

BGer 4A 583/2008 vom 23. März 2009

Bundesgericht, 2009-03-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_583_2008

FR: TF 4A 583/2008 du 23 mars 2009

IT: TF 4A 583/2008 del 23 marzo 2009

Regeste

résiliation de bail | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

La valeur litigieuse est déterminée, en cas de recours contre une décision finale, par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 51 al. 1 let. a LTF). In casu, les conclusions principales demeurées litigieuses devant la Chambre des recours tendaient à l'annulation des résiliations de bail signifiées les 5 juillet 2002 et 17 mars 2003. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO , la valeur litigieuse s'élève, si le congé est contesté, au moins à trois ans de loyer (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 1a, in SJ 2001 I p. 17; ATF 119 II 147 consid. 1). Les loyers des locaux remis à bail dépassant 2'000 fr. par mois, la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise en droit du bail est atteinte (art. 74 al. 1 let. a LTF).

E. 1.2

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions principales tendant à l'annulation des congés notifiés et qui a ainsi la 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 cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), le recours est par 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. 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 déferée; 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).

E. 1.3

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

Dans un premier moyen, le recourant, sur quatre pages, présente des faits qui n'auraient pas été retenus par la cour cantonale dans l'arrêt déferé, alors qu'ils auraient été établis par pièces ou expertises, admis par la partie adverse, voire prouvés par l'impossibilité de démontrer le contraire. Si pour ceux d'entre eux qui se rapportent aux nuisances subies par son logement, le défendeur suppose qu'ils ne figurent pas dans l'état de fait de l'arrêt critiqué en raison de leur défaut de pertinence quant aux questions à résoudre, il affirme que les autres faits auraient été simplement omis, ce qui permettrait au Tribunal fédéral de compléter d'office les constatations de l'autorité précédente au sens de l' art. 105 al. 2 LTF . Le recourant, déclarant agir « par prudence », fait valoir que la cour cantonale n'aurait pas donné de motivation claire à ce sujet, violant par là même son droit d'être entendu protégé par l' art. 29 al. 2 Cst. Il se plaint encore d'une appréciation arbitraire des preuves et d'une transgression de l' art. 8 CC .

E. 2.1

Selon la jurisprudence, l' art. 105 al. 2 LTF trouve application lorsque le Tribunal fédéral, en examinant les griefs soulevés, constate une inexactitude manifeste dans l'état de fait de l'autorité précédente ou lorsque celle-ci saute d'emblée aux yeux (ATF 133 IV 286 consid. 6.2 p. 288; 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 255). Le recourant ne peut se limiter à présenter une relation différente ou plus détaillée des faits retenus par l'autorité cantonale et demander au Tribunal fédéral de se fonder sur cette version remaniée, sans démontrer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, singulièrement en quoi il serait arbitraire d'avoir retenu ou non un fait régulièrement allégué en instance cantonale, et en quoi cette décision aurait influé sur l'issue de la querelle. Or c'est précisément le travers dans lequel est tombé le recourant dans le cas présent. De toute manière, il n'apparaît pas que l'état de fait dressé par l'autorité cantonale après que le Tribunal fédéral lui a retourné l'affaire soit manifestement inexact ou comporte des inexactitudes devenues évidentes. Il est rédigé sur 19 pages et contient des constatations claires exposées chronologiquement. Il fait en outre sien l'ensemble des faits constatés par le Tribunal des baux, que cette autorité a soigneusement relatés sur 29 pages. Le Tribunal fédéral n'a donc pas à faire application de l' art. 105 al. 2 LTF pour compléter l'état de fait de l'arrêt critiqué.

E. 2.2

Le droit d'être entendu ancré à l' art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit

cependant que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'y a violation du droit d'être entendu que si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 134 I 83 consid. 4.1; 133 III 439 consid. 3.3). Au considérant 5 let. b de l'arrêt attaqué (page 25), la Chambre des recours a écrit que les nombreux développements que le recourant a consacrés à propos de l'ampleur des nuisances générées par l'établissement public sont dénués de pertinence, dès l'instant où le bailleur initial (i.e. le père du recourant) savait que la demanderesse allait exploiter un café-restaurant dans les locaux qu'il lui a loués et que cette pizzeria était susceptible d'engendrer des nuisances pour l'appartement situé juste au-dessus. Cette explication est limpide. On comprend donc parfaitement les motifs qui ont amené les magistrats vaudois à qualifier ces faits de non déterminants. Il n'y a pas l'ombre d'une violation du droit à obtenir une décision motivée. Quant aux griefs d'appréciation arbitraire des preuves administrées et d'atteinte au droit à la preuve déduit de l' art. 8 CC , ils sont irrecevables faute d'une motivation conforme respectivement aux art. 106 al. 2 LTF et 42 al. 1 et 2 LTF. L'ensemble du moyen doit être rejeté en tant qu'il est recevable.

