

VD_FINDINFO HC / 2017 / 813 vom 30. Oktober 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___813

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 813 du 30 octobre 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 813 del 30 ottobre 2017

Regeste

BAIL À LOYER, CONCLUSION DU CONTRAT, PRINCIPE DE LA
CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT} | 18 al. 1 CO, 253 CO

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

E. 1.2.1

La notion de décision finale au sens des art. 236 CPC et 308 al. 1 let. a CPC est identique à celle de l'art. 90 LTF (Loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110) (TF 4A_137/2013 du 7 novembre 2013 consid. 7.2 et 7.3). Selon ce dernier article, une décision est finale lorsqu'elle met formellement un terme à l'instance ; il s'agit d'un prononcé sur le fond ou d'une décision procédurale telle que, par exemple, un refus d'entrer en matière faute de compétence (ATF 134 I 83 consid. 3.1). Contrairement à la LTF, le CPC ne définit pas la décision partielle, par laquelle le juge statue sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause (art. 91 let. a LTF) ou rend une décision mettant fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts (art. 91 let. b LTF). La décision partielle s'assimile à une décision finale dans la mesure où elle tranche définitivement une partie du litige, pour laquelle le procès prend fin. Elle s'en distancie toutefois puisqu'elle ne met pas fin à la procédure, dès lors que l'instance perdure à raison de la partie non tranchée du litige. La décision partielle est en réalité une décision « partiellement finale » (Corboz, Commentaire de la LTF, 2 e éd., Berne 2014, n. 7 ad art. 91 LTF). Elle statue définitivement sur une ou plusieurs des conclusions en cause, sans mettre totalement fin à la procédure (cas de cumul objectif et cumul subjectif d'actions). Il ne s'agit pas de plusieurs questions matérielles partielles d'une demande, mais de prétentions juridiquement distinctes « dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause » (art. 91 let. a LTF). Même si elle n'est pas mentionnée à l'art. 308 al. 1 CPC, la décision partielle, prise à des fins de « simplification du procès » au sens de l'art. 125 CPC – qui permet de limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 let. a CPC) –, est attaquable immédiatement, sous peine de péremption du droit d'appel ou de recours, au même titre qu'une décision finale (CACI du 12 mars 2014/85 consid. Ia).

E. 1.2.2

En l'espèce, se fondant sur l'art. 125 let. a CPC, le Tribunal des baux a limité la procédure à deux questions : celle de savoir si les parties avaient conclu par la convention du 12 décembre 2013 (ci-après : la Convention) un contrat de bail pour un local sis rue V. _____ à [...] d'une part, et celle, en cas de réponse positive à la première question, de savoir si le courrier du 29 octobre 2015 de l'appelante à l'intimée constituait un congé ordinaire ou extraordinaire, d'autre part. Il a tranché la première question par l'affirmative et la seconde par la négative. Ce faisant, le Tribunal des baux a tranché des conclusions de la demande, puisqu'il a admis l'existence d'un contrat de bail résiliable pour l'objet précité et que ce contrat ne l'avait pas été par le courrier du 29 octobre 2015. Cela rend sans objet les conclusions I à III de la demande du 15 février 2016, seules conclusions restantes de cette écriture. Cela conduit également au rejet de la conclusion I prise par l'appelante en première instance, dans la mesure où cette conclusion eût été recevable, et rend sans objet une partie de sa conclusion II, laissant ses autres conclusions, indépendantes, non tranchées. La décision objet de l'appel est par conséquent une décision finale partielle. La voie de l'appel est ouverte à son encontre.

E. 1.3.1

Aux termes de l'art. 308 al. 2 CPC, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 francs au moins. En se référant au dernier état des conclusions, cette disposition 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, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 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 aurait pu 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. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 137 III 389 consid.1.1).

E. 1.3.2

En l'occurrence, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.4

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est pour le surplus recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur

lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les références citées). La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 ; TF 4A_341/2016 consid. 5.2 ; CACI 2 juillet 2015/608 consid. 2 ; CACI 1^{er} février 2012/57 consid. 2a).

E. 3

L'appelante conteste que la Convention puisse être assimilée à un contrat de bail s'agissant du local commercial sis rue V. _____ à [...].

