

VD_FINDINFO HC / 2013 / 859 vom 16. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___859

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 859 du 16 décembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 859 del 16 dicembre 2013

Regeste

BAIL À FERME, BAIL À FERME AGRICOLE, PROLONGATION DU BAIL À FERME, PESÉE DES INTÉRÊTS | 272 CO, 272b al. 1 CO

Erwägungen

E. 1

CPC). En l'espèce, déposé en temps utile par une partie disposant d'un intérêt digne de protection à recourir (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504) ; elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral, RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant ; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

E. 3

a) Le recourant reproche aux premiers juges d'avoir accordé une importance excessive au besoin personnel du bailleur et d'avoir ainsi procédé à une pondération incorrecte des intérêts en présence. Il allègue que si le propriétaire a certes besoin du hangar à tabac litigieux, il n'en est de loin pas aussi dépendant, du point de vue économique, que le locataire. Selon le recourant, si l'octroi d'une prolongation pourrait nécessiter que le bailleur doive diminuer sa surface agricole, cela engendrerait une légère diminution de son revenu qui ne serait pas de nature à mettre en danger la viabilité de son exploitation

agricole. Il en veut pour preuve que quand bien même le bailleur n'a pas disposé du hangar en question durant 2013, il a cultivé la même surface de tabac qu'en 2011. Dans sa réponse, l'intimé soutient disposer d'un besoin concret, sérieux et actuel, soulignant que la solution de dépannage trouvée, soit la location d'un hangar auprès de K. _____, ne pourra être renouvelée, de sorte qu'il ne lui est pas possible de procéder au séchage de l'entier de sa production tabacole. Il relève que le recourant n'a pas démontré qu'il aurait cherché une activité accessoire, alors qu'il était soumis à l'obligation générale de diminuer le dommage, soit de tout mettre en oeuvre pour se diversifier. b) Selon l'art. 272 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), le locataire peut demander la prolongation d'un bail 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 (al. 2 let. a), la durée du bail (al. 2 let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (al. 2 let. 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 (al. 2 let. d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (al. 2 let. e). L'art. 272b al. 1 CO précise que le bail de locaux commerciaux peut être prolongé de six ans au maximum. La pesée des intérêts en fonction de la liste non exhaustive de l'art. 272 al. 2 CO 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; Conod, in : Bohnet/Montini, CPra-Bail, Bâle 2010, n. 7 ad art. 272 CO, p. 1057). 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 (TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 c. 7.4; ATF 116 II 446). Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre posé par la loi. Il 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 s'il 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 tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus de pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 c. 4b). La notion de conséquences pénibles de l'art. 272 al. 1 CO doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, 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, 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 (CACI 6 septembre 2013/458 c. 3.4.b, et les références citées). En principe, plus le bail a duré longtemps, plus il y aura motif à l'octroi d'une prolongation (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 775). Dans le cas de locaux commerciaux, le congé a des conséquences pénibles lorsque l'existence de

