

VD_FINDINFO HC / 2010 / 254 vom 15. April 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-04-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___254

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 254 du 15 avril 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 254 del 15 aprile 2010

Regeste

BAIL À LOYER, PRINCIPE DE LA CONFIANCE {INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, PRINCIPE DE LA BONNE FOI, RÉSILIATION, RÉSILIATION IMMÉDIATE, FARDEAU DE LA PREUVE | 8 CC, 18 al. 1 CO, 18 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 452 al. 1ter CPC, 452 al. 2 CPC, 452 CPC, 13 LTB

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, 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 les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Interjeté en temps utile, le recours, qui tend à la nullité et à la réforme, est recevable en la forme.

E. 2

Nonobstant la formulation de ses conclusions, la recourante ne fait valoir aucun moyen de nullité spécifique à l'appui de son recours. La cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés, le recours en nullité est irrecevable (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

E. 3

a/aa) 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 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. 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 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). bb) Dans son mémoire, la recourante a procédé, par allégués, à un rappel des faits. Ce faisant, elle se borne à opposer sa version des faits à ceux retenus par le Tribunal des baux, sans indiquer en quoi ces derniers seraient contraires aux éléments du dossier. Au demeurant, l'état de fait du jugement entrepris est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celles-ci. Il n'y a en outre pas lieu de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme. b) La production de pièces nouvelles en seconde instance est exclue, à moins qu'elle n'intervienne dans le cadre d'une instruction complémentaire ordonnée par le

Tribunal cantonal en application de l'art. 456a CPC (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 11 ad art. 13 LTB, p. 143). Les pièces produites par la recourante, si tant est qu'elles ne figurent pas déjà au dossier, sont ainsi irrecevables. Quoi qu'il en soit, les deux extraits du Registre du commerce, desquels il ressort que la recourante a désormais son siège à Genève et que K._____ a été dissoute et radiée, constituent des faits notoires (cf. TF 5A_62/2009 du 2 juillet 2009 c. 2.1). Il en est de même du fait que Y._____ a succédé à cette fondation, selon la loi genevoise topique parue à la Feuille des avis officiels. c) Les conclusions du recours en réforme ne sont ni nouvelles ni plus amples que celles prises en première instance; elles sont recevables (art. 452 al. 1 CPC).

E. 4

a) Il convient de traiter en premier lieu la dernière des conclusions principales prise par la recourante, soit que l'intimé soit débouté «de toutes autres ou contraires conclusions». b) La recourante ne conteste pas qu'après la première résiliation donnée par elle le 25 janvier 2005 pour le 31 juillet 2005, elle a occupé - avec l'accord de la propriétaire - les locaux loués jusqu'au 31 mars 2006, puis qu'elle a quitté les lieux en avril 2006 ensuite de la résiliation pour demeure dans le paiement du loyer (cf. mémoire de recours, all. 38-39, p. 9). On ne discerne pas dans l'argumentation de son recours les motifs sur lesquels elle entend se fonder pour justifier qu'elle ne serait pas débitrice des montants alloués à l'intimé par les premiers juges. Néanmoins, la conclusion en cause est prise à la suite de celle tendant à l'allocation de l'indemnité litigieuse de 50'000 fr. discutée dans le mémoire. On peut ainsi en déduire que la recourante ne remet plus à proprement parler en cause les montants dus à titre d'impayés de loyer et de frais accessoires, mais que, selon elle, ceux-ci devraient être compensés, quand bien même aucune déclaration de compensation n'a été faite, que ce soit dans l'acte de recours ou dans la demande reconventionnelle du 30 juillet 2008. Certes, une déclaration de compensation peut ne pas être nécessaire à partir du moment où des conclusions reconventionnelles en paiement sont prises dans la réponse (art. 124 al. 1 CO, pondéré par l'ATF 59 II 382, JT 1934 I 137, qui renvoie en partie au droit cantonal de procédure; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} éd., Berne 1997, pp. 675-676). Cependant, en droit vaudois, une déclaration de compensation doit être faite soit par une déclaration en ce sens avant le procès, soit par une déclaration expresse en procédure (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 6 ad art. 272 CPC, p. 424). Cela est toutefois sans incidence en l'espèce, au vu des éléments qui seront développés au considérant suivant. De plus, les considérations des premiers juges - exposées en pages 4 à 10 du jugement -, qui ont conduit à l'allocation à K._____ de la quasi totalité de ses conclusions en paiement, sont complètes et convaincantes. Elles peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC).