E. 3

Le recourant allègue que c'est par une application arbitraire du droit cantonal, notamment de l' art. 456a CPC /VD, que la cour cantonale, dans le cadre de l'instruction complémentaire qu'elle a ordonnée en application de cette norme, n'a pris en compte que deux pièces postérieures au jugement du Tribunal des baux, et non pas d'autres pièces nouvelles. L' art. 456a al. 1 CPC /VD autorise exceptionnellement le Tribunal cantonal, sans délibération publique, à ordonner l'administration de toute preuve ou mesure d'instruction qu'il juge utiles. Selon la jurisprudence cantonale, la production d'une pièce nouvelle doit être admise restrictivement eu égard notamment au droit des parties à la double instance quant à l'appréciation des faits (JdT 2003 III 16 consid. 2c p. 18). Le recourant ne démontre nullement en quoi l'autorité cantonale aurait enfreint arbitrairement cette disposition en limitant l'instruction complémentaire opérée en deuxième instance à la production de deux pièces, et non d'un lot de documents. En se bornant à clamer l'arbitraire, le recourant ne présente pas un moyen motivé tel que l'entend l' art. 106 al. 2 LTF . La critique est irrecevable.

E. 4

Le recourant soutient qu'en ayant exigé de sa part qu'il prouve strictement son besoin propre d'occuper les locaux remis à bail, et non qu'il le rende simplement vraisemblable, l'autorité cantonale a fait une fausse application du droit fédéral en posant des exigences de preuve incompatibles avec la jurisprudence du Tribunal fédéral. Il fait valoir qu'il a satisfait aux exigences de vraisemblance posées par cette jurisprudence en ce qui concerne le besoin propre du bailleur. Pour étayer ses dires, il se réfère aux déclarations de son père ainsi qu'aux dépositions de deux témoins, dont il livre quelques extraits.

E. 4.1

À côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé donné par l'une ou l'autre des parties est également annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). 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) 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 (cf.

ATF 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3a). 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 consid. 3 p. 108). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Est ainsi abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32). L'intérêt du bailleur doit au demeurant être effectif (arrêt 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.2). La résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêts 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1 et 4C.333/1997 du 8 mai 1998 consid. 3b et les références citées; DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 737 ch. 4.6). D'après la jurisprudence, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, la partie qui résilie doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments qui sont nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque (ATF 120 II 105 consid. 3c p. 111). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblables les motifs du congé (arrêts 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1 et 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

E. 4.2

La Chambre des recours a examiné la réalité du besoin propre dont s'est prévalu le défendeur en appréciant les dépositions de deux témoins et les déclarations du père du recourant. A considérer les liens qu'entretiennent ces témoins avec le recourant et les variations du père du défendeur dans ses différentes explications, elle a admis que l'appréciation de ces moyens de preuve opérée par le Tribunal des baux, lequel a nié l'existence d'un besoin propre, échappait à la critique. Elle en a déduit que le besoin personnel invoqué par le bailleur n'était pas établi, pas même sous l'angle de la vraisemblance. En matière de preuve, il sied de distinguer entre l'application de la juste conception du degré de certitude ou de vraisemblance exigé par le droit fédéral, qui ressortit à l'art. 8 CC, et le point de savoir si ce degré est atteint dans un cas concret, question qui relève de l'appréciation des preuves (ATF 130 III 321 consid. 5 p. 327). Comme on vient de le voir, les juges cantonaux ont estimé que le recourant n'avait à tout le moins pas rendu vraisemblable l'existence du besoin propre pour le bailleur d'occuper les locaux loués à la demanderesse. Le grief de violation de l'art. 8 CC, à supposer que le recourant ait entendu le soulever, est ainsi sans fondement, du moment que l'autorité précédente a jugé que le degré de preuve le plus bas - soit la vraisemblance - n'était pas atteint. Le recourant s'est abstenu de taxer d'indéfectible l'appréciation des preuves ayant conduit la cour cantonale à refuser de reconnaître la vraisemblance du besoin personnel du bailleur. Les critiques appellatoires du recourant sont en tout cas totalement impropres à démontrer un quelconque arbitraire (art. 9 Cst.) à cet égard. On ne voit de toute façon pas où réside l'arbitraire pour la Chambre des recours à avoir apprécié avec retenue les déclarations divergentes du père de l'actuel bailleur, ainsi que celles de deux témoins, dont l'un déclare bien connaître le recourant et l'autre est un employé de sa gérance. La critique doit être rejetée en tant qu'elle est recevable.

