

VD_FINDINFO HC / 2012 / 517 vom 4. Juli 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___517

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 517 du 4 juillet 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 517 del 4 luglio 2012

Regeste

BAIL À LOYER, ANNULABILITÉ, RÉSILIATION, PROLONGATION DU BAIL À LOYER | 269d CO, 271a al. 1 let. d CO, 271a al. 1 let. e CO, 272b al. 1 CO, 272b CO

Erwägungen

E. 1

a) La décision attaquée a été rendue et communiquée en 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après CPC; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]), dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse des conclusions (art. 92 al. 1 CPC), dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, était supérieure à 10'000 fr., l'appel est formellement recevable. c) Dans la mesure où le présent procès a été ouvert avant l'entrée en vigueur du nouveau Code de procédure civile, la Commission de conciliation ayant été saisie le 24 novembre 2010, le droit contrôlé est l'ancien droit, soit en particulier les dispositions du Code des obligations relatives au droit du bail à loyer dans leur teneur en vigueur au 31 décembre 2010.

E. 2

let. a CPC), est applicable également en appel et si des faits et moyens de preuves nouveaux sont dès lors admissibles en deuxième instance, même si les conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. Certains auteurs considèrent que l'art. 229 al. 3 CPC devrait s'appliquer par analogie. Cette opinion se fonde essentiellement sur le Message du Conseil fédéral qui affirme que la maxime inquisitoire, lorsqu'elle est prévue notamment dans certains cas de procédure simplifiée ou sommaire, doit s'appliquer aussi en appel (FF 2006 p. 6982). Le Message se réfère toutefois à des règles sur les novas en deuxième instance très différentes de celles retenues par les chambres. L'art. 317 al. 1 CPC finalement adopté ne contient pas de règle élargissant la possibilité d'invoquer des faits ou preuves nouveaux dans les cas soumis à la maxime inquisitoire, contrairement à la règle résultant en première instance de l'art. 229 al. 3 CPC. On ne saurait y voir une lacune de la loi et l'on doit bien plutôt admettre qu'il s'agit d'un silence qualifié impliquant qu'en appel les novas seront soumis au régime ordinaire. Les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de

première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées). En l'espèce, l'appelant a produit un bordereau de pièces nouvelles à l'appui de son écriture. Elles concernent toutes une procédure postérieure au jugement entrepris, de sorte qu'elles ne pouvaient être produites en première instance. Déposées sans retard, ces pièces sont recevables en appel.

E. 4.1

Dans un premier moyen, l'appelant conteste la validité de la convention du 15 février 2006 conclue entre les parties. La position du sous-locataire étant extrêmement précaire par rapport au bailleur principal, il estime que cette convention constitue une modification du contrat qui aurait dû faire l'objet d'une notification au moyen d'une formule officielle. Elle est dès lors nulle et seule T. _____ SA est restée bailleuse, si bien que Résidence A. _____ SA et P. _____ n'avaient pas la légitimation pour résilier le bail. a) A teneur de l'art. 269d al. 3 CO, lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires, il doit faire usage de la formule officielle, comme c'est le cas pour les majorations de loyer (art. 269d al. 1 CO), sous peine de nullité (art. 269d al. 2 CO). Selon la lettre même de cette disposition, son application suppose une modification unilatérale qui fausse 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 c. 3b, JT 2000 I 194). Pour certains auteurs, l'expression "autres modifications du contrat" ne recouvre que la majoration des frais accessoires, la modification de la réglementation relative à ces frais et la suppression de certaines prestations secondaires du bailleur. Le Tribunal fédéral va toutefois plus loin. Il qualifie d' "autre modification du contrat" toute altération du rapport d'échange entre le bailleur et le locataire. Une définition large des "autres modifications du contrat" s'impose en effet. Si on restreint la faculté du bailleur de tenter de modifier la convention, on l'incite à la résilier. En revanche, en donnant une définition large de ces "autres prétentions du bailleur", on ne préterite pas le locataire : celui-ci conserve la faculté de faire apprécier par le juge la modification du contrat proposée, s'il n'entend pas l'accepter (Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 3.6, p. 557). b) En l'espèce, l'appelant soutient que la convention du 15 février 2006 signée par les parties et par laquelle elles ont convenu de céder le contrat de bail liant l'appelant à T. _____ SA à Résidence A. _____ SA et P. _____ est une modification du contrat qui aurait dû se faire sur formule officielle conformément à l'art. 269d al. 3 CO. On ne saurait suivre son raisonnement. D'une part, il ne s'agit pas d'une modification unilatérale du contrat, dès lors que l'appelant a signé la convention, attestant ainsi qu'il y adhère. D'autre part, cette modification ne péjore pas sa situation. En acceptant de ne plus être locataire principal mais d'être sous-locataire des locaux litigieux, on ne voit pas quel risque supplémentaire supporterait l'appelant, dès lors que le propriétaire reste le même et qu'il pouvait aussi bien résilier le bail lorsque l'appelant était locataire. Seuls le non-paiement du loyer par le locataire principal et la résiliation du bail principal pour ce motif auraient pu avoir des répercussions négatives pour l'appelant. Cette hypothèse ne s'est pas réalisée avant l'échéance du sous-bail et ne saurait être invoquée pour faire invalider la convention du 15 février 2006, sous peine d'abus. Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, la convention a bel et bien été signée par P. _____, sauf à considérer que quelqu'un d'autre aurait apposé sa griffe sous son patronyme, ce qui n'a pas été invoqué.

