

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 5 mai 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président

Juges : MM. Giroud et Krieger

Greffière : Mme Rossi

* * * * *

Art. 271 al. 1 et 272 CO; 452 et 456a CPC; 13 LTB

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **G.**_____, à Renens, demandeur, contre le jugement rendu le 29 juillet 2009 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **A.L.**_____, et **B.L.**_____, tous deux à Lausanne, défendeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 29 juillet 2009, dont la motivation a été adressée aux parties pour notification le 21 octobre 2009, le Tribunal des baux du canton de Vaud a prononcé que le contrat de bail à loyer du demandeur G._____, portant sur un appartement de deux pièces sis [...], à Renens, a été valablement résilié par les défendeurs A.L._____ et B.L._____ le 23 septembre 2008 pour le 31 décembre 2008 (I), accordé au demandeur une seule et unique prolongation du contrat de bail jusqu'au 31 décembre 2011 (II), rendu le jugement sans frais ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

Ce jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]), retient les faits suivants:

Par contrat de bail à loyer du 25 novembre 2000, [...] et [...] ont remis en location à G._____ l'appartement de deux pièces au 1^{er} étage droite de l'immeuble sis [...], à Renens. Conclu pour durer initialement du 1^{er} décembre 2000 au 1^{er} janvier 2002, le bail se renouvelait aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite d'année en année. Le loyer mensuel a été fixé à 610 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 80 fr. en sus.

Le 14 novembre 2007, A.L._____ et B.L._____ ont acquis par succession l'immeuble dans lequel se situent les locaux en cause.

Par formule officielle du 23 septembre 2008, A.L._____ et B.L._____ ont résilié le contrat de bail les liant avec G._____ pour le 31 décembre 2008. La lettre d'accompagnement mentionnait notamment ce qui suit: «(...) nous nous voyons contraints de résilier votre bail pour le **31 décembre 2008** en vue de lourds travaux de rénovation (...)».

Le 9 octobre 2008, G._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après: la commission de conciliation) d'une requête en annulation du congé.

Par décision du 14 janvier 2009, la commission de conciliation a annulé le congé signifié à D._____, locataire d'un appartement de l'immeuble en cause, la résiliation ne respectant pas l'échéance du bail fixée au 31 mars 2009.

Par courrier recommandé du 12 février 2009, A.L._____ a transmis à G._____ quatre offres de location trouvées sur internet pour des appartements situés à Renens, soit deux logements de 1,5 pièces pour un loyer mensuel respectif de 900 fr. et 695 fr., un 2,5 pièces pour un loyer de 800 fr. par mois (sans indication des charges) et d'une pièce pour 870 fr., charges comprises.

Les coordonnées d'un cinquième appartement de 1,5 pièces pour un loyer mensuel de 695 fr., charges comprises, ont été adressées au locataire par le propriétaire le 24 février 2009.

Ensuite de la suspension de la cause jusqu'au 28 février 2009, la commission de conciliation a, par décision du 11 mars 2009, dit que le congé était valablement donné (1), accordé à G._____ une prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2012, date à laquelle il rendrait au plus tard le logement libre de tout occupant et de tout objet (2) et dit que le locataire pouvait quitter l'appartement en tout temps, moyennant préavis de trente jours pour la fin d'un mois (3).

Le 9 avril 2009, G._____ a adressé une requête au Tribunal des baux du canton de Vaud, prenant les conclusions suivantes:

«1. La résiliation de bail du 23 septembre 2008 pour le 31.12.2008, donnée à G._____ est nulle.

2. La résiliation de bail du 23 septembre 2008 pour le 31.12.2008, donnée à G._____ est annulée selon les articles 271 et 271a CO.
3. -Subsidiairement, une prolongation de 4 ans est accordée au locataire, G._____, soit jusqu'au 31.12.2012.
4. Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse.»

Par lettre du 29 avril 2009, la Présidente du Tribunal des baux a imparti au demandeur un délai au 29 mai 2009 pour lui indiquer quels étaient les motifs invoqués à l'appui de sa conclusion en nullité.

Le 20 mai 2009, la magistrate précitée a fixé aux parties un délai au 18 juin 2009 pour produire les pièces qu'elle précisait dans ce courrier.

