nous en demander l'autorisation.

Par toutes ces remarques et problèmes relationnels réguliers, je pense qu'il vous serait préférable de trouver un autre appartement avant l'échéance de votre bail soit au 31 juillet 2010.

En outre, je vous prie de bien vouloir me donner un rendez-vous un soir dès 18h00 pour une visite de votre appartement dans le courant du mois de novembre. (Vous référer aux droits et usages locatif[s] remis avec le bail).

Dans l'attente d'une réponse rapide de votre part, je vous prie d'agréer Madame mes meilleures salutations. »

Aucune suite n'ayant été donnée à son courrier, le bailleur a adressé un nouveau courrier à la locataire, le 1^{er} décembre 2009, dont le contenu est le suivant :

« Par la présente, je tiens à vous rappeler le dernier point de mon courrier du 26 octobre 2009 ; lettre envoyée en courrier normal et une en recommandée que vous n'avez pas retiré[e].

En effet je vous demandais de bien vouloir prendre contact avec moi afin d'organiser la visite de votre appartement dans le courant du mois de novembre.

Aucune réponse ne m'étant parvenu[e] à ce jour, je vous réitère donc ma demande et souhaite vivement que vous y donniez suite d'ici mi-décembre.

Il est stipulé dans les règles et usages locatifs que « Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter l'appartement à des fins d'entretien ou autres ».

Dans l'attente d'une prompte réponse et votre part, je vous prie d'agréer Madame mes meilleures salutations. »

Le bailleur a relancé la locataire dans une nouvelle correspondance, le 16 décembre 2009, qui se présente comme suit :

« Par la présente, je tiens à prendre rendez-vous moi-même afin de visiter mon appartement que vous occupe[z] comme mentionné dans les deux courriers ci-joints.

Je vous propose ce jeudi 17 décembre à 19h30, vendredi 18 décembre à 19h30 ou samedi à 9h00.

Sans réponse de votre part, je pars du principe que vous me refusez la visite.

Dans l'attente d'une prompte réponse de votre part, je vous prie d'agréer Madame mes meilleures salutations. »

c) Le 23 février 2010, le bailleur a résilié le bail avec effet au 31 juillet 2010, au moyen d'une formule officielle. Il s'agissait d'un congé ordinaire, notifié pour l'échéance contractuelle et respectant le délai de résiliation de 4 mois prévu par le contrat de bail à loyer.

d) Par requête du 5 mars 2010, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges, en contestant la validité du congé, mais en admettant n'avoir pas obtempéré aux demandes de visites de son bailleur. Le 12 avril 2010, le bailleur a adressé sa détermination à la commission saisie. Une audience a eu lieu le 30 avril 2010, lors de laquelle la conciliation a été tentée en vain. Par décision du 3 mai 2010, la commission a en substance validé le congé et accordé à la locataire une seule et unique prolongation de 4 ans.

e) Par requête du 18 mai 2010, le bailleur a saisi le Tribunal des baux, concluant à ce que le congé notifié à la locataire en date du 23 février 2010 soit déclaré valable, qu'aucune prolongation de bail ne soit

accordée et que la locataire soit astreinte à rendre les locaux libres de tout objet et de tout occupant à la date du 31 juillet 2010.

L'audience de jugement a eu lieu le 24 septembre 2010. La défenderesse n'y a pas comparu. Bien que dûment proclamée plus d'une heure après l'heure fixée pour la comparution, la défenderesse a persisté à faire défaut sans faire valoir de cause majeure. Le demandeur a requis qu'un jugement par défaut soit rendu.

f) En substance, dans sa demande et lors de l'audience, le bailleur a d'abord fait grief à la locataire de s'être acquittée de loyers avec retard, mais sans alléguer avoir adressé à la locataire une quelconque mise en demeure écrite, admettant même n'avoir relevé cette problématique qu'oralement. Le bailleur a ensuite reproché à la locataire des nuisances sonores, à savoir du bruit après 22 heures et de la musique ou la télévision trop fortes, de mal stationner sur les places dont elle a l'usage et de tolérer que ses visites occupent les places du bailleur sans son autorisation, se prévalant sur ces points de sa lettre du 26 octobre 2009, ainsi que d'avoir généré des nuisances en abandonnant ses ordures ménagères dans les parties privées et communes, admettant toutefois également ne pas avoir averti la locataire par écrit quant à ces griefs. Enfin, il a reproché à la locataire de ne pas avoir donné suite à ses demandes de visites du logement litigieux.

