

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 22 juin 2010

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

Art. 272 al. 3 CO; 452 CPC; 13 LTB

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **L.**_____, à Tavel sur Clarens, demandeur, contre le jugement rendu le 22 mars 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **V.**_____, à Carouge, défendeur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 22 mars 2010, dont la motivation a été envoyée le 15 avril 2010 pour notification, le Tribunal des baux du canton de Vaud a octroyé au demandeur L._____ une seconde et ultime prolongation au 1^{er} décembre 2010 du bail portant sur l'appartement de trois pièces au deuxième étage de l'immeuble sis [...] (I), rendu le jugement 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 du 1^{er} septembre 2006, le défendeur V._____ a remis en location au demandeur L._____ un appartement de trois pièces au deuxième étage de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel de 750 fr., plus 50 fr., pour le parking extérieur. Conclu pour durer initialement du 1^{er} septembre 2006 au 31 août 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.

Par formule officielle du 10 octobre 2008, le défendeur a résilié le contrat de bail du demandeur avec effet au 31 août 2009.

Par requête du 6 novembre 2008, le demandeur a contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays d'Enhaut (ci-après: la commission de conciliation). Le 16 décembre 2008, ladite commission a déclaré la résiliation donnée le 10 octobre 2008 valable et accordé au demandeur une unique prolongation du contrat de bail au 31 août 2010.

Le 6 avril 2009, les parties ont passé une transaction devant le Tribunal des baux aux termes de laquelle notamment la résiliation du

contrat de bail en cause a été déclarée valable (I) et une première prolongation dudit contrat a été octroyée au demandeur jusqu'au 31 décembre 2009 (II).

L._____ a effectué quelques recherches d'appartement dans les environs de Tavel sur Clarens entre les mois de mai et août 2009. Aux dires du demandeur, peu de logements étaient disponibles dans les environs de Tavel sur Clarens et souvent trop chers. En outre, il a allégué avoir eu peu d'énergie pour effectuer des démarches compte tenu de son état de santé.

Le demandeur est sans emploi et est suivi par le Centre Social Intercommunal de Montreux, qui lui a versé des prestations du revenu d'insertion du 1^{er} janvier 2008 au 29 février 2009. En outre, il ne verse plus de contribution d'entretien en faveur de son fils âgé de 13 ans, mais garde celui-ci la semaine, sauf le mercredi, et un week-end sur deux.

Le demandeur a adressé une requête à la commission de conciliation le 29 octobre 2009, concluant à l'octroi d'une seconde prolongation du contrat de bail en question jusqu'au 31 août 2013. La commission précitée a décidé le 21 décembre 2009 d'accorder à L._____ une prolongation définitive au 28 février 2010 du contrat de bail liant les parties.

L._____ est en incapacité de travail totale depuis le 12 septembre 2008, le dernier certificat médical du 16 décembre 2009 faisant état d'une incapacité de travail à 100% jusqu'au 31 janvier 2010. Toutefois, selon l'attestation du Dr [...] du 15 janvier 2010, le demandeur est en état depuis cette date de fournir des efforts en vue de trouver une solution de relogement.

Le demandeur a ouvert action le 20 janvier 2010 devant le Tribunal des baux et a conclu à ce que le contrat de bail litigieux soit prolongé jusqu'au 31 août 2013.

Dans son écriture du 2 février 2010, le défendeur a soutenu désirer reprendre l'appartement loué au demandeur pour y vivre le plus vite possible. Lors de l'audience du 22 mars 2010 devant le Tribunal des baux, le défendeur a précisé qu'il avait besoin des locaux pour son propre usage, en raison de problèmes de santé.

En droit, les premiers juges ont considéré que le demandeur avait le droit à une seconde prolongation étant donné que ce dernier n'était pas en mesure jusqu'à la fin de l'année 2009 à tout le moins de fournir des efforts pour trouver une solution de relogement en raison de son état de santé. Ils ont fixé à onze mois la durée de la seconde prolongation du bail, soit jusqu'au 1^{er} décembre 2010, en prenant en compte que le demandeur était sans emploi, qu'il devait trouver un logement à Clarens ou à proximité en raison de la garde de son fils, qu'il n'avait pas entrepris toutes les démarches de relocation que l'on pouvait attendre de lui depuis l'amélioration de son état de santé à la mi-janvier 2010, et que si le défendeur avait un intérêt réel à occuper les locaux, il n'avait pas démontré que cet intérêt était urgent.

B. L. _____ a recouru contre ce jugement par acte du 26 avril 2010, concluant, sous suite de dépens, à sa réforme en ce sens qu'une seconde prolongation de bail lui est accordée au 31 août 2013. Dans le délai imparti, il 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 ou son président. En l'espèce, le recours tend à la réforme uniquement.

Le recours interjeté en temps utile, est ainsi recevable.

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). 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. 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).