Selon le certificat médical établi le 15 juin 2009 par le Dr [...], spécialiste FMH en médecine interne, le demandeur a subi de nombreuses opérations et présente de très graves maladies. Il souffre notamment de diabète sucré de type 2, d'hypercholestérolémie, d'oesophagite, de retard circulatoire marqué de l'artère temporale inférieure de l'œil droit associé à une rétinopathie hypertensive de stade II, d'une occlusion de la carotide interne gauche et de l'artère vertébrale gauche, d'une maladie artérielle des vaisseaux précérébraux, ainsi que d'une insuffisance artérielle sévère des membres inférieurs. Selon ce médecin, «le pronostic est catastrophique».

Dans leur écriture du 16 juin 2009, les défendeurs ont indiqué que l'immeuble n'avait par le passé pas fait l'objet d'un entretien régulier et qu'ils avaient décidé d'entreprendre les travaux de rénovation nécessaires. Ils ont conclu à ce que la prolongation accordée au locataire soit limitée à deux ans. Ils ont précisé que certains travaux avaient déjà été entrepris, savoir la rénovation à neuf de l'appartement situé au 1^{er}

étage gauche, celle de la cage d'escaliers, du sous-sol et le remplacement des boîtes aux lettres.

Le même jour, les défendeurs ont produit des pièces, savoir notamment le rapport d'expertise privée établi le 30 juillet 2008 à leur demande par M. _____, directeur de travaux et consultant immobilier. Il ressort de ce document que l'immeuble abritant six appartements, sur lequel aucuns gros travaux n'ont été réalisés depuis plusieurs années, est une construction des années 1900, ayant besoin d'un entretien profond qui nécessite de gros travaux. La lettre d'accompagnement du 5 août 2008 mentionnait que le bâtiment était «fortement délabré» et énumérait la liste des travaux à prévoir, savoir le rafraîchissement des façades et la pose d'une isolation périphérique, la réfection de la toiture, le remplacement des fenêtres et des volets, la rénovation des parties communes (cage d'escaliers, sous-sol, etc.), le remplacement des boîtes aux lettres, le goudronnage de la parcelle, la rénovation complète des appartements (y compris l'agencement de cuisine), le drainage extérieur afin de remédier aux problèmes d'infiltration d'eau et le raccordement au séparatif communal des eaux claires et usées. M. _____ a estimé le montant de ces travaux à 300'000 francs.

Par lettre du 22 juin 2009, la Présidente du Tribunal des baux a requis les défendeurs de produire des pièces attestant que leur créancier conditionnait l'octroi du financement des travaux à l'augmentation de l'état locatif, ainsi que le calcul de rendement de l'immeuble au 1^{er} octobre 2009 et les pièces justificatives y relatives.

A la suite de la lettre du Centre médico-social de Renens (ci-après: le CMS) du 30 juin 2009 informant la Présidente du Tribunal des baux que l'assistante sociale du demandeur, Z. _____, serait en vacances lors de l'audience fixée au 29 juillet 2009, la magistrate précitée a, par lettre du 2 juillet 2009, indiqué à ce témoin qu'elle était dispensée de comparaître à dite audience.

Par courrier du 10 juillet 2009, la Présidente du Tribunal des baux a refusé la requête du demandeur tendant au renvoi de l'audience et précisé que l'opportunité de procéder à l'audition de Z._____ serait examinée lors de cette séance.

Le 14 juillet 2009, les défendeurs ont produit une lettre d'UBS SA du 13 juillet 2009, ayant pour objet «Financement immeuble sis [...]. 1020 Renens» et mentionnant que cet établissement serait sur le principe disposé à augmenter le financement actuel de l'immeuble par un prêt hypothécaire de 179'000 francs. Des pièces relatives au calcul de la rentabilité du bâtiment ont également été déposées.