E. 5

Le recourant fait valoir que les résiliations de bail contestées sont justifiées par les nuisances provoquées par le café-restaurant exploité par l'intimée. Comme le Tribunal administratif, dans son arrêt du 28 octobre 2005, a réduit à 23 h en semaine les horaires d'exploitation de la pizzeria, il en conclut déjà que le bailleur subissait des émanations excessives autorisant les congés litigieux. S'il semble reconnaître désormais que le principe de l'extension de la terrasse était prévisible pour le bailleur, il conteste que ce dernier ait dû présager tout à la fois la survenance de nuisances excessives dues en particulier à une exploitation de la pizzeria toutes fenêtres ouvertes, la présence d'heures de fermeture pouvant aller jusqu'à 24 h, la mise en place par la locataire d'un faux plancher, ainsi que l'installation d'une ventilation avec extraction en façade. Il allègue encore en vrac que son père ne pouvait pas connaître, lors de la conclusion des baux, les nuisances dont le défendeur s'est plaint par la suite, qu'il serait sans importance que ce soit le fils du bailleur initial, et non celui-ci, qui s'est installé en 2002 dans l'appartement surplombant le café-restaurant, qu'aucun avertissement préalable ne devait être donné à l'intimée avant de résilier les baux et qu'il serait sans intérêt qu'aucun autre locataire de l'immeuble n'ait émis la moindre plainte au sujet de l'intimée.

E. 5.1

Procédant à une classification des congés donnés au mépris des règles de la bonne foi sur la base des cas considérés comme typiques d'un abus de droit, la doctrine moderne est d'avis que relève d'une attitude contradictoire déloyale le congé qui est signifié pour des motifs connus du bailleur à la conclusion du bail ou tolérés par lui pendant une longue période (cf. DAVID LACHAT, *op. cit.*, p. 735; SVIT-KOMMENTAR, 3e éd., Zurich 2008, n. 37 ad art. 271 CO ; ROGER WEBER, *Commentaire bâlois*, 4e éd., n. 5 ad art. 271/271a CO). Cette opinion est convaincante. On ne voit en effet pas à quel intérêt digne de protection pourrait correspondre un congé consacrant une illustration parfaite du venire contra factum proprium, puisque le bailleur se prévaut, dans une telle hypothèse, de circonstances dont il avait connaissance au moment où il a cédé l'usage de ses locaux.

E. 5.2

.

E. 5.2.1

Alors que l'action était pendante devant le Tribunal des baux, le recourant a acquis, le 6 mai 2004 par donation, la propriété des immeubles de son père. Il suit de là que dès cette date les baux conclus avec l'intimée le 30 octobre 1996 et le 1er juillet 1999 sont passés au donataire (i.e. le défendeur), avec tous les droits et les obligations qui s'y rattachaient (cf. art. 261 al. 1 CO ; ATF 127 III 273 consid. 4c/aa).

