

VD_FINDINFO HC / 2010 / 528 vom 21. Juli 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-07-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___528

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 528 du 21 juillet 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 528 del 21 luglio 2010

Regeste

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, LOGEMENT DE LA FAMILLE, RÉSILIATION, DÉLAI DE RÉSILIATION, CONGÉ DE REPRÉSAILLES | 261 CO, 266d CO, 266n CO, 271a al. 1 let. a CO, 272 CO, 272a CO, 272b CO

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. Il en va également ainsi contre un jugement préjudiciel sur une question exceptionnelle ou de fond au sens de l'art. 12 al. 2 LTB (cf. Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 13 LTB avec renvois à Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 ème éd., n. 19 ad art. 444 et n. 2 ad art. 451b CPC). Déposé en temps utile (art. 458 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB), le présent recours est recevable.

E. 2

Conformément à l'art. 444 al. 1 ch.

E. 3

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). 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).

E. 4

Dans un premier moyen, les recourants invoquent une prétendue nullité de la résiliation, pour le motif que l'occupation des lieux avait un caractère essentiellement familial – A.R._____ et sa famille occupant deux des appartements situés dans le bâtiment – et que, partant, la bailleresse devait adresser le congé "non seulement à M. A.R._____, mais également à son épouse". En relation avec ce grief, les recourants s'insurgent contre le "refus d'audition" du témoin N._____, selon la décision prise par le Tribunal des baux à l'audience de jugement du 11 novembre 2009 après que ledit témoin, dûment cité à comparaître, ne s'y est pas présenté. A ce dernier égard, comme l'exposent les premiers

juges, le point de savoir si des locaux doivent être considérés comme des logements familiaux est une question juridique. Or, les renseignements qu'aurait pu fournir le témoin précité au tribunal portaient sur le fait qu'il avait lui-même, avant l'année 2005, occupé avec son épouse l'un des appartements faisant partie de l'hôtel sis sur la parcelle acquise par la défenderesse. Du moment qu'il n'était pas contesté que deux des appartements étaient occupés par le demandeur A.R. _____ et sa famille, on ne voit pas quels éléments supplémentaires le témoignage incriminé aurait pu apporter. Pour ce qui est du caractère "familial" du logement, au sens des art. 266m et 266n CO, le point de vue des recourants ne saurait être suivi. Non seulement le bail à loyer signé le 26 juillet 2001 entre les demandeurs et les anciennes propriétaires porte expressément sur l'exploitation d'un hôtel-restaurant, comprenant divers locaux dont "3 appartements de 3 pièces sis au premier, deuxième et troisième étages", mais ledit bail est également mentionné au ch. 20 des conditions de vente aux enchères sous l'intitulé "Bail à loyer commercial annoté". Bien plus, dans leurs différentes requêtes au Tribunal des baux et à la Commission de conciliation, les demandeurs se sont expressément référés audit bail comme étant un "bail à loyer pour locaux commerciaux", sans faire de distinction entre ceux-ci et de prétendus "logements de famille". Au reste, il est admis qu'un logement loué en relation avec des locaux commerciaux – ce qui est le cas en l'occurrence – suit le sort de ces derniers (cf. Lachat, Le bail à loyer, chap. 4, n. 4.3.3 et note infrapaginale 111, p. 125). Les recourants l'admettent eux-mêmes lorsqu'ils soutiennent que la résiliation serait intervenue tardivement (cf. ci-dessous, c. 5), ce qui ne serait assurément pas le cas si la résiliation portait sur le bail d'une habitation, le délai de congé étant de trois mois et non de six mois (cf. art. 266c et 266d CO). A cela s'ajoute, comme l'observent les premiers juges, qu'ils ont requis, dans la présente procédure, à titre subsidiaire, une prolongation de leur bail pour une durée de six ans, ce qui correspond à la durée maximale pour les baux de locaux commerciaux (cf. art. 272b al. 1 CO). Au demeurant, même si l'on devait considérer qu'il s'agissait de locaux mixtes, soit des locaux commerciaux comprenant un logement familial, comme le soutiennent les recourants, la protection de l'art. 266n CO serait certes applicable (Lachat, op. cit., chap. 4, n. 4.2.9, p. 121; Higi, Zürcher Kommentar, n. 128 ad art. 253-274g CO), mais la résiliation litigieuse ne serait pas pour autant nulle. En effet, l'application de la nullité pour violation de l'art. 266n CO suppose que le locataire fournisse au bailleur toutes les informations utiles (Lachat, op. cit., chap. 25, n. 4.7, p. 634). Or, en l'espèce, le jugement constate, sans que cela ne prête le flanc à la critique, qu'aucun élément ne vient infirmer le fait que trois appartements sont inclus dans l'exploitation hôtelière, à l'instar des autres chambres et du restaurant et que les recourants ne démontrent pas avoir informé l'intimée que le recourant A.R. _____ et sa famille occupaient deux des appartements situés dans la partie "hôtel". Le seul fait que des représentants de l'intimée aient, cas échéant, visité les lieux avant l'adjudication – fait qui ne résulte d'ailleurs pas du dossier – n'implique pas qu'ils aient eu connaissance du caractère familial de l'occupation de deux appartements. La résiliation du bail adressée le 20 mars 2008 à "A.R. _____ et B.R. _____", à savoir les deux exploitants de l'hôtel-restaurant Le B. _____ et titulaires du bail précité, est dès lors formellement régulière. Ce moyen doit ainsi être rejeté.