Les parties ont été entendues à l'audience du Tribunal des baux du 29 juillet 2009. Le demandeur a notamment admis n'avoir aucun motif de nullité à faire valoir à l'encontre de la résiliation de bail litigieuse, ni aucun motif d'annulation au sens de l'art. 271a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Il a déclaré que, si la résiliation du bail était annulée, il s'opposerait aux travaux prévus et réclamerait, le cas échéant, un logement de remplacement durant la rénovation. Il a ajouté vouloir terminer sa vie dans cet appartement. Les défendeurs ont expliqué que les travaux envisagés dans l'appartement du demandeur comprenaient la réfection complète des sols et des murs de tout le logement, ainsi que le remplacement de l'agencement de cuisine et des appareils sanitaires, et que l'un des six appartements de l'immeuble avait déjà été rénové de cette manière. Selon le procès-verbal de cette audience, la mandataire d'alors du demandeur a indiqué renoncer à sa requête tendant à l'audition de Z._____.

Il ressort en outre de l'instruction que, malgré son état de santé, le demandeur - âgé de 73 ans au moment de la résiliation - n'a pas besoin d'un suivi médical à domicile, ses médicaments lui étant prescrits sous forme de pilules, et qu'il se rend chez son médecin traitant à Renens tous les deux à trois mois. Bien qu'il puisse à peine lire les journaux en raison de ses problèmes oculaires, il voit suffisamment pour préparer seul ses

repas. Une personne envoyée par le CMS de Renens fait son ménage une fois par semaine et ses courses une fois tous les quinze jours. Le demandeur ne se déplace hors de son domicile qu'accompagné, le plus souvent de D._____. Il a pour seule famille un fils, qui vit également à Renens. G._____ réalise un revenu annuel de 27'000 fr., soit 2'250 fr. par mois, composé d'une rente AVS, d'une rente de 2^{ème} pilier et de prestations complémentaires.

Le Tribunal des baux a en outre retenu que le demandeur n'avait pas parlé de la résiliation du bail à son assistante sociale et qu'il y avait notoirement pénurie de logements dans le canton de Vaud, en particulier pour les appartements de deux pièces avec un loyer mensuel net inférieur à 750 francs.

En droit, les premiers juges ont considéré que, dès lors que le demandeur avait admis n'avoir aucun motif de nullité à faire valoir à l'encontre du congé signifié le 23 septembre 2008 pour le 31 décembre 2008, il n'y avait pas lieu de constater la nullité de cette résiliation. Ils ont estimé que les défendeurs avaient établi la nécessité des travaux de rénovation en produisant le rapport d'expertise privée du 30 juillet 2008 et que le courrier d'UBS SA attestait que les propriétaires disposaient du financement nécessaire. Les défendeurs avaient ainsi démontré leur volonté réelle d'effectuer les travaux de rénovation invoqués à l'appui du congé. Se basant sur son expérience, le Tribunal des baux a retenu que les travaux envisagés réduiraient considérablement l'usage des locaux loués, dès lors que tant la cuisine que les sanitaires ne seraient plus disponibles et que les pièces de l'appartement devraient être entièrement vidées pour pouvoir procéder à la réfection des sols et des murs. Le maintien du demandeur dans le logement durant les travaux - bien qu'envisageable - entraînerait des difficultés techniques et organisationnelles indéniables, et, partant, un retard et un surcoût du chantier, ce d'autant plus que le locataire - âgé et malade - était presque en permanence présent dans son appartement. Les déclarations du demandeur, selon lesquelles il s'opposerait aux travaux prévus et, le cas échéant, réclamerait un logement de remplacement, démontraient que le

locataire admettait lui-même que les travaux prévus réduiraient considérablement - sinon complètement - la possibilité d'user des locaux loués. Les premiers juges ont ainsi estimé que les défendeurs avaient établi que le motif du congé était vrai, objectif, sérieux et digne de protection; le demandeur ne rendait quant à lui pas vraisemblable que le motif de la résiliation n'aurait été qu'un prétexte, l'annulation du congé donné à D._____ n'étant pas pertinente puisqu'il l'avait été pour non-respect de l'échéance du bail. En conséquence, le Tribunal des baux a considéré que le contrat de bail avait été valablement résilié pour le 31 décembre 2008. Statuant sur la demande de prolongation, les premiers juges ont estimé que les appartements proposés au locataire par les propriétaires n'étaient pas équivalents au logement occupé et que l'on ne pouvait dès lors pas estimer que les défendeurs avaient offert une habitation de remplacement. Au vu de l'état de santé du demandeur, de sa situation financière et de la pénurie notoire de logements dans le canton de Vaud, ils ont retenu que le congé litigieux présentait pour le locataire des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO. Les défendeurs n'invoquaient en outre pas un besoin personnel mais la nécessité de rénover les locaux loués, sans qu'il soit établi que ces travaux seraient urgents. Compte tenu notamment du fait que le demandeur vivait seul et n'avait pas de charges familiales, qu'il refusait l'aide des défendeurs pour retrouver un logement, qu'il n'avait effectué aucune démarche en ce sens et qu'il n'avait pas parlé de la résiliation à son assistante sociale, les premiers juges ont estimé qu'une prolongation un peu plus courte que le maximum légal se justifiait, ce d'autant plus que si les travaux prévus par les défendeurs n'étaient pas urgents, le projet était concret, actuel et sérieux. Statuant en équité, le Tribunal des baux a ainsi considéré qu'il convenait d'accorder au demandeur une unique prolongation de bail de trois ans, jusqu'au 31 décembre 2011.