E. 5.2.2

Pour juger du mérite du grief soulevé, il convient de rappeler la chronologie de quelques faits et de mettre ceux-ci en perspective. Il a été constaté (art. 105 al. 1 LTF) que le 30 octobre 1996 le bailleur initial a loué à l'intimée des locaux commerciaux à usage d'un restaurant qui devait être exploité à l'enseigne « R. _____ » et qu'à cette époque la demanderesse exploitait déjà une terrasse ouverte le soir d'avril à octobre devant l'immeuble jouxtant celui où se trouvent lesdits locaux. Le bailleur avait ainsi une parfaite connaissance de l'usage qui allait être fait des locaux qu'il remettait à bail. Dans ce contexte, il est

manifeste, à considérer l'expérience de la vie, que le bailleur devait savoir que la présence de clients du café-restaurant mangeant des pizzas en soirée dans une terrasse installée au bas de son immeuble pouvait engendrer des nuisances sonores, en particulier pour le logement situé juste au-dessus des locaux remis à bail. Par contrat de bail du 1er juillet 1999, le bailleur a encore remis à l'intimée un autre local commercial situé à l'arrière du bâtiment dans lequel cette dernière exploite son établissement public. Le 24 juillet 2001, le Tribunal administratif a accordé l'effet suspensif au recours formé par la locataire contre une décision de l'autorité administrative qui avait ramené à 22 h 30 en semaine et à 23 h 30 le week-end l'heure de fermeture de la terrasse fixée à 24 h tous les jours; cette juridiction a motivé cette décision incidente en indiquant que l'exploitation de la terrasse n'avait donné lieu jusque-là à aucune plainte du voisinage. Il faut en déduire que la présence de clients consommant divers mets et boissons le soir sur la terrasse et à l'intérieur du café-restaurant ne provoquait pas de nuisances qu'il conviendrait de qualifier d'excessives, du moment que personne ne s'en était plaint. Au mois de mars 2002, le fils du bailleur initial s'est installé dans un appartement surplombant directement les locaux dans lequel la demanderesse exploite depuis 1996 un café-restaurant dont la terrasse était ouverte jusqu'à 24 h. On ne peut pas imaginer dans de telles circonstances qu'il ait supposé que ce logement se trouvât dans un endroit calme. Le 16 avril 2002, l'autorité administrative a délivré à l'intimée l'autorisation de maintenir sa terrasse à l'année au lieu de la période courant d'avril à octobre. Durant les trois premiers mois où il a habité dans le logement sis au-dessus de la pizzeria, le recourant n'a pas adressé de plainte à la locataire en raison d'émanations sonores ou olfactives. Aucune autre plainte émanant d'un locataire du même immeuble n'a d'ailleurs été formulée à l'endroit de l'intimée. Le 5 juillet 2002, le bailleur initial a résilié les deux baux qui le liaient à la demanderesse en se prévalant notamment des nuisances occasionnées aux occupants de l'immeuble. Or, comme on l'a vu, personne, avant cette date, n'avait reproché à l'intimée de provoquer des émanations excessives. L'enchaînement des faits montre que le fils du bailleur initial, lequel a repris les baux le 6 mai 2004 en acquérant par donation la propriété des immeubles de son père, s'est délibérément installé en mars 2002 dans un appartement dont il ne pouvait ignorer, de par sa situation au-dessus de la pizzeria, qu'il puisse subir des nuisances sonores, singulièrement en soirée. Ces nuisances ont du reste été considérées comme tolérables par le Tribunal administratif, étant donné que le logement en cause possède une pièce de séjour donnant sur une zone calme de l'arrière du bâtiment. Partant, les résiliations de baux litigieuses, en tant qu'elles sont fondées sur des nuisances générées par l'exploitation du café-restaurant de la demanderesse, reposent sur un motif qui était connu du bailleur lorsqu'il a conclu avec l'intimée. C'est donc sans violer le droit fédéral que la cour cantonale a jugé que les congés donnés le 5 juillet 2002 étaient abusifs au sens de l'art. 271 al. 1 CO, car ils relevaient d'un comportement contradictoire. Le moyen doit être rejeté.

E. 6

Le recourant semble enfin reprocher au Tribunal des baux, et implicitement à la cour cantonale, d'avoir enfreint l'art. 271a al. 1 let. d CO en affirmant que le congé extraordinaire qu'il a notifié à la demanderesse le 17 mars 2003 ne pouvait sortir d'effet. En pure perte. Dès l'instant où l'intimée avait saisi le Tribunal des baux le 13 mars 2003 principalement d'une requête en annulation des congés signifiés le 5 juillet 2002, le congé du 17 mars 2003 portant sur les locaux remis à bail le 1er juillet 1999 avait été donné pendant une procédure judiciaire en rapport avec ledit bail, d'où son annulabilité au regard de l'art. 271a al. 1 let. d CO.

E. 7

En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires et les dépens doivent être mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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