

VD_GERICHTE PT11.012691 vom 16. August 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-08-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT11.012691

FR: VD_GERICHTE PT11.012691 du 16 août 2013

IT: VD_GERICHTE PT11.012691 del 16 agosto 2013

Erwägungen

E. 3

L'appelant conteste le raisonnement des premiers juges s'agissant de l'existence d'une stipulation pour autrui imparfaite. Il n'aurait en effet jamais promis aux intimées de maintenir V.X. _____ et l'Y. _____ SA dans le bâtiment en cause jusqu'au 1er juillet 2020. Dans ces conditions, il ne saurait être question de le contraindre à l'exécution d'une promesse qu'il n'a jamais faite. Dans le même ordre d'idées, il nie également qu'il puisse y avoir, en l'occurrence, une stipulation pour autrui portant sur la conclusion d'un contrat de bail. Sous l'angle de l'art. 98 al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), on ne saurait non plus, selon lui, transformer une obligation de ne pas faire, à savoir l'engagement de ne pas résilier le bail pour une date antérieure à celle du 1er juillet 2020, en une obligation de conclure un nouveau bail avec les locataires du bail actuel. Au demeurant, une telle obligation entrerait en contradiction avec le jugement du Tribunal des baux reconnaissant la validité de la résiliation du bail pour le 1er juillet 2014, sans qu'aucune prolongation ne soit accordée aux locataires, et l'obligation pour ceux-ci de quitter les locaux loués à la date précitée. L'ordre que lui ont donné les

- 13 - premiers juges de conclure un contrat de bail avec les actuels locataires ne peut ainsi avoir pour but de rétablir un état conforme au droit ni être assimilé à une remise en vigueur d'un contrat conclu plusieurs années auparavant et qui a été valablement résilié. A cela s'ajoute que, de toute manière, le créancier d'une obligation de s'abstenir ne peut requérir la suppression de ce qui a été fait en violation d'un tel engagement qu'aussi longtemps que la continuation de l'abstention apparaît encore avoir un sens, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. L'appelant reproche finalement aux premiers juges d'avoir considéré que la résiliation d'un contrat de bail, acte formateur, pouvait être supprimée et remplacée par la conclusion – ordonnée par le juge – d'un contrat générateur d'obligations avec un tiers qui n'y est lui-même pas obligé.

E. 4

a) Aux termes de l'art. 112 CO, celui qui, agissant en son propre nom, a stipulé une obligation en faveur d'un tiers a le droit d'en exiger l'exécution au profit de ce tiers (al. 1). Le tiers ou ses ayants droits peuvent aussi en réclamer personnellement l'exécution, lorsque telle a été l'intention des parties ou que tel est l'usage (al. 2). La stipulation pour autrui n'est pas un contrat; il s'agit d'un mode spécialement convenu de l'exécution de l'obligation, valable pour tout contrat générateur d'obligation. Certes, l'accord des parties est nécessaire; à défaut, le débiteur n'est pas tenu de fournir la prestation à un tiers, prestation qui ne le libère pas, mais l'accord ne porte pas sur un élément définissant le contrat en cause, ou essentiel. La stipulation peut avoir pour objet toute prestation matérielle ou personnelles, tout comportement actif ou passif (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, Bâle 2012, n. 2 ad art. 112 CO). L'art. 112 CO distingue la stipulation pour autrui imparfaite (al. 1) de la

stipulation pour autrui parfaite (al. 2 et 3). Dans la première, le bénéficiaire est uniquement destinataire de la prestation et seul le stipulant peut agir contre le promettant. En revanche, dans la seconde, stipulant et promettant accordent au tiers le droit d'exiger directement la