E. 5

Dans un deuxième moyen, les recourants font valoir que la résiliation de leur bail serait intervenue tardivement. Se fondant sur la réception effective du pli recommandé le 1er avril 2008, ils soutiennent que, "faute d'avoir été notifiée dans les délais, la résiliation ne déploie pas ses effets conformément à l'art. 261 litt. a CO". La résiliation est une déclaration

unilatérale de volonté sujette à réception qui déploie ses effets lorsqu'elle parvient dans la sphère d'influence de son destinataire. Ainsi, à la différence de l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO dont le délai commence à courir dès que le locataire l'a effectivement reçu ou est réputé l'avoir reçu, le délai de congé commence à courir dès que le locataire a la possibilité d'en prendre connaissance, c'est-à-dire le jour de la réception de l'envoi ou le lendemain du jour où l'invitation à retirer le pli à la poste lui est parvenue (cf. CREC I 23 septembre 2003 / 576 c. 5b; Lachat, op. cit., chap. 25, n. 7.3, p. 639, et chap. 27, n. 2.3.3, p. 670; Ramoni, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, thèse Lausanne 2002, n. 317, p. 148). En l'espèce, les recourants ne contestent pas que le pli recommandé contenant la résiliation du bail ait été à leur disposition pour être retiré dès le 26 mars 2008. Ils font uniquement valoir qu'"un retrait le 5^{ème} jour plus tard est parfaitement conforme à une attitude diligente au moment des Fêtes de Pâques". Contrairement à ce que prétendent ces derniers, on ne se trouve pas dans le cas où la notification de la résiliation ou la date de celle-ci seraient contestées et où il y aurait lieu de se fonder sur les déclarations du destinataire de l'envoi. La jurisprudence à laquelle ils se réfèrent n'est dès lors pas pertinente. On doit bien plutôt considérer qu'en l'absence d'empêchement particulier, tel que maladie, absence ou motifs professionnels, la résiliation est réputée leur être parvenue le jour même où le pli recommandé est arrivé à l'office postal d'A._____ et où il pouvait être retiré par leurs destinataires, soit le 26 mars 2008, voire au plus tard le lendemain. Ayant attendu cinq jours, selon leurs propres explications, pour aller le retirer au guichet, les recourants ne sauraient se prévaloir de la date du retrait effectif. La résiliation du bail est ainsi intervenue à temps pour déployer ses effets au plus prochain terme légal, soit au 1^{er} octobre 2008 (cf. Lachat, op. cit., chap. 27, n. 4.2.5 et 4.5.3-5, p. 691 et pp. 696-697). Le moyen est, partant, infondé et doit être rejeté.

E. 6

Dans un troisième moyen, les recourants soutiennent que la résiliation qui leur a été signifiée constitue un congé-représailles. Selon eux, le congé leur a été donné uniquement parce qu'ils faisaient valoir de bonne foi des prétentions découlant du droit du bail et il y aurait lieu de l'annuler en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO. En cas de transfert de l'immeuble dans le cadre d'une vente aux enchères ensuite de réalisation forcée et d'adjudication à l'issue de la double mise à prix, c'est-à-dire sans le bail, comme c'était le cas en l'occurrence, l'adjudicataire doit résilier le bail pour la plus prochaine échéance légale, en respectant le préavis légal, à défaut de quoi il perd l'avantage de la double mise à prix et il doit assumer le contrat jusqu'à son échéance (cf. Lachat, op. cit., chap. 27, n. 4.2.5 et 4.5.5, p. 691 et p. 697). A réception de la résiliation anticipée consécutive à une double mise à prix, le locataire peut théoriquement demander l'annulation du congé, en vertu des art. 271 et 271a CO. Cependant, si le bailleur motive le congé anticipé en se prévalant de l'adjudication à l'issue d'une double mise à prix, on ne voit guère quelle cause d'annulation du congé le locataire pourrait opposer à l'adjudicataire (cf. Lachat, op. cit., chap. 27, n. 4.5.8, p. 698). In casu, les recourants paraissent reprocher à l'intimée d'avoir temporisé avant de leur signifier la résiliation de leur bail, leur laissant croire qu'elle entendait maintenir celui-ci. Toutefois, ils n'invoquent à cet égard la violation d'aucune disposition légale. Il résulte bien plus de l'art. 261 al. 2 let. a CO que le nouveau propriétaire doit, s'il ne veut pas poursuivre les relations contractuelles avec le locataire, notifier le congé pour le plus prochain terme légal en respectant le préavis légal, en l'occurrence de six mois (cf. art. 266d CO). En cas de vente aux enchères, la date à partir de laquelle le bail passe à l'acquéreur est celle de l'adjudication (cf. Lachat, op. cit., chap. 27, n. 4.5.2, p. 695), soit in