B. Par acte du 2 novembre 2009, G._____ a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, en substance principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail qui lui a été notifiée le 23 septembre 2008 par les bailleurs A.L._____ et

B.L._____ est annulée, subsidiairement en ce sens que le bail est prolongé de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2012. Plus subsidiairement, il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement.

Dans son mémoire du 29 janvier 2010, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. Il a produit une pièce.

Le 25 mars 2010, les intimés A.L._____ et B.L._____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, 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.

Interjeté en temps utile, le recours, qui tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité, est recevable en la forme.

2. En règle générale, la Chambre des recours délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC). Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les griefs de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

Le recourant conclut subsidiairement à l'annulation du jugement, invoquant l'introduction de faits non prouvés et une appréciation arbitraire des preuves en violation des art. 4 al. 1 et 5 al. 3 CPC. Le grief d'appréciation arbitraire des preuves est assimilé à celui

d'une violation d'une règle essentielle de la procédure (JT 2001 III 128). Le recours en nullité n'est ouvert qu'à la condition que la prétendue informalité ne puisse être soumise au Tribunal cantonal par un recours en réforme ou corrigée par lui dans le cadre d'un tel recours (cf. art. 444 al. 1 ch. 3 CPC). Or, vu le libre pouvoir d'examen conféré par les art. 452 et 456a CPC à la Chambre des recours, une éventuelle informalité sur les points soulevés par le recourant pourra être corrigée dans le cadre du recours en réforme, de sorte que les moyens invoqués sont irrecevables en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 14 ad art. 444 CPC, pp. 655-656). Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

Quoi qu'il en soit, l'argument du recourant selon lequel les intimés n'auraient «fourni pratiquement aucune des preuves requises avant jugement par le Tribunal des baux» est infondé. En effet, les intimés ont donné suite aux réquisitions des premiers juges, dans la mesure où ils disposaient des pièces. Au demeurant, les éléments figurant au dossier - savoir notamment le rapport M._____ et les documents bancaires - et retenus par le Tribunal des baux étaient, comme cela sera examiné ci-après, suffisants pour constater que des travaux lourds étaient nécessaires.

3. a) Les conclusions en réforme ne sont ni nouvelles ni plus amples que celles prises en première instance (art. 452 al. 1 CPC). Elles sont donc recevables.

b/aa) 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 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 (art. 452 al. 1ter CPC).

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 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. Il n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telle la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 III 3).

bb) En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celui-ci. La pièce nouvelle produite en deuxième instance par le recourant ne dépasse pas le cadre de l'instruction complémentaire telle qu'exposée ci-avant et peut être versée au dossier. Il convient dès lors de compléter l'état de fait du jugement entrepris en ce sens qu'il ressort du courrier adressé le 27 janvier 2010 par le CMS de Renens au mandataire du recourant que celui-ci a eu un contact avec le précédent responsable du CMS de Renens le 26 novembre 2008, puis avec Z._____, et qu'il a alors notamment informé ce centre de la résiliation de son bail.

Au surplus, le recourant requiert l'audition de Z._____, en application de l'art. 456a CPC. Or, il ressort du procès-verbal de l'audience du 29 juillet 2009 que la mandataire d'alors du recourant a expressément

renoncé à l'audition de ce témoin. Le grief fait aux premiers juges d'avoir violé leur devoir d'instruction en n'entendant pas Z._____ est dès lors infondé.