3. Le recourant soutient que la seconde prolongation du bail doit être revue en sa faveur en ce sens qu'une prolongation plus longue lui est accordée.

a) Selon l'art. 272 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. En vertu du deuxième alinéa de la même disposition, 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) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let e). L'art. 272b

al. 1 CO précise que le bail de locaux d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC; Code civil du 10 décembre 1907, RS 210) s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation légale qui 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).

En vertu de l'art. 272 al. 3 CO, lorsque le locataire demande une deuxième prolongation, l'autorité compétente examine en outre si le locataire a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé. Il est admis que même en période de pénurie, on attend du locataire dès réception du congé mais surtout au cours de la première prolongation de bail qu'il recherche activement, systématiquement et de manière répétée des locaux de remplacement: inscription auprès des gérances et institutions locales, consultation des annonces, etc. Une absence de toute recherche amènera, en règle générale, le juge à refuser la demande de seconde prolongation (Lachat, Commentaire romand, nn. 17/18 ad art. 272 CO).

b) En l'espèce, l'intimé a signifié au recourant le 10 octobre 2008 la résiliation du bail pour le 31 août 2009. Par transaction judiciaire du 6 avril 2009 devant le Tribunal des baux, les parties ont convenu que la résiliation du bail était valable et qu'une première prolongation était accordée au recourant au 31 décembre 2009.

c) Le Tribunal des baux a relevé que le recourant avait effectué peu de démarches pour se reloger, que son état de santé l'en avait empêché jusqu'à la fin 2009, mais qu'il n'avait pas entrepris ce qui pouvait raisonnablement être exigé de lui de la mi-janvier jusqu'au jour de l'audience du 22 mars 2010.

Le recourant relève dans son mémoire qu'il n'aurait pas osé s'exprimer à l'audience sur son état de santé et laisse entendre qu'il incombait le cas échéant au tribunal de faire citer comme témoins ses médecins. L'argument est dépourvu de fondement. Il ne pouvait en effet échapper au recourant, représenté par un mandataire professionnel, qu'il lui incombait d'apporter toutes preuves utiles. Le recourant a été clairement avisé par la citation à comparaître du 4 février 2010 qu'il lui incombait notamment d'indiquer les noms et adresses des témoins dont il demandait la convocation. Les art. 274d al. 3 CO et 11 al. 1 LTB instituent une maxime inquisitoriale sociale ou maxime des débats atténuée. Cette maxime ne dispense toutefois 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^{er} juillet 2009 c. 2; ATF 125 III 231 c. 4a). Le Tribunal des baux a à l'évidence respecté les exigences précitées.

A l'instar du Tribunal des baux, il faut retenir que le recourant était apte à entreprendre des démarches pour rechercher un nouvel appartement dès la mi-janvier 2010 et qu'il n'a guère fourni d'efforts en ce sens.

d) Selon le recourant, le tribunal n'a pas suffisamment pris en compte la pénurie actuelle de logements sur la Riviera, et l'intimé n'a pas non plus démontré son besoin personnel.

Le Tribunal des baux n'a pas omis dans son appréciation la pénurie de logements, mais a au contraire expressément mentionné cet élément (cf. jgt, p. 9). Au demeurant, à l'époque de la transaction du 6

avril 2009 relative à la première prolongation, la situation du marché immobilier sur la Riviera était déjà notoirement tendue et ne différait guère de celle qui prévaut aujourd'hui. Cela n'avait pas empêché le recourant, déjà représenté par un mandataire professionnel, d'accepter une prolongation pour une période de 4 mois seulement, soit d'août à décembre 2009.

Quant aux besoins de l'intimé de récupérer le logement, cet aspect n'apparaît pas discutable à ce stade quant à son principe, le recourant ayant lui-même par la transaction du 6 avril 2009 renoncé à contester la validité du congé et ayant accepté une première prolongation relativement brève. Le Tribunal des baux a relevé que l'intimé n'avait certes pas démontré que son besoin du logement était urgent en raison de son état de santé au point de refuser d'accorder une seconde prolongation, mais a admis que l'intimé avait un intérêt réel et actuel à pouvoir disposer des locaux (cf. jgt, pp. 9/10). Cette approche ne prête pas le flanc à la critique.

e) Le Tribunal des baux n'a omis aucun élément pertinent dans son appréciation. Il a en particulier expressément pris en compte la situation personnelle du recourant, la pénurie de logements, le peu de démarches concrètes entreprises par le recourant pour se reloger depuis la mi-janvier 2010 et l'intérêt de l'intimé à récupérer les locaux. En pondérant les différents éléments, il est parvenu à la conclusion qu'une seconde prolongation de 11 mois se justifiait. Au vu des différents éléments, l'appréciation du tribunal échappe à la critique et peut être confirmée.

4. 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 du recourant sont arrêtés à 556 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5).

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 du recourant L. _____ sont arrêtés à 556 fr. (cinq cent cinquante-six francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 22 juin 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 :

- M. Jean-Luc Veuthey, agent d'affaires breveté (pour L. _____),
- M. François Chabloz, agent d'affaires breveté (pour V. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 25'600 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.

La greffière :