

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 6 avril 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Krieger
Greffier : Mme Sidi-Ali

* * * * *

Art. 112, 271 al. 1 et 271a al. 1 let. a CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.**_____ **SA**, à Vevey, et **S.**_____, à Blonay, demandeurs, contre le jugement rendu le 7 septembre 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **P.**_____, à Vevey, défendeur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 7 septembre 2009 adressé pour notification aux parties le 21 janvier 2010, le Tribunal des baux a prononcé que le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 5 mars 2004, portant sur l'usage d'un atelier-musée, imprimerie à l'ancienne, sis [...] à Vevey, a été valablement résilié le 18 novembre 2008 pour le 1^{er} juillet 2014 (I), qu'aucune prolongation du contrat de bail n'est accordée aux demandeurs A. _____ SA et S. _____ (II), que les demandeurs doivent quitter et rendre libre de toutes personnes et de tous biens leur appartenant les locaux loués, selon le contrat de bail, le 1^{er} juillet 2014 (III), qu'ordre est donné à la demanderesse A. _____ SA d'exécuter les travaux prévus par le chiffre 6g du contrat de bail, à savoir refermer, dans les règles de l'art, sous sa responsabilité et à ses frais, l'ouverture pratiquée dans la paroi du fond du garage non loué afin d'y passer une machine de grande taille, dans un délai de soixante jours dès jugement définitif et exécutoire (IV) et a fixé les frais et dépens (V et VI).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont il ressort en résumé ce qui suit :

1. Dame I. _____, en qualité de bailleuse, et l'imprimerie S. _____, représentée par S. _____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer le 5 mars 2004, portant sur des locaux commerciaux sis [...]. Par un avenant signé le 8 août 2007 avec effet au premier septembre 2007, le bail a été transféré à la demanderesse A. _____ SA, représentée par le demandeur S. _____, « conjointement, solidairement et personnellement responsables ».

Après le décès de leur mère Dame I. _____, J. _____ et C. _____, héritières de l'immeuble, l'ont vendu à P. _____ pour un montant de 1'450'000 fr. L'acte notarié de vente à terme et droit d'emption du 9 avril 2008, conclu entre J. _____ et C. _____ d'une part, P. _____ et D. _____ d'autre part, prévoit notamment ce qui suit :

« **III.- ENGAGEMENTS PERSONNELS**

L'acheteur fait consigner qu'il entend conserver et mettre en valeur les bâtiments se trouvant actuellement sur l'immeuble vendu.

Il s'engage dès lors à l'égard du vendeur

- à ne pas en requérir la démolition totale,
- à maintenir le bail à loyer passé avec S. _____ pour l'exploitation de l'atelier-musée imprimerie à l'ancienne, [...].

Ces engagements sont pris pour une durée échéant le **1^{er} juillet 2020**. »

P. _____ est devenu le bailleur dès le 3 juillet 2008, date de l'inscription au Registre foncier de Vevey du fractionnement de bien-fonds et des transferts immobiliers prévus par un acte notarié du 30 juin 2008. D'une durée initiale allant du 15 avril 2004 au 1^{er} juillet 2009, le bail se renouvelait tacitement aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année avant l'échéance.

Les parties se sont rencontrées à la mi-septembre 2008. Par courrier de leur conseil du 10 octobre 2008, les locataires se sont opposés aux travaux de transformation prévus par le défendeur en ces termes :

« [...] Or, il semble que ces travaux ne pourront être effectués sans porter atteinte aux locaux actuellement loués par mes clients, dont le bail s'étend jusqu'au 1^{er} juillet 2020, conformément au chiffre III de l'acte de vente à terme et droit d'emption notarié [...] le 9 avril 2008. [...] »

P. _____ a résilié ledit contrat de bail au moyen de formules officielles adressées le 18 novembre 2008 à A. _____ SA et S. _____, avec effet au 1^{er} juillet 2014.