4. a) Le recourant soutient que le congé qui lui a été donné est contraire aux règles de la bonne foi, puisque les intimés n'ont pas démontré un intérêt digne de protection à la résiliation du bail en raison des travaux de rénovation envisagés. Il considère que le projet des propriétaires n'est qu'embryonnaire et ne présente aucune réalité tangible. Il se fonde notamment sur le rapport M._____ et sur la LDTR (Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation; RSV 840.15). Il estime qu'au moment du congé, il n'y avait aucune autorisation requise, ni aucun permis de construire délivré.

b/aa) Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Tout congé donné dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 730). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3^{ème} éd., 2008, n. 23 ad art. 271 CO, p. 728). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt

objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte. En revanche, le congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions ou d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit. Il en va de même du congé notifié en vue de la réalisation de vastes travaux d'assainissement lorsque le maintien du locataire dans les locaux est susceptible d'entraîner des retards ou des complications dans l'exécution des travaux (TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 c. 3.1; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491; ATF 120 II 31 c. 4a; ATF 120 II 105 c. 3).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. C'est dire que le motif avancé pour résilier le bail ne peut pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (TF 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 c. 2.1; contra semble-t-il: Lachat, op. cit., note infrapaginale n° 50, pp. 732-733).

A l'égard d'un projet de construction ou de transformation invoqué comme motif de congé par le bailleur, l'annulabilité du congé en raison de son caractère abusif est admise si le projet apparaît objectivement impossible, en particulier parce qu'il se heurtera à un refus d'autorisation des autorités administratives (Barbey, Commentaire du droit du bail, Chapitre III, Protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux, Introduction et art. 271-271a CO, 1991, n. 210 et 216, pp. 179-180; SVIT, op. cit., n. 32 ad art. 271 CO, p. 731; TF 4P.274/2004 du 24 mars 2005 c. 3.3). L'annulabilité du congé est également admise lorsque le projet du bailleur, pour des motifs de droit public, n'est manifestement pas prêt à pouvoir se concrétiser (Weber, Basler Kommentar, 4^{ème} éd., 2007, n. 6 ad art. 271/271a CO, p. 1556). Ainsi, selon un arrêt genevois (Droit du bail [DB] 2001, n° 21, p. 32), tel était le cas lorsqu'une démolition n'allait pas pouvoir être autorisée avant plusieurs années en raison de la position de la zone au centre d'intérêts publics divergents entre les instances politiques, le projet du bailleur

apparaissant, en raison du droit public, avoir une issue totalement incertaine. En revanche, si le propriétaire a non seulement la volonté réelle d'exécuter des travaux, mais encore que, raisonnablement, il peut penser que ceux-ci sont réalisables et qu'ils pourront faire l'objet d'une autorisation, alors le congé fondé sur ces travaux n'est pas abusif (CREC I, 26 août 2009, n° 417; CREC I, 27 mai 2009, n° 275 et les réf. citées; CREC, 18 août 2004, n° 507). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a rappelé que le bailleur qui envisage d'entreprendre, selon des critères de construction techniques et économiques appropriés, de vastes travaux d'assainissement limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués, se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux; la résiliation ne contrevient pour cette raison pas aux règles de la bonne foi (ATF 135 III 112 précité c. 4). Il faut toutefois constater, dans les faits, un intérêt digne de protection et effectif (TF 4A_425/2009 du 11 novembre 2009 c. 3.2.1).

bb) En ce qui concerne le fardeau de la preuve, il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (TF 4A_414/2009 précité c. 3.1; ATF 135 III 112 précité c. 4.1). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblables les motifs du congé (TF 4A_583/2008 du 23 mars 2009 c. 4.1 et les réf. citées).