E. 5

La recourante conclut également à ce que l'intimé soit condamné à lui verser la somme de 50'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 17 février 2006. Elle critique en substance la non-application de l'art. 27 de l'annexe au contrat de bail du 26 avril 2000. a/aa) Dit article énonce que «si à l'échéance du présent bail, le bailleur ne souhaite pas le reconduire, une somme unique et globale de Fr. 50'000.- sera versée au locataire à titre de dédommagement pour les travaux qu'il aura fait exécuter». Après interprétation de cette clause, les premiers juges ont considéré que ce montant n'avait pas à être versé, dès lors que cet article visait le cas où c'était le bailleur qui ne souhaitait pas reconduire le contrat à son échéance et que le

premier congé avait en l'espèce été donné par la locataire le 25 janvier 2005 (cf. jgt, p. 11). bb) En présence d'un litige sur l'interprétation d'une disposition contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances; le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (Engel, op. cit., p. 216; Tercier, *Le droit des obligations*, 4^{ème} éd., 2009, n. 196, pp. 57-58; ATF 133 III 675 c. 3.3; ATF 131 III 606 c. 4.1; ATF 130 III 417 c. 3.2; ATF 129 III 118 c. 2.5). b/aa) La recourante soutient qu'il y a eu une fausse application du principe de la confiance. Si elle ne conteste pas que c'est elle qui a résilié le bail le 25 janvier pour le 31 juillet 2005, il s'agissait selon elle en réalité de négocier de nouvelles conditions de location, au motif que la nouvelle bailleresse ne lui avait pas fait part de ses intentions quant à une éventuelle poursuite des relations contractuelles. Elle semble ainsi argumenter que si elle a donné son congé, c'était parce que K. _____ allait prochainement résilier le bail. La recourante estime ainsi avoir droit à l'indemnité prévue contractuellement, puisqu'elle n'aurait fait qu'anticiper une résiliation qui allait intervenir. Outre qu'aucun élément au dossier ne vient confirmer cette version, on ne saurait procéder à une telle interprétation d'un supposé comportement de K. _____. Il ressort de l'état de fait que c'est la recourante qui a résilié le contrat de bail du 26 avril 2000 pour le 31 juillet 2005, congé que la bailleresse a accepté (cf. jgt, p. 4). Rien ne permet toutefois d'affirmer que cette dernière aurait eu l'intention de résilier le contrat pour cette date, qui était le premier terme possible. La recourante se réfère à un paragraphe de la lettre de K. _____ du 13 février 2007, qui ne fournit cependant aucun élément à l'appui de cette thèse. Il résulte de ce qui précède que c'est bien la recourante qui a résilié le contrat de bail du 26 avril 2000. Si elle espérait de la sorte obtenir de meilleures conditions de location en proposant un nouveau contrat, elle devait en supporter les risques, peu importe la représentation qu'elle se faisait des intentions de sa cocontractante. Etant l'initiatrice de la résiliation, la recourante ne pouvait dès lors prétendre au versement de l'indemnité de 50'000 francs. bb) C'est en outre à juste titre que le jugement retient que les rapports contractuels se sont poursuivis sur la base d'un nouveau contrat, qui a pris fin le 31 mars 2006 ensuite de la résiliation extraordinaire pour demeure du locataire (cf. art. 257d CO, jgt. pp. 4-5). On peut admettre avec les premiers juges que, jusqu'à cette date, les conditions de location sont restées identiques à celles du premier contrat (cf. jgt, p. 5). Ainsi, on ne voit pas en quoi le principe de la bonne foi aurait été violé et aucun élément de fait ne vient appuyer la thèse de la recourante. c/aa) La recourante tente de justifier son retard dans le paiement des loyers en exposant que la bailleresse aurait fait régner une certaine confusion et que la recherche de repreneurs pour l'immeuble l'aurait «déstabilisée sur le plan financier, ce qui a entraîné des arriérés de loyer» (mémoire, p. 17). La recourante invoque en outre que l'art. 27 de l'annexe ne fait pas de distinction entre une résiliation ordinaire et extraordinaire, les investissements restant les mêmes quel que soit le motif de résiliation (mémoire de recours, pp. 16-17). bb) L'art. 257d CO autorise le bailleur à mettre un terme au contrat avant son échéance, lorsque le locataire est en demeure pour s'acquitter du loyer. Il s'agit d'une résiliation extraordinaire, par opposition au congé