E. 3.1

Aux termes de 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. Ses éléments objectivement essentiels sont la cession de l'usage d'une chose, pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux,

E. 3.2

Selon 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 et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. La jurisprudence a déduit de cette disposition qu'il convenait de chercher à déterminer en premier lieu la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective) et, si celle-ci n'était pas établie ou si les volontés intimes divergeaient, d'adopter la méthode d'interprétation selon le principe de la confiance (interprétation objective) (ATF 132 III 626 consid. 3.1 et les références citées, JdT 2007 I 423 ; ATF 125 III 305 consid. 2b et les références citées). Cette dernière méthode consiste à rechercher le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de l'autre, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 ; ATF 125 III 305 consid. 2b et les références citées). Les circonstances déterminantes sont ici celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs, à l'exemple du comportement adopté par les parties contractantes après qu'elles ont conclu l'accord (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 ; TF 4C.283/2002 du 6 janvier 2003 consid. 4). Subsidiairement, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle « in dubio contra stipulatorem » (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3 ; ATF 122 III 118 consid. 2a, JdT 1997 I 805 ; TF 4A_667/2016 consid. 3.2).

E. 3.3

A l'encontre de la qualification de contrat de bail de la Convention, l'appelante invoque en premier lieu que cette convention ne mentionne pas explicitement la cession de l'usage des locaux, ce qui signifierait selon elle qu'elle devait être réglée dans un contrat de bail encore à conclure. Par la Convention, l'appelante s'est engagée envers l'intimée à construire un salon de coiffure précisément défini (cf. infra consid. 3.4), dont le loyer serait fixé en fonction de critères énumérés (cf. infra consid. 3.6.2), un loyer pour un autre local étant assumé pendant la durée de la construction estimée à dix-huit mois par l'appelante, l'intimée

en assumant les charges et frais accessoires durant cette période. Il résulte de ces éléments que la volonté des parties, même si non explicitée expressément dans la Convention, était bien que l'appelante, après travaux, cède l'usage du salon précité à l'intimée contre un loyer. Dans le cas contraire, la référence dans une convention signée entre les parties à un futur local que l'appelante s'engageait à construire d'une part et à un loyer d'autre part ne ferait tout simplement pas de sens. Une telle interprétation de la convention litigieuse est encore appuyée par le fait que les parties étaient auparavant liées par un contrat de bail portant précisément sur un salon de coiffure, dont l'appelante avait cédé l'usage à l'intimée, et que l'appelante avait écrit à l'intimée le 17 janvier 2013, soit antérieurement à la conclusion de la Convention, qu'elle maintenait son engagement de renouveler à l'intention de l'intimée un bail à loyer pour le local commercial dans la nouvelle construction.

E. 3.4

L'appelante invoque l'absence d'accord des parties quant à l'objet du bail, respectivement soutient que cet objet n'aurait pas été suffisamment déterminé dans la Convention pour considérer que les parties s'étaient entendues sur ce point. La Convention précise que les engagements de l'appelante prennent place « dans le cadre de la démolition et nouvelle construction d'un immeuble à la rue V. _____ ». Elle décrit ensuite, dans ce contexte, l'objet dont la cession de l'usage est voulue entre les parties, soit un local commercial à construire pour l'exploitation d'un salon de coiffure de « 41 m² env. selon permis de construire CAMAC [...] ». Selon l'art. 69 al. 1 RLATC (Règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ; RSV 700.11.1), dans les cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations, de transformations d'immeubles ou de changement de leur destination, la demande de permis de construire est accompagnée d'un dossier au format A4 comprenant les plans pliés au même format et, notamment, les plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étages et combles avec destination de tous les locaux et l'indication des mesures de prévention contre les incendies, étant précisé que pour les constructions de grandes dimensions ou présentant des éléments répétitifs, l'échelle du 1:200 peut être autorisée par la municipalité qui indique, le cas échéant, les parties du projet devant être établies à l'échelle du 1 :100 (ch. 2), ainsi que les plans des canalisations d'eau et d'égouts sur lesquels figureront les différents réseaux, dessinés en utilisant les symboles de la recommandation SIA n° 410, ainsi que les indications des pentes et des diamètres jusqu'au raccordement avec les canalisations principales ou, dans les cas exceptionnels, avec les installations privées, autorisées par le département en charge de la gestion des eaux (ch. 5). Aux termes de l'art. 70a RLATC, la demande mentionnera la destination de l'ouvrage de manière claire et complète en indiquant la nature de l'utilisation des locaux. Il résulte de ce qui précède que les parties, par la Convention et la pièce à laquelle elle se réfère, ont clairement défini l'objet sur lequel elles voulaient que leur rapport de bail futur porte. L'adresse du local futur ressort de la Convention ; il en va de même de sa taille et de son affectation. La localisation précise du local dans l'immeuble à construire, ainsi que sa forme, ressortent quant à elles du permis de construire CAMAC et de ses annexes, imposées par la loi, auxquels la Convention se réfère expressément. Au vu de ces éléments, force est de constater que les parties se sont également entendues, de manière suffisante, sur le local objet de leur futur rapport de bail.

