Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 735/2011

Arrêt du 16 janvier 2012
Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges Klett, présidente, Corboz et Rottenberg Liatowitsch.
Greffier: M. Ramelet.

Participants à la procédure
H.X._____ et F.X._____,
recourants,

contre

H.Y._____ et F.Y._____, représentés par Me Julie Laverrière,
intimés.

Objet
contrat de bail, résiliation,

recours contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 8 novembre 2011.

Faits:

A.
Par contrat du 28 mai 2008, F.Y._____ et H.Y._____, qui sont copropriétaires de l'immeuble sis ruelle ... à Glion, ont cédé à H.X._____ et F.X._____, moyennant un loyer mensuel de 2'350 fr., avec les charges, l'usage de l'appartement de quatre pièces et demie qui se trouve au premier étage de leur maison, avec un garage et une place de parc. Le contrat devait prendre effet le 15 juin 2008 et durer jusqu'au 30 juin 2009; il était ensuite renouvelable d'année en année, sauf congé donné trois mois avant l'échéance.

Rapidement, des disputes ont surgi, au sujet de nuisances sonores, de l'utilisation des places de stationnement et de la consommation d'électricité, entre la famille X._____ et la famille Z._____, cette dernière étant locataire de l'appartement au rez-de-chaussée et ayant vécu durant douze ans en harmonie avec les précédents locataires de l'appartement du premier étage.

Par un courrier du 10 février 2009, le gérant de l'immeuble a informé les époux X._____ qu'il avait transmis leurs doléances concernant l'utilisation des places de stationnement aux époux Z._____. Par une lettre du 12 février 2009, H.Z._____ a rapporté à la gérance que ses voisins X._____ garaient leurs véhicules sur ses places de parc, laissaient leur chien aboyer durant des heures et faisaient du bruit pendant la nuit. Par correspondance du 2 mars suivant, H.Z._____ s'est plaint à nouveau du comportement de ses voisins, leur reprochant d'épier les membres de sa famille en permanence et de les prendre en photos; il indiquait également qu'il était importuné par le système d'éclairage nocturne et le dispositif de surveillance mis en place par les époux X._____ et priait la gérance "de les faire partir rapidement".
Par formules officielles datées du 12 mars 2009 et adressées sous pli recommandé le lendemain, les bailleurs ont notifié séparément à F.X._____ et à H.X._____ la résiliation du bail pour son échéance, le 30 juin 2009. Priés de motiver la résiliation, les bailleurs ont expliqué, par lettre du 30 mars 2009, que la résiliation intervenait en raison de la mauvaise entente avec les locataires du dessous ainsi qu'avec le voisinage. Il était joint une pétition signée au cours du mois de mars 2009 par les membres de la famille Z._____ ainsi que par trente-quatre autres personnes, qui demandaient le départ des époux X._____. Par la suite, plusieurs signataires de cette pétition ont retiré leur adhésion en précisant qu'ils n'avaient personnellement aucun reproche à formuler à l'égard

de la famille X._____; en particulier, un voisin des recourants, A._____, a attesté que le comportement de la famille X._____ n'avait jamais été un problème.

B.
Le 15 avril 2009, F.X._____ et H.X._____ ont contesté la résiliation du bail devant l'autorité de conciliation du district de Riviera-Pays d'Enhaut. Cette dernière, par décision du 3 juin 2009, a estimé que la résiliation notifiée pour le 30 juin suivant était conforme au droit et qu'il n'y avait pas lieu d'accorder une prolongation du bail.

Par requête du 13 juillet 2009, F.X._____ et H.X._____ ont saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud. Ils ont conclu à ce que la résiliation soit déclarée nulle, subsidiairement à ce qu'elle soit annulée, plus subsidiairement à ce qu'une prolongation du bail de quatre ans leur soit accordée.

Les bailleurs ont conclu au rejet de la demande.

Par jugement du 7 juin 2010, le Tribunal des baux a dit que la résiliation pour le 30 juin 2009 était valable et a accordé aux locataires une seule et unique prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2010.

