

VD_FINDINFO HC / 2015 / 448 vom 24. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___448

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 448 du 24 mars 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 448 del 24 marzo 2015

Regeste

BAIL À LOYER, LOGEMENT, GARAGE{CONSTRUCTION}, CARACTÈRE ONÉREUX, VOLONTÉ RÉELLE | 18 al. 1 CO, 18 CO, 32 al. 1 CO, 32 CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 3

a) Procédant à une interprétation du contrat selon la volonté réelle des parties, les premiers juges ont retenu que celles-ci s'étaient accordées à considérer que le garage faisait partie du contrat de bail, à la nuance près que sa mise à disposition devait faire l'objet d'une exécution différée au début de l'année 2013, pour tenir compte de l'intérêt de l'appelant à pouvoir entreposer ses affaires dans ce local durant quelques mois supplémentaires. Ils ont ajouté qu'à supposer que l'intention de l'appelant fût différente, celui-ci devait se laisser imputer la volonté de ses représentants, telle qu'elle avait pu être déterminée par leurs témoignages et l'examen des circonstances ayant entouré la conclusion du contrat. b) Aux termes de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Lorsque les parties ont fixé leurs déclarations sur un support écrit, il faut se fier en premier lieu à la teneur du texte lui-même (ATF 133 III 406, JT 2007 I 364). La détermination d'un sens littéral univoque n'exclut toutefois pas la possibilité de recourir à d'autres critères d'interprétation. Il découle en effet de l'art. 18 al. 1 CO que les termes

utilisés, même s'ils sont clairs, ne sont pas nécessairement déterminants, ce qui exclut une interprétation uniquement littérale (Kramer, Berner Kommentar, Berne 1985, n. 11 ad art. 18 CO). Il convient également de considérer l'ensemble des circonstances qui entourent le contrat, sa conclusion, voire son exécution si elle a déjà commencé, ainsi que "l'esprit" de celui-ci. Le comportement des parties est interprété selon le sens qu'on lui donne généralement dans un contexte social donné, le lien systématique et d'autres circonstances qui permettent d'inférer la volonté des parties. Ainsi, on peut aussi se fonder sur les négociations entre les parties, ainsi que sur leur comportement ultérieur, de même que sur le but du contrat et les intérêts des parties ou encore les usages et les pratiques commerciales (Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5 e éd., Zurich 2012, n. 945 p. 212; ATF 129 III 675 c. 2.3, JT 2004 I 66; TF 4A_152/2011 du 6 juin 2011 c. 4.1). Il s'agit enfin d'analyser les intérêts et les motivations qui étaient ceux des parties au moment de conclure. Le but poursuivi par celles-ci – qui représente généralement un compromis entre leurs intérêts antagonistes – permet en effet de renseigner sur leurs intentions respectives (ATF 119 II 368 c. 4b, JT 1996 I 274; Winiger, Commentaire romand, CO I, 2 e éd., Bâle 2012, nn. 37 ss ad art. 18 CO; Kramer, op. cit., nn. 35 ss ad art. 18 CO). Si le juge ne parvient pas à déterminer avec sûreté la volonté effective des parties, il recherchera, suivant le principe de la confiance, le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (ATF 131 III 280 c. 3.1). L'art. 32 al. 1 CO prévoit que les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté. Il s'ensuit que le représentant n'est pas lié par l'acte accompli : le représenté est seul lié au tiers, dont il devient directement créancier ou débiteur (CREC 3 septembre 2014/310 c. 3 b/bb). Lorsqu'un représentant agit au nom d'autrui, les droits et obligations dérivant de l'acte accompli passent directement au représenté dans trois cas de figure: premièrement, si le représentant disposait des pouvoirs suffisants à cet effet en vertu du droit public, de la loi ou de la volonté du représenté; deuxièmement, si le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO); troisièmement, si le tiers de bonne foi pouvait se fier aux pouvoirs qui lui avaient été communiqués, même tacitement (art. 33 al. 3, 34 al. 3 et 37 CO; ATF 131 III 511 c. 3.1). c) L'appelant soutient tout d'abord que les termes du contrat – selon lesquels le garage était mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir – sont clairs, ce qui exclurait toute interprétation dans le sens retenu par les premiers juges. Ce moyen est toutefois infondé, dès lors que, selon la jurisprudence, les termes utilisés, même s'ils sont clairs, ne sont pas nécessairement déterminants, ce qui condamne une interprétation exclusivement littérale. Même si la teneur d'une clause paraît claire et indiscutable à première vue, il peut résulter du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que la lettre ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 c. 3.2.1, SJ 2010 I 317; ATF 135 III 295 c.5.2; ATF 132 III 24 c. 4). Ainsi, on ne peut faire grief aux premiers juges d'avoir recherché la volonté commune des parties en examinant différents paramètres, sans s'arrêter uniquement aux termes du contrat. d) da) L'appelant conteste l'appréciation des preuves faite par les premiers juges concernant la volonté réelle des parties, ce à plusieurs égards. Il soutient d'abord que l'annonce publiée sur le site internet "[...]" n'évoquait absolument pas la mise à disposition d'un garage box, même à bien plaisir. Il fait également valoir que, lors de la première visite des lieux le 1^{er} juin 2012, aucune garantie n'a été donnée à l'intimée par H._____ concernant la jouissance du garage, qui n'a pas été visité à cette occasion ni lors de la visite ultérieure en présence de C._____. L'appelant rappelle en outre que le garage box était destiné à abriter la voiture de collection de [...], compagnon de la fille de