La validité de la convention étant admise, Résidence A. _____ SA et P. _____ étaient légitimés à signer la résiliation de bail du 29 octobre 2010. Ce moyen doit en conséquence être rejeté.

E. 4.2

L'appelant soutient, dans un deuxième moyen, que T. _____ SA ne pouvait pas résilier le bail avec Résidence A. _____ SA et P. _____ en consorts. Il est exact que le congé donné par une personne qui n'est pas (seul) bailleur doit être considéré comme nul (Lachat, op. cit., n. 2.3, p. 727). Le congé donné par celui qui n'est pas partie au bail est également nul, comme celui donné par le bailleur principal au sous-locataire (Lachat, op. cit., n. 1.2, p. 626). On ne voit cependant pas pourquoi le congé signifié par les bailleurs, et en sus par une tierce personne qui n'est pas partie au bail serait affecté d'une nullité totale. Comme retenu par les premiers juges, il y a simplement lieu de considérer que la résiliation ne pouvait être tenue comme valable qu'en tant qu'elle émanait de Résidence A. _____ SA et P. _____. L'appelant ne fait du reste valoir aucun moyen à cet égard et, dans la mesure où les intimés savaient que la validité de la convention du 15 février 2006 serait probablement contestée, on ne saurait leur reprocher de s'être prémunis contre les conséquences d'une éventuelle nullité de cette convention. Ce moyen doit également être rejeté.

E. 4.3

Dans un troisième moyen, l'appelant fait valoir qu'il s'agit d'un congé représailles. Il évoque toutes les résiliations qui lui ont été notifiées, y compris celle qui lui a été signifiée après le jugement entrepris. Dès lors que le congé est intervenu après une procédure devant la Commission de conciliation où il a obtenu gain de cause, il bénéficie de la protection de l'art. 271a al. 1 let. e CO sans avoir à démontrer un lien de causalité. a) En règle générale, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). L'art. 271a CO prévoit des cas particuliers d'annulabilité du congé lorsqu'il est signifié par le bailleur. Ainsi, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur notamment pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire, selon l'art. 271a al. 1 let. d CO, ou s'il est notifié dans un délai de trois ans à compter de la fin de ces dernières, à teneur de l'art. 271a al. 1 let. e CO. La protection contre les congés connaît des restrictions en ce sens que, selon l'art. 271a al. 3 CO, les lettres d et e du premier alinéa ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné pour l'un des six motifs exhaustivement énumérés sous lettres a à f de l'alinéa 3, notamment le besoin urgent du bailleur. Malgré le caractère limitatif de cette liste d'exceptions, la jurisprudence admet néanmoins qu'un bailleur répète pendant la procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation affectée d'un vice de forme (TF 4C.252/2002 du 8 novembre 2002 c. 3.1 et les réf. citées ; Lachat, op. cit., n. 5.5, p. 748; Conod, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, 2010, n. 31 ad art. 271a CO; Barbey, Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, n. 106, p. 146; Higi, Commentaire zurichois, n. 262 ad art. 271a CO, p. 146; SVIT-Commentaire, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 31 ad art. 271a CO, p. 672; TF 4C.382/1992 du 12 février 1993 c. 1). Dans ces cas, le congé nul doit alors être traité comme s'il n'avait pas été donné et un nouveau congé pourra être envoyé à nouveau, sans tomber – en raison du congé nul – sous le coup du délai d'interdiction de l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (Corboz, La nullité du congé dans le nouveau droit du bail, in Cahiers du bail [CdB] 1994, p. 33). b) En l'espèce, la Commission de conciliation a jugé que la convention passée entre les parties le 15 février 2006 devait être