2. Par demande du 3 mars 2009 adressée au Tribunal des baux, A. _____ SA et S. _____ ont pris les conclusions suivantes, avec dépens, à l'encontre de P. _____ :

- « I. Principalement, la résiliation du 18 novembre 2008 est nulle et de nul effet.
- II. Subsidièrement, la résiliation du 18 novembre 2008 est annulée.
- III. Plus subsidiairement, la validité de la résiliation est reportée au 1^{er} juillet 2020. »

P. _____ a pris, avec dépens, les conclusions suivantes à l'encontre des demandeurs :

« I. Les conclusions nos I à III de la requête du 3 mars 2009 sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables.
II. Le bail à loyer du 5 mars 2004 a été valablement résilié en date du 18 novembre 2008 pour le 1^{er} juillet 2014.
III. Aucune prolongation n'est accordée à l'A. _____ SA et/ou S. _____ à compter du 1^{er} juillet 2014.
IV. Ordre est donné à l'A. _____ SA et à S. _____, sous menace des peines d'arrêts ou d'amende de l'art. 292 CPS pour insoumission à une décision de l'autorité de quitter et de rendre libre de tous biens leur appartenant et de tous occupants les locaux désignés dans le bail à loyer pour locaux commerciaux du 5 mars 2004 à savoir : atelier-musée, imprimerie à l'ancienne, comprenant une partie avant bureau chauffée, une halle arrière sud-est tempérée avec un WC-lavabo, une halle nord-est non chauffée située au rez-de-chaussée de l'immeuble [...], à Vevey, ceci le 1^{er} juillet 2014 à midi au plus tard. »

P. _____ a également pris des conclusions reconventionnelles, dont la suivante :

« VI. Ordre est donné à A. _____ SA et/ou S. _____, sous menaces des peines d'arrêts ou d'amendes de l'article 292 CPC pour insoumission à une décision de l'autorité, d'exécuter les travaux prévus par le chiffre 6g du bail à loyer pour locaux commerciaux du 5 mars 2004 à savoir : refermer, dans les règles de l'art, sous leur responsabilité et à leurs frais, l'ouverture pratiquée dans la paroi du fond du garage non loué afin d'y passer une machine de grande taille, ceci dans un délai de cinq jours à compter de la décision à intervenir. »

Le Tribunal des baux a tenu audience le 7 septembre 2009. Il a notamment entendu les témoins J. _____, C. _____ et D. _____.

B. Par acte du 1^{er} février 2010, A. _____ SA et S. _____ ont recouru contre ce jugement, concluant principalement à sa réforme d'une part en ce sens que la résiliation du 18 novembre 2008 est nulle et de nul effet, subsidiairement annulée et plus subsidiairement reportée dans ses effets au 1^{er} juillet 2020, d'autre part en ce sens que les travaux ordonnés sous chiffre IV du dispositif sont à la charge du propriétaire. Subsidiairement, A. _____ SA et S. _____ ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour qu'il statue à nouveau, dans une autre composition.

Dans leur mémoire du 10 mars 2010, les recourants ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux.

Interjeté en temps utile, le recours tend à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement.

2. En nullité, les recourants font valoir que les premiers juges ont apprécié arbitrairement les preuves en considérant que l'on ne pouvait départager d'une part les témoins J. _____ et C. _____, venderesses de l'immeuble, et d'autre part l'intimé et sa belle-sœur D. _____, acquéreurs de l'immeuble, les juges devant en tout état de cause énoncer les motifs de leur conviction.

Le recours en nullité n'est ouvert qu'à condition que l'informalité prétendue ne puisse être soumise au Tribunal cantonal par un recours en réforme ou corrigée par lui dans le cadre d'un tel recours (cf. art. 444 al. 1 ch. 3 CPC). Or, saisie d'un recours en réforme contre un jugement rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC par renvoi à l'art. 13 LTB) et peut ordonner des mesures d'instruction complémentaires (art. 456a CPC). Elle peut donc corriger les constatations de fait du premier juge et apprécier librement la portée des témoignages. Les moyens soulevés par les recourants sont ainsi irrecevables en nullité et devront être examinés dans le cadre du recours en réforme.

