

VD_FINDINFO HC / 2013 / 574 vom 10. September 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-09-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___574

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 574 du 10 septembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 574 del 10 settembre 2013

Regeste

BAIL À LOYER, INSTALLATION{ACTIVITÉ}, TÉLÉCOMMUNICATION, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, PROCÉDURE DE CONCILIATION, AUTORITÉ DE CONCILIATION | 253 CO, 1 al. 1 LJB

Erwägungen

E. 1

Les 20 avril et 21 juin 2011, I. _____ SA, en qualité de locataire, et N. _____, en qualité de bailleur, ont conclu un "contrat de bail pour local commercial" portant sur la location de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] et prévoyant notamment ce qui suit : "

E. 2

But du contrat Le locataire construit et exploite des réseaux de téléphonie mobile en Suisse. Afin de lui permettre de fournir les services correspondants, le locataire envisage de louer une partie déterminée de l'immeuble décrit sous chiffre 3 ci-dessous.

E. 3

Droit de disposer Le bailleur a, dans le cadre de ses droits (d'administrateur), le droit de disposer de l'objet du bail suivant: Article/parcelle n° [...], folio n° [...] Commune : [...], canton : Vaud Adresse et description de l'objet : Terrain à côté d'un dépôt [...], 1027 [...] (...)

E. 4

Par formule officielle du 26 février 2013, envoyée sous plis simple et recommandé, N. _____ a résilié le contrat de bail signé les 20 avril et 21 juin 2011 pour le 30 septembre 2013 en application de l'art. 266g CO. A l'appui de cette résiliation, il invoquait un courrier d'I. _____ SA reçu en février – dont il concluait que cette dernière n'était plus à même d'assumer son mandat –, ainsi que le nombre d'oppositions suscitées par le projet de construction de téléphonie mobile en tant que justes motifs rendant la situation intolérable. Le même jour, le bailleur a adressé une seconde résiliation, sur formule officielle et sous pli recommandé, pour la prochaine échéance contractuelle, soit pour le 31 décembre 2021.

E. 4.1

Objet du bail Le bailleur met à disposition du locataire, en contrepartie du paiement du loyer, une superficie déterminée pour l'installation, l'exploitation, l'entretien et l'agrandissement dans les limites des surfaces louées ainsi que l'adaptation aux nouvelles technologies de l'équipement de télécommunication (ci-après "station de téléphonie mobile"). Les surfaces louées sont indiquées sur le plan annexé. Le plan fait partie

intégrante du présent contrat, il est signé par les deux parties et l'original est joint au présent contrat en tant qu'annexe n° 2. Le bailleur autorise le locataire, à ses propres risques et à ses frais, à

E. 4.1.1

ériger, entretenir et exploiter une station de téléphonie mobile et à l'agrandir dans le cadre des lois applicables et les limites des surfaces louées. Cette station de téléphonie mobile comporte entre autres des cabines, des supports ainsi que des antennes de téléphonie mobile et de radio directionnelles (ci-après "équipement");

E. 4.1.2

raccorder la station de téléphonie mobile au réseau d'électricité, installer et entretenir un compteur d'électricité;

E. 4.1.3

poser et entretenir tout élément de câblage nécessaire au raccordement de l'équipement; les parties conviennent que du câblage devra être posé à l'extérieur de la superficie spécifiée (cf. chiffre 4.1) dans le présent contrat;

E. 4.1.4

raccorder la station de téléphonie mobile au réseau de données (téléphonie fixe, câble, électricité) d'un fournisseur.

E. 4.1.5

Le bailleur garantit au locataire, et à ses sous-traitants le libre accès 24 heures sur 24 et 365 jours par an à la station de téléphonie mobile.

E. 4.1.6

Pour garantir l'accès aux locaux, le bailleur remet au locataire les clés nécessaires ou les codes d'accès. Le locataire a le droit de faire installer une armoire à clés blindée à l'entrée de l'objet décrit sous chiffre 3.

E. 4.2

Loyer

E. 4.2.1

Le locataire s'engage à verser au bailleur dans les 30 jours suivant la signature du présent contrat par les deux parties une avance de CHF 0.- comme acompte sur le loyer. Cette avance est due indépendamment de la mise en place de l'équipement, mais elle sera imputée sur le loyer. En cas de résiliation anticipée du présent contrat par le locataire selon chiffre 4.3.3, l'avance payée reste au bailleur.