S'agissant du congé donné en raison de travaux de rénovation, il suffit, pour que la résiliation ne soit pas contraire aux règles de la bonne foi, que le bailleur rende vraisemblable d'une part la nécessité des travaux de rénovation invoqués, deuxièmement sa volonté réelle de les effectuer et, troisièmement, que la présence de locataires complique sérieusement la conduite des travaux (CREC I, 27 mai 2009, n° 275). Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (TF 4A_503/2009 du 17 novembre 2009 c. 3.1. et les réf. citées).

c) Le jugement entrepris retient que les travaux projetés dans l'appartement du recourant comprennent la réfection complète des sols et des murs de tout l'appartement, ainsi que le remplacement de l'agencement de cuisine et des appareils sanitaires (cf. jgt, p. 6). Ces éléments sont confirmés par le rapport d'expertise M._____ et la liste des travaux à prévoir contenue dans la lettre du 5 août 2008 accompagnant celui-ci. Selon l'expert privé, le bâtiment est fortement délabré et nécessite un entretien profond, de gros travaux étant à envisager. La nécessité des travaux est ainsi rendue suffisamment vraisemblable par l'expertise M._____. Il convient en outre de relever que les circonstances de fait sont similaires à celles ayant fait l'objet de l'ATF 135 III 12 (c. 4), les travaux en cause dans cet arrêt consistant notamment dans le changement complet de la cuisine, des installations sanitaires et la rénovation des murs et des sols. De plus, comme l'ont à juste titre considéré les premiers juges (cf. jgt, pp. 6-7), la présence du recourant dans l'appartement durant le chantier - bien qu'envisageable - compliquerait sérieusement la conduite des travaux, le maintien du locataire dans le logement entraînant des difficultés techniques et organisationnelles et, partant, un retard et un surcoût du chantier. Les ouvriers devraient en effet notamment effectuer les travaux pièce par pièce en raison des meubles du recourant et des solutions provisoires de mise à disposition d'une cuisine et de sanitaires devraient être mises en place. Le recourant serait présent presque en permanence dans son logement, en raison de son âge et de son état de santé. Le recourant avait au demeurant lui-même indiqué qu'il réclamerait, le cas échéant, un logement de remplacement durant la rénovation.

Les intimés ont également démontré, sur la base des documents bancaires produits, qu'ils avaient obtenu le financement nécessaire aux travaux qu'ils souhaitent effectuer dans l'appartement du recourant. Il ressort en effet du courrier d'UBS SA du 13 juillet 2009, ayant pour objet «Financement immeuble sis [...]. 1020 Renens», que cet établissement bancaire est disposé à consentir aux intimés un prêt hypothécaire de 179'000 francs. Le grief du recourant concernant l'absence de lien entre la lettre de la banque et les travaux est infondé,

puisque l'immeuble date des années 1900 et que les intimés l'ont acquis par succession en 2007. Ce document ne peut ainsi concerner que des travaux de rénovation. La réalité des travaux est donc prouvée à satisfaction et le recourant ne démontre pas le contraire. Dans ce domaine, il est d'ailleurs difficile d'exiger davantage, dès lors qu'un plan financier détaillé ne pourrait être obtenu d'une banque qu'à partir d'une date certaine, notamment en relation avec les calculs des intérêts, qui varient selon le marché. Tant que les travaux ne peuvent être commencés, il n'est pas possible de préciser le financement. On aurait certes pu souhaiter plus de pièces relatives à l'ampleur des travaux et à leur planification, mais l'octroi du crédit suffit pour en délimiter l'importance. Au demeurant, au-delà des simples affirmations des intimés, la volonté réelle d'effectuer les travaux de rénovation est rendue suffisamment vraisemblable par le fait que l'un des six appartements de l'immeuble a déjà été rénové, ce qui démontre une politique de rénovation à long terme. On ne saurait exiger au stade de la vraisemblance que l'intention réelle soit étayée par des devis précis fournis par des entreprises (CREC I, 27 mai 2009, n° 275).

Enfin, le recourant se réfère à la LDTR et à l'absence de mise à l'enquête. Outre le fait qu'on ne saurait exiger au stade de la vraisemblance que l'éventuelle requête d'autorisation selon la LDTR soit déposée, encore moins obtenue, il appartenait au recourant de fournir les éléments qui permettraient de retenir que le projet n'est manifestement pas prêt à pouvoir se concrétiser pour des raisons de droit public, ce qu'il n'a pas fait. Il y a à cet égard lieu de relever que rien n'indique que les intimés n'obtiendraient pas l'autorisation du département, les conditions d'application paraissant de prime abord remplies (art. 4 al. 1 LDTR). Quant à la mise à l'enquête publique (art. 103 al. 1 LATC [loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions; RSV 700.11] et 68 RLATC [règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions; RSV 700.11.1]) et au permis de construire qui serait cas échéant délivré, la validité de celui-ci se périme par deux ans dès sa date si la construction n'a pas commencé (art. 118 al. 1 LATC), éventuellement prolongée d'un

