

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 22 juillet 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Creux et Denys  
Greffière : Mme Brabis

\*\*\*\*\*

**Art. 271 al. 1 CO; 452 CPC; 13 LTB**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **H.**\_\_\_\_\_, à Saubraz, contre le jugement rendu le 10 décembre 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **A.U.**\_\_\_\_\_, et **B.U.**\_\_\_\_\_, à Saubraz.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 10 décembre 2009, dont les considérants ont été notifiés le 14 avril 2010, le Tribunal des baux a prononcé que les congés notifiés le 10 décembre 2008 pour le 30 juin 2009 par la défenderesse H.\_\_\_\_\_, aux demandeurs B.U.\_\_\_\_\_ et A.U.\_\_\_\_\_, relatifs à l'appartement de 6,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Saubraz, sont annulés (I), statué sans frais ni dépens (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC; Code de procédure civile du 14 décembre 1966, RSV 270.11).

Par contrat de bail à loyer conclu le 15 juin 2006, la défenderesse H.\_\_\_\_\_, représentée par sa fille I.\_\_\_\_\_, a remis en location aux demandeurs A.U.\_\_\_\_\_ et B.U.\_\_\_\_\_ un appartement de six pièces et demie dans la maison dite " J.\_\_\_\_\_ ", sise [...], à Saubraz. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> juillet 2006 au 30 juin 2007, le bail devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance.

" J.\_\_\_\_\_ " est une ancienne ferme foraine, située dans un endroit isolé en bordure de forêt, à plusieurs centaines de mètres du village de Saubraz. L'aile "est" du bâtiment abrite l'appartement loué par les demandeurs, ainsi qu'un second appartement occupé quelques mois par an par la défenderesse, tandis que l'aile "ouest" abrite le rural, dont une partie (la grange) a été incendiée accidentellement en été 2006 et est aujourd'hui à l'état de ruine.

Au mois de juin 2008, les demandeurs ont adressé une lettre non datée à la défenderesse, dans laquelle ils se plaignaient de plusieurs défauts affectant la chose louée et avaient exigé que cette dernière procède à divers travaux, soit la mise en place d'une isolation phonique

entre l'appartement loué et l'appartement situé au dessus de celui-ci, la pose de volets aux fenêtres, ainsi que l'installation d'un chauffage dans une pièce qui n'en était pas équipée (pièce 3 du bordereau des pièces produites par les demandeurs). Malgré l'absence de date sur ce courrier, les parties ont admis qu'il avait été adressé le 18 juin 2008 et était parvenu à la défenderesse.

Par formules officielles notifiées le 10 décembre 2008, la défenderesse a résilié le contrat de bail des demandeurs pour le 30 juin 2009. La défenderesse a allégué d'une part avoir besoin de l'appartement loué aux demandeurs pour son propre usage. Elle a soutenu d'autre part que les travaux de rénovation de la grange nécessitaient le départ des locataires.

Par décision du 14 mai 2009, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges a déclaré le congé valable et mis les locataires au bénéfice d'une seule et unique prolongation de bail au 30 juin 2013.

Les demandeurs ont ouvert action le 3 juin 2009 devant le Tribunal des baux et ont conclu à l'annulation des congés signifiés le 10 décembre 2008 au motif qu'ils avaient été donnés au mépris des règles de la bonne foi.

De son côté, la défenderesse a fait valoir qu'elle avait l'intention d'occuper personnellement l'appartement loué et qu'elle ne voulait pas imposer des nuisances trop importantes aux locataires en raison des travaux qu'elle allait entreprendre à bref délai.

Les premiers juges ont considéré que la défenderesse avait échoué à établir qu'elle avait l'intention d'occuper elle-même les locaux loués pour y résider étant donné que cette dernière est domiciliée en Grande-Bretagne, que toute sa proche famille y réside, qu'elle n'habite à Saubraz qu'en été et qu'il n'apparaissait pas vraisemblable qu'à l'âge de 85 ans elle souhaite occuper à l'année un appartement dépourvu de

chauffage central et situé dans une maison isolée, alors qu'elle a des difficultés à se mouvoir. Ils en outre retenu qu'il n'était pas démontré que la présence de locataires dans l'immeuble rendrait l'exécution des travaux de la grange impossible ou à tout le moins si difficile que l'on ne puisse exiger du bailleur le maintien des locataires dans le locaux. Ils ont ainsi conclu que la véracité des deux motifs invoqués par la défenderesse à l'appui du congé n'était pas établie et que le congé litigieux avait été donné en représailles aux prétentions exercées par les demandeurs au mois de juin 2008.

**B.** Par acte du 26 avril 2010, H.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les congés sont valables et qu'il n'est accordé aucune prolongation de bail aux locataires, subsidiairement à son annulation. Dans le délai imparti, elle a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

### **En droit :**

**1.** Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 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. En l'espèce, le recours tend principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité.