E. 4.2.2

Le loyer annuel est fixé à CHF 7'000.-, frais accessoires inclus. Les coûts d'électricité seront directement réglés au fournisseur d'électricité par le locataire.

E. 4.2.3

L'obligation de payer le loyer commence le premier jour du mois durant lequel le locataire commence les travaux d'installation de la station de téléphonie mobile (voir chiffre 5.2). Le premier loyer doit être versé dans les trente jours suivants le début des travaux d'installation

de l'équipement et est dû pro rata temporis pour l'année en cours. (...)

E. 4.3

Durée et résiliation du contrat de bail

E. 4.3.1

Le présent contrat entre en vigueur dès la signature apposée sur celui-ci par les deux parties et est conclu pour une durée fixe, soit jusqu'au 31.12.2021, sous réserve des dispositions 4.3.2 à

E. 4.3.2

A la fin de la durée fixe, le contrat se prolonge automatiquement et aux mêmes conditions pour deux périodes de cinq ans chacune, à moins que le locataire n'informe le bailleur de sa volonté de résilier le contrat moyennant un délai de six mois avant la fin de la durée fixe ou, respectivement, de la période de prolongation en cours. Par la suite, le contrat sera reconduit automatiquement pour une durée indéterminée et aux mêmes conditions; il pourra être résilié par l'une ou l'autre des parties pour la fin d'une année civile, par écrit, et moyennant un préavis de douze mois. (...)

E. 4.3.5

Si, pour de justes motifs, l'exécution du présent contrat devient intolérable, le bailleur peut à tout moment résilier ce contrat en observant un délai de congé de six mois. Avant de faire usage de ce droit de résiliation, le bailleur fixera par écrit au locataire un délai raisonnable pour remédier à la situation intolérable, l'avertissant, qu'en cas d'inexécution, le contrat sera résilié. " Les plans signés par les deux parties et joints au contrat selon le chiffre 1 de celui-ci indiquent l'emplacement et les dimensions de l'installation, située sur un terrain nu à côté d'un bâtiment servant de dépôt. 2. Les 9 et 21 juin 2011, les parties ont signé un avenant qui prévoit que le contrat est modifié comme suit : " Chiffre

E. 4.3.7

est modifié et remplacé par (ndlr. : il s'agit en réalité d'une adjonction, le contrat initial ne comportant pas de chiffre 4.3.7) : Le bailleur peut exiger le déménagement et le déplacement de l'installation en observant un délai de 12 mois avant la concrétisation des futurs immeubles pour autant que le projet d'aménagement d'immeubles locatifs sur la parcelle n°[...] aboutisse. En échange, le bailleur met à disposition du locataire un toit de ces futurs immeubles pour la pose d'une installation de téléphonie mobile ." 3. Une demande d'autorisation de construire l'installation de téléphonie mobile a été déposée auprès de la Commune de [...] en date du 23 juin 2011. De nombreux opposants se sont manifestés au cours de l'enquête publique. Par décision du 4 septembre 2012, la Municipalité a refusé l'autorisation de construire. I. _____ SA a formé recours contre cette décision auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal. La cause est actuellement pendante devant cette autorité.

E. 5

Le 20 mars 2013, I. _____ SA a saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant "à faire constater la nullité de la résiliation donnée le 14 février 2013 pour le 30 septembre 2013 en application de l'article 266g CO". Les parties ont été entendues à l'audience du 16 mai 2013. La conciliation a été tentée en vain. En droit : 1. a) Le litige porte sur la constatation de la nullité de la résiliation d'un bail à loyer. Pour déterminer

quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné (JT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010, c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). b) En l'espèce, en application des principes qui viennent d'être rappelés, la valeur litigieuse correspond au loyer (fixé à 7'000 fr. par année) dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement au cas où la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire la période qui s'étend jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. L'intimé ayant résilié le bail pour le 30 septembre 2013, c'est la période courant depuis cette date jusqu'au 31 décembre 2021, prochain terme contractuel pour une résiliation ordinaire de la part du bailleur selon le chiffre 4.3.2 du contrat de bail, qui doit être prise en compte, de sorte que la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 francs. L'appel, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), est ainsi recevable. 2. a) L'appelante I. _____ SA reproche à la Commission de conciliation une violation du droit (art. 310 let. a CPC) pour avoir considéré qu'il ne s'agissait pas d'une contestation relative à un bail à loyer portant sur une chose immobilière et pour avoir décliné à tort sa compétence pour ce motif. b) Selon l'art. 1 al. 1 LJB, cette loi s'applique aux contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières. Ces contestations relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux (art. 2 al. 1 LJB ; cf. CACI 2 mai 2012/202 c. 3b) et la tentative de conciliation a lieu devant les commissions préfectorales de conciliation (cf. art. 7 LJB) ou les commissions de conciliation et commissions paritaires instituées ou reconnues par le droit fédéral ou cantonal (art. 2 al. 2 LJB). La compétence de la Commission de conciliation pour connaître de la requête de conciliation déposée le 20 mars 2013 par I. _____ SA (cf. art. 197, 200 et 202 CPC) dépend donc du point de savoir si l'on est en présence d'une contestation relative à un bail à loyer portant sur une chose immobilière. c) Selon l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer. Les éléments caractéristiques du contrat conclu entre un bailleur et un locataire sont donc la cession de l'usage de la chose – mobilière ou immobilière – pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer ; le bail à loyer ne peut porter que sur une chose, qui doit être déterminée ou au moins déterminable (Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4 e éd. 2009, n. 1956 et 1963 ; Bohnet/Diestchsy, in *Droit du bail à loyer, commentaire pratique*, 2010, n. 63 s. ad art. 253 CO ; Lachat, *Commentaire romand, CO I*, 2 e éd. 2012, n. 1 ad art. 253 CO). Peuvent ainsi faire l'objet d'un bail notamment un terrain nu, une place de stationnement (cf. art. 266e CO et art. 1 OBLF), un jardin (cf. art. 1 OBLF) (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, chap. 2, n. 1.1, p. 70 et chap. 4, n. 4.1., pp. 114-115 ; CACI 2 mai 2012/202 c. 3b), un emplacement pour un automate de jeu (ATF 110 II 474 c. 3a ; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 1961) ou une place d'amarrage pour un bateau (Higi, *Zürcher Kommentar, Band V/2b*, 1994, n. 51 des rem. prélim. ad art. 253-274g CO). Dans tous ces exemples, le bail porte sur une chose – c'est-à-dire sur une portion délimitée et impersonnelle de l'univers matériel susceptible de maîtrise humaine (Steinauer, *Les droits réels*, t. II, 4 e éd. 2012, n. 1973 ; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 1963) – qui est immobilière, puisqu'elle ne peut pas être déplacée d'un lieu dans un autre, contrairement à une chose mobilière (cf. Steinauer, op. cit., nn. 1972 et 1976 ; Higi, op. cit., n. 52 des rem. prélim. ad art. 253-274g CO). d) En

l'espèce, les parties ont conclu un contrat par lequel l'intimé s'oblige à mettre à la disposition de l'appelante une surface déterminée de sa parcelle – soit une portion de terrain nu –, moyennant le paiement d'un loyer. Il s'agit à l'évidence d'un bail à loyer portant sur une chose immobilière, au sens défini plus haut (cf. c. 2c supra). Point n'est besoin ici d'examiner la portée du chiffre 4.3.7 introduit par l'avenant signé les 9 et 21 juin 2011, aux termes duquel le bailleur "peut exiger le déménagement et le déplacement de l'installation en observant un délai de 12 mois avant la concrétisation des futurs immeubles pour autant que le projet d'aménagement d'immeubles locatifs sur la parcelle [...] aboutisse", en échange de quoi il "met à disposition du locataire un toit de ces futurs immeubles pour la pose d'une installation de téléphonie mobile". En effet, il n'apparaît pas que le bailleur ait fait usage du droit qui lui a ainsi été conféré, de sorte qu'en l'état, le bail porte sur la chose immobilière définie dans le contrat signé les 20 avril et 21 juin 2011. 3. a) Il résulte de ce qui précède que c'est à tort que la Commission de conciliation s'est déclarée incompétente et a déclaré irrecevable la requête de conciliation déposée le 20 mars 2013 par I. _____ SA. L'appel, fondé, doit être admis, la décision du 21 mai 2013 annulée et la cause renvoyée à la Commission de conciliation afin qu'elle délivre l'autorisation de procéder (art. 209 CPC). b) Si l'appelante obtient gain de cause, l'intimé ne peut en l'espèce être considéré comme partie succombante dans la mesure où l'annulation de la décision attaquée résulte d'une application erronée du droit par l'autorité inférieure, laquelle s'est déclarée d'office incompétente. Dans ces circonstances, il se justifie de laisser les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'277 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC) et de restituer à l'appelante l'avance de frais de 2'277 fr. que celle-ci a versée (cf. art. 111 al. 2 CPC). Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance.

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