

## **BGer 4A\_524/2008 vom 10. Februar 2009**

Bundesgericht, 2009-02-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_524\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_524_2008)

FR: TF 4A\_524/2008 du 10 février 2009

IT: TF 4A\_524/2008 del 10 febbraio 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement sa compétence, respectivement la recevabilité des recours qui lui sont soumis ( art. 29 al. 1 LTF ; ATF 134 III 520 consid. 1; 134 V 443 consid. 1).

#### **E. 1.2**

Aux termes de l' art. 76 al. 1 LTF , la qualité pour exercer le recours en matière civile suppose d'avoir participé à la procédure devant l'autorité précédente ou d'avoir été privé de la possibilité de le faire (let. a) et d'avoir un intérêt juridique à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (let. b).

En l'espèce, l'OP et X. \_\_\_\_\_ SA n'ont pris aucune part à la procédure qui a été menée devant la Chambre des recours. Il en avait d'ailleurs été de même devant le Tribunal des baux. Et tant l'office des poursuites en question que cette société anonyme n'ont pas allégué qu'ils ont été privés de la faculté de participer d'une quelconque manière à la procédure cantonale. Il suit de là que faute d'avoir participé à l'instance cantonale ouverte devant l'autorité qui a rendu la décision attaquée, le recours, en tant qu'il est exercé par l'OP et X. \_\_\_\_\_ SA, est irrecevable. Il est en revanche recevable dans la mesure où il est interjeté par Y. \_\_\_\_\_.

#### **E. 1.3**

Pour le surplus, le recours du précité est dirigé contre un arrêt final ( art. 90 LTF ), rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) et en dernière instance cantonale ( art. 75 al. 2 LTF ). Déposé dans le délai ( art. 100 al. 1 LTF ) et la forme ( art. 42 LTF ) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

Contrairement aux exigences de l' art. 112 al. 1 let . d LTF, l'arrêt déféré ne fait pas mention de la valeur litigieuse de la querelle. Il n'a du reste même pas constaté la quotité des loyers dus par le locataire

Le litige porte en particulier sur la validité d'une résiliation de bail. Dans un tel cas, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la contestation est admise, soit, lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO , la période de trois ans prévue à l' art. 271a al. 1 let . e CO (arrêt 4A\_181/2008 du 24 juin 2008 consid. 1.1, non publié in ATF 134 III 446 et les références).

A vues humaines, le loyer annuel d'un café-restaurant-bar-pizzeria, avec vitrine au rez-de-chaussée et bureau de deux pièces au 5ème étage, sis dans un bâtiment érigé en plein centre de la ville de Lausanne, dépasse très largement 15'000 fr., montant qui est la valeur litigieuse minimale exigée par l' art. 74 al. 1 let. a LTF pour les différends relatifs à un bail à

loyer. Le recours du défendeur est recevable ratione valoris.

#### **E. 1.4**

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . En vertu de l'exception ancrée à l' art. 106 al. 2 LTF , le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur la violation d'un droit de rang constitutionnel ou sur une question afférente au droit cantonal ou intercantonal si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière détaillée par la partie recourante. Pour le reste, il applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ), sans être limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue dans la décision déférée; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés, ou à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente ( ATF 134 III 102 consid. 1.1 et l'arrêt cité). Toutefois, 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 134 II 244 consid. 2.1; 134 III 102 consid. 1.1).

Saisi d'un recours en matière civile, 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 constatations factuelles de l'autorité cantonale ont été établies de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 134 V 53 consid. 4.3) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Il appartient au recourant de soulever expressément un grief à ce propos et de présenter une démonstration précise et circonstanciée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 II 244 consid. 2.2; 133 II 545 consid. 2.2).

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 ).

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 ).

#### **E. 2**

En quelques lignes, le recourant Y. \_\_\_\_\_ reproche tout d'abord à la cour cantonale d'avoir sombré dans l'arbitraire ( art. 9 Cst. ) en retenant que le bail litigieux portait également sur le bureau du 5ème étage et la vitrine du rez-de-chaussée de l'immeuble. Il soutient que la Chambre des recours a fait cette constatation en se fondant sur la déposition d'une personne qui a de l'animosité à son endroit.

##### **E. 2.1**

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, l'autorité verse dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsqu'elle tire des conclusions insoutenables à partir des éléments recueillis ( ATF 129 I 8 consid. 2.1; 118 Ia 28 consid. 1b et les arrêts cités).

##### **E. 2.2**

In casu, les juges cantonaux ont relevé que la constatation incriminée ne reposait pas uniquement sur le témoignage en question - émanant au demeurant du gérant de l'immeuble lors de la conclusion du bail, ce qui en faisait un observateur privilégié - , mais singulièrement sur le propre comportement du recourant, qui n'a jamais remis en cause l'occupation du bureau et de la vitrine par le locataire pendant plusieurs lustres. A cela s'ajoutait que la gérance légale avait mentionné explicitement le bureau du 5ème étage dans le congé du 16 juillet 2003. Le recourant ne prend pas position sur cette appréciation des probatoires, de toute manière convaincante. Le moyen est donc irrecevable, faute de motivation ( art. 106 al. 2 LTF ).