l'entreprise qui les exploite est mise en péril, ou si son déménagement implique des autorisations administratives difficiles à obtenir ou des travaux longs à réaliser (Lachat, op. cit., p. 773). D'autres facteurs, comme la nature ou l'importance des activités du locataire, peuvent entrer en ligne de compte. Quoi qu'il en soit, le locataire doit étendre ses recherches à tous les locaux équivalents et non les limiter à un local commercial idéal (Conod, op. cit., n. 28 ad art. 272 CO, p. 1061), et cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (CACI 5 août 2013/387 c. 5b, et les références citées). Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. Tout comme pour le locataire, le juge doit considérer la situation personnelle, familiale et financière du bailleur, ainsi que son comportement. La menace de graves problèmes financiers ou la diminution drastique de ses revenus constituent des éléments que le juge devra prendre en considération (Conod, op. cit., n. 44 ad art. 272 CO, p. 1065). Toutefois, le bailleur qui invoque son besoin ou celui de ses proches doit supporter le fardeau de la preuve. Son besoin doit être sérieux et concret, ce qui signifie qu'il ne doit pas être un prétexte et qu'il doit reposer sur des faits réels et démontrés. Un besoin futur et hypothétique n'est pas non plus suffisant, le besoin devant être actuel. Le juge doit en outre tenir compte de l'urgence. Le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué (TF 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 c. 4.1). 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 ; ATF 135 III 121 c. 2 ; ATF 133 III 201 c. 5.4 ; ATF 125 III 226 c. 4b ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1 ; TF 4A_452/2010 du 22 novembre 2010). Le juge peut octroyer une prolongation unique ou une première prolongation. Une prolongation unique se justifie principalement lorsqu'il n'y a pas à attendre, à long terme, une modification de circonstance propre aux parties, et lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires ou si le bailleur a un intérêt légitime à ce que la fin du contrat soit déterminée (Conod, op. cit., nn. 4 et 9 ad art. 272b CO, p. 1073). Le Tribunal fédéral a estimé qu'une prolongation de deux ans et dix mois pour un bail en vigueur depuis dix ans portant sur des locaux occupés par un cabinet de gestion de fortune employant une dizaine d'employés était conforme au droit fédéral (TF 4A_72/2011 du 4 avril 2011 c. 4). Dans le cas d'un locataire exploitant un commerce de confection au centre-ville, sur une surface de 618 m² depuis plus de cinquante ans, une prolongation unique de quatre ans a été accordée, afin de tenir compte notamment de la difficulté à trouver un objet équivalent et de l'obligation pour le locataire de licencier un grand nombre de collaborateurs si le bail n'était pas prolongé (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 4.2). c) En l'espèce, il convient de mettre en balance les intérêts respectifs des parties, soit les conséquences pénibles de la résiliation pour le recourant avec les intérêts de l'intimé. A l'évidence, le bail litigieux, conclu en 1992, est de longue durée. Au moment de la résiliation, le hangar était utilisé par le recourant depuis vingt ans. Si le recourant est célibataire et sans enfants, il est âgé de 51 ans et la culture du tabac constitue sa source de revenus principale, à côté de la production de lait et des paiements directs. Alors qu'il n'est pas possible de produire du tabac sans un hangar pour assurer la dessiccation de la récolte, le recourant n'a pas d'autre installation à disposition. Or, les

séchoirs à tabac sont une denrée rare et très recherchée. D'un autre côté, l'intimé, également âgé de 51 ans, est marié et a trois enfants. Contrairement au locataire, il exerce une activité accessoire, et son exploitation agricole représente une surface de 36 hectares contre 14 hectares pour le locataire. En sus du hangar litigieux, destiné à remplacer un hangar pris en location depuis 2004, qui a été détruit, l'intimé possède déjà deux hangars à tabac. En proportion du nombre d'hectares exploités, le hangar litigieux revêt une plus grande importance pour le recourant, puisqu'il serait à même de porter atteinte à l'essence même de sa production tabacole, et donc de ses revenus, l'intimé possédant quant à lui deux autres hangars et exerçant une activité accessoire. Pour les mois d'août et septembre 2012, l'intimé a trouvé une solution de dépannage avec l'aide de [...], qui lui a mis un hangar à disposition. Bien que l'intimé ait allégué que K._____ avait finalement loué l'entier du hangar à la Confédération Suisse dès le 1^{er} janvier 2013, de sorte qu'il ne pourrait pas être mis à sa disposition pour les mois d'août et septembre 2013, il n'apparaît pas que l'intimé n'ait pas été en mesure en 2013 de cultiver la surface fixée selon contrats pour la culture du tabac « burley » conclus avec SwissTabac, de 350 ares (3,5 hectares), ce qui correspond à la surface cultivée en 2011. Il ressort même du jugement entrepris qu'au moment où le témoin [...] a déclaré qu'il pourrait dépanner l'intimé, il avait déjà signé le contrat avec la Confédération. Cela tend à démontrer que l'intimé a été en mesure de trouver des solutions de rechange, sans mettre en péril son exploitation. Le contraire n'a en tout cas pas été allégué, ni valablement démontré, en première instance. Rien n'indique qu'il ne sera pas en mesure de s'organiser pour 2014 également. Il est du reste fort probable que, compte tenu de la procédure en cours, il se soit déjà organisé dans ce sens. On ne peut pas en dire autant pour le recourant, qui ne dispose pour l'heure d'aucune alternative au hangar loué. Cela justifie de lui laisser davantage de temps pour trouver une solution de remplacement, à savoir un autre hangar à louer ou le remplacement de la production de tabac par une autre culture ou une autre activité. Les dix-huit mois accordés en première instance semblent manifestement insuffisants pour ce faire. Enfin, pour répondre à l'argumentation de l'intimé consistant à soutenir que le recourant n'a pas tout fait pour se diversifier et donc réduire son dommage, on observera qu'il ressort du jugement attaqué que plusieurs démarches ont été entreprises, qui se sont toutefois révélées infructueuses. Ainsi, après avoir reçu la résiliation en cause, le recourant a contacté le conseiller technique en production de tabac au Service de vulgarisation tabacole de SwissTabac afin de trouver une solution. Il a de même approché K._____, en vue de racheter le hangar dont celui-ci souhaitait se débarrasser, ainsi que plusieurs autres potentiels vendeurs de hangar à tabac. Compte tenu des circonstances propres au cas d'espèce, une prolongation supérieure à celle retenue par les premiers juges s'impose. Cela étant, il se justifie de fixer l'échéance de la seule et unique prolongation au 31 mars 2015 et de réformer le jugement dans ce sens, ceci afin de tenir compte des intérêts des deux parties.

