

VD_FINDINFO HC / 2011 / 449 vom 27. Juli 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-07-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___449

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 449 du 27 juillet 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 449 del 27 luglio 2011

Regeste

PRINCIPE DE LA CONFIANCE {INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, PRÊT À USAGE, BAIL À LOYER | 253a al. 1 CO, 269d al. 3 CO, 310 CO, 308 al. 1 let. b CPC (CH), 317 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

L'ordonnance attaquée a été rendue le 17 mars 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC ; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

E. 2

a) L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est, comme en l'espèce, supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). b) Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel en matière de mesures provisionnelles relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]). Formé en temps utile par des parties qui y ont intérêt, l'appel est formellement recevable.

E. 3

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 c. 2 ; Tappy, op. cit., p. 136). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Tappy, op. cit., p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., pp. 136-137). En l'espèce, les appelants ont produit un lot de photos prises après l'audience de jugement. Rien ne les empêchait pourtant de produire à cette audience des photos similaires. Ils n'ont,

en particulier, pas allégué que les véhicules n'auraient été stationnés devant le garage de l'intimé qu'à la suite de cette audience. Partant, les pièces nouvelles sont irrecevables.

E. 4

On peut confirmer par adoption de motifs les considérations du premier juge quant au degré de la preuve requise en l'espèce (ordonnance entreprise pp. 4-5). Il suffit que les appelants rendent vraisemblable leur droit à l'utilisation des places de stationnement litigieuses.

E. 5

Les appelants font valoir que la mise à disposition des places de parc fait partie intégrante du bail (appel, p. 5) et que la suppression de cette faculté constitue une prétention nouvelle qui est nulle faute d'avoir été notifiée sur formule officielle (appel, p. 6). a) Le bail contient sous la rubrique "locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir" la mention "Places de parc extérieures dans la cour". Le ch. 6.9. du contrat de bail prévoit que le locataire, ayant la jouissance exclusive du jardin, s'engage à ses frais à entretenir la tondeuse à gazon, à entretenir et maintenir le jardin et son contenu en bon état conformément à l'usage courant, le locataire étant autorisé à enlever ou remplacer le contenu du jardin après en avoir avisé le bailleur. En vertu du ch. 6.10, le locataire a la jouissance exclusive de l'allée accédant au jardin. Enfin, le bail se réfère aux Dispositions paritaires romandes, aux RULV, ainsi qu'aux dispositions générales pour habitation, garage et place de parc (novembre 1998), qui en font partie intégrante (ch. 7 et 8). La volonté réelle des parties sur la portée de la clause litigieuse portant sur la mise à disposition à titre gratuit et à bien plaisir des places de parc n'a pas été établie. C'est en vain que les appelants font valoir qu'ils n'auraient jamais contracté si les places n'avaient pas fait partie intégrante du bail. La clause doit donc être interprétée selon le principe de la confiance, déduit de celui de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). Selon la jurisprudence, cette interprétation, dite objective, consiste à rechercher le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de l'autre, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises (ATF 133 III 61 c. 2.2.1 ; ATF 125 III 305 c. 2b et références). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement même si celui-ci ne correspond pas à la volonté intime de l'intéressé (ATF 133 III 61 précité et références). Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 précité et références). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 133 III 61 précité et références). La clause litigieuse stipule clairement que la mise à disposition des places de parc intervient à titre gratuit et à bien plaisir. On ne voit pas de circonstances ayant précédé ou accompagné la conclusion du bail en cause permettant aux appelants de considérer de bonne foi que, contrairement au texte du contrat, les places de parc étaient incluses dans l'objet du bail. Au contraire, le contrat contient une clause expresse lorsque l'usage de certains espaces est compris dans le bail, ainsi le jardin (ch. 6.9) et l'allée accédant au jardin (ch. 6.10). Dès lors que tel n'est pas le cas des places de