**2.** En nullité, la recourante se plaint du fait que le tribunal n'a pas ordonné une inspection locale. La critique émise porte sur l'établissement des faits. Or, l'établissement des faits peut être soumis à la Chambre des recours dans le cadre d'un recours en réforme (art. 452 al. 2 CPC), de sorte qu'aucun grief à ce propos ne saurait être soulevé à l'appui d'un recours en nullité, voie de droit subsidiaire (Poudret/Haldy/Tappy,

Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC). Partant, le recours en nullité est irrecevable.

**3.** Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours 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).

**4.** La recourante critique l'absence d'inspection locale.

Par courrier du 6 novembre 2009, le Président du Tribunal des baux a informé la recourante que l'opportunité de procéder à une inspection locale serait examinée à l'audience du 10 décembre 2009. La recourante ne prétend pas qu'elle aurait persisté à requérir une inspection locale à l'audience. Cela ne ressort pas du procès-verbal. Quoi qu'il en soit, pour parvenir à la solution retenue, le Tribunal des baux a en particulier considéré que la recourante n'avait pas établi son intention sérieuse de s'établir dans les locaux loués et que le chantier de reconstruction de la grange n'impliquait pas d'impossibilité de rester dans les locaux. Ces points seront examinés par après et, dans ce cadre, la question de la nécessité ou non d'une inspection locale sera reprise.

**5.** A côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220]), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Tout congé prononcé dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, Commentaire romand, n. 2 ad art. 271 CO, p. 1430). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler

le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (USPI, Droit suisse du bail à loyer, Commentaire, Genève 1992, n. 10 ad art. 271 CO, p. 551; SVIT, Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3<sup>ème</sup> éd., Zurich 2008, n. 23 ad art. 271 CO, p. 728).

En l'espèce, les congés sont a priori valables puisque intervenus dans les formes et pour l'échéance contractuelle. Il convient d'examiner s'ils sont conformes à la bonne foi dans les circonstances concrètes.

**6. a)** 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 (SJ 2003 I 261 c. 2.2). Le respect des règles de la bonne foi commande que les motifs du congé invoqués par le bailleur soient vrais. Si ce dernier donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (Lachat, op. cit., n. 11 ad art. 271 CO, p. 1432). Seuls les véritables motifs, avoués ou non, par opposition aux prétextes, sont déterminants pour juger de la validité d'un congé (Barbey, Commentaire du droit du bail, chapitre III, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, n. 13 ad art. 271-271a CO, p. 112). Elucider le motif d'un congé relève de la constatation des faits (TF 4A\_557/2009 du 23 mars 2010 c. 2).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Toutefois, l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de la résiliation et en les rendant au moins vraisemblables (TF 4A\_131/2008 du 25 juin 2008 c. 4.1).

**b)** En l'espèce, la recourante a justifié le congé d'une part afin de reprendre l'appartement pour ses besoins propres et, d'autre part, pour procéder aux travaux de restauration de la grange.

**c)** Pour ce qui concerne le premier motif, le Tribunal des baux a admis que l'appartement loué offrait plus de confort que celui qu'occupait la recourante l'été. Il a toutefois relevé que la recourante était âgée de 85 ans, qu'elle était domiciliée en Grande-Bretagne, qu'elle se rendait à «J. \_\_\_\_\_» pour y passer l'été depuis de nombreuses années, que ses enfants et petits-enfants vivaient en Grande-Bretagne, qu'elle n'était plus en pleine santé et avait des difficultés à se déplacer. Au vu de ces éléments, il a considéré que la recourante échouait à prouver qu'elle avait l'intention sérieuse et concrète d'occuper elle-même les locaux loués pour y résider à l'année (cf. jgt, pp. 6/7).

La détermination de la volonté réelle de la recourante relève de l'établissement des faits. L'appréciation des preuves à cet égard par le tribunal peut être confirmée. En effet, au vu de l'âge avancé de la recourante, de son état de santé qui décline et du fait que l'entier de sa famille habite en Grande-Bretagne, il n'apparaît pas crédible que l'intention de la recourante puisse être de venir s'installer à l'année dans les locaux loués. Le premier motif donné pour le congé apparaît ainsi n'être qu'un prétexte, sans que les éléments avancés par la recourante dans son mémoire relatifs à la disposition des lieux et aux différences entre l'appartement loué aux intimes et celui qu'occupe habituellement la recourante durant l'été ne soient à ce propos déterminants. Cela exclut aussi qu'une inspection locale puisse être une mesure d'instruction pertinente.

**d)** Pour ce qui concerne le second motif, lié aux travaux de reconstruction de la grange, le tribunal a relevé d'une part que, d'après les plans produits, les travaux envisagés consistaient uniquement dans la reconstruction de la grange qui se trouve à l'extrémité ouest du rural et que la partie de l'immeuble dans laquelle se situe l'objet loué ne serait pas transformée ni rénovée, d'autre part que si l'on ne pouvait exclure que le

chantier entraîne certaines nuisances (bruit, poussière, coupure d'eau, d'électricité, restriction d'accès, etc.), il n'était pas démontré que le maintien des locataires durant les travaux rendrait l'exécution du chantier impossible, à tout le moins si difficile que l'on ne puisse exiger du bailleur le maintien des locataires dans les locaux (cf. jgt, pp. 7/8).