Saisie d'un recours interjeté par les locataires, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, par arrêt du 8 novembre 2011, a confirmé le jugement attaqué.

C.
F.X._____ et H.X._____ exercent un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Invoquant l'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits, ainsi qu'une violation des art. 271 al. 1 CO et 272 CO, ils concluent à la réforme de l'arrêt attaqué, en ce sens que l'annulation de la résiliation doit être prononcée, subsidiairement qu'une prolongation du bail de quatre ans doit être accordée, plus subsidiairement que la cause doit être renvoyée à l'autorité précédente. Les recourants sollicitent également l'assistance judiciaire pour la procédure fédérale et l'octroi de l'effet suspensif.

Les bailleurs proposent le rejet du recours et le refus de l'effet suspensif.

Par lettre du 11 janvier 2012, le conseil des recourants a informé le Tribunal fédéral qu'il ne les représentait plus dans la présente procédure.

Considérant en droit:

1.
1.1 Interjeté par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions en contestation du congé qui leur a été adressé et qui ont donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité de dernière instance statuant sur recours (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de droit du bail (art. 74 al. 1 let. a LTF; sur le calcul de la valeur litigieuse: ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390 s.), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2 Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Il peut ainsi être formé pour violation d'un droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313).
Le Tribunal fédéral applique d'office le droit dont il peut contrôler le respect (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 137 II 313 consid. 1.4 p. 317 s.; 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise

par la partie
recourante (art. 106 al. 2 LTF).

1.3 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

1.4 Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

2.
2.1 Il résulte des faits retenus par la cour cantonale - qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - que les parties ont conclu un contrat de bail à loyer au sens de l'art. 253 CO.
Devant l'autorité précédente, les recourants avaient conclu à ce que la nullité du congé soit constatée. Cette conclusion n'est pas reprise devant le Tribunal fédéral. Dès lors que celui-ci est lié par les conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF), il faut en déduire que le sort de cette conclusion est définitivement tranché; au demeurant, on ne voit pas en quoi consisterait le motif de nullité.

2.2 Les recourants soutiennent que le congé devait être annulé.
Il faut tout d'abord observer qu'il s'agit d'un congé ordinaire donné pour l'échéance du contrat (art. 266a al. 1 et 266c CO). On ne se trouve ainsi pas en présence d'un congé extraordinaire donné pour le motif que le locataire aurait manqué d'égards envers les voisins, de sorte qu'il ne se justifie pas d'appliquer les conditions plus strictes de l'art. 257f CO. Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun est libre de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties a la liberté de mettre fin à la relation contractuelle pour l'échéance convenue, en respectant les conditions du préavis contractuel.

Un droit ne peut cependant pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO prévoit donc que le congé est annulable lorsqu'il contrevient auxdites règles.

L'art. 271a CO énumère des cas où le congé donné par le bailleur est annulable. En l'espèce, on ne se trouve dans aucune de ces hypothèses. Certes, les recourants avaient soutenu, devant la cour cantonale, qu'il s'agissait d'un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Procédant à une appréciation des preuves apportées, la cour cantonale est parvenue à la conclusion que les recourants n'avaient pas établi qu'ils avaient fait valoir un droit avant la notification de la résiliation, hormis une réclamation de portée insignifiante sur l'utilisation des places de stationnement. Sur ce point, les recourants n'invoquent pas l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits; s'agissant d'un grief de nature constitutionnelle, la question n'a donc pas à être réexaminée (art. 106 al. 2 LTF). Comme il n'est pas établi en fait que le congé serait causé par une prétention formulée de bonne foi par le locataire, l'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO n'entre pas en considération, en sorte que cette disposition - sur la base de l'état de fait retenu par la cour cantonale - n'a pas été violée.

Du moment que l'on ne se trouve dans aucune des hypothèses visées par l'art. 271a CO, le congé ne pourrait être annulé que sur la base de la règle générale contenue à l'art. 271 al. 1 CO. Il faudrait pour cela qu'il apparaisse que le congé ne réponde à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il soit purement chicanier ou encore qu'il repose sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.).

