

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 30 avril 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mme Charif Feller et M. Perrot  
Greffière : Mme Choukroun

\*\*\*\*\*

**Art. 271a al. 1 let. e et al. 3 let. a CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 25 octobre 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **M.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 25 octobre 2012, dont les considérants ont été notifiés au conseil du demandeur le 11 février 2013 (date de réception), le Tribunal des baux a prononcé que les congés signifiés par le demandeur C.\_\_\_\_\_ au défendeur M.\_\_\_\_\_, le 23 septembre 2011 pour le 31 mars 2012, relatifs à un local commercial au rez-de-chaussée et aux places de parc n° 1 à 9 de l'immeuble sis au chemin [...], à [...], sont annulés (I), que les frais judiciaires, arrêtés à 1'200 fr., sont mis à la charge du demandeur et prélevés sur les avances fournies par ce dernier (II) ; que le demandeur doit verser au défendeur la somme de 1'181 fr., à titre de dépens (III) ; que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que l'autorité de conciliation avait implicitement admis la révision de l'accord conclu entre les \_\_\_\_\_ parties \_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> novembre 2011 de sorte qu'au moment du dépôt de la requête, le 3 février 2012, le litige qui oppose les parties ne faisait pas l'objet d'une décision entrée en force. Il a en outre retenu que la résiliation des baux signifiée le 23 septembre 2011 était intervenue durant le délai de protection de l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) sans pour autant que C.\_\_\_\_\_ ne soit parvenu à prouver à satisfaction de droit qu'il avait un besoin urgent d'utiliser lui-même les locaux objets du bail (art. 271a al. 3 let. a CO) ou encore que M.\_\_\_\_\_ aurait violé gravement son devoir de diligence ou aurait manqué gravement d'égard envers les voisins (art. 271a al. 3 let. c CO).

**B.** Par acte motivé du 11 mars 2013, C.\_\_\_\_\_ a interjeté appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal contre ce jugement. Il conclut à la réforme du jugement, principalement en ce sens que « *la demande de révision est irrecevable et infondée. C.\_\_\_\_\_ a soulevé l'exception de chose jugée en s'opposant à la prolongation jusqu'au 31*

*mars 2015. La transaction conclue à l'audience du 1<sup>er</sup> novembre 2011 vaut ainsi jugement définitif et exécutoire selon l'art. 208 al. 2 CPC. Les frais et dépens de première et de seconde instance sont mis à la charge de l'appelé M.\_\_\_\_\_. » Il conclut subsidiairement en ce sens que « la conclusion III de la requête de l'appelant du 3 février 2012 est admise et qu'en conséquence, la résiliation prend effet au 31 mars 2012 ou à date que justice dira, le locataire devant restituer les locaux et les places de parc libres de toute personne et de tout objet, les frais et dépens de première et de seconde instance étant mis à la charge de M.\_\_\_\_\_ » et plus subsidiairement en ce sens que « l'appel est admis et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement. »*

L'appelant a produit un lot de pièces qui figurent déjà en partie au dossier de première instance. Il a requis, à titre de mesures d'instruction, l'audition des témoins P.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ ainsi qu'une inspection locale.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1. a)** Le 4 décembre 2002, C.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, et M.\_\_\_\_\_, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial extérieur d'environ 60 m<sup>2</sup>, situé au chemin [...], à [...], pour un loyer mensuel de 100 fr., net, plus un forfait d'électricité par 50 francs.

M.\_\_\_\_\_ a utilisé ce local comme bureau dans le cadre de son activité de vente de véhicules d'occasion. Les parties ont convenu que le bail débuterait le 1<sup>er</sup> décembre 2002 pour se terminer le 1<sup>er</sup> avril 2004, puis qu'il se renouvellerait ensuite d'année en année sauf avis de résiliation donné et reçu au moins six mois à l'avance.

**b)** Les parties ont signé un avenant à ce contrat le 30 juillet 2004, stipulant notamment ce qui suit :

*« (...) Dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004, le contrat est modifié de la manière suivante : Le loyer mensuel net actuel de Fr. 100.- est modifié et passe à Fr. 150.- net.*

*En contrepartie, les places de parc extérieures nos 7 - 8 - 9, situées devant le local, sont incluses dans le nouveau loyer.*

*Les autres clauses et conditions demeurent inchangées. (...) »*

**2.** En juin 2010, une procédure a divisé les parties, s'agissant notamment de la résiliation d'un bail dont six places de parc sont visées par l'un des congés litigieux de la présente cause.

Saisie par M.\_\_\_\_\_, l'autorité de conciliation a annulé la résiliation de bail par décision du 31 août 2010, entrée en force faute de saisine du Tribunal des baux dans le délai légal prévu à cet effet.

**3. a)** Le 1<sup>er</sup> septembre 2010, les parties ont conclu un second contrat de bail, remplaçant un précédent contrat conclu le 17 juin 2009, portant sur six places de parc extérieures (nos 1 à 6), pour un loyer mensuel de 288 francs.

