

VD_FINDINFO AP / 2010 / 121 vom 18. Dezember 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___121

FR: VD_FINDINFO AP / 2010 / 121 du 18 décembre 2008

IT: VD_FINDINFO AP / 2010 / 121 del 18 dicembre 2008

Regeste

SOUS-LOCATION, BAIL À LOYER, AUTORISATION OU APPROBATION{EN GÉNÉRAL}, RÉSILIATION, RÉSILIATION ANTICIPÉE, LOCAL PROFESSIONNEL, BAIL À FERME | 262 CO, 271a al. 1 let. b CO, 271a al. 1 let. d CO

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), 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 un jugement principal rendu par le Tribunal des baux. Interjeté en temps utile, le recours tend à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement.

E. 2

La Chambre des recours n'examine que les moyens de nullité expressément développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). En l'espèce, le recourant ne fait valoir aucun moyen ou grief de cet ordre. Bien plutôt, il considère que « le renvoi de la cause au Tribunal de baux pour compléter l'état de fait [...] n'est pas envisageable vu les circonstances » (cf. mémoire p. 19). Il demande ainsi à la Chambre des recours de procéder directement à des mesures d'instruction sous forme de réaudition d'un témoin et de prise en considération des nouvelles pièces produites (cf. mémoire p. 15 et pp. 18-19). Cette requête sera examinée dans le cadre du recours en réforme, le Tribunal cantonal pouvant corriger ou compléter l'état de fait sur la base du dossier, conformément à l'art. 452 al. 1ter et 2 CPC. Il s'ensuit que le recours en nullité est irrecevable. Quant au recours en réforme, il est recevable.

E. 3

Lorsqu'elle est saisie d'un recours en réforme interjeté 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, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler de 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. 1ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier sans réadministration des preuves déjà administrées. Il 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 ; 2001 III 128).

E. 4

Détermination du nombre de places à louer Sur la base des renseignements obtenus, le taux d'occupation des parkings lausannois se situe entre 70 et 80 %. Le parking dispose de 77 places. Pour nos calculs, nous retenons un taux d'occupation de 75 % que nous jugeons réalisable compte tenu de son emplacement. Ainsi, nous estimons à 58 les places louées en permanence. Le prix des places mensuel varie entre Fr. 140.-- et Fr. 175.--. Pour nos calculs, nous estimons que les places peuvent être louées, en moyenne, à Fr. 150.-- par mois, y compris les frais accessoires (chauffage, éclairage, etc.). Calcul du loyer supportable 58 places à Fr. 1'800.-- par an, soit Fr. 104'400.-- dont à déduire 25 % de bénéfice, de frais généraux et de risques Fr. -26'100.-- _____ Fr. 78'300.-- Sur la base de la situation du parking, de son état d'entretien et des inconvénients (surtout les rampes d'accès trop étroites), la marge de bénéfice de 25 % pour la couverture des frais généraux et des risques, déduite des recettes annuelles est entièrement justifiée. Le loyer économiquement supportable et justifié pour ce parking peut être estimé à un coût total net de Fr. 78'300.--. Dans l'estimation du loyer économiquement supportable, nous nous sommes basés sur un bail d'une durée de cinq ans environ. Nous mentionnons enfin que nous avons admis que la partie de l'immeuble estimée serait utilisée comme parking. Si cette partie pouvait servir à un autre usage, le loyer supportable pourrait aboutir à un autre résultat. [...] » Le recourant requiert à cet égard la réaudition du témoin G. _____ dont la déposition aurait été méconnue par le tribunal, alors qu'il s'agirait d'un témoignage d'une « importance cruciale ». En outre, il souligne, en se référant aux comptes d'exploitation produits par les intimés, que le commerce d'achat et de vente de véhicules a disparu depuis 2005, ce qui rend douteux le fait que le sous-bail à loyer conclu oralement avec R. _____ porte sur une demi-vitrine seulement. Le recourant articule ensuite ses moyens en trois phases. Il commence par examiner la portée de la sous-location autorisée en l'espèce sur une partie des locaux pour dénoncer le fait que la sous-location actuelle, qui porte selon lui sur l'entier des locaux loués, excède le périmètre de l'autorisation donnée lors de la conclusion du contrat, sans que les locataires aient demandé, cas échéant obtenu, une autorisation du bailleur en ce sens. Or, les conditions de sous-location ayant été modifiées, un nouveau consentement devait être requis du bailleur. Puis, le recourant entreprend de démontrer que la résiliation anticipée du bail était en l'occurrence justifiée, en se fondant sur l'art. 257f al. 3 CO (maintien du bail devenu insupportable pour le bailleur) et sur l'art. 262 al. 2 CO. Il invoque plus particulièrement le caractère abusif des conditions de sous-location, le bénéfice retiré par les intimés de la sous-location du parking étant selon lui largement excessif, ainsi que la durée illimitée de la sous-location, les intimés n'ayant d'aucune manière manifesté leur intention de reprendre l'exploitation de l'atelier mécanique, ce qui revient selon lui à substituer un locataire par la voie détournée de la sous-location. Enfin, le recourant se défend d'avoir voulu, en soumettant un projet de convention aux intimés, élever des prétentions léonines à leur encontre puis d'avoir résilié le bail du fait de leur refus de signer ledit document. Il conteste de même avoir contrevenu à l'art. 271a al. 1 let. d CO, la procédure introduite par les intimés devant la Commission de conciliation visant à faire constater que les conditions de la sous-location ne sont pas abusives l'ayant été selon lui au mépris des règles de la bonne foi. Il réfute également avoir eu lui-même un comportement contradictoire et déloyal, la présente procédure démontrant au contraire que ce sont les intimés qui n'ont cessé de louvoyer « pour se préserver un revenu qui devrait échoir au propriétaire de l'immeuble » (mémoire de recours, p. 18).