casu le 15 février 2008. Le "plus prochain" terme légal était dès lors celui du 1^{er} octobre 2008, dont on a vu ci-dessus qu'il avait été respecté par la résiliation du bail litigieuse intervenue le 20 mars 2008. Au demeurant, l'intimée n'a à aucun moment manifesté une intention contraire, en laissant penser aux recourants qu'elle allait maintenir leur bail. Quant aux prétentions émises par les recourants concernant l'exécution de certains travaux à l'immeuble, il ressort certes de la lettre de leur mandataire du 18 février 2008 qu'ils ont fait état auprès de la nouvelle propriétaire de leurs revendications en se référant à leurs requêtes des 8 juin 2005 et 11 août 2006 dirigées contre les anciennes propriétaires. Toutefois, comme l'ont pertinemment relevé les premiers juges, il n'est pas établi qu'un lien de causalité existe entre ces prétentions et la résiliation du bail. On doit au contraire considérer que l'intimée s'est prévalu de son droit à résilier le bail consécutif à l'adjudication de l'immeuble à l'issue d'une double mise à prix et que, ce faisant, elle n'avait pas à se préoccuper des anciennes revendications des locataires relatives aux prétendus défauts affectant les locaux loués. Au demeurant, les raisons pour lesquelles la défenderesse a résilié le bail litigieux, telles qu'exposées dans le jugement, ne laissent planer aucun doute quant à ses intentions de transformation du bâtiment aux fins d'exploiter un hôtel conformément à son but social. La résiliation signifiée aux recourants n'apparaît dès lors pas comme un congé-représailles et le moyen, mal fondé, doit également être rejeté.

E. 7

Dans un dernier moyen, les recourants font valoir que la durée de la prolongation qui leur a été accordée est insuffisante compte tenu de la perte économique qu'ils subissent du fait de la résiliation anticipée du bail. La pesée des intérêts en présence conduit, selon, eux, à l'application de la durée maximale possible en la matière, soit six ans (art. 272b al. 1 CO). En relation avec ce grief, les recourants reprochent aux premiers juges d'avoir rejeté leur requête tendant à la mise en œuvre d'une expertise comptable afin de démontrer l'impact financier qu'avait pour eux la résiliation du bail. Sur ce dernier point, il sied d'observer que l'expertise requise par les demandeurs visait avant tout à établir leur intérêt financier au maintien du bail et le dommage résultant d'une résiliation anticipée effective. Après avoir notamment entendu le témoin X. _____, qui s'était occupé de la comptabilité de l'établissement exploité par les demandeurs, les premiers juges ont estimé qu'ils étaient suffisamment renseignés pour statuer sur la demande de prolongation et qu'une expertise comptable était dès lors superflue, non sans relever que les preuves par témoin et par expertise s'excluaient. On ne saurait voir là une quelconque violation des règles essentielles de procédure, étant souligné – à l'instar des premiers juges – que les principes de célérité et d'économie régissent la procédure devant le Tribunal des baux. Pour ce qui est de la durée de la prolongation, on rappelle que le juge dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 c. 4b). Prise en équité, sa décision dépend en définitive des intérêts en présence : moins le bailleur a intérêt à la fin du bail, plus on se rapproche du maximum; à l'inverse, plus les arguments du locataire sont fragiles, plus la prolongation sera brève (cf. Lachat, op. cit., chap. 30 n. 4.1 ss., pp. 782 ss. et les réf. citées). En l'occurrence, les premiers juges n'ont pas outrepassé le large pouvoir d'appréciation qui est le leur. La pesée des intérêts à laquelle ils ont procédé échappe à la critique. Leurs considérations à cet égard, complètes et convaincantes, peuvent être confirmées par adoption de motifs. Concernant le dommage subi par les demandeurs, on notera que la prolongation accordée par le tribunal coïncide avec le terme du contrat de bail à son échéance initiale de dix ans. Cette durée correspondant à l'amortissement prévu à l'origine pour un tel fonds de commerce, les recourants ne pouvaient escompter une durée supérieure

en cas de résiliation du bail par les bailleuses pour cette échéance, comme le contrat leur en réservait le droit. Dès lors, la prolongation accordée, qui équivaut à près de trois ans, soit près de la moitié de la durée maximale, s'avère adéquate et ne prête pas le flanc à la critique. Ce dernier moyen doit en conséquence être rejeté.

E. 8

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais deuxième instance des recourants sont arrêtés à 7'950 fr., solidairement entre eux (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11]). 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 des recourants A.R._____ et B.R._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 7'950 fr. (sept mille neuf cent cinquante francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 21 juillet 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 Jean-Emmanuel Rossel (pour A.R._____ et B.R._____), ■ Me Serge Fasel (pour Z._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 765'018 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 du canton de Vaud. Le greffier :

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