

# VD\_FINDINFO AP / 2011 / 111 vom 5. Februar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-02-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_111](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___111)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2011 / 111 du 5 février 2010

IT: VD\_FINDINFO AP / 2011 / 111 del 5 febbraio 2010

## Regeste

CULPA IN CONTRAHENDO, LIEN DE CAUSALITÉ, BAIL À LOYER | 452 al. 2 CPC, 13 LTB

## Erwägungen

### E. 1

Depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC), soit la date de l'expédition du dispositif (ATF 137 III 127 et 130). En l'occurrence, le dispositif de la décision attaquée a été envoyé pour notification aux parties le 25 février 2010. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966), la Chambre des recours du canton de Vaud étant compétente (art. 81a al. 2 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1] et art. 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]).

### E. 2

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. a) En l'espèce, le recourant conclut subsidiairement à l'annulation du jugement en invoquant le grief d'appréciation arbitraire des preuves en violation des art. 4 al. 1 et 5 al. 3 CPC-VD. Toutefois, les éventuelles informalités invoquées par le recourant sont susceptibles d'être corrigées dans le cadre du recours en réforme, vu le large pouvoir d'examen en fait conféré par les art. 452 et 456a CPC-VD dans le cadre de ce recours, de sorte que ces griefs sont irrecevables en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, pp. 655-656). Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme. b) 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, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois pas 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<sup>ter</sup> CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il 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). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées.

### E. 3

a) Les premiers juges ont considéré que la défenderesse n'avait commis aucune violation fautive de ses devoirs durant les pourparlers précontractuels. Ils ont retenu que le demandeur ne pouvait pas ignorer que les locaux du rez-de-chaussée devaient être loués en un seul bloc, de préférence à une seule personne, et que cette information primordiale lui avait été communiquée dès le début des pourparlers précontractuels. Dans l'impossibilité de prendre seul cette location, le demandeur avait lui-même recherché deux autres locataires, faute de quoi la défenderesse ne signerait pas de contrat de bail avec lui. Le premier contrat, reçu le 15 juin 2006, n'était qu'un modèle de contrat, contrairement au second, reçu le 6 novembre 2006, qui mentionnait clairement le demandeur comme locataire. Toutefois, dès lors que seul le demandeur avait signé ledit contrat lorsque les pourparlers ont été interrompus le 20 mars 2007, celui-ci ne déployait aucun effet juridique conformément à la clause n° 14.7. En outre, le contrat de vente du 22 décembre 2006 prévoyait expressément que l'acquéreur devait reprendre les clauses et conditions des baux à loyer, de sorte que la vente de l'immeuble n'a pas été la cause de l'échec des pourparlers entre les parties. A l'appui de son recours en réforme, le recourant reproche au Tribunal des baux une mauvaise application des règles sur la responsabilité précontractuelle. Il expose que, tout en exerçant des pressions insistantes sur lui en novembre 2006 pour qu'il signe le contrat – ce qu'il a finalement fait le 24 novembre 2006 –, la défenderesse a à l'évidence mené parallèlement des discussions tendant à la vente de l'immeuble intervenue le 22 décembre 2006. C'est donc de toute mauvaise foi qu'elle a tu ledit contrat de vente et qu'elle a ensuite continué à conforter le recourant dans l'idée de la conclusion d'un contrat de bail, tant avec lui qu'avec M. \_\_\_\_\_, jusqu'à ce qu'elle lui annonce laconiquement, le 20 mars 2007, que la surface à louer n'était plus disponible. A tout le moins, le recourant considère que la défenderesse avait l'obligation, à partir de cette date, de l'aviser de la teneur du contrat de vente s'agissant du loyer net minimum exigible (280 fr./m<sup>2</sup>), deux fois plus élevé que celui convenu en tout cas durant les trois premières années du bail (140 fr./m<sup>2</sup>). La défenderesse doit par conséquent assumer les dépenses qu'il a consenties de bonne foi. b) La culpa in contrahendo repose sur l'idée que, pendant les pourparlers, les parties doivent agir selon les règles de la bonne foi (ATF 121 III 350 c. 6c). Pour que la responsabilité de l'une des parties soit engagée de ce chef, il faut en tous les cas que celle-ci ait agi de manière contraire aux règles de la bonne foi, que l'autre partie ait subi un dommage et qu'il existe un lien de causalité entre ce dommage et le comportement en cause (ATF 121 III 350 c. 6d et 7a; SJ 1996 p. 197; Rainer Gonzenbach, *Culpa in contrahendo im schweizerischen Vertragsrecht*, thèse Berne 1987, pp. 83, 92 et 138; Christine Chappuis, *Responsabilité fondée sur la confiance: un tour d'horizon*, in *La responsabilité fondée sur la confiance*, Zurich 2001, pp. 21 ss, 25). Les règles de la bonne foi imposent à chaque partie de négocier sérieusement, conformément à ses véritables intentions; il lui appartient en outre de renseigner l'autre, dans une certaine mesure, sur les circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat, ou de le conclure à des conditions déterminées (ATF 125 III 86 c. 3c; ATF 121 III 350 c. 6c; ATF 116 II 695 c. 3; ATF 105 II 75 c. 2a et les arrêts cités). Le devoir de se comporter sérieusement suppose de ne pas engager, ni de poursuivre des négociations en ayant l'intention de ne pas conclure le contrat; il implique également de ne pas mener des pourparlers de manière à faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité. En revanche, chaque partie a le droit de rompre les pourparlers sans être obligée d'en donner les raisons. Ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une culpa in contrahendo sera retenue en cas de rupture des pourparlers (Kramer, *Berner Kommentar*, n. 13 ad art. 22