l'intimée, de sorte que l'intimée n'en avait pas besoin et que cela excluait d'en faire un élément essentiel du contrat pour elle. Il souligne en outre que le garage n'a pas fait l'objet d'un état des lieux lors de l'emménagement de l'intimée dans l'appartement. Au surplus, il se prévaut de ce que l'intimée a attendu plusieurs mois avant de réclamer la mise à disposition du garage, soit le 26 avril 2013, et que ce n'est que le 10 septembre 2013 qu'elle a exigé la remise des clés. L'appelant conteste enfin avoir jamais eu la volonté réelle d'intégrer le garage box au bail à loyer. db) Pour déterminer la volonté réelle des parties, les premiers juges ont retenu, en se fondant sur le témoignage dépourvu d'ambiguïté des deux représentants de H. _____, qu'en préparant le projet de bail au nom et pour le compte de l'appelant, tant L. _____ que C. _____ étaient conscients et avaient accepté que l'usage du garage ferait partie du bail, conformément à la demande de la locataire. S'ils ont mentionné l'usage de ce garage sous la rubrique des "locaux mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir", c'était uniquement parce que ce local n'était pas disponible au début du bail; dans le cas contraire, ils l'auraient intégré dans la description de l'objet loué. Les premiers juges se sont encore fondés sur les pourparlers contractuels précédant la signature du bail. Ils ont retenu que la cession de l'usage du garage avait été discutée au plus tard lors de la première visite des lieux, entre l'intimée et la représentante de l'appelant, qui s'était engagée à vérifier ce point avec celui-ci, ce qui avait été fait par courriel du 28 juin 2012. Dans sa réponse du lendemain, l'appelant avait accepté de céder l'usage du garage dans l'hypothèse où la locataire pressentie en ferait une condition pour conclure le bail, mais pas avant le mois de janvier 2013, date à laquelle il escomptait pouvoir déménager ses affaires. Si les premiers juges ont estimé qu'à ce moment-là, l'appelant n'avait pas réservé explicitement l'éventualité d'obtenir un loyer supplémentaire en échange de l'usage du garage le moment venu, il n'était pas exclu qu'il ait eu cette intention, selon les termes qu'il avait utilisés ("quand j'aurai vidé le box en janvier, alors je proposerai le box au locataire"). Lors de la discussion qui a suivi au sujet du montant du loyer, L. _____, qui était au courant que l'usage du garage était un élément important pour l'intimée, a averti expressément l'appelant que l'intéressée risquait de retirer sa candidature si le loyer devait être revu à la hausse, "d'autant plus si elle ne [pouvait] bénéficier du box tout de suite". Dans sa réponse du 8 juillet 2012, D. _____ a accepté le loyer proposé par H. _____, sans toutefois se prononcer sur la question de la cession de l'usage du garage et, en particulier, sans faire d'allusion à la possibilité de percevoir un loyer supplémentaire pour ce local lorsqu'il serait mis à la disposition de l'intimée. Quant au comportement adopté par les parties postérieurement à la signature du contrat, les premiers juges ont relevé que la question de l'usage du garage avait été abordée une nouvelle fois lors de l'état des lieux d'entrée, en présence de l'appelant. Il avait alors été rappelé que ce local serait occupé pendant quelques mois, puis libéré en faveur de la locataire. Le paiement d'un loyer supplémentaire n'avait pas non plus été évoqué à cette occasion. Selon les premiers juges, si, par la suite, les représentants de H. _____ avaient, sur instruction de l'appelant, offert de mettre le garage à la disposition de R. _____ contre le paiement d'un loyer supplémentaire de 300 fr. par mois, cette dernière exigence avait disparu de leurs déclarations ultérieures, par lesquelles, notamment, ils informaient la demanderesse qu'ils avaient réclamé au défendeur les clés du local litigieux, admettant implicitement que celui-ci faisait partie du bail. Les premiers juges ont considéré que la résiliation du 17 septembre 2013 adressée à l'intimée montrait bien que, dans l'esprit de H. _____, le garage faisait bien partie des objets remis à bail à la demanderesse. dc) C'est en vain que l'appelant se prévaut du fait que l'annonce parue sur "Homegate.ch" n'évoquait pas la mise à