A teneur de l'art. 262 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (al. 1), lequel ne peut le refuser que dans l'un des trois cas envisagés à l'al. 2 (refus de communiquer les conditions de la sous-location [let. a]; conditions de la sous-location abusives par rapport à celles du bail principal [let. b]; sous-location présentant pour le bailleur des inconvénients majeurs [let. c]). L'art. 257f al. 3 CO permet notamment au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, persiste à enfreindre son devoir de diligence de manière à rendre le maintien du bail insupportable pour son cocontractant ou les habitants de l'immeuble. Le Tribunal fédéral a rappelé qu'une sous-location sans le consentement du bailleur – notamment lorsque le locataire s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer – peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Le seul fait de ne pas requérir le consentement du bailleur ne suffit toutefois pas à justifier un congé anticipé, sans avertissement préalable. Pour respecter la condition de la protestation prescrite à l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur qui apprend que l'objet remis à bail est sous-loué sans son consentement, doit inviter le locataire, par écrit, à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation. Si le bailleur choisit la première injonction, le preneur a tout de même la possibilité de requérir le consentement de son cocontractant, qui peut être donné après coup. Si le locataire ne réagit pas à l'avertissement écrit du bailleur, un congé anticipé sera fondé, en tout cas, lorsqu'un examen rétrospectif des faits permet de conclure que le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location. Dans ce cas, l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur posée à l'art. 257f al. 3 CO n'a pas de portée indépendante (ATF 134 III 446 c. 2.2. ; cf. également ATF 134 III 300 c. 3.1 et 3.2).

E. 6

Il convient, dans un premier temps, d'appréhender la portée de l'autorisation de sous-location accordée par le bailleur. Celle-ci résulte de l'art. 31 des dispositions particulières du bail, qui stipule, sans autre condition, que, « en dérogation à l'art. 6 du bail, les locataires sont autorisés à sous-louer une partie de leurs locaux ». Lesdits locaux sont répertoriés dans l'en-tête du contrat. Les premiers juges se sont référés à la lettre de la gérance aux locataires du 10 mars 1992 (pièce 4 du demandeur = pièce 3 des défendeurs), dans laquelle la représentante du bailleur distinguait entre la possibilité offerte par le bail de sous-louer une partie des locaux et celle de louer de nombreuses places de parc. Ils ont par conséquent estimé que la sous-location au sens du bail litigieux ne pouvait porter que sur la partie des locaux effectivement sous-loués par les intimés, à savoir une vitrine-bureau, la moitié de la deuxième vitrine, ainsi que l'atelier mécanique, mais qu'elle ne concernait pas le parking d'environ huitante places, cédé aux défendeurs afin qu'ils l'exploitent. Les premiers juges ont ainsi constaté que l'activité nécessaire à cette exploitation était directement exercée par le défendeur A.S. _____ – avec les charges et profits qui en découlent – et non par un tiers auquel le parking en tant que tel aurait été cédé à titre onéreux aux fins, pour lui, de l'exploiter. Tirant un parallèle avec l'activité hôtelière, ils ont considéré que cette activité ne saurait être régie par les dispositions sur le sous-bail ou le sous-affermage, qu'elle était lucrative et qu'elle correspondait à l'usage convenu, ce qui était clairement perçu par la gérance dans son courrier précité. Cette manière de voir ne peut qu'être confirmée. On ne voit pas, en particulier, ce que l'estimation du loyer supportable des locaux à laquelle a procédé en son temps – soit avant la signature du bail litigieux – la fiduciaire [...] pourrait y changer. Cette pièce, dont il n'a pas été démontré qu'elle résulterait