- 14 - prestation et, le cas échéant, d'actionner le promettant. La stipulation pour autrui parfaite ne se présume pas. Elle peut résulter des manifestations de volonté concordantes des parties ou de l'usage (ATF 139 III 60 c. 5.2 et réf. citées) ou encore, de la nature et du but du contrat (TF 4A_724/2011 c. 4.2.1 et réf. citées). Lorsque les conditions de la stipulation parfaite ne sont pas remplies, il y a présomption que l'on se trouve en présence d'une stipulation imparfaite. b) En l'occurrence, c'est à bon droit que les premiers juges, reprenant en cela le raisonnement du Tribunal des baux du 7 septembre 2009 et de la Chambre des recours du Tribunal de céans du 6 avril 2010, ont constaté que l'engagement pris au chiffre III du contrat de vente à terme et droit d'emption du 9 avril 2008 ne constituait pas une stipulation pour autrui parfaite. L'appelant prétend que cet engagement ne constitue également pas une stipulation pour autrui imparfaite. Cependant, quoi qu'il en dise, "l'engagement personnel" pris notamment par lui-même dans l'acte de vente précité est assimilable à une stipulation pour autrui imparfaite. L'appelant s'y est en effet engagé, de manière expresse, à l'égard des intimées à ne pas requérir la démolition de l'immeuble objet de la vente et à maintenir le bail à loyer passé avec le locataire V.X. _____ pour l'exploitation de R. _____ jusqu'au 1er juillet 2020. Certes, il est mentionné au chiffre 1.3 "état locatif" de l'acte de vente précité la reprise, par l'acheteur, des baux à loyer existants avec la clause usuelle qu'il se réserve de les maintenir, de les modifier ou de les résilier en observant les délais légaux et conventionnels. Toutefois, l'engagement stipulé vis-à-vis des intimées sous le ch. III du contrat de vente apparaît comme une clause spéciale, concernant spécifiquement la reprise du bail avec l'Y. _____ SA, dont la continuation constituait un élément essentiel dans les discussions ayant précédé la vente, comme l'a confirmé le témoin M. _____ lors de son audition (cf. p-v. d'audition, ad all. 95 et 100). Rien n'indique, à cet égard, qu'une telle clause n'aurait qu'une portée "morale", dépourvue d'effets juridiques. Il suffit, pour se convaincre de l'importance de ladite clause aux yeux des parties et plus particulièrement des

- 15 - intimées, de se référer à l'offre adressée par ces dernières à l'acheteuse le 18 février 2008, qui comporte le prix estimatif de vente avec ou sans démolition de l'immeuble et maintien du bail litigieux. Le prix finalement convenu entre parties correspond à la seconde hypothèse. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les parties étaient liées par une stipulation pour autrui imparfaite et qu'en résiliant le bail du local commercial abritant l'Y. _____ SA, l'appelant avait violé le contrat signé le 9 avril 2008, de sorte que les intimées étaient en droit d'exiger le respect de la clause ainsi enfreinte.

E. 5

a) Bien qu'il ne puisse que réclamer la prestation en faveur du bénéficiaire, le créancier dispose seul de la créance en exécution du contrat contre le débiteur en cas de stipulation imparfaite, le tiers n'étant pas le créancier du débiteur (TF 5A_739/2012 c. 8.2.5). Dans cette figure juridique, le créancier dispose de tout droit formateur lié au contrat, soit notamment des droits d'option selon les art. 107 ou 205 al. 1 CO; c'est en particulier lui qui décide du type de dommages-intérêts (positifs ou négatifs) que le débiteur doit, le cas échéant, à titre de réparation, s'il n'a pas obtenu l'exécution de l'obligation pour laquelle il peut utiliser toutes les voies de contrainte dont dispose un créancier à l'égard de son débiteur (TF 5A_739/2012 op. cit.). C'est à lui seul qu'appartient le droit à la prétention faisant

l'objet de la stipulation (Trevini/Du Pasquier, op. cit., n.

E. 9

à 12 ad art. 112 CO; Weber, Berner Kommentar, t. VI, Bern 2002, n. 74 et 140 ad art. 112 CO; Gonzenbach/Zellweger-Gutknecht, Basler Kommentar, 5e éd., Bâle 2011, n. 3 ad art. 112 CO; Reetz/Graber, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2e éd., Zurich 2012, n. 6 et 21 ad art. 112 CO). En cas d'inexécution, le stipulant peut donc agir contre le promettant en vertu des art. 97 ss CO (Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 924). L'art. 97 CO implique que tout créancier auquel la prestation due n'est pas offerte régulièrement puisse former en justice une demande à l'effet d'obtenir du tribunal compétent la condamnation du débiteur.

