

VD_FINDINFO HC / 2012 / 753 vom 7. Dezember 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-12-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___753

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 753 du 7 décembre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 753 del 7 dicembre 2012

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE, VENTE | 261 al. 1 CO, 261 al. 2 let. a CO, 308 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

La motivation du jugement attaqué a été notifiée aux parties le 9 août 2012, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, JT 2010 III 11, spéc. 30 et 33). En revanche, comme la procédure de première instance était en cours lors de l'entrée en vigueur du CPC, elle restait régie par l'ancien droit, à savoir par le CPC-VD (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966), conformément à l'art. 404 al. 1 CPC.

E. 1.2

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), soit celles qui mettent fin au procès au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé pourrait être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271 al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer s'élève à 1'915 fr. par mois, charges comprises, de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision a été rendue dans le cadre d'un litige soumis aux règles du CPC-VD et de la loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981 (aLTB), abrogée par l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2011, de la loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 (RSV 173.655). Le délai d'appel est dès lors de 30 jours. L'appelante a réceptionné le jugement querellé le 10 août 2012, de sorte que l'appel a été interjeté en

temps utile. Interjeté par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est dès lors formellement recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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*, JT 2010 III 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *ibid.*, p. 135).

E. 2.2

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.*, JT 2010 III 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer si 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.*, JT 2010 III 136-137; JT 2011 III 43 c. 2). L'art. 317 al. 1 CPC est également applicable lorsque le litige est soumis à la procédure simplifiée (art. 243 CPC) et que le juge d'appel est tenu d'établir les faits d'office (maxime inquisitoire : art. 247 al. 2 CPC; TF 4A_228/2012 du 28 août 2012 c. 2.2). En l'espèce, l'appelante n'invoque aucun fait nouveau et ne produit pas de pièces nouvelles à l'appui de son appel. En revanche, elle sollicite la mise en œuvre d'une inspection locale ainsi que l'audition par la cour de céans du témoin W. _____, au motif que les premiers juges n'auraient pas verbalisé les déclarations de ce témoin et que la retranscription de celles-ci dans le jugement serait lacunaire et insuffisante. La verbalisation des témoignages ne s'imposait pas selon le CPC-VD encore applicable en première instance : il appartenait à la partie de requérir expressément la verbalisation, dans leur teneur essentielle, des témoignages importants pour l'issue du procès. Ne l'ayant pas fait, l'appelante est déchu du moyen (JT 2001 III 80). De toute manière, l'administration de ces preuves apparaît superflue, vu les motifs qui suivent (cf. 3.3 in fine).

E. 3

L'appelante fait valoir que l'article 5 de l'acte de vente à terme par lequel elle a acheté l'immeuble litigieux à M. _____ ne vaut pas renonciation à exercer son privilège de résiliation anticipée découlant de l'art. 261 al. 2 let. a CO. Elle soutient que cette clause, par laquelle la société acquéreuse déclare reprendre tous les droits et obligations découlant des baux à loyers relatifs à l'immeuble vendu, a une portée toute différente depuis la disparition, dans le cadre de la révision du droit du bail entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1990, du principe selon lequel "la vente rompt le bail". Le droit actuel prévoyant le transfert ex lege du contrat de bail en cas d'aliénation de la chose louée, elle affirme que la présence d'une telle clause dans un acte notarié s'expliquerait dès lors par le souci du notaire de prouver qu'il a bien informé les parties et attiré leur attention sur certaines conséquences légales. L'appelante estime que le notaire n'a fait que mentionner le texte légal de l'art. 261 al. 2 let. a CO et que celui-ci doit ainsi s'appliquer dans tous ses aspects, particulièrement en ce qui concerne le privilège de résiliation anticipée pour besoin propre du bailleur.

E. 3.1.1

L'art. 261 CO prévoit que si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose (al. 1). Le nouveau propriétaire peut cependant, pour les habitations ou les locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (al. 2). Le transfert institué par l'art. 261 CO est un transfert légal, indépendant de la volonté des parties; il s'agit de droit impératif (Lachat, Commentaire romand, n. 1 ad art. 261 CO; Marchand, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, nn. 5-8 ad art. 261 CO). Le transfert du bail emporte transfert de tous les droits et obligations du bail (Lachat, *ibid.*, Marchand, *ibid.*, n. 21 ad art. 261 CO). Le privilège de résiliation anticipée de l'art. 261 al. 2 CO pour le prochain terme légal, en l'occurrence celui de l'art. 266d CO, se périmé dès la prochaine échéance de résiliation possible : à défaut de résiliation pour la première échéance possible, l'acquéreur est présumé de façon irréfragable avoir renoncé à exercer son droit de résiliation anticipée (Lachat, *op. cit.*, n. 6 ad art. 261 CO; Marchand, *op. cit.* n. 29 ad art. 261 CO). L'acquéreur peut renoncer à exercer ce privilège en s'engageant à reprendre le bail intégralement dans le cadre du contrat de vente de l'immeuble. Il s'agit d'une stipulation pour autrui parfaite (art. 112 CO) au bénéfice du preneur de bail, qui peut exiger de l'acquéreur qu'il respecte le contrat jusqu'à son échéance. Le locataire peut ainsi se prévaloir de cet engagement pour faire échec à la résiliation et le vendeur pour faire échec à une action en dommages-intérêts fondée sur l'art. 261 al. 3 CO (Lachat, *op. cit.*, n. 5 ad art. 261 CO; Marchand, *op. cit.*, n. 30 ad art. 261 CO, Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 693; Roncoroni, *Die Auswirkungen des Eigentümerwechsels auf den Mietvertrag*, *Mietrechtpraxis [MP]* 4/05 p. 216; Higi, *Zürcher Kommentar*, 3^{ème} éd. Zurich 1994, n. 16 ad art. 261-261a CO; Wytttenbach, *Zur Auswirkung der Spaltungstheorie auf die Ansprüche des Mieters [Art. 261 OR]*, *MP* 1/11 p. 8). Un tel engagement révèle clairement l'intention de l'acquéreur d'assumer la continuation du bail (TF 9 février 1988 in *Droit du bail* N° 1/1989 – MP 1988 p. 41).