### **E. 3**

Le recourant prétend ensuite avoir manifesté clairement entre juillet 1989 et avril 1997 sa volonté à l'intimé, assisté depuis janvier 1994 d'un mandataire professionnel, de le voir quitter les locaux loués. Il en infère que le locataire a abusé de son droit « en demandant opportunément une réannotation à laquelle il n'a pas droit et qui ne présente pour lui aucun intérêt ».

#### **E. 3.1**

Les déclarations de volonté invoquées n'ont pas été retenues par les magistrats vaudois dans l'arrêt attaqué. Le grief repose ainsi sur des faits non constatés par la cour cantonale, sans que le recourant ne se prévale de l'exception instaurée par l' art. 105 al. 2 LTF , d'où leur irrecevabilité ( art. 105 al. 1 LTF ).

#### **E. 3.2**

A teneur de l' art. 271a al. 1 let . d CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi. Cette norme n'est pas applicable si le bailleur établit que l'un des six cas mentionnés aux let. a à f de l' art. 271a al. 3 CO est réalisé (besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents d'utiliser les locaux, demeure du locataire, violation par ce dernier du devoir de diligence, aliénation de la chose louée, justes motifs, faillite du locataire); elle ne trouve pas non plus application si le bailleur prouve que le locataire a introduit la procédure de conciliation ou la procédure judiciaire de manière abusive (cf. sur tous ces points: SVIT-KOMMENTAR MIETRECHT, 3e éd., Zurich/Bâle/Genève 2008, n°s 35 à 38 ad art. 271a CO ; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 747 à 749).

#### **E. 3.3**

En l'occurrence, il n'est plus contesté que la résiliation de bail du 16 juillet 2003 est intervenue alors qu'une procédure judiciaire était pendante entre parties depuis le 25 mars 2003, date à laquelle le locataire a déposé devant le Tribunal des baux une requête de mesures provisionnelles tendant à la réannotation provisoire au registre foncier du bail passé le 13 août 1981. Il en résulte que la résiliation du 16 juillet 2003 est réputée contraire à la bonne foi.

Or, le recourant n'a pas renversé cette présomption légale. Ainsi, il n'a pas été à même d'établir qu'une des six hypothèses de l' art. 271a al. 3 CO était remplie. De même, il n'a pas pu démontrer que la procédure ouverte par le locataire en mars 2003 était abusive. Elle ne l'était de toute façon nullement, dès l'instant où la requête de mesures provisionnelles a été accueillie par la Présidente du Tribunal des baux et l'action en validation de la mesure

admise dans l'arrêt critiqué.

Le moyen, pour autant qu'il réponde aux exigences de motivation de l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , est dénué de tout fondement.

#### **E. 4**

Le recourant soutient enfin que le locataire, qui n'a pas demandé la prolongation de l'annotation de son bail au registre foncier avant la radiation de l'annotation, est forclos dans sa demande d'une nouvelle annotation déposée le 25 mars 2003. Le bailleur allègue que l'annotation d'un bail doit suivre les mêmes règles que celles s'appliquant aux droits de préemption, d'emption et de réméré, dont la protection conférée par l'annotation cesse après dix ans, sans pouvoir plus ressusciter. Dans ces circonstances, aucune réannotation du bail n'entrerait en ligne de compte. Le recourant reproche encore au Tribunal des baux, et implicitement à la cour cantonale, d'avoir méconnu l' ATF 125 III 123 , qui détermine le sort des baux annotés après la double mise à prix prévue à l' art. 142 LP . Il ajoute que l'intimé n'a aucun intérêt effectif à requérir la réannotation litigieuse.

#### **E. 4.1**

Il est constant que le 13 août 1981, A. \_\_\_\_\_ SA et Z. \_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail portant sur un établissement public et ses annexes.

Selon l'art. 27 de ce contrat, le propriétaire autorisait l'annotation du bail au registre foncier. Conformément à cette clause, le bail a été annoté dès le 21 février 1983, cela jusqu'à sa première échéance, laquelle avait été fixée contractuellement au 1er septembre 1996. D'après la jurisprudence en effet, un contrat de bail à loyer prévoyant, comme le bail susrappelé, une reconduction tacite n'est susceptible d'être annoté au registre foncier que pour le laps de temps devant s'écouler jusqu'au premier terme fixe convenu ( ATF 81 I 75 consid. 2 p. 77). Ce précédent a été critiqué récemment par un auteur, au motif que dès l'instant où l' art. 261 CO , contrairement à l'ancien droit (cf. art. 259 aCO), a posé le principe que la vente ne rompt pas le bail, on ne voit pas pourquoi, eu égard au but de protection conféré à l'annotation du bail, les parties ne pourraient pas convenir que la durée de ladite annotation dépasse le premier terme de résiliation du contrat (BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, Lucerne 2008, p. 320 ss).

La question peut toutefois demeurer indécise, car, dans le cas présent, le bail a bien été annoté au registre foncier jusqu'à sa première échéance du 1er septembre 1996, avant que l'annotation en soit radiée d'office le 30 mai 1997.

