

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 28 octobre 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. F. Meylan et Giroud  
Greffier : Mme Bourckholzer

\* \* \* \* \*

**Art. 257h, 257f al. 3 CO ; 13 LTB ; 444 al. 1 ch. 3, 451 ch. 2, 452 al. 2, 465 al. 1, 470 al. 1 CPC.**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.T.**\_\_\_\_\_ et **B.T.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeurs, contre le jugement rendu le 30 mars 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **S.**\_\_\_\_\_, à [...], demanderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 30 mars 2009, dont la motivation a été notifiée aux parties le 23 juillet 2009, le Tribunal des baux a admis la validité des résiliations de bail adressées le 1<sup>er</sup> novembre 2007 par la demanderesse S.\_\_\_\_\_ aux défendeurs A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, prenant effet le 31 décembre 2007, et portant sur la villa [...], à [...] (I), ordonné aux défendeurs de quitter et rendre libre de tout objet et tout occupant dite villa dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire (II), statué sans frais ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

Les faits nécessaires à l'examen de la cause sont les suivants :

Le 31 mai 2006, les parties ont conclu un contrat de bail prenant effet le 1<sup>er</sup> juillet 2006 et portant sur la villa précitée, ainsi que sur un garage, des places de parc, une piscine couverte et un grand jardin attenants, pour un loyer mensuel net de 3'700 francs.

Peu après leur entrée dans les lieux, les locataires B.T.\_\_\_\_\_ ont fait part à la bailleresse S.\_\_\_\_\_, notamment par avis écrit du 9 octobre 2006 (cf. P. 102), des nombreux défauts et nuisances qui affectaient l'immeuble loué, notamment des odeurs de mazout, des odeurs provenant des toilettes, du manque d'étanchéité des fenêtres et du mauvais état du parc de la villa.

Le 16 octobre 2006, la bailleresse a résilié le bail des locataires pour le 31 janvier 2007.

Le 15 novembre 2006, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges, laquelle, par décision du 15 février 2007, a annulé la résiliation notifiée (cf. P. 105),

et, par une autre décision du même jour, a ordonné à la bailleresse d'entreprendre les travaux nécessaires à l'élimination des défauts précités (cf. P.10).

Afin d'évaluer et de planifier les travaux, la bailleresse a proposé aux locataires, par courrier recommandé du 26 février 2007, de se rendre sur place, avec les artisans concernés, les 8, 13 ou 15 mars 2007, et ajouté qu'à défaut de réponse de leur part d'ici au 5 mars 2007, elle se déplacerait le 13 mars 2007, entre onze heures et midi.

Par lettre recommandée du 7 mars 2007, le conseil des locataires a répondu à la bailleresse que, préalablement à sa venue, ceux-ci souhaitaient qu'elle leur indique l'objet précis de sa visite, les travaux envisagés et la liste des maîtres d'état qui l'accompagneraient, indiquant que, suivant les réponses qu'elle leur fournirait, ils lui proposeraient plusieurs dates.

Par télécopie du 12 mars 2007, le conseil de la bailleresse a rappelé à l'avocat des locataires que la visite prévue avait pour but d'évaluer les travaux nécessaires à l'élimination des défauts, de faire établir les devis correspondants, conformément à la décision de la commission de conciliation qui les avait ordonnés, et leur a communiqué la liste des entreprises qui seraient présentes sur place, ainsi que confirmé la date du 13 mars 2007.

Par télécopie du même jour, les locataires se sont opposés à la visite programmée.

Par demande du 19 mars 2007, ils ont saisi le Tribunal des baux pour, notamment, obtenir la consignation des loyers à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2006, ainsi que leur réduction de moitié, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2006, jusqu'à complète suppression des défauts.

Par demande du même jour, la bailleresse a requis du Tribunal des baux qu'il constate en particulier la validité de la résiliation du bail

adressée aux locataires le 16 octobre 2006, dont elle avait reporté l'effet au 30 juin 2007, l'absence de défauts de la villa et, subsidiairement, qu'il lui indique les travaux qu'elle aurait à exécuter (cf. P. 106).

Par jugement du 3 juillet 2008, le tribunal a annulé la résiliation du bail (I) et ordonné à la bailleuse de remettre en état la robinetterie des sanitaires et de la cuisine de la villa, de procéder à un nouvel émaillage de la baignoire et de la douche et d'entreprendre tous travaux propres à supprimer les odeurs qui se manifestaient dans le garage et qui provenaient des conduites d'eaux usées qui passaient sous la villa (II) (cf. P. 110).

Au mois d'avril 2007, K.\_\_\_\_\_, mandaté par la bailleuse, s'est rendu chez les locataires pour y tailler les arbres du parc. Les locataires ont refusé qu'il procède à ces travaux, sans toutefois indiquer si la date ou l'heure de sa venue les avaient embarrassés.

Par courrier du 23 avril 2007, le conseil de la bailleuse a informé les locataires que sa cliente considérait que, par leur refus, ils violaient les devoirs qui leur incombaient (art. 257h CO [Code des obligations du 30 novembre 1911 ; RS 220]).