déclarée nulle sur le plan formel, faute d'avoir été établie sur une formule officielle, entraînant ainsi "la nullité du sous-bail et de sa résiliation". Le congé du 21 juin 2010 a ainsi été déclaré nul pour des motifs purement formels, de sorte qu'en application des principes exposés ci-dessus, les bailleurs pouvaient valablement le répéter. Mal fondé, ce moyen doit être rejeté.

E. 4.4

L'appelant soutient enfin que les motivations invoquées par les intimés à l'appui de la résiliation ne sont pas pertinentes. Les intimés ne font valoir aucun besoin ou intérêt personnel relatif aux locaux occupés par l'appelant. Leur but serait de réaliser une opération strictement commerciale qui vise un changement fondamental dans l'affectation des locaux, sans qu'il ait été démontré qu'une procédure administrative ait déjà été engagée. a) A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Tout congé donné dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, op. cit., n. 3.1, p. 730). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (SVIT-Commentaire, n. 23 ad art. 271 CO, p. 645). 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 [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]) 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). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_241/2010 du 10 août 2010 c. 2.1.6). Le motif avancé pour résilier le bail ne peut pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (CREC I 5 mai 2010/225 c. 4b/aa et les réf.). S'agissant du fardeau de la preuve, il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement 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 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491; ATF 120 II 105 c. 3c). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1). b) En l'espèce, comme l'a relevé l'appelant, les intimés n'ont eu de cesse de vouloir mettre un terme au contrat de bail. A chaque tentative de résiliation, ils ont exprimé leur volonté de restructurer les locaux 0 et 1 du bâtiment, l'idée exposée en procédure étant de réaffecter les locaux en lieu avec leur activité principale pour accroître l'offre de services aux résidents de la Résidence A._____SA. Selon un dossier d'avant-projet concernant le niveau 0 où se trouvent les locaux litigieux, il y aurait plusieurs possibilités de relocation pour un cabinet dentaire ou de physiothérapie, une agence de voyage ou des bureaux. Les intimés ont d'ailleurs pris contact avec un dentiste ou le fitness locataire du niveau 2 pour réaliser leur projet mais ne peuvent mener à bien des discussions dès lors que les locaux sont encore occupés. Il est exact que l'utilisation des locaux faite par l'appelant, à savoir le stockage de mobilier destiné à la vente, ne paraît pas correspondre à l'affectation générale du bâtiment, lequel abrite un établissement pour personnes âgées. En outre, le contrat initial signé par l'appelant prévoyait un renouvellement tacite de mois en mois sauf résiliation donnée et reçue un mois avant l'échéance, ce qui laisse à penser qu'il ne s'agissait pas pour les parties de se lier sur du long terme. Il n'y a dès lors aucune raison de douter du motif invoqué à l'appui de la