E. 3.5

L'appelante soutient que les demandes formulées par l'intimée dans son courrier du 25 septembre 2015, soit dix-huit mois après la Convention, constitueraient des éléments subjectivement essentiels d'un hypothétique contrat de bail. Dès lors que l'intimée les a fait valoir après la conclusion de la Convention, cela montrerait qu'elle-même ne partait pas du principe que les parties s'étaient entendues sur l'objet du bail lors de la conclusion de cette convention et que ses caractéristiques essentielles devaient être précisées dans un accord ultérieur. Cette interprétation de la volonté de l'intimée n'est pas supportée par la pièce invoquée : dans ce courrier du 25 septembre 2015, l'intimée indiquait expressément être allée regarder « le nouveau local (bail à loyer à [s]on nom) », demander à quelle date elle emménagerait dans « [s]es nouveaux locaux » et soupçonner l'appelante de mettre tout en œuvre pour qu'elle quitte les lieux, afin qu'elle « rompe » le contrat. C'est dire que dans son esprit, le bail était d'ores et déjà conclu s'agissant des locaux sis rue V._____. A cela s'ajoute que l'intimée ne réclamait pas que les parties conviennent d'aménagements encore non arrêtés, mais que l'appelante respecte ce qui avait déjà été convenu auparavant, qualifiant le placement des tuyaux d'écoulement non de nouvelle exigence mais d'« erreur » de la part de l'intimée ou de ses mandataires. On ne saurait partant y voir des éléments essentiels qui n'auraient pas été convenus auparavant par les parties et qui empêcheraient de considérer la Convention comme valant contrat de bail entre celles-ci pour l'objet sis rue V._____.

E. 3.6

L'appelante invoque l'absence d'accord des parties quant au loyer.

E. 3.6.1

Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO). Le bail à loyer étant par nature un contrat à titre onéreux, le loyer est un élément nécessaire du contrat. Les parties peuvent convenir d'un montant de loyer qui n'est pas fixé exactement mais qui est déterminable (ATF 119 II 347 consid. 5 ; TF 4C.426/2006 consid. 2.2 ; cf. également ATF 135 III 1 consid. 2.5), par exemple en fonction d'un prix au mètre carré ou du chiffre d'affaires réalisé par le locataire (Lachat, op. cit., p. 83). A défaut d'entente sur le montant du loyer, le contrat ne vient pas à chef, même si les parties s'étaient mises d'accord sur une cession d'usage à titre onéreux (ATF 119 II 347, JdT 1994 I 609).

E. 3.6.2

Dans la Convention, les parties ont prévu le paiement d'un loyer contre la cession implicite mais claire de l'usage du salon de coiffure par l'appelante à l'intimée. Elles n'ont pas arrêté à ce moment-là le montant de ce futur loyer. La lecture de la Convention permet toutefois de comprendre qu'elles ont voulu calculer le loyer dû en fonction de plusieurs paramètres (coût de construction, taux hypothécaire et rendement), dans leur quotité à la fin des travaux. Force est ainsi de constater que les parties se sont entendues sur un loyer déterminable, ce qui est suffisant. C'est en vain que l'appelante prétend que ce loyer ne le serait pas au vu des critères choisis, puisqu'elle l'a elle-même calculé au franc près, au jour de la Convention, à titre d'illustration. Moyennant que l'appelante fournisse les bases de calcul utilisées le 12 décembre 2013 pour aboutir au montant de 250 fr. le m² ou 854 fr. par mois, il sera aisé de déterminer ce qu'il faut entendre notamment par « rendement » ou la relation entre les différents critères utilisés, éléments que l'appelante estime aujourd'hui peu clairs. L'interprétation à donner à la Convention ne serait au demeurant pas différente si l'on devait