d'une négociation entre parties ou qu'elle ferait partie de l'accord contractuel intervenu entre elles, se présente comme une analyse économique des risques encourus par le futur locataire et exploitant du parking. Rien ne permet d'en déduire, comme le fait le recourant, que le contrat devait contenir une autorisation de sous-location relative à cette partie des locaux loués « pour permettre aux parties de mettre en œuvre leur accord » (mémoire de recours, p. 7). On doit au contraire constater avec les intimés que le recourant – qui a également produit cette pièce – était au courant des composantes économiques de l'exploitation commerciale des locations de places de parc. Sa contestation provient exclusivement du fait que les revenus générés par cette exploitation ont augmenté. Or, comme le font observer pertinemment les intimés, les parties initiales au contrat de bail n'ont prévu nulle part une limitation des revenus, ni n'ont envisagé d'inclure une clause tenant compte de l'évolution du bénéfice, voire de conclure un contrat liant le montant du loyer au chiffre d'affaires, tel un bail partiaire (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n. 2.1 p. 84 et n.10 p. 499). Il est dès lors vain de se demander si l'autorisation de sous-location partielle des locaux a été donnée « en blanc » et si les locataires devaient demander « une autorisation pour la sous-location qui excédait le périmètre initial ». Au reste, une autorisation de sous-louer donnée d'avance « en blanc » par le bailleur est reconnue comme licite tant par la doctrine (cf. Lachat, *op. cit.*, n. 2.6 p. 582 ; *idem*, *Commentaire romand*, n. 9 ad art. 262 CO, p. 1372 ; SVIT *Kommentar*, n. 2 ad art. 262 CO, p. 355 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 4 et 33 ad art. 262, p. 668) que par la jurisprudence (cf. TF 4A_199/2007 du 17 décembre 2007 c. 4.3.1). Une telle autorisation peut être donnée de manière générale et inconditionnelle ; mais elle peut aussi être soumise à certaines conditions ou modalités d'octroi (cf. ATF précité, avec réf. à Roncoroni, in *Mietrechtspraxis* 2006, pp. 86-87, note 116). Or, en l'espèce, la sous-location à laquelle a consenti le bailleur dans le contrat de bail litigieux – qui concernait, comme on l'a vu, les locaux autres que les places de parc – n'était pas limitée par de quelconques conditions ou modalités de sorte que les locataires n'étaient pas tenus de lui communiquer en cours de bail des renseignements au sujet de ladite sous-location. Quoiqu'il en soit, les pièces comptables requises par le bailleur lui ont été fournies par les locataires, même si celles-ci n'étaient pas auditées (cf. décision de la Commission de conciliation du 20 août 2007), de même que les pièces complémentaires concernant les comptes 2007. Il s'ensuit que le moyen tendant à établir que la sous-location autorisée par le bailleur s'est en réalité étendue à l'entier des locaux loués et à faire admettre que l'absence de consentement du bailleur à la sous-location excédant le périmètre initial de l'autorisation serait constitutif d'une violation, par les locataires, de leur devoir de diligence doit être rejeté, sans qu'il soit nécessaire de procéder aux mesures d'instruction requises par le recourant. A cet égard, on ne voit pas en quoi la réaudition du témoin G._____, portant sur l'étendue de la sous-location autorisée, serait utile au sort du recours. Non seulement ce témoin a été entendu par le Tribunal des baux, mais si véritablement la déposition de ce témoin revêtait une telle importance aux yeux du recourant, il appartenait à ce dernier de requérir la verbalisation, dans sa teneur essentielle, de ce témoignage (cf. JT 2001 III 80), ce qu'il s'est abstenu de faire (cf. p.-v. p. 13). Quant aux pièces nouvelles produites avec le mémoire de recours, il s'agit d'un pur échange de courriers entre les conseils des parties postérieur au dépôt du présent recours et on ne discerne pas en quoi ces pièces contribueraient à mieux cerner la réalité de certains faits litigieux.