disposition d'un garage box. Les premiers juges n'ont pas méconnu cet élément mais ont relevé que les discussions quant à la cession du garage étaient intervenues ultérieurement, au plus tard lors de la dernière visite des lieux. S'agissant du fait que le garage n'était pas accessible lors de la première visite des lieux et qu'il n'était pas non plus disponible lors de la signature du bail, il est sans pertinence pour déterminer si les parties ont convenu que l'usage du garage ferait partie du bail. C'est au contraire précisément la raison pour laquelle cet usage a été mentionné sous la rubrique "locaux mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir", l'intimée acceptant que la mise à disposition fasse l'objet d'une exécution différée. Au surplus, le fait que le garage ait été le cas échéant destiné à abriter la voiture de collection du compagnon de la fille de l'intimée est également sans pertinence et n'empêche pas la convention intervenue entre les parties. Il en va de même de l'absence d'état des lieux du garage au jour de l'emménagement dans l'appartement. Un tel état des lieux n'avait pas de raison d'être, compte tenu du fait qu'il était clair que l'usage du garage n'était pas immédiatement cédé à l'intimée. Le fait que l'intimée ait attendu quelques mois avant d'exiger la mise à disposition du garage n'est pas non plus un indice allant à l'encontre de l'appréciation opérée par les premiers juges et démontre uniquement la patience de l'intimée. Le fait que le garage n'était pas, selon l'appelant, "absolument indispensable" n'est pas pertinent ni nécessaire à la conclusion du contrat. Enfin, c'est en vain que l'appelant invoque sa propre volonté réelle. Il doit en tout état de cause se laisser opposer la volonté réelle de ses représentants, dûment autorisés, qui a été clairement établie par leurs propres témoignages et que l'appelant ne remet d'ailleurs nullement en question. Le raisonnement des premiers juges, qui se sont livrés à une appréciation claire, complète et convaincante de la volonté des parties, ne prête pas le flanc à la critique. Ainsi, les griefs de l'appelant, mal fondés, doivent être rejetés.

E. 4

a) En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'324 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). c) Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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