CO). A cet égard, il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre; en principe, la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait à ses risques et périls (TF 4C\_247/2005 du 17 novembre 2005 c. 3.1; TF 4C\_381/2002 du 29 avril 2003 c. 5; TF 4C\_52/2001 du 29 octobre 2001, publié in SJ 2002 I 164 c. 3a et les références citées). c) En l'espèce, on ne saurait retenir que l'intimée a agi de mauvaise foi pendant toute la durée des pourparlers transactionnels. En effet, il y a lieu d'admettre, à l'instar des premiers juges, que le recourant savait que le propriétaire ne souhaitait contresigner son contrat de bail que si tous les contrats de location du rez-de-chaussée de l'immeuble étaient signés, que cette information primordiale lui avait été communiquée dès le début des pourparlers précontractuels, qu'il avait lui-même entrepris des démarches en vue de trouver des partenaires et n'avait jamais été en mesure d'en présenter pour l'entier de la surface disponible. Le recourant ne le conteste du reste pas. En outre, si la vente de l'immeuble n'était pas intervenue, aucun élément au dossier ne permet de retenir que les pourparlers auraient abouti en l'absence de cette condition clairement énoncée depuis le départ et par ailleurs réitérée par l'intimée dans son courrier du 6 novembre 2006. En d'autres termes, sachant que cette condition essentielle n'était pas réalisée, c'est à ses propres risques que le recourant a engagé des frais avant la conclusion définitive du contrat et il doit en assumer les conséquences. Cela scelle le sort du recours. d) Par surabondance, on relèvera que l'existence de négociations parallèles en vue de la vente de l'immeuble n'est pas plus un critère pour reconnaître une culpa in contrahendo. Selon la jurisprudence, lorsqu'un accord précontractuel ou lettre d'intention a été signé entre les parties, le devoir d'information est accru, en ce sens que les parties doivent communiquer à l'autre l'existence de pourparlers parallèles, voire la teneur d'offres éventuelles en ce sens (Schlosser, Les lettres d'intention : portée et sanction des accords précontractuels, in Responsabilité et assurance, Etudes en l'honneur de Baptiste Rusconi, Lausanne 2000, pp. 360-361; CREC I/366 du 16 juin 2004 c. 4). Il ressort toutefois du cas d'espèce qu'aucun accord précontractuel ou lettre d'intention n'a été signé et que les pourparlers entamés relevaient de « simples » négociations précontractuelles, de sorte que l'intimée n'avait pas à informer le recourant de l'existence de négociations parallèles. Cela étant, il n'y a manifestement pas de lien de causalité entre une éventuelle culpa in contrahendo liée auxdites démarches parallèles en vue de la vente de l'immeuble et le dommage allégué. En revanche, le principe de la bonne foi commandait à l'intimée d'informer le recourant de la vente de l'immeuble intervenue le 22 décembre 2006, dès lors que le prix du mètre carré arrêté était sensiblement supérieur à ce qui avait été convenu entre les parties et que cela aurait pu influencer sur les négociations en cours. Partant, seuls les frais engagés après cette date pourraient être en relation de causalité avec une éventuelle culpa in contrahendo. A cet égard, il ressort des pièces du dossier que la confirmation de commande du 14 décembre 2006 de la société C. \_\_\_\_\_ Sàrl – laquelle indique qu'un acompte de 25'900 fr., correspondant à 10 % du total dû, a déjà été versé, mais sera perdu en cas d'annulation de la commande – est antérieure à la date de la vente de l'immeuble. Peu importe la quittance de 25'000 fr. établie par C. \_\_\_\_\_ Sàrl en date du 31 décembre 2006, dès lors que dite somme était due dès la confirmation de commande du matériel. L'acompte de 500 fr. versé à D. \_\_\_\_\_ date certes du 19 janvier 2007, mais on ignore quand les prestations y relatives ont été commandées et fournies, ce qu'il appartenait au recourant d'établir. Il en va de même de la facture de H. \_\_\_\_\_ du 29 juin 2007 pour un montant de 8'350 €. Enfin, une partie des notes d'honoraires de Me Dénériaz pourrait entrer en ligne de compte, soit celles du 22 décembre 2006 au 20 mars 2007, mais le dossier

ne contient aucun détail – en particulier aucune correspondance – relatif à cette période. Au vu de ce qui précède, force est de constater que le recourant échoue dans la preuve d'un dommage en lien de causalité avec une éventuelle responsabilité précontractuelle de l'intimée.

#### **E. 4**

En définitive, le recours d'O.\_\_\_\_\_ doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

#### **E. 5**

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 745 fr., sont mis à la charge du recourant (art. 230 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). Obtenant gain de cause, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il convient de fixer à 2'000 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]). 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 745 fr. (sept cent quarante-cinq francs). IV. Le recourant O.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée J.\_\_\_\_\_AG la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du

#### **E. 8**

juin 2011 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 Pierre Chiffelle (pour O.\_\_\_\_\_) ■ Me Eric Muster (pour J.\_\_\_\_\_AG) La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 44'510 fr. 50. 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 du canton de Vaud La greffière :

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