E. 5

a) Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre partiellement le recours de E._____ et de réformer le jugement du 18 mars 2013 en son chiffre I en ce sens qu'une seule et unique prolongation du bail liant E._____ à N._____ sur un hangar à tabac sis sur la parcelle [...] de [...] est accordée à E._____ jusqu'au 31 mars 2015. Le recourant a conclu à ce que les frais et dépens soient mis à la charge de l'intimé. Le premier juge a fixé à 1'900 fr. le montant des frais judiciaires, qu'il a mis à la charge des parties pour moitié chacune. Il a en outre astreint N._____ au paiement en faveur de E._____ d'un montant de 2'400 fr. à titre de dépens réduits. Compte tenu du résultat obtenu à l'issue de la

procédure de recours, cette répartition des frais judiciaires et dépens peut être confirmée, dès lors que le recourant, qui avait requis une prolongation de son bail de six ans dès le 1^{er} avril 2013, soit jusqu'au 1^{er} avril 2019, n'obtient finalement qu'une prolongation de deux ans, jusqu'au 31 mars 2015. b) En deuxième instance, le recourant a conclu à l'octroi d'une prolongation de bail allant du 31 mars 2014 au 31 mars 2016. Son bail ayant été prolongé jusqu'au 31 mars 2015, il obtient en définitive la moitié de la prolongation requise. Dès lors, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de chacune des parties par moitié, et l'intimé versera ainsi au recourant la somme de 100 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais de deuxième instance. Les dépens sont compensés (art. 106 al. 2 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le jugement est réformé comme il suit au chiffre I de son dispositif : I. Une seule et unique prolongation du bail liant le demandeur E. _____ au défendeur N. _____ sur un hangar à tabac sis sur la parcelle [...] de [...] est accordée au demandeur jusqu'au 31 mars 2015. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant par 100 fr. (cent francs) et à la charge de l'intimé par 100 fr. (cent francs). IV. L'intimé N. _____ doit verser au recourant E. _____ la somme de 100 fr. (cent francs) à titre de restitution d'avance de frais. V. Les dépens de deuxième instance sont compensés. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 17 décembre 2013 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 Charles Guerry, avocat (pour E. _____), ■ Me Jean-Claude Mathey, avocat (pour N. _____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse inférieure à 30'000 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 : ■ la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

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