parc, pour lesquelles il était au contraire prévu qu'elles étaient mises à disposition à titre gratuit et à bien plaie, celles-ci ne sauraient être comprises dans le bail. On peut également relever que la notion de mise à disposition gratuite et à bien plaie est bien connue en matière de bail, puisque l'art. 5 des Dispositions générales pour habitation, garage et place de parc - certes inapplicable en l'espèce, dès lors que le bail se réfère aux RULV dans leur édition de novembre 1998 - prévoit pour les objets où une utilisation à bien plaie a été accordée, une révocation sans indication de motif, moyennant un préavis de trente jours, notifiée par lettre recommandée. b) On peut encore se demander si les appelants pourraient fonder leurs conclusions sur l'art. 253a CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). Aux termes de l'art. 253a al. 1 CO, les dispositions concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux. L'art. 1 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, RS 221.213.11) précise que ces choses comprennent les biens mobiliers, garages, places de stationnement extérieures ou souterraines ainsi que les jardins. De tels accessoires sont liés à la chose principale lorsqu'ils lui sont fonctionnellement utiles et que l'usage n'en est cédé, respectivement obtenu, qu'en raison du bail portant sur la chose principale. Il est nécessaire que les parties aux deux contrats soient les mêmes. En revanche la date de la conclusion des contrats ou le nombre de ceux-ci importe peu à cet égard (ATF 125 III 231 c. 2a, JT 2000 I 194). Le Message relève qu'est déterminant pour l'application de cette disposition "le fait que les choses accessoires soient louées par le bailleur au même locataire et que leur usage soit en rapport avec l'usage de la chose principale" (Feuille Fédérale [FF] 1985 I 402). La doctrine mentionne que "le critère déterminant pour que l'accessoire suive le sort du principal est celui de l'interdépendance entre les locaux du fait de leur nature et de leur usage. Le locataire n'a loué les dépendances que parce qu'il avait loué ou voulait louer le logement ou le local commercial" (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2008, p. 126 ; SVIT, *Das schweizerisches Mietrecht*, 3^{ème} éd., 2008 n. 11 ad art. 253a CO, p. 38 ; Weber, *Basler Kommentar*, 4^{ème} éd., 2007, n. 15 ad art. 253a/253b CO p. 1352, qui parlent de "mitvermietete Objekte"). Il ressort de ces considérations que l'accessoire doit être loué pour justifier l'application de l'art. 253a CO et que cette disposition ne s'applique pas aux objets laissés à bien plaie à la disposition du locataire (CREC I 13 mai 2009/207). L'ATF 125 III 231 susmentionné traite d'ailleurs de places de parc cédées à titre onéreux. Au vu de ce qui précède il y a lieu d'admettre que les dispositions concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux ne s'appliquent pas aux places de parc litigieuses dès lors qu'elles ont été laissées à bien plaie et gratuitement à la disposition des appelants. c) Au demeurant, l'application de l'art. 269d al. 3 CO, qui prescrit notamment l'usage d'une formule officielle, suppose que la modification unilatérale puisse fausser le rapport d'échange entre les prestations réciproques des parties au contrat et a pour conséquence l'examen, par les autorités saisies d'une contestation, de l'éventuel caractère abusif du loyer de l'objet restant ou de la résiliation du bail tel qu'il existait jusqu'à la modification unilatérale, avec le cas échéant prolongation dudit bail (ATF 125 III 231 précité c. 3b). Or, dès lors que les places de stationnement litigieuses ont été mises à disposition gratuitement et à bien plaie, elles ne sont pas comprises dans l'échange de prestations entre les parties au contrat et la révocation de cette mise à disposition n'est pas de nature à fausser le rapport d'échange entre ces prestations, ce qui exclut également l'application de cette disposition (CREC I 13 mai 2009/207). d) Les appelants soutiennent encore (appel, p. 5) que le prêt à usage se définit comme un contrat par lequel le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose que

