

VD_FINDINFO HC / 2011 / 457 vom 17. August 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___457

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 457 du 17 août 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 457 del 17 agosto 2011

Regeste

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, CONGÉ-PRESSION | 271 al. 1 CO, 271 CO, 271a al. 1 CO, 271a al. 1 let. b CO, 271a CO, 444 al. 1 ch. 3 CPC, 444 CPC, 470 al. 1 CPC, 470 CPC

Erwägungen

E. 1

a) Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} 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 du dispositif de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127 et 131). En l'espèce, le dispositif du jugement entrepris a été notifié aux parties le 16 décembre 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans la LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux) et dans le CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966). b) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Déposé en temps utile, le recours tend principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement entrepris.

E. 2

En règle générale, la Chambre des recours délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC-VD). Les recourants reprochent aux premiers juges de mal avoir apprécié les témoignages produits par l'intimé et d'avoir écarté certains éléments de preuve étayant leur propre version des faits. Ces moyens relèvent de l'appréciation arbitraire des preuves sanctionnée par l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD. Or, un éventuel vice sur ce point est susceptible d'être corrigé dans le cadre du recours en réforme, vu le large pouvoir d'examen en fait conféré à la Chambre des recours par les art. 452 et 456a CPC-VD pour ce recours, de sorte que ce grief est irrecevable en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD).

E. 3

Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD 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-VD (art. 452 al. 1^{ter} CPC-VD). Elle développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité 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, conforme aux pièces du

dossier, a été complété sur la base de celles-ci dans le cadre du pouvoir d'examen de la cour de céans.

E. 4

Les recourants soutiennent que l'intimé n'avait pas le droit d'occuper la surface litigieuse et que le Tribunal des baux a mal apprécié le rapport de causalité entre le différend opposant les parties concernant la surface louée et le congé donné au locataire. Ce faisant, ils contestent l'application de l'art. 271a al. 1 let. b CO et l'appréciation des preuves faites par les premiers juges. a) Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. b CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer (" ä nderungskündigung"). Cette disposition est un cas particulier d'application de l'art. 271a al. 1 let. c CO (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2008, n. 5.4.1, p. 744 et les références citées à la note de bas de page 137). Elle prohibe le congé-pression, qui consiste en particulier à placer le locataire devant l'alternative d'accepter la prétention du bailleur ou de quitter les locaux (TF 4C.36/1992 du 15 septembre 1992 c. 4a; déjà sous l'ancien droit: ATF 115 II 83 c. 4c p. 86; ATF 115 II 484 c. 3c p. 487). Le congé-pression suppose par ailleurs l'existence d'un lien de causalité entre la résiliation et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention en augmentation de loyer ou en modification du contrat. La preuve de ce lien, qui doit être apportée par le locataire, peut résulter d'indices (Tercier, *Les contrats spéciaux*, n. 2464, p. 356; Lachat, *op. cit.*, n. 5.3.3, p. 743; Higi, *Zürcher Kommentar*, 4^{ème} éd., n. 86 ad art. 271a CO; Calamo, *Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnungen*, Berne 1994, p. 219). L'ordre dans lequel ont lieu la résiliation et la manifestation de volonté d'augmenter le loyer n'est pas déterminant à cet égard (ATF 115 II 83 c. 4c p. 86). Si, d'un commun accord, les parties conviennent de modifier leurs prestations de manière équilibrée, l'art. 271a al. 1 let. b CO ne s'applique pas (cf. Lachat, *op. cit.*, n. 5.3.2 p. 743). b) Par lettre du 19 avril 2010, les recourants ont prié l'intimé de libérer une partie des locaux qu'il occupait, ceux-ci n'étant pas compris dans le bail à loyer. Le 27 avril 2010, l'intimé a répondu qu'il refusait de libérer les locaux litigieux, au motif que ces derniers étaient compris dans le bail conclu à l'origine avec feu Elisabeth Theintz. Le 12 mai 2010, les recourants ont adressé à l'intimé une formule officielle de résiliation de bail. Le Tribunal des baux a admis que la surface litigieuse – à savoir la partie avancée de l'annexe de droite et la place de parc se trouvant devant celle-ci – faisait bel et bien partie du contrat de bail conclu entre l'intimé et feu Elisabeth Theintz et que le congé donné devait être annulé en application de l'art. 271a al. 1 let. b CO, dès lors que le lien de causalité entre la volonté du bailleur d'imposer sa prétention (à savoir une réduction des surfaces louées) et le congé était établi. b) aa) L'appréciation des premiers juges selon laquelle la partie litigieuse – à savoir la partie avancée de l'annexe de droite et la place de parc se trouvant devant celle-ci – fait partie du bail conclu n'est pas critiquable. En effet, sur la base de l'ensemble des témoignages recueillis lors de l'audience de première instance et exposés ci-dessus (cf. supra consid. A b p. 3), on doit admettre que l'intimé occupe la surface litigieuse depuis de très nombreuses années et que celle-ci fait donc bel et bien partie de la surface louée. Le fait que les recourants aient notamment indiqué à l'intimé, dans un courrier du 8 novembre 2007, qu'il apparaissait que les locaux en question ne faisaient pas partie de la surface qui était mise à disposition selon la convention passée avec feu Elisabeth Thientz et que des témoins aient déclaré que l'intimé leur avait rapporté le reproche qui lui était ainsi fait par les recourants ne permet pas d'infirmer cette appréciation. En effet, l'intimé utilisait la surface litigieuse depuis de nombreuses années déjà avant l'envoi du courrier précité. Or, le seul fait que les