E. 7

Compte tenu de ce qui précède, force est de constater que, comme en ont jugé à bon droit tour à tour la Commission de conciliation puis le Tribunal des baux, le recourant n'avait pas

de motif justifiant une résiliation anticipée du bail. En particulier, les conditions d'une telle résiliation en cas de sous-location sans le consentement du bailleur (cf. ATF 134 III 446 précité c. 2.2) ne sont in casu pas réalisées. Quant à la partie des locaux pour laquelle le bailleur avait donné par avance son consentement à une sous-location, le recourant ne rend plausible ni le caractère abusif des conditions de sous-location ni ne démontre en quoi la gestion de l'atelier mécanique par le sous-locataire actuel rendrait le maintien du bail insupportable. Que le produit de cette sous-location s'ajoute aux revenus générés par l'exploitation du parking n'a en soi rien de répréhensible, cette dernière activité étant bien exercée par l'intimé A.S. _____ personnellement. Dès lors, le moyen du recourant, qui repose exclusivement sur une prétendue violation du contrat consistant en une « sous-location » du parking à des conditions abusives doit être rejeté.

E. 8

Reste à examiner la validité de la résiliation ordinaire signifiée en même temps, à titre subsidiaire, par la représentante du bailleur, à chacun des locataires. L'art. 271a al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur notamment dans le but d'imposer une modification unilatérale défavorable au locataire ou une adaptation de loyer (let. b) et 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 (let. d). a) Le recourant tente de minimiser les nouvelles prétentions contenues dans le projet de convention qu'il a soumis aux intimés le 12 avril 2007 et conteste que le refus, par ceux-ci, de signer un tel accord soit à l'origine de la résiliation du bail. Certes, la lettre de résiliation du bail adressée aux locataires une dizaine de jours après que le projet susmentionné eut été refusé par les locataires selon lettre de leur conseil du 16 mai 2007 ne fait pas référence à cette circonstance, mais seulement au fait que les comptes d'exploitation dûment révisés n'auraient pas été produits dans le délai fixé et que cela constituerait de leur part une violation de leur devoir de diligence. Or, la convention tendait notamment à faire admettre aux intimés que les conditions de la sous-location telles que pratiquées depuis le début du bail étaient abusives et à obtenir qu'ils « dédommagent » le bailleur en lui versant une somme conséquente prélevée sur leur bénéfice prétendument excessif. Ainsi, la proximité dans le temps entre ce refus par les locataires de signer un tel accord et la résiliation de leur bail rend suffisamment vraisemblable, au sens de la doctrine et de la jurisprudence, le lien existant entre la résiliation et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention (cf. Lachat, Le bail à loyer, n. 5.3.3 p. 743 et les réf. citées). Au reste, comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, le motif de résiliation invoqué expressément par le bailleur s'est révélé infondé. A cela ne change rien le fait que la résiliation ordinaire ait été signifiée à titre subsidiaire seulement, les conditions légales étant applicables dans cette hypothèse aussi. b) Le recourant conteste également que la résiliation soit annulable sous l'angle de l'art. 271a al. 1 let. d CO. Il soutient que, par leur requête du 16 mai 2007 adressée à la Commission de conciliation tendant à faire constater que les conditions de la sous-location n'étaient pas abusives, les intimés auraient procédé de manière préventive pour bénéficier de la protection offerte par cette disposition et qu'ils auraient agi au mépris de la bonne foi. On ne voit cependant pas en quoi les locataires, auxquels le bailleur venait de soumettre un projet de convention les appelant à reconnaître que les conditions de la sous-location qu'ils pratiquaient étaient abusives, auraient été de mauvaise foi en faisant constater judiciairement qu'elles ne l'étaient pas. Au reste, la Commission de conciliation saisie de cette requête l'a traitée dans sa décision du 20 août 2007, en constatant l'échec de la conciliation sur ce point (pp. 2 et p. 4 infra). Le fait que les conclusions des locataires

requérants n'ont pas été reprises dans le dispositif du jugement attaqué, mais qu'elles ont été examinées par le Tribunal des baux dans les considérants de sa décision, est sans incidence à ce propos. c) Vu ce qui précède, il n'est pas nécessaire à la solution du litige d'examiner si, comme l'ont retenu les premiers juges par surabondance sans motiver plus avant leur point de vue, le comportement du recourant doit être qualifié de contradictoire et déloyal ni si la résiliation litigieuse tombe également sous le coup de l'art. 271 CO. Il s'ensuit que ce dernier moyen doit lui aussi être rejeté.

E. 9

Le recours est ainsi entièrement mal fondé et doit donc être rejeté. Le recourant, qui succombe, devra verser, outre les frais de justice, des dépens de deuxième instance aux intimés, qu'il se justifie de fixer à 3'000 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 9'800 fr. (neuf mille huit cents francs). IV. Le recourant Q._____ doit verser aux intimés A.S._____ et B.S._____, créanciers solidaires, la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 21 avril 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 Isabelle Salomé Daïna (pour Q._____), ■ Me Pierre-Louis Imsand (pour A.S._____ et B.S._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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 :

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