Quant à la locataire, on sait uniquement qu'elle a une fille à charge avec laquelle elle vit. Elle n'a produit, en première et deuxième instance, aucune pièce relative à sa situation personnelle et financière, aux éventuelles conséquences pénibles de la fin du bail ou à ses éventuelles recherches d'un nouveau logement.

En droit, le tribunal a considéré qu'un jugement devait être rendu nonobstant l'absence de la locataire, que la résiliation du bail était valable, qu'aucun cas d'exclusion de la prolongation de bail n'était concrétisé en l'espèce, de sorte qu'il fallait procéder à une pesée des intérêts en présence pour déterminer si une prolongation se justifiait et, le cas échéant, pour quelle durée. Compte tenu de l'ensemble des

circonstances du cas d'espèce, notamment la situation tendue du marché du logement dans le canton de Vaud, les premiers juges ont estimé qu'il se justifiait d'accorder à la locataire une première prolongation de son contrat de bail d'une durée de deux ans, soit jusqu'au 31 juillet 2012.

B. Par acte du 29 avril 2011, R._____ a recouru contre ce jugement, concluant, avec suite de dépens, à sa réforme en ce sens que le congé notifié à W._____ en date du 23 février 2010 est valable, qu'aucune prolongation de bail n'est accordée et que W._____ doit rendre les locaux libres de tout objet et de tout occupant dans le délai que lui impartira la cour de céans.

Par mémoire du 15 juin 2011, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Invitée à se déterminer par courrier du 23 juin 2011 adressé sous pli recommandé, l'intimée n'a pas réagi dans le délai qui lui était imparti, ni par la suite.

En droit :

1. a) Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties le 4 octobre 2010, soit avant l'entrée en vigueur du CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), de sorte que les voies de droit demeurent régies par le droit de procédure cantonal (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127). Sont ainsi applicables les dispositions du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966) et de la LTB (Loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981) devant la Chambre des recours (art. 81a al. 2 ROTC [Règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007, RSV 173.31.1] et art. 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02]).

b) Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. En l'espèce, le recours ne tend qu'à la réforme du jugement attaqué.

Déposé en temps utile (art. 458 al. 2 CPC-VD) par une partie qui y a intérêt et dont les conclusions ne sont ni nouvelles ni plus amples, le recours est recevable à la forme.

2. 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-VD). Les parties ne peuvent toutefois articuler des 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-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il 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 a été complété sur la base de celles-ci.

3. a) Dans un premier moyen, le recourant conteste la prolongation de bail accordée à l'intimée en soutenant qu'en application de l'art. 308 al. 2 CPC-VD, le Tribunal des baux devait tenir pour avéré que la locataire n'avait fait valoir aucune contrainte personnelle ou professionnelle justifiant une prolongation de bail et que le congé ne lui

occasionnait donc aucune conséquence pénible, si ce n'est celle liée à tout déménagement.

b) L'art. 308 al. 2 CPC-VD prévoit que les faits allégués par la partie présente sont réputés vrais dans la mesure où le contraire ne résulte pas du dossier et que ceux allégués par la partie défaillante ne sont retenus qu'autant qu'ils sont prouvés. Lorsque l'une des parties fait défaut à l'audience de jugement, la présomption de véracité de l'art. 308 al. 2 CPC-VD ne s'étend pas seulement aux allégations écrites, mais aussi aux faits et allégués qui ressortent des pièces produites par la partie présente ainsi qu'aux éléments découlant du procès-verbal, y compris les déclarations en audience de la partie présente, à tout le moins lorsque celles-ci ont été consignées au procès-verbal (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 308 CPC-VD, p. 474).