recourants paraissent, dans un simple courrier, avoir contesté la quotité de la surface louée n'équivaut pas à une modification du bail à loyer et les éléments du dossier ne permettent pas de conclure que l'intimé aurait finalement été d'accord de renoncer à cette surface suite au courrier du 8 novembre 2007. bb) On doit admettre que le Tribunal des baux a fait une correcte application de l'art. 271a al. 1 let. b CO. En effet, en ordonnant de libérer la surface litigieuse, les recourants ont tenté d'imposer à l'intimé une modification unilatérale défavorable à ce dernier. Le fait qu'ils aient résilié le bail très peu de temps après la réponse de l'intimé refusant la modification souhaitée par les recourants atteste que ces derniers ont tenté avant tout d'imposer leur prétention et confirme par conséquent l'existence d'un lien de causalité entre la résiliation et la volonté des recourants d'imposer leur prétention. Il en va de même du fait que les recourants ne sont pas parvenus à démontrer la véracité du motif de congé indiqué dans leur résiliation du 12 mai 2010. En effet, même s'ils ont motivé le congé litigieux par des projets de développement sur leur parcelle, le motif invoqué équivaut en réalité à un prétexte pour mettre un terme au contrat de bail. Pour le reste, il n'y a pas lieu d'examiner si la prétention des recourants relative à la modification du contrat était abusive ou non, la loi sanctionnant le moyen utilisé et non le but visé. Enfin, l'intimé ne commet pas un abus de droit à demander l'annulation du congé au motif que les recourants lui ont indiqué en 2007 déjà qu'il apparaissait qu'il n'était pas autorisé à occuper la surface litigieuse. La conclusion des recourants tendant à ce qu'il soit fait interdiction d'empiéter sur la partie anciennement louée à Alain Azoulay doit également être rejetée, dès lors qu'aucun élément ne permet d'affirmer que l'intimé empièterait sur cette surface et le reste de celle-ci faisant partie de son bail à loyer.

E. 5

Les recourants relèvent qu'ils ont l'intention de vendre la parcelle louée et reprochent au Tribunal des baux d'avoir retenu que le congé ne reposait sur aucun intérêt digne de protection. a) Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al.1 CO). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a; ATF 120 II 105 c. 3 p. 108). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, c. 4.2.1; TF 4C.267/2002 du 18 novembre 2002, c. 2.2, reproduit in SJ 2003 I 261ss). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 c. 4a p. 32). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 c. 3b). De même, le congé donné pour l'échéance en vue de vendre un domaine dans de meilleures conditions ne contrevient pas aux règles de la bonne foi au sens des art. 271 al. 1 CO (arrêt précité du 18 novembre 2002, c. 2.3). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 120 II 105 c. 3c in fine). b) Les recourants ont motivé le congé du 12 mai 2010 par des projets de développement sur la parcelle sur laquelle se situent les locaux litigieux. Le Tribunal des baux a retenu que, faute d'établir l'existence d'un projet concret de vente ou de transformation de l'immeuble, les recourants n'avaient pas démontré la véracité du motif de congé indiqué dans la formule de résiliation adressée le 12 mai 2010 à l'intimé,

le motif apparaissant comme un prétexte pour mettre un terme au contrat. Certes, il ressort du dossier que les recourants souhaitent vendre la parcelle en cause, comme l'attestent les démarches entreprises auprès de la Commune de Rolle ainsi que la pose d'affiches indiquant que les bâtiments sont offerts à la vente. Reste que les recourants ont entrepris de telles démarches dès 2008, qu'ils ont déjà eu des offres d'achat concrètes et qu'ils n'ont jamais, à ces diverses occasions, résilié le bail en question. De plus, les recourants ont résilié le bail peu de jours après la lettre de l'intimé refusant la réduction de la surface louée. Dans ces conditions, on doit admettre, comme les premiers juges, que le motif indiqué ne constitue en réalité qu'un prétexte pour mettre un terme au contrat.

E. 6

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 696 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires civils]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, prononce :

I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants Gabrielle Gindroz Theintz, Henri Theintz, Norbert Theintz et Josette Vogel Theintz, solidairement entre eux, sont arrêtés à 696 fr. (six cent nonante-six francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 17 août 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 Henri Berchier (pour Josette Vogel, Gabrielle Gindroz Theintz, Norbert Theintz et Henri Theintz), ■ Me Albert J. Graf (pour Serge Lincio). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 39'600 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.