se fonder, conformément au principe de la confiance, sur le sens que son destinataire pouvait lui donner de bonne foi, le calcul concret effectué le jour de la Convention par l'appelante ne faisant que renforcer l'impression dudit destinataire que les critères proposés par cette dernière permettront de calculer précisément le loyer dû le moment venu et donc que celui-ci était déterminable. Que certaines notions de la formule proposée par l'appelante et acceptée par l'intimée puissent prêter à discussion, ce qu'invoque aujourd'hui l'appelante dans son écriture, n'enlève rien au raisonnement qui précède, sauf à considérer que tout contrat de bail qui prêterait seulement à interprétation ne serait pas venu à chef. Enfin, si ambiguïté il devait rester, à l'issue de l'interprétation selon le principe de la confiance, comme l'invoque l'appelante qui qualifie la formulation de la clause litigieuse de « hasardeuse », cette ambiguïté devrait être éclaircie en défaveur de cette partie, auteur de la clause, selon la règle subsidiaire d'interprétation « in dubio contra stipulatorem » (cf. supra consid. 3.2 in fine), ce qui permettrait ici encore de retenir une volonté des parties de convenir d'un loyer déterminable. L'appelante, bailleresse et future bailleresse, ne saurait en effet se prévaloir de la mauvaise rédaction d'une clause qu'elle a elle-même rédigée pour se libérer de l'engagement proposé par elle et accepté par l'intimée, sans violer le principe de la bonne foi.

E. 3.7

L'appelante fait valoir que la Convention prévoit que l'intimée pourrait se désister de « louer les futurs locaux ». Cela ne serait aucunement assimilable aux modalités de la résiliation d'un contrat de bail et donc prouverait que la Convention n'était qu'une feuille de route, définissant grossièrement les contours d'un contrat de bail. La résiliation du contrat de bail portant sur un local commercial par le locataire n'exige que la forme écrite (art. 2661 al. 1 CO). La Convention ne l'exclut pas. Elle n'en dit rien, à l'instar par ailleurs du contrat passé entre les parties le 21 juin 2013 dont l'appelante ne conteste pas la qualification de contrat de bail. Le grief tombe ainsi à faux. 4. L'appelante soutient qu'elle a manifesté sa volonté de renoncer à retenir l'intimée comme locataire par son courrier du 29 octobre 2015. Dès lors qu'un contrat de bail avait été conclu le 12 décembre 2013, ce n'était toutefois plus la question, seule restant celle de savoir si le courrier du 29 octobre 2015 devait être interprété comme une résiliation de cette relation juridique. Sur ce point, l'appelante ne formule aucune critique spécifique à l'encontre de l'appréciation des premiers juges. Eu égard à l'exigence de motivation posée par l'art. 311 al. 1 CPC, l'autorité d'appel n'a pas à examiner cette question (cf. supra consid. 2 in fine). Par surabondance, l'interprétation par l'autorité inférieure de la manifestation de volonté exprimée par l'appelante dans ledit courrier, selon laquelle l'intention de celle-ci n'était en aucun cas de résilier unilatéralement un contrat de bail en application des dispositions du titre VIII e du Code des obligations, peut néanmoins être confirmée. Il résulte en effet de cet écrit que l'appelante, compte tenu de la lettre du 25 septembre 2015 de l'intimée dont elle a déduit une « connotation de rupture des rapports contractuels », soit une intention de se départir de la Convention, a déclaré « dénoncer mutuellement » cet accord et renoncer à retenir l'intimée comme locataire, ce qui démontre que, dans l'esprit de l'appelante, le contrat de bail à loyer restait encore à conclure et qu'elle écartait une offre de contracter compte tenu de la dégradation des relations entre les parties. Cette volonté ressortait d'ailleurs déjà de son courrier du 8 octobre 2015 dans lequel elle invitait l'intimée à chercher un autre local ailleurs si les conditions du futur local ne lui plaisaient pas et, le cas échéant, à l'en avertir afin que le local soit remis à l'exploitant d'un kebab.

E. 5

e éd., Genève/Zurich/Bâle 2016, p. 22, n. 1624 ; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 70, n. 1.1). L'objet loué peut être déterminé ou déterminable, une location sur plans étant par exemple admise (Bohnet/Dietschy, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 64 ad art. 253 et la référence citée). S'agissant de la durée, la loi pose la présomption réfragable selon laquelle le contrat de bail est conclu pour une durée indéterminée (art. 255 al. 3 CO). Quant au loyer, son montant doit être au moins déterminable (Bohnet/Dietschy, *op. cit.*, n. 65 ad art. 253 CO).

E. 5.1

En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 312 CPC, et le jugement entrepris confirmé.

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'392 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 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.