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). Dès lors que

la question relève de l'appréciation des preuves, elle ne peut être réexaminée par le Tribunal fédéral que sous l'angle de l'arbitraire.

Est seul déterminant le motif réel du congé, qui doit donc exister au moment de la résiliation (arrêt 4C.333/1997 du 8 mai 1998 consid. 3b; PETER HIGI, Commentaire zurichois, n° 119 ad art. 271 CO; DAVID LACHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n° 12 ad art. 271 CO).

2.3 Sur ce point, les recourants se plaignent d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits.

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Le Tribunal fédéral n'annulera la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 137 I 1 consid. 2.4 p. 5; 136 I 316 consid. 2.2.2 p. 318 s.; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560). L'art. 97 al. 1 LTF précise d'ailleurs qu'une correction de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est susceptible d'influer sur le sort de la cause. S'agissant plus précisément de l'appréciation des preuves, la décision attaquée n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la
décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait une déduction insoutenable (ATF 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 129 I 8 consid. 2.1 p. 9).

La cour cantonale a retenu que les voisins du rez-de-chaussée avaient vécu en bonne harmonie avec les prédécesseurs des recourants pendant douze ans, de sorte que l'on peut en déduire raisonnablement qu'ils ne sont pas d'un naturel querelleur et ne posent pas de problème particulier de coexistence. Les recourants contestent que les voisins du rez-de-chaussée n'aient pas eu de problème avec leurs prédécesseurs. Ils n'invoquent cependant de manière précise aucun élément de preuve figurant au dossier à l'appui de leur contestation. Leur argumentation est donc impropre à démontrer que la cour cantonale serait tombée dans l'arbitraire en retenant que les voisins du rez-de-chaussée avaient vécu en harmonie avec les prédécesseurs des recourants pendant douze ans.

La cour cantonale s'est fondée non seulement sur les témoignages - comme le font les recourants -, mais aussi sur les pièces. Or il ressort bien des lettres produites que les réclamations émanaient de part et d'autre et qu'il existait effectivement une mésentente grave entre les locataires. Entendu comme témoin, un employé du gérant d'immeubles a affirmé que les voisins du rez-de-chaussée n'étaient pas les seuls à se plaindre du comportement des recourants. Certes, ce témoin est l'employé du gérant d'immeubles, lequel est le mandataire des propriétaires-bailleurs. On ne voit cependant pas quel intérêt il pourrait avoir à prendre partie en faveur de certains locataires au détriment des autres. On ne voit dès lors pas ce qu'il y a d'arbitraire à le croire lorsqu'il affirme que les recourants sont bien les fauteurs de troubles. Ce point est encore confirmé par un autre témoin, qui est certes proche des voisins du rez-de-chaussée, ainsi que par l'existence de la pétition, dont la cour cantonale a relevé qu'elle devait être examinée avec circonspection. Il en résulte un faisceau d'indices suffisamment convaincants pour que la cour cantonale ait pu en déduire, sans arbitraire, que les recourants sont bien les fauteurs de troubles. Il
est vrai qu'un témoin a affirmé que le comportement des recourants était irréprochable, mais il n'est pas arbitraire d'écarter une opinion isolée.

La chronologie des faits confirme que le congé a été donné en raison de la mésentente entre les locataires, mésentente dont les recourants sont la cause principale. En déterminant ainsi la cause réelle du congé, la cour cantonale n'est pas tombée dans l'arbitraire.

Comme seuls sont déterminants, pour dire si le congé est abusif, les faits qui l'ont réellement provoqué, il n'y a pas à examiner ici les multiples incidents ultérieurs qui sont mentionnés dans l'arrêt cantonal ou qui ont été allégués, à savoir une réclamation en juillet 2009 pour un nid de guêpes dans le galetas, une réclamation à la même époque pour treize prétendus défauts, la découverte d'informations inexactes données par les locataires sur leur situation financière, une plainte pénale en septembre 2009 pour des abus de téléphone allégués (postérieurs à la résiliation), l'arrêt prétendu du paiement des loyers, respectivement des indemnités pour occupation illicite, après juin 2011.