ordinaire (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 660-661). Les premiers juges ont procédé à l'interprétation selon le principe de la confiance de l'art. 27 de l'annexe au contrat de bail du 26 avril 2000. Sur la base des termes de cette clause, ils ont estimé que celle-ci ne trouvait application qu'en cas de congé ordinaire donné par la bailleresse «pour l'échéance du présent bail» (cf. jgt, pp. 11-12). Le Tribunal des baux a en outre considéré que la recourante n'avait pas rapporté de preuve contraire aux termes clairs de l'accord, alors que, ses allégations s'éloignant du sens objectif qui pouvait y être donné, elle en supportait le fardeau. La bonne foi commandait également cette interprétation, dès lors que, si l'on admettait le versement de l'indemnité même en cas de congé extraordinaire - notamment pour défaut de paiement -, il suffirait à la locataire de cesser le paiement des loyers pour obtenir automatiquement le versement du montant de 50'000 fr., ce qui n'était pas ce qui avait été voulu par les parties (cf. jgt, p. 12). Les considérations qui précèdent, complètes et convaincantes, peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC). d/aa) La recourante conteste enfin que l'accord du 27 juillet 2005 - qui prévoyait la gratuité de loyer des mois d'août et septembre 2005 en contrepartie notamment de l'abandon de la totalité des prétentions relatives aux installations techniques et aménagements des locaux - ait réglé la question de l'indemnisation des investissements qu'elle a faits. Elle soutient qu'elle a en réalité investi au total 130'000 fr., au lieu des 100'000 fr. prévus dans le contrat de bail du 26 avril 2000. Elle invoque avoir obtenu la gratuité de deux mois de loyer en compensation du supplément d'investissement de 30'000 fr. et non comme solde définitif en relation avec l'indemnité de 50'000 francs. La recourante affirme que les décomptes de tous les travaux ont été régulièrement transmis à la bailleresse et qu'ils n'ont pas fait l'objet de contestation, tout en précisant que les factures détaillées n'ont jamais été réclamées. Ce fait, non contesté, serait en conséquence prouvé par absence de remise en cause par la partie adverse. bb) Sur ce point, le Tribunal des baux a retenu que l'accord du 27 juillet 2005, discuté par les parties dans divers échanges de courriers, avait finalement prévu la gratuité de deux mois de loyer en contrepartie de l'abandon de la totalité des prétentions relatives aux installations techniques et aménagements des locaux, ainsi que de l'accès à ceux-ci par des courtiers. La recourante n'avait pas produit les factures permettant d'établir le montant de ses investissements, à l'exception d'un listing de travaux insuffisamment probant, et il fallait en conséquence s'en tenir à une interprétation de bonne foi de l'accord (cf. jgt, p. 13). cc) En prétendant que le montant de ses investissements serait en l'espèce prouvé par l'absence de contestation de la partie adverse, la recourante se méprend sur la portée de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), qui prévoit que chaque partie doit prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En effet, elle n'a pas apporté d'éléments à l'appui du montant total qu'elle allègue avoir investi dans les travaux. L'appréciation faite par le Tribunal des baux des circonstances ayant entouré la conclusion du contrat et du principe de la bonne foi ne prête ainsi pas le flanc à la critique et peut être confirmée par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC).

E. 6

En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à l'129 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante O. _____ Sàrl sont arrêtés à l'129 fr. (mille cent vingt-neuf francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président : La greffière : Du 15 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 Philippe Girod (pour O. _____ Sàrl), ■ Me Daniel Pache (pour Y. _____, auparavant K. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 82'910 fr. 30. 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.