an (art. 118 al. 2 LATC). Il en va de même de l'autorisation préalable (art. 119 al. 2 LATC). On ne saurait donc reprocher aux intimés de n'avoir pas d'ores et déjà requis un permis de construire, puisque celui-ci pourrait être périmé, faute d'avoir obtenu le départ du locataire. Au demeurant, il n'est même pas établi qu'une autorisation selon la LDTR serait indispensable, au vu de l'art. 1 al. 2 RLDTR (règlement du 6 mai 1988 appliquant la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation; RSV 840.15.1), qui prévoit que le département peut dispenser le propriétaire de présenter une demande lorsque les travaux envisagés représentent un coût inférieur aux 20% de la valeur à neuf de l'assurance-incendie de l'immeuble.

5. **a)** A titre subsidiaire, le recourant conteste la durée de la prolongation. Selon lui, le Tribunal des baux aurait procédé à une pesée erronée des intérêts en présence en ramenant la prolongation de quatre ans accordée par la commission de conciliation par décision du 11 mars 2009 à une prolongation unique de trois ans.

b) Aux termes de l'art. 272 al. 1 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. Selon l'art. 272 al. 2 CO, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. 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 (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e).

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. 271 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, n° 238; SVIT, op. cit., n. 15 ad art. 272 CO, p. 782; Weber, op. cit., n. 3 ad art. 272 CO, p. 1571; 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^{ème} éd., 2009, n. 2764, p. 406).

c) En l'espèce, la pesée des intérêts en cause opérée par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique. Ils ont notamment tenu compte de la durée du bail, de la situation personnelle du recourant, du fait que le champ de recherche était - vu l'état de santé et la proximité de son fils et de son médecin - limité à Renens, de la situation financière du locataire, du marché tendu du logement et du fait que les travaux pouvaient attendre l'échéance de la période de prolongation. Ils ont également pris en considération le fait que le recourant refusait l'aide des intimés - même s'il était relevé que les appartements proposés par ceux-ci ne suffisaient pas en soi pour considérer qu'un logement de remplacement avait été offert et n'étaient pas équivalents aux locaux en cause - et qu'il n'avait effectué aucune recherche d'appartement depuis la résiliation du bail le 23 septembre 2008, n'ayant même pas informé son assistante sociale du congé qu'il avait reçu (cf. jgt, pp. 9 à 12). Les premiers juges n'ont dès lors pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en accordant une unique prolongation de bail de trois ans. Il est néanmoins donné acte au recourant que, contrairement à ce qui a été retenu en page 12 du jugement, il a informé le CMS de Renens de la résiliation de son bail en novembre 2008, selon la lettre du 27 janvier 2010 produite à l'appui du recours. Cela ne change rien au fait que le recourant n'a entrepris aucune démarche en vue de sa relocation, déclarant au contraire qu'il voulait terminer sa vie dans le logement litigieux. Si le locataire a principalement conclu à l'annulation du congé, on se montrera certes moins exigeant quant aux recherches que l'on peut attendre de lui (Lachat, op. cit., p. 782), sans que cela ne le dispense pour autant de toute démarche.

d) A l'appui de sa conclusion subsidiaire en prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2012, le recourant revient sur la question des travaux eux-mêmes et sur le manque d'informations reçues à ce sujet. Or, ces éléments - qui fondent ou non la résiliation - sont sans pertinence dans l'examen de la durée de la prolongation. Au demeurant et comme relevé ci-avant au considérant 2, les intimés ont donné suite aux réquisitions des premiers juges, dans la mesure où ils disposaient des pièces.

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

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 684 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Les intimés ayant agi sans l'aide d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu de leur allouer 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 du recourant G. _____ sont arrêtés à 684 fr. (six cent huitante-quatre francs).
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 mai 2010

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 Rodolphe Petit (pour G. _____),
- M. A.L. _____,
- Mme B.L. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 29'670 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 :