L'art. 308 al. 2 CPC-VD est applicable devant le Tribunal des baux par le renvoi des art. 15 LTB et 355 CPC-VD. L'application de l'art. 308 al. 2 CPC-VD, qui réserve expressément les preuves au dossier, n'est pas incompatible avec la maxime inquisitoire sociale imposée par l'art. 274d al. 3 aCO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220, dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2011 ; CREC I 7 octobre 2009/510 c. 3).

c) En application des art. 274e al. 3 et 274f al. 3 aCO, les premiers juges devaient examiner d'office si le bail pouvait être prolongé. En vertu des présomptions posées par l'art. 308 al. 2 CPC-VD, ils ont notamment considéré comme établi le fait que l'intimée n'avait fait valoir aucune contrainte personnelle ou professionnelle justifiant une prolongation de bail et qu'elle avait au surplus admis n'avoir effectué aucune recherche en vue de son relogement en raison de son souhait de rester dans l'appartement litigieux. Ils ont également retenu qu'au moment de la réception de la résiliation, l'intimée occupait les lieux depuis une année et demie seulement, que, selon un courrier du recourant du 26 octobre 2009, la locataire avait une fille à charge, avec laquelle elle vivait,

et que celle-ci n'avait produit aucune pièce concernant sa situation personnelle et financière, les conséquences pénibles de la fin du bail de même que d'éventuelles recherches d'un nouveau logement. Nonobstant cette absence d'éléments probants, l'autorité de première instance a tenu compte du faible taux de vacance des logements dans le canton de Vaud, la situation du marché du logement étant en effet extrêmement tendue dans la région, tout particulièrement s'agissant de logements de 3.5 pièces tels que l'appartement litigieux. Elle a considéré que ces circonstances étaient en soi de nature à rendre pénible la fin du bail pour l'intimée et diminuaient manifestement ses chances de trouver rapidement un nouveau logement, alors que le bailleur ne justifiait d'aucun besoin impératif de récupérer les locaux rapidement.

Ce faisant, l'autorité de première instance a fait une correcte application de la fiction d'exactitude attachée aux allégations de la partie présente. Elle a en effet tenu pour vrais les faits allégués par le recourant, à savoir que l'intimée n'avait fait valoir aucune contrainte personnelle ou professionnelle justifiant une prolongation de bail et n'avait au surplus effectué aucune recherche en vue de se reloger. Reste qu'elle a également tenu compte du faible taux de vacance des logements dans le canton de Vaud, ce qu'elle était autorisée à faire dès lors qu'il s'agit d'un fait notoire qui n'a pas à être prouvé. Il en découle que le grief doit être rejeté.

4. a) Dans un second moyen, le recourant conteste toujours la prolongation de bail accordée à l'intimée par le Tribunal des baux, en soutenant cette fois-ci que la pesée des intérêts en présence aurait dû aboutir au refus de toute prolongation. Il relève que la locataire n'occupait les lieux que depuis une année et demie lors de la réception de la résiliation, qu'elle n'avait donc pas eu le temps de tisser des liens, qu'elle n'avait pas respecté toutes ses obligations – à savoir laisser le bailleur inspecter la chose louée –, et enfin qu'elle n'avait rien entrepris pour se reloger.

b) 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, Genève 2008, p. 771).

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 Cahiers du bail 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, in Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO ; CREC I 26 août 2009/417), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, in Droit du bail à loyer : Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 9 ad art. 272b CO). 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, Das Schweizerische Mietrecht - Kommentar, Zurich 2008, n. 6 ad art. 272b CO).

c) En l'espèce, contrairement à l'appréciation des premiers juges, une unique prolongation de deux ans tient suffisamment compte des intérêts de la locataire, qui n'a pas cherché de locaux de remplacement, alors qu'elle devrait être en mesure d'obtenir un nouveau logement dans la prolongation de deux ans accordée au 31 juillet 2010,

même compte tenu de la pénurie. Il faut également prendre en considération la courte durée du bail et le fait que le comportement de la locataire n'a pas été exempt de tout reproche. Accorder une première prolongation signifierait, par le biais de la deuxième procédure de prolongation, que la locataire pourrait de facto obtenir un délai supplémentaire d'au moins un an et se trouver proche de la prolongation maximale envisageable, ce qui ne se justifie pas en l'espèce.

5. En définitive, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que le bail est prolongé une seule et unique fois jusqu'au 31 juillet 2012.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 756 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]).

L'intimée versera au recourant 800 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance (art. 4 TAg [Tarif des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens du 22 février 1972]).

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 partiellement admis.
- II.** Le jugement est réformé au chiffre II de son dispositif comme il suit :
 - II. Le bail mentionné sous chiffre I est prolongé une seule et unique fois jusqu'au 31 juillet 2012.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 756 fr. (sept cent cinquante-six francs).

IV. L'intimée W._____ doit verser au recourant R._____ la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 septembre 2011

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. Alain Vuffray (pour R._____)
- Mme W._____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 45'600 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 :