

VD_GERICHTE XC12.004955 vom 30. April 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC12.004955

FR: VD_GERICHTE XC12.004955 du 30 avril 2013

IT: VD_GERICHTE XC12.004955 del 30 aprile 2013

Erwägungen

E. 3

L'appelant invoque en premier lieu que le Tribunal des baux, suivant en cela la Commission de conciliation, a admis à tort la révision de la transaction judiciaire intervenue lors de l'audience de conciliation du 1er novembre 2011 et valant – selon lui - jugement définitif et exécutoire au sens de l'art. 241 al. 2 CPC. Il relève que non seulement l'intimé n'a pas sollicité la révision dans les formes prescrites par l'art. 329 al. 1 CPC mais qu'il n'a, de surcroît, pas établi ni même allégué l'existence de l'un des motifs de révision limitativement prévus par l'art. 328 al. 1 CPC. L'appelant considère, par conséquent, que l'autorité de conciliation ne pouvait pas ignorer la transaction judiciaire et fixer sans autre une nouvelle audience. a) Aux termes de l'art. 328 al. 1 let. a CPC, une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance, lorsqu'elle découvre après coup des faits

- 9 - pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait pu invoquer dans la procédure précédente, à l'exclusion des faits et moyens de preuve postérieurs à la décision. L'art. 319 CPC dispose que le recours est recevable notamment contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (let. a), les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (let. b ch. 1), lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (let. b ch. 2). Conformément à l'art. 332 CPC la décision sur la demande en révision peut faire l'objet d'un recours. b) En l'occurrence, les premiers juges – s'ils ont abordé la question de la révision de la transaction judiciaire intervenue le 1er novembre 2011 (jgt., p. 5) - n'avaient pas à se prononcer sur la demande de révision présentée, de manière très informelle et sans doute irrégulière, par l'intimé devant la Commission de conciliation. En effet, la décision de la Commission de conciliation de fixer une nouvelle audience puis de délivrer une proposition de jugement n'a pas été contestée en temps utile par l'appelant, alors qu'il disposait du recours des art. 332 et 319 CPC (CREC, 18 janvier 2013/13). Le Tribunal des baux a dès lors considéré, à juste titre, que la Commission de conciliation, en acceptant de revenir sur la convention signée et en citant les parties à une nouvelle audience, avait implicitement admis la révision de l'accord conclu et que cette décision n'avait pas fait l'objet d'un recours, de sorte qu'elle ne pouvait être remise en cause devant lui. Compte tenu de ce qui précède, la Cour de céans n'entrera pas en matière sur l'argumentation de l'appelant portant sur la transaction judiciaire.

- 10 -

E. 4

L'appelant reproche ensuite aux premiers juges d'avoir nié la réalisation de l'une des hypothèses prévues à l'art. 271a al. 3 CO permettant de faire obstacle à la protection de trois

ans découlant de l'entrée en force de la décision rendue le 31 août 2010 par la Commission de conciliation. Sans contester l'état de fait retenu par le Tribunal des baux, ni le principe selon lequel l'intimé bénéficie de cette protection, l'appelant propose une lecture et une interprétation différente de la lettre que les Transports publics lausannois (ci-après : TL) lui ont adressé le 1er novembre 2010 (P. 14), soutenant qu'il découle de cette pièce que son besoin urgent d'utiliser lui-même les emplacements loués à l'intimé est prouvé à satisfaction de droit. a) Un congé donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail est annulable si le bailleur y a succombé dans une large mesure (art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO). Cette règle ne s'applique toutefois pas si le congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO). 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. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel; il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 118 II 50 c. 3c et d ; Weber, Basler Kommentar, 4ème éd., n. 28 ad art. 271/271a CO, p. 1564 et n. 11 ad art. 272 CO p. 1574). Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier (TF 4C.388/2005 du 20 février 2006 c. 2.3 et les réf. citées). Le bailleur assume le fardeau de la preuve et doit établir l'existence d'un besoin urgent (TF 4A_85/2008 du 12 juin 2008, in CdB I/2009 p. 12 c. 3.1 ; TF 4A_17/2006 du 27 mars 2006, c. 3.1 et les références citées).

- 11 - b) En l'espèce, comme les premiers juges l'ont exposé de manière convaincante, les moyens de preuve présentés par l'appelant en première instance, qui ne peuvent être complétés en deuxième instance, ne sont pas suffisants pour établir la réalité du besoin propre urgent invoqué. On ignore, en effet, la nature et les modalités de la sous-traitance envisagée avec les TL, en particulier le nombre de véhicules concernés et les échéances prévues. En outre, l'appelant n'a pas fourni d'informations sur l'endroit et les conditions auxquelles il a stationné ses minibus dans l'intervalle, ainsi que, de manière plus générale, sur la gestion de son parc de véhicules. Or, pour mesurer l'urgence et le caractère concret du besoin allégué, ces précisions étaient indispensables. A défaut, on ne peut admettre que l'appelant a bien rencontré, à l'époque de la résiliation des baux, des difficultés particulières dans le stationnement de ses véhicules, ni que d'éventuelles solutions ponctuelles permettant de remédier provisoirement à la situation étaient compromises sur la durée. Cette incertitude porte également sur les achats de nouveaux véhicules allégués par l'appelant et dont la vraisemblance n'a pas été rapportée. On manque enfin de précisions et d'éléments de preuve sur l'activité générale de l'entreprise de l'appelant. L'inspection locale sollicitée par dictée de l'appelant au procès-verbal de l'audience du 7 septembre 2012 l'a été uniquement « afin de constater les problèmes de stationnement sauvage » et non pour établir le besoin propre allégué par l'appelant, a dès lors été rejetée à raison. Cette mesure n'est dès lors pas à même de suppléer aux carences d'allégations et de productions mises en évidence ci-dessus, le dossier comportant au surplus des photographies qui sont suffisantes pour établir la configuration des lieux. Compte tenu de ce qui précède, le moyen exceptionnel invoqué par l'appelant pour contrecarrer la protection conférée à l'intimé par l'art. 271a al. 1 let. e CO est infondé, étant précisé que l'appelant a renoncé à remettre en cause devant la Cour de céans le rejet par le Tribunal des baux de la deuxième exception soulevée en première instance, soit celle relative au devoir de diligence du locataire au sens de l'art. 271a al. 3 let. c CO (en relation avec l'art. 257f al. 2 CO).

E. 5

En définitive, l'appel de C. _____ doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 758 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer et n'ayant donc pas encouru de frais pour la procédure d'appel (art. 95 al. 3 CPC).

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