l'emprunteur s'engage à lui rendre après s'en être servi et qu'il ne saurait y avoir de restitution possible puisque les places de parc se situent sur l'allée d'accès au jardin dont les locataires ont l'usage exclusif et que le bailleur ne pourrait les utiliser lui-même. Le moyen est infondé. D'une part, nonobstant le terme apparemment restrictif de "chose", le prêt à usage peut avoir pour objet non seulement des biens mobiliers ou immobiliers, mais également certains droits susceptibles de faire l'objet d'un usage (Bovet, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 6 ad art. 305 CO). L'usage de places de parc peut ainsi faire l'objet d'un tel prêt. D'autre part, il importe peu que le prêteur, ne puisse, en vertu d'autres clauses juridiques, ne pas pouvoir faire un usage immédiat du bien ou du droit restitué. e) Les appelants font enfin valoir (appel, p. 5) que, même s'il s'agissait d'un prêt à usage, les formes et délais du droit de bail devraient être respectés. Lachat, dont se prévalent les appelants, ne propose cependant l'application du droit du bail par analogie qu'en ce qui concerne les délais et n'exige pas le respect de la formule officielle (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 87). Une telle exigence serait dans tous les cas infondée pour les raisons exposées sous let. c ci-dessus. De toute manière, selon l'art. 310 CO, si le prêt a été fait pour un usage dont le but ni la durée ne sont déterminés, le prêteur est libre de réclamer la chose quand bon lui semble. Le délai pour l'exécution de cette obligation doit être fixé conformément aux règles de la bonne foi et prendre en compte l'ensemble des circonstances (Bovet, op. cit., n. 1 ad art. 310 CO), une partie de la doctrine proposant un délai de 10 jours dans les cas ordinaires (Schärer/Maurenbacher, Basler Kommentar, 4^{ème} éd., n. 2 ad art. 310 CO). Le délai de 15 jours fixé en l'espèce par l'intimé apparaît adéquat, étant par ailleurs rappelé que l'art. 5 des Dispositions générales pour habitation, garage et place de parc est inapplicable en l'espèce. f) Quant au fait que les appelants ont utilisé l'allée pour y garer leur véhicule au vu et au su de deux propriétaires successifs (appel, p. 6), il est sans pertinence, dès lors qu'ils étaient en droit de le faire en vertu de la clause qui leur avait accordé cet usage à bien plaisir et à titre gratuit. L'appel est dès lors infondé sur ce point, les appelants n'ayant pas rendu vraisemblable que l'intimé aurait été tenu de faire usage de la formule officielle pour résilier le droit d'usage des places de parc litigieuses.

E. 6

Les appelants font valoir qu'interdiction doit être faite à l'intimé, à ses proches et aux maîtres d'état mandatés par lui, de stationner leurs véhicules devant l'entrée de la cour (appel, pp. 6-7). Dès lors que les appelants n'ont pas rendu vraisemblable leur droit d'utiliser les places de stationnement litigieuses, ils ne sauraient prétendre encore à celui d'y accéder librement. Au demeurant, comme l'a relevé le premier juge, si le chiffre 6.10 des dispositions complémentaires du contrat prévoit que les locataires ont la jouissance exclusive de l'allée accédant au jardin, il ne stipule pas en soi de droit d'y accéder en véhicule. Enfin, les appelants font valoir que leur accès serait rendu "extrêmement difficile pour des personnes", en raison des véhicules stationnés devant l'entrée de la cour. Il s'agit là d'allégations nouvelles - les appelants ne s'étaient prévalu dans leur requête de mesures provisionnelles que de l'empêchement d'entrer ou sortir de la cour avec leur propre véhicule -, qui sont irrecevables (art. 317 al. 1 CPC) et qui ne sont au demeurant ni établies, ni même rendues vraisemblables. L'appel doit être rejeté sur ce point également.

E. 7

En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Les appelants, qui succombent, supporteront, solidairement entre eux, les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à

800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC (Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (art. 95 al. 3 CPC). Par ces motifs, le juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge des appelants A.N._____ et B.N._____, solidairement entre eux. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le juge délégué : Le greffier : Du 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 Nicole Wiebach (pour A.N._____ et B.N._____, ■ Me Denis Sulliger (pour F._____). Le juge délégué de la Cour d'appel civile 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 : ■ M. Le Président du 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.