Le congé donné parce que le bailleur envisage d'entreprendre de vastes travaux d'assainissement qui vont limiter considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi (ATF 135 III 112 c. 4.2).

La recourante se prévaut en particulier d'un courrier que lui a adressé l'architecte le 12 septembre 2009, dont il ressort que les travaux vont générer une importante installation de chantier côté sud du bâtiment, avec aire de déchargement des matériaux et stationnement de machines et que cette zone sera fermée au moyen de barrières, et que l'accès de la recourante côté nord sera quant à lui à sécuriser et à baliser pour permettre un accès en tout temps. Le tribunal a pris en compte ce courrier (cf. jgt, p. 7).

Contrairement à ce que laisse entendre la recourante, on ne saurait déduire de ce courrier que l'accès au logement loué sera rendu impossible par les travaux. La recourante n'a pas fait citer l'architecte comme témoin (cf. p.-v. du 10 décembre 2009). Elle avait été clairement avisée par la citation à comparaître du 18 août 2009 qu'il lui incombait notamment d'indiquer les noms et adresses des témoins dont elle demandait la convocation. De la sorte, le tribunal a respecté les exigences des art. 274d al. 3 CO et 11 al. 1 LTB, qui instituent une maxime inquisitoriale sociale ou maxime des débats atténuée. Cette maxime ne dispense pas les parties de collaborer activement à la constatation des faits pertinents et d'indiquer au besoin les preuves à apporter, le juge étant uniquement tenu de les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves (TF 4D\_80/2009 du 1<sup>er</sup> juillet 2009 c. 2 ; ATF 125 III 231 c. 4a). Au vu des éléments au dossier, l'appréciation des preuves par le tribunal peut être confirmée. En particulier, aucun élément

ne permet de retenir que les travaux nécessiteraient l'évacuation de l'appartement loué parce qu'ils entraveraient considérablement son usage. Dès lors que le tribunal disposait de plans, une inspection locale n'était pas non plus indispensable.

Il s'ensuit que le second motif de congé n'est pas non plus établi, ni même rendu vraisemblable.

**e)** Le tribunal a retenu que les deux motifs de congé n'étaient pas établis, qu'il s'agissait de simples prétextes, le motif véritable du congé étant le souhait de se débarrasser de locataires qui, de bonne foi, avaient émis des prétentions fondées sur le droit du bail, ceux-ci s'étant plaints dans un courrier adressé le 18 juin 2008 de différents défauts affectant la chose louée (isolation phonique entre les deux appartements, pose de volets, installation d'un chauffage dans une pièce). Pour le tribunal, les prétentions émises étaient en relation de causalité avec le congé signifié le 10 décembre 2008, la recourante ayant indiqué dans un courrier du 30 octobre 2009 adressé au président du tribunal des baux que les intimés s'étaient plaints de défauts de la chose louée et que «puisque nous ne souhaitons pas de malheureux chez nous (...), nous avons simplement informé [les intimés] que nous ne renouvelons pas le bail» (jgt, p. 8).

Selon la recourante, les intimés seraient de mauvaise foi. Ils entendaient la pousser à bout et ils se sont plaints de défauts qu'ils n'avaient jamais évoqués durant deux ans. A l'appui de son argumentation, elle interprète librement et unilatéralement différentes pièces du dossier. Quoi qu'il en soit, les éléments mis en avant ne permettent pas de retenir une quelconque mauvaise foi des intimés. La preuve de la mauvaise foi incombe au bailleur. Est en particulier de mauvaise foi le locataire qui connaît l'inanité de ses prétentions et qui les émet dans le seul but de se prévaloir ultérieurement de l'annulabilité du congé (Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2008, p. 741).

En l'espèce, les défauts invoqués par les intimés ne peuvent pas être qualifiés de défauts insignifiants. On ne saurait par conséquent dire qu'au moment d'émettre leurs prétentions en juin 2008, les intimés n'avaient pas de bonnes raisons de croire en leurs prétentions. La recourante échoue à démontrer une mauvaise foi de leur part.

**f)** Cela étant, comme l'a retenu le tribunal, il ressort du courrier du 30 octobre 2009 de la recourante que celle-ci a clairement lié le congé aux prétentions émises par les intimés, ce qui démontre que les motifs du congé en raison des besoins personnels de la recourante, respectivement en raison des travaux de la grange, étaient des prétextes. Il résulte de ce qui précède que l'analyse et la solution du tribunal peuvent être confirmées.

**7.** En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'020 fr. (art. 230 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 de la recourante H. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 1'020 fr. (mille vingt francs).

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

Le président :

La greffière :

Du 22 juillet 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 Dominique-Anne Kirchhofer, avocate (pour H. \_\_\_\_\_),
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté (pour A.U. \_\_\_\_\_ et B.U. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 72'000 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 :