résiliation litigieuse, même si, comme le soutient l'appelant, les intimés n'ont pas encore entrepris de démarches administratives tendant à l'obtention des autorisations pour les aménagements projetés, lesquelles démarches pourraient s'avérer prématurées compte tenu du fait que l'appelant occupe encore les locaux. Par ailleurs, le fait que le congé ait été signifié après la contestation de congés antérieurs n'en fait pas, en soi, un congé représailles dès lors que les conditions d'applications de l'art. 271a al. 1 let. e et d CO, lex specialis par rapport à l'art. 271 CO, ne sont pas réunies (cf. supra c. 4.3). Bien au contraire, cela démontre que les intimés poursuivent le même objectif depuis le début et qu'ils étaient désireux de mettre un terme au contrat de bail avant même d'entrer en conflit avec l'appelant. Le moyen est mal fondé.

E. 4.5

L'appelant requiert à titre subsidiaire une prolongation de bail d'une durée de six ans, conformément à l'art. 272b al. 1 CO. Il ne fait valoir aucun moyen à cet égard. a) Selon l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (al. 1). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e) (al. 2). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 c. 3b; Lachat, op. cit., p. 771). Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 c. 2; ATF 125 III 226 c. 4b; ATF 104 II 311, JT 1979 I 495) et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446). La loi permet deux prolongations successives, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4 e éd., Zurich 2009, n. 2737, p. 403). Saisi d'une demande de prolongation de bail, le juge doit d'abord, vu le texte de l'art. 272 al. 1 CO, examiner s'il existe des conséquences pénibles, les éventuelles recherches de locaux de remplacement devant être prises en compte à ce stade. Le locataire qui s'adresse au juge pour la première fois ne peut exiger une prolongation de bail qu'à la condition d'avoir entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, savoir ne pas rester inactif ou renoncer à trouver de nouveaux locaux; toutefois, on ne peut formuler à son égard les mêmes exigences que pour celui qui a déjà bénéficié d'une prolongation (ATF 116 II 446; ATF 105 II 197 c. 3a, JT 1980 I 162; ATF 102 II 254). A défaut de réalisation de la condition de l'existence de conséquences pénibles, le juge n'a pas à procéder à la balance entre les intérêts du bailleur et du locataire et doit rejeter la demande de prolongation (CREC 27 janvier 2006/238; Commentaire-SVIT, n. 15 ad art. 272 CO, p. 693; Weber, *Basler Kommentar*, 5 e éd., 2011, n. 3 ad art. 272 CO, p. 1621; contra: Lachat, op. cit., note infrapaginale n. 40, p. 771 et les

réf.). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, p. 61): il faut entendre toutes les circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail (CdB 2001, p. 41). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logements et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2764, p. 406). La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 c. 2; ATF 133 II 201 c. 5.4; ATF 125 III 226 c. 4b; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778). Quant au locataire, il ne doit pas rester inactif et se mettre à la recherche de nouveaux locaux dès la notification du congé (ATF 125 I 226 c. 4c; Lachat, op. cit., p. 782 et les réf. citées). b) En l'espèce, les premiers juges ont admis que la résiliation de bail avait des conséquences pénibles pour l'appelant et correctement effectué la pesée des intérêts en présence. Si d'un côté, l'appelant doit pouvoir bénéficier de temps pour vendre une partie de son stock de telle sorte à réduire les coûts importants du déménagement, d'un autre côté, il y a lieu de tenir compte du fait que l'appelant a connaissance de l'intention des bailleurs de se départir du contrat depuis plus de deux ans, qu'il n'a pas effectué de recherches pour trouver de nouveaux locaux et qu'il n'est pas établi qu'il y ait pénurie de locaux commerciaux sur l'arc lémanique. Il dispose en outre d'autres locaux, à Chavornay, pour y stocker ses meubles. Enfin, dès lors qu'il ne s'agit pas d'un local d'habitation, la résiliation de bail n'a pas de conséquences pour les proches de l'appelant. Dans ces circonstances, une prolongation de sept mois, telle qu'accordée par les juges de première instance, était parfaitement adéquate et peut être confirmée. L'appelant a au demeurant bénéficié d'une prolongation de fait supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à la procédure d'appel.

E. 5

En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'360 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) pour l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se

déterminer, il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

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