Ce contrat a pris effet au 1<sup>er</sup> octobre 2010 pour une durée initiale allant jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2011, les parties ayant convenu qu'il se renouvellerait ensuite d'année en année, sauf résiliation respectant un délai de préavis de 3 mois.

**b)** Le 23 septembre 2011, [...] SA (ci-après : la gérance), en charge de l'immeuble litigieux, a signifié à M.\_\_\_\_\_ la résiliation des baux le liant à C.\_\_\_\_\_, ce avec effet au 31 mars 2012.

**c)** M.\_\_\_\_\_ a contesté ces résiliations auprès de l'autorité de conciliation.

Une audience de conciliation s'est tenue le 1<sup>er</sup> novembre 2011, au cours de laquelle les parties ont passé une transaction prévoyant une unique prolongation de bail au 31 mars 2014, soit de deux ans.

A l'issue de l'audience de conciliation, M. \_\_\_\_\_ a toutefois contesté oralement les termes de la transaction, se plaignant de ce qu'il avait entendu transiger sur une prolongation de bail de trois ans, soit jusqu'au 31 mars 2015, et que le texte de l'accord comportait ainsi une erreur. L'autorité de conciliation a alors adressé aux parties, toujours en date du 1<sup>er</sup> novembre 2011, un nouvel exemplaire de la convention, mentionnant cette fois-ci une unique prolongation à la date du 31 mars 2015.

Par courrier du 2 novembre 2011, la gérance a objecté qu'il avait toujours été question d'une prolongation à la date du 31 mars 2014.

À l'issue d'une reprise d'audience, qui s'est tenue le 8 décembre 2011 en présence des deux parties, l'autorité de conciliation a rendu une proposition de jugement accordant une unique prolongation des contrats de bail au 30 septembre 2014.

Le 27 décembre 2011, C. \_\_\_\_\_ a fait opposition à cette proposition de jugement. La Commission de conciliation lui a délivré une autorisation de procéder en date du 5 janvier 2012.

**4.** Le 3 février 2012, C. \_\_\_\_\_ a adressé une requête au Tribunal des baux, contre M. \_\_\_\_\_, contenant les conclusions suivantes, prises avec suite de frais et dépens :

*«I. L'action est admise.*

*II. Annule l'unique et définitive prolongation de bail jusqu'au 30 septembre 2014.*

*III. Valide la résiliation pour la date du 31 mars 2012. A cette date, le locataire restituera les locaux et places de parc libres de toute personne et tout objet. »*

Par réponse du 21 mai 2012, M. \_\_\_\_\_ a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens, contre C. \_\_\_\_\_ :

*« I. Le congé signifié pour le 31 mars 2012 est annulé.*

*II. Qu'en cas où la résiliation serait valable, le locataire sollicite qu'une prolongation lui soit accordée de 6 ans, soit jusqu'au 31 mars 2018. »*

### **En droit :**

**1. a)** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC 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, JT 2010 III 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 (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, la valeur litigieuse correspond au montant total de loyer durant la période de protection de trois ans résultant de l'annulation des congés litigieux, soit à un montant supérieur à la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

**b)** Le jugement attaqué a été notifié à l'appelant le 11 février 2013 (date de réception). Le recours dûment motivé interjeté le 11 mars 2013 a été déposé dans le délai de trente jours (art. 311 al. 2 CPC), soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'appel est dès lors formellement recevable.

**2. a)** L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 2399 p. 435).

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

**b)** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux, et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui

(Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137). Ces principes valent également lorsque la maxime inquisitoire est, comme ne l'espèce (art. 243 a. 2 et 247 al. 2 CPC), applicable (ATF 138 III 625 c. 2.2 ; JT 2011 III 43. c. 2).

**c)** En l'espèce, l'appelant requiert l'audition de P.\_\_\_\_\_ et d'G.\_\_\_\_\_ à titre de témoins. Il pouvait toutefois proposer l'audition de ces témoins en première instance, ce qu'il n'a pas fait. Partant, cette requête doit être rejetée. Par ailleurs, les pièces produites avec son appel sont recevables dans la mesure où elles figuraient déjà au dossier de première instance. Les pages 4 à 12 de la pièce 15, qui ont été ajoutées dans l'intervalle, de même que la pièce 16 sont ainsi irrecevables faute d'avoir été produites en première instance alors que l'appelant en avait la possibilité. Enfin, l'appelant a renouvelé sa réquisition présentée à l'audience du Tribunal des baux et tendant à une inspection locale. Comme on le verra ci-dessous (consid. 4 b), cette mesure d'instruction n'est pas de nature à renseigner la Cour de céans sur des points utiles à l'établissement des faits déterminants pour statuer sur l'appel. Par conséquent, elle doit être rejetée.

**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 1<sup>er</sup> 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

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 1<sup>er</sup> 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.

**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 1<sup>er</sup> 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, 4<sup>ème</sup> 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).

**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).

**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).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 758 fr. (sept cent cinquante-huit francs), sont mis à la charge de l'appelant C.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 1<sup>er</sup> mai 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 :

- M. Pascal Stouder, aab, (pour C. \_\_\_\_\_),
- M. Mikaël Ferreiro, aab (pour M. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La greffière :