E. 3.1.2

En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (art. 18 al. 1 CO). Cette interprétation subjective relève de l'appréciation des preuves (ATF 132 III 626 c. 3.1, JT 2007 I 423). Si le juge ne parvient pas à établir avec sûreté une telle volonté ou s'il constate que l'un des cocontractants n'a pas compris la volonté réelle exprimée par l'autre, il doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances; en procédant à une telle interprétation objective, il résout une question de droit. Pour trancher cette question, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire 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 (cf. ATF 133 III 61 c. 2.2.1 et la jurisprudence citée.)

E. 3.2

Les premiers juges n'ont pas tranché la question de savoir si l'engagement de l'appelante figurant sous chiffre 5 de l'acte vente à terme de l'immeuble litigieux valait renonciation à exercer son droit de résiliation anticipée. Considérant qu'il résultait a priori des témoignages recueillis en audience de jugement que l'acquéreur de l'immeuble n'aurait pas, par cet engagement, renoncé à son privilège de résiliation anticipée, ils ont cependant estimé que cette question pouvait rester ouverte dès lors que le bailleur ne pouvait en toute hypothèse se prévaloir d'un besoin urgent de la chose louée.

E. 3.3

En l'espèce, le contrat de vente immobilière contient une clause ainsi rédigée : "La société acquéreuse déclare reprendre tous les droits et obligations découlant des baux à loyers relatifs à l'immeuble vendu, dont elle déclare avoir parfaite connaissance". Cette clause constitue une renonciation claire, au sens de la doctrine et de la jurisprudence précitée, au droit de résiliation anticipée. L'appelante soutient cependant qu'en insérant une telle clause dans le contrat, elle n'entendait pas renoncer à l'exercice de ce privilège mais qu'elle constituait en quelque sorte une clause de style, rappelant que les baux à loyer en cours passaient ex lege au nouvel acquéreur de l'immeuble. En l'occurrence, on constate que la réelle et commune intention des parties n'a pas été établie. Elle ne résulte en particulier pas du témoignage F._____. Outre que ses déclarations doivent être retenues avec prudence, dès lors qu'il serait susceptible de voir sa responsabilité engagée, le notaire n'a fait qu'indiquer les raisons pour lesquelles lui-même aurait inséré cette clause dans l'acte. En revanche, les parties n'ont pas discuté de la portée de cette clause lors de la signature de l'acte, de sorte que l'on ne peut rien en tirer sur la volonté réelle des parties. Il y a donc lieu de rechercher, en application du principe de la confiance, le sens que le destinataire de cette déclaration, placé dans les mêmes circonstances, pouvait et devait lui attribuer selon les règles de la bonne foi. A cet égard, on doit considérer qu'une clause contractuelle prévoyant la reprise des baux existants doit être interprétée comme comportant une reprise intégrale de ces baux, y compris s'agissant de leur durée, car on ne saurait présumer qu'une telle disposition ne constitue qu'une clause de style (en ce sens Weber, Basler Kommentar, 5^{ème} éd., n. 8 ad art. 261 CO). On ne saurait davantage suivre l'appelant lorsqu'il soutient que la clause figurant dans le contrat de vente ne constitue qu'une simple reprise du texte légal en vigueur : l'art. 261 CO stipule le principe du passage du bail à l'acquéreur avec le transfert de la propriété; la clause du contrat de vente contient un engagement de reprendre les droits et obligations découlant du contrat de bail, probablement afin de protéger le vendeur contre des prétentions du locataire découlant de l'art. 261 al. 3 CO, ce qui inclut notamment un engagement de respecter la durée de celui-ci. A cela ne change rien le fait que l'arrêt du Tribunal fédéral du 9 février 1988 ait été rendu sous l'empire de l'ancien droit du bail, qui prévoyait que l'acquéreur devait respecter le bail jusqu'à son prochain terme légal de congé et qu'il était réputé en avoir assumé la continuation s'il ne le dénonçait pas. On ne voit en effet pas en quoi cette révision du droit du bail, tendant à éviter que la loi ne favorise la rupture anticipée d'un contrat conclu pour une certaine durée (cf. Message du Conseil fédéral concernant l'initiative populaire "pour la protection des locataires", la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985 I p. 1422), rendrait

sans portée le raisonnement qui a mené le Tribunal fédéral, sous l'empire de l'ancien droit, à considérer qu'une clause telle que celle figurant en l'espèce dans le contrat de vente immobilière révélait l'intention de l'acquéreur d'assumer la continuation du bail. L'appelante ne saurait dès lors se prévaloir de l'art. 261 al. 2 CO pour résilier le bail de manière anticipée. Mal fondé, l'appel doit être rejeté, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si l'appelante a établi son besoin propre d'occuper les locaux litigieux.

E. 4

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 321 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'034 fr. (art. 62 al. 2 TFJC [tarifs des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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