#### **E. 4.2**

Le 15 juin 1989, Y. \_\_\_\_\_ a acquis l'immeuble où est sis l'établissement public, si bien que tous les droits et les obligations qui se rattachent au bail sont passés au prénommé (cf. art. 261 al. 1 CO ; ATF 127 III 273 consid. 4c/aa).

Il a été établi ( art. 105 al. 1 LTF ) qu'aucune réquisition de prolongation de l'annotation n'a été déposée avant la première échéance susrappelée du bail. Le conservateur, en vertu de l'art. 72 al. 1 de l'ordonnance sur le registre foncier (ORF; RS 211.432.1), a alors procédé d'office à la radiation de l'inscription le 30 mai 1997.

Il reste donc à examiner si le bail peut être annoté à nouveau au registre foncier après radiation de l'annotation initiale, comme l'a admis l'autorité cantonale.

### **E. 4.3**

Dans l' ATF 81 I 75 consid. 2 p. 77 déjà cité, le Tribunal fédéral a retenu que l'annotation d'un bail à loyer ou à ferme stipulant une reconduction tacite doit, pour pouvoir subsister au-delà de la première échéance contractuelle, faire l'objet d'une nouvelle réquisition.

Pour Roger Weber (Commentaire bâlois, 4e éd., n° 2 ad art. 261b CO ), si la durée de l'annotation au registre foncier d'un bail doit être déterminée ( art. 71 al. 2 ORF ), elle n'est pas limitée au point de vue temporel. David Lachat (Commentaire romand, n° 3 ad art. 261b CO ) affirme que si le bail est renouvelé, l'annotation doit être derechef requise. Cet auteur a confirmé récemment cette opinion en ajoutant que le renouvellement tacite du bail ne prolonge pas ipso facto la validité de l'annotation (Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 184, ch. 4.3.5). Quant à Urs Fasel (Grundbuchverordnung (GBV), Kommentar, Bâle 2008, n° 14 ad art. 71 ORF ), il écrit que les droits personnels, dont la durée d'annotation est écoulée, peuvent être annotés à nouveau au registre foncier.

Il convient de déduire du précédent susmentionné et de ces opinions doctrinales qu'un contrat de bail prévu initialement pour une certaine durée et reconductible, sauf congé donné par l'une des parties, doit pouvoir être réinscrit au registre foncier après que l'annotation du contrat eut été radiée d'office, faute de requête de prolongation de l'annotation formulée avant le premier terme contractuel.

On cherche vainement quel intérêt public commanderait d'instaurer une péremption du droit du locataire, accordé par convention, de faire annoter son bail au registre foncier s'il n'a pas requis une prolongation de l'annotation avant la fin de la durée initiale du bail telle qu'elle a été arrêtée par le contrat.

L'analogie opérée par le recourant avec les droits de préemption, de réméré et d'emption est dénuée de pertinence, du moment que la loi elle-même limite la durée de l'annotation de ces droits personnels à 25 ans pour les droits de préemption et de réméré et à 10 ans pour le droit d'emption ( art. 216a CO ; cf. BÉNÉDICT FOËX, Commentaire romand, n°s 13 et 14 ad art. 216a CO ). Le droit fédéral ne fixe en revanche nullement la durée maximale de l'annotation d'un bail à loyer ou à ferme.

La référence du recourant à l' ATF 125 III 123 pour nier l'intérêt de l'intimé à obtenir une nouvelle annotation de son bail n'a pas de consistance. Premièrement, les juges cantonaux n'ont pas ignoré cette jurisprudence rendue dans le cadre d'enchères avec double mise à prix, qu'ils ont citée au considérant 5 de l'arrêt déféré. Secondement, ce précédent n'a de portée que si un immeuble a été grevé de droits personnels annotés sans le consentement du créancier gagiste de rang antérieur; dans un tel cas, celui-ci a le droit d'exiger une double mise à prix, soit la mise aux enchères de l'immeuble successivement avec ou sans la charge (cf. art. 142 LP ). Les circonstances de cette jurisprudence sont totalement étrangères à celles de l'espèce.

C'est ainsi sans enfreindre le droit fédéral que la cour cantonale a autorisé l'intimé à requérir l'annotation de son bail pour une période échéant le 1er septembre 2011, date d'échéance du contrat. Le moyen est infondé.

### **E. 5**

Il s'ensuit le rejet du recours de Y. \_\_\_\_\_ dans la mesure de sa recevabilité et la confirmation de l'arrêt cantonal.

L'OP, dont le recours a été déclaré irrecevable (cf. consid. 1.2), ne peut se voir imposer des frais judiciaires (cf. art. 66 al. 4 LTF ). Ce sont donc les seuls recourants Y. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ SA, qui succombent également, qui les paieront solidairement ( art. 66 al. 1 LTF ).

Les trois recourants, à savoir Y. \_\_\_\_\_, X. \_\_\_\_\_ SA et l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lausanne-Ouest, verseront solidairement à l'intimé une indemnité à titre de dépens ( art. 68 al. 1 et 2 LTF ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.