Par courrier recommandé du 4 septembre 2007, les locataires ont sommé la bailleuse de rendre conformes aux normes de sécurité exigées par l'Etablissement Cantonal d'Assurances (ECA) la porte du local de la chaufferie et celle qui se trouvait entre le garage et l'un des appartements de la villa.

Par télécopie et courrier du 21 septembre 2007, le conseil de la bailleuse a informé les locataires que celle-ci avait entre-temps changé de gérant et qu'elle proposait d'accompagner celui-ci sur place, afin de l'orienter sur l'objet de son mandat.

Par télécopie et lettre du 28 septembre 2007, il a également indiqué que la Municipalité de [...], autorité compétente pour contrôler le

respect des normes de sécurité contre les incendies dans l'immeuble litigieux, visiterait la villa le mardi 2 octobre 2007 et qu'il serait présent lors de cette visite.

Par télécopies des 28 septembre, 1<sup>er</sup> et 2 octobre 2007, le conseil des locataires a fait savoir que ses clients acceptaient la visite du gérant nouvellement nommé, mais qu'ils refusaient la présence de la bailleresse ou de son conseil, ce à quoi celui-ci a répondu que la bailleresse était en droit d'être présente sur les lieux ou de s'y faire représenter en application de l'art. 257h al. 2 CO et que les locataires étaient instamment invités à ne pas s'opposer à sa venue ou à celle de son représentant.

Le 2 octobre 2007, la bailleresse a déposé une requête de mesures d'extrême urgence devant le Tribunal des baux.

Par ordonnance de mesures préprovisionnelles, envoyée par télécopie aux parties avant l'heure prévue pour la visite, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné aux locataires de permettre au conseil de la bailleresse d'accompagner le jour même, dès 13 h 45, la Municipale [...], ainsi que son technicien, lors de la visite des portes du sous-sol au sujet desquelles les locataires avaient allégué un défaut par courrier du 4 septembre 2007, et de leur permettre d'examiner, par la même occasion, la fosse sceptique, conformément à leur lettre du 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Nonobstant cette ordonnance, les locataires ont refusé l'accès de leur villa au conseil de la bailleresse.

Par télécopie et lettre du 25 octobre 2007, celui-ci les a sommés, par l'intermédiaire de leur conseil, d'avoir à le laisser pénétrer avec le nouveau gérant dans les locaux, ajoutant qu'à défaut, ils contreviendraient à nouveau à leur obligation de tolérer les visites conformes à l'art. 257h al. 2 CO et s'exposeraient à une résiliation de leur bail en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Le nouveau gérant W.\_\_\_\_\_ a pu, seul, se rendre sur les lieux.

Le 1<sup>er</sup> novembre 2007, la bailleuse a résilié le bail des locataires pour le 31 décembre 2007.

Par demande du 9 juin 2008, elle a requis du Tribunal des baux, notamment, qu'il constate la validité de la résiliation du bail notifiée (1.) et qu'il ordonne aux locataires de libérer la villa et de la remettre dans un état conforme à leurs obligations dans un délai de trente jours, dès jugement définitif et exécutoire (2.).

Par déterminations du 18 septembre 2008, les locataires ont conclu au rejet de ces conclusions.

En cours d'instruction, les témoins W.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont été entendus. Requis par les locataires de procéder à l'audition de D.\_\_\_\_\_, les premiers juges ont refusé de faire droit à cette requête.

Entendus également, les locataires ont prétendu que la bailleuse avait monté contre eux un dossier de toutes pièces afin de justifier la résiliation anticipée du bail. Ils se sont à cet égard référés à une discussion qui s'était déroulée entre le conseil de la bailleuse et W.\_\_\_\_\_ au Café [...], à [...], le 22 novembre 2007, que la défenderesse et un tiers avaient surprise et qui portait prétendument sur la mise en place d'une stratégie destinée à se "débarrasser" d'eux. Interrogé sur ce point, le témoin W.\_\_\_\_\_ a confirmé la présence des quatre intéressés mais a démenti avoir discuté d'une quelconque stratégie ayant pour finalité de faire partir les locataires.

En droit, les premiers juges ont admis la requête de la bailleuse, estimant que, par leur comportement et leur refus répétés, les locataires avaient violé leur obligation de tolérer les visites nécessaires à l'entretien de la chose louée prévue par l'art. 257h CO et qu'ils avaient

ainsi gravement enfreint leur devoir de diligence, justifiant de ce fait la résiliation du bail intervenue en application de l'art. 257f al. 3 CO.

**B.** Par acte du 31 juillet 2009, les locataires ont recouru contre ce jugement et conclu principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail est annulée, subsidiairement à sa nullité. Par mémoire du 9 octobre 2009, ils ont exposé leurs moyens et confirmé implicitement leurs conclusions.

### **En droit :**

**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.

**2.** En règle générale, le Tribunal cantonal délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1<sup>er</sup> 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 »

(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 1<sup>er</sup> 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.

**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).

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 1<sup>er</sup> 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

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

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 1<sup>er</sup> 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.

**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,  
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.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 :

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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

La greffière :