2.4 En donnant le congé pour l'échéance, les bailleurs ont voulu mettre fin à des querelles incessantes entre les locataires du même immeuble. On ne voit pas ce qu'ils auraient pu faire d'autre pour apaiser le conflit entre les voisins. Souhaiter rétablir la paix dans l'immeuble est une aspiration légitime. Le congé a été donné aux recourants plutôt qu'aux voisins du rez-de-chaussée pour des raisons défendables. Il faut observer tout d'abord que les voisins du dessous étaient des locataires de longue date, ce qui n'était pas du tout le cas des recourants; par ailleurs, il y a des raisons sérieuses de penser que les recourants sont à l'origine de la situation conflictuelle. En pareilles circonstances, on ne saurait dire qu'ils ont été sacrifiés de manière arbitraire ou discriminatoire. Le congé qui leur a été donné repose sur des motifs compréhensibles et il ne contrevient pas aux règles de la bonne foi.

En conséquence, la cour cantonale n'a pas violé l'art. 271 CO en refusant d'annuler le congé.

2.5 Subsidiairement, les recourants discutent la durée de la prolongation du bail.

Selon l'art. 272b al. 1 CO, un bail portant sur une habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum et, dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Dès lors que la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne viole pas le droit fédéral (arrêt 4A 621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

Pour déterminer la durée de la prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123 s.; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il doit ainsi statuer en fonction des règles de l'équité (art. 4 CC). Dans une telle situation, le juge du fait ne viole pas la règle de droit en faisant usage du pouvoir d'appréciation qu'elle lui accorde. Le Tribunal fédéral ne doit en principe pas substituer sa propre appréciation à celle du juge du fait. Il ne peut intervenir, en considérant la règle de droit comme violée, que si l'autorité a excédé les limites de son pouvoir d'appréciation (c'est-à-dire si elle a prononcé quelque chose que la norme ne permettait pas), si elle n'a pas respecté les critères prévus par la norme, si elle s'est laissé guider essentiellement par des considérations étrangères à la disposition applicable ou encore si elle est parvenue, en exerçant son pouvoir, à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (cf. ATF 133 III 201 consid. 5.4 p. 211; 132 III 758 consid. 3.3 p. 762).

En l'espèce, on cherche en vain l'élément déterminant, dûment établi, qui n'aurait pas été pris en compte par la cour cantonale. Il a été relevé à juste titre que le contrat n'a été que de courte durée (du 15 juin 2008 au 30 juin 2009), de sorte que la prolongation accordée (jusqu'au 31 décembre 2010) est déjà plus longue que la durée du bail conclu. Par ailleurs, il a été observé que les recourants, en exerçant les voies de droit qui leur étaient ouvertes, avaient obtenu en fait une prolongation supplémentaire d'une année environ, de sorte que l'on ne voit pas pourquoi, en regard de la brièveté du bail conclu et de la durée maximum de la prolongation autorisée, une prolongation supplémentaire serait justifiée. A l'examen des circonstances, il n'apparaît pas que la cour cantonale ait abusé du large pouvoir d'appréciation qui était le sien pour fixer la durée de la prolongation. En conséquence, l'art. 272b CO n'a pas non plus été violé.

Le recours doit être rejeté.

2.6 Il ressort des considérants qui précèdent que le recours au Tribunal fédéral était d'emblée dépourvu de chances de succès. L'assistance judiciaire doit en conséquence être refusée (art. 64 al. 1 LTF).

Avec la décision sur le mérite du recours, la requête d'effet suspensif devient sans objet.

2.7 Les frais et dépens sont mis solidairement à la charge des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 et 5; art 68 al. 1 et 4 LTF). Les dépens alloués aux intimés seront réduits pour tenir compte du fait que leurs écritures étaient particulièrement brèves.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
La requête d'assistance judiciaire est rejetée.

2.
Le recours est rejeté.

3.
Les frais judiciaires, arrêtés à 1'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

4.
Les recourants verseront solidairement aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 1'000 fr. à titre de dépens.

5.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 16 janvier 2012

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Klett

Le Greffier: Ramelet