- 16 - L'action est ouverte tant que l'exécution est possible. Le créancier a le droit d'agir en exécution pour obtenir la prestation en nature, telle qu'elle a été promise. L'action en exécution est donnée tant pour les obligations de faire que pour celles de livrer, le Code des obligations n'ayant pas conservé le principe selon lequel les obligations de faire se résolvent en dommages-intérêts au stade de l'action en justice (Engel, op. cit. p. 697). Selon l'art. 98 CO, s'il s'agit d'une obligation de faire, le créancier peut se faire autoriser à l'exécution aux frais du débiteur; toutes actions en dommages-intérêts est réservée (al. 1). Celui qui contrevient à une obligation de ne pas faire doit des dommages-intérêts par le seul fait de la contravention (al. 2). Le créancier a, en outre, le droit d'exiger que ce qui a été fait en contravention de l'engagement soit supprimé (al. 3). Il peut ainsi requérir un jugement qui ordonne au débiteur de supprimer ce qui a été fait en contravention de l'obligation (Engel, op. cit., p. 703, avec réf. à l'ATF 114 II 329). Dans ce contexte, il est concevable que le juge lui-même déclare invalide un acte juridique conclu en violation de l'obligation d'abstention. Des dommages-intérêts peuvent être réclamés en plus ou lorsque le rétablissement d'un état conforme au contrat n'a plus de sens ou n'est plus possible, par exemple lorsqu'il y a lieu de maintenir des droits acquis par des tiers (Thévenoz, Commentaire romand, n. 20 ss ad art. 98 CO; Weber, op. cit., n. 111-112 ad art. 98 CO; Wiegand, op. cit., n. 10 ad art. 98 CO; Gauch/Schluop, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, t. II, 9e éd., Zurich 2008, n. 2520 s.). b) En l'espèce, l'obligation contractée par l'appelant est celle de "maintenir" le bail à loyer jusqu'au 1er juillet 2020. Une telle obligation contient certes celle de s'abstenir de résilier, mais également une obligation positive de faire, soit de mettre à disposition du tiers les locaux jusqu'à l'échéance convenue. Sous cet angle, on ne saurait ainsi dire que les chiffres I et II du dispositif du jugement entrepris contiennent la substitution d'une obligation d'abstention par une obligation de faire, comme le soutient l'appelant. En effet, si l'on admet que le créancier peut se prévaloir d'une

- 17 - obligation de faire, l'ordre de conclure le contrat avec le tiers paraît être un moyen adéquat pour réaliser cette obligation, au sens de l'art. 98 al. 1 CO. C'est en tout cas le cas pour l'obligation faite à l'appelant de maintenir jusqu'au 1er juillet 2020, les locataires V.X. _____ et l'Y. _____ SA dans les locaux litigieux. Néanmoins, dès lors que le tiers, non partie à la procédure, ne peut que tirer avantage de la stipulation pour autrui, et non se voir conférer des obligations par ce biais, l'ordre précité ne peut consister qu'en celui d'offrir de conclure un contrat avec le tiers, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Il convient de modifier le dispositif du jugement entrepris sur ce point. Par ailleurs, même à supposer que l'on soit dans le régime de l'art. 98 al. 3 CO comme le soutient l'appelant, le fait que la validité de la résiliation ait été admise dans les rapports directs avec

les tiers locataires ne saurait bénéficier de l'autorité de chose jugée à l'égard des intimées créancières, qui n'étaient pas partie à la procédure (l'autorité de chose jugée ne pouvant être opposée qu'aux parties au premier procès, ainsi qu'à leur successeur [Bohnet, CPC commenté, n. 129 ad art. 59 CPC et réf citées]). Il en découle qu'une révocation du congé, contrairement à l'opinion de l'appelant, est concevable, dès lors que le juge saisi de l'action du stipulant peut déclarer invalide un acte juridique conclu en violation de l'obligation d'abstention. D'ailleurs, en matière de bail, le Tribunal fédéral considère plutôt que la révocation du congé peut être considérée comme ayant pour effet de constituer une offre de conclure un contrat identique au contrat résilié, plutôt que de supprimer l'effet du congé pour laisser subsister le contrat primitif (ATF 110 II 249). De plus, il n'y a en l'occurrence pas de droit acquis par un tiers, qui pouvait faire obstacle à une exécution en nature. Au contraire, ce tiers a-t-il également un intérêt — à défaut d'avoir un droit, s'agissant d'une stipulation pour autrui imparfaite — à cette exécution en nature. Ainsi, même dans l'hypothèse de l'art. 98 al. 3 CO, une exécution de l'obligation est en l'espèce toujours possible, de sorte qu'il n'existait aucun motif de la transformer en dommages-intérêts.

- 18 - Les griefs de l'appelant doivent dès lors être rejetés. 6. En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé, sous réserve de la modification d'office du chiffre II de son dispositif en ce sens que l'obligation faite à l'appelant est celle d'offrir de conclure un bail et non de conclure un bail. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'085 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). L'appelant doit verser aux intimées, solidairement entre elles, la somme de 3'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 95 al. 1 et 106 al. 1 CPC; art. 3 al. 1 et 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

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