3. Lorsqu'elle est saisie d'un recours en réforme interjeté contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier sans réadministration des preuves déjà administrées. Il développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3 ; 2001 III 128).

4. a) Les recourants font valoir que soit la clause de maintien prévue dans l'acte de vente à terme notarié constitue une stipulation pour autrui parfaite dont ils peuvent se prévaloir directement, auquel cas elle leur permet d'obtenir le maintien de leur bail jusqu'au 1^{er} juillet 2020 et le congé serait nul, soit elle constitue une stipulation pour autrui imparfaite et le congé, donné en violation d'un engagement formel, n'en demeure pas moins abusif, car contraire à la bonne foi.

b) Le chiffre III de l'acte de vente à terme et droit d'emption notarié Philippe Crottaz du 9 avril 2008, passé entre J._____ et C._____ d'une part et le défendeur et D._____ d'autre part, est ainsi libellé :

« **III.- ENGAGEMENTS PERSONNELS**

L'acheteur fait consigner qu'il entend conserver et mettre en valeur les bâtiments se trouvant actuellement sur l'immeuble vendu.

Il s'engage dès lors à l'égard du vendeur

- à ne pas en requérir la démolition totale,
- à maintenir le bail à loyer passé avec S._____ pour l'exploitation de l'atelier-musée imprimerie à l'ancienne, [...].

Ces engagements sont pris pour une durée échéant le **1^{er} juillet 2020.** »

Les premiers juges ont considéré que la volonté réelle des parties ne pouvait être établie, dès lors que les témoins J._____ et C._____ ont déclaré que, dans leur esprit, il était clair que les demandeurs pouvaient faire valoir eux-mêmes la clause litigieuse, alors que le défendeur et le témoin D._____ ont revanche affirmé que cette clause ne représentait pour eux qu'un engagement moral sans portée juridique. Cette appréciation ne prête pas flanc à la critique. Même s'il fallait préférer les témoignages de J._____ et C._____ comme le soutiennent les recourants – question qui n'a pas à être examinée plus avant –, ces témoins ne se prononcent pas sur la volonté des acquéreurs, de sorte que les recourants ne peuvent rien en tirer en leur faveur. La clause doit dès lors être interprétée selon le principe de la confiance.

Pour interpréter une clause contractuelle selon la théorie de la confiance, le juge doit rechercher comment cette clause pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à la volonté intime de l'intéressée. L'application du principe de la confiance est une question de droit. Pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs. Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 133 III 61 c. 2.2.1 et les arrêts cités ; TF 4A_47/2010 du 6 avril 2010 c. 3.2.1 et les arrêts cités).

raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (TF 4A_47/2010 du 6 avril 2010 c. 3.2.1 et les arrêts cités).

Par ailleurs, le juge devra se demander comment la déclaration de volonté litigieuse aurait été comprise par une personne de bonne foi dans les circonstances qui étaient celles du destinataire (Winiger, Commentaire Romand, n. 139 ad art. 18 CO). Il en résulte que la manière dont le destinataire l'a effectivement comprise en l'espèce, pertinente uniquement pour établir la volonté réelle des parties, n'est pas déterminante pour l'interprétation selon le principe de la bonne foi. C'est dès lors en vain que les recourants se prévalent de la manière dont les venderesses J. _____ et C. _____ ont compris la clause litigieuse.

Selon l'art. 112 CO, il y a stipulation pour autrui lorsque, dans un contrat générateur d'obligations, une personne agissant en son propre nom fait promettre à une autre une prestation en faveur d'un tiers. Le débiteur s'engage ainsi à effectuer sa prestation non au créancier, mais à une tierce personne (Gauch/ Schluép/Tercier/, Partie générale du droit des obligations, Tome II, 2^{ème} éd., n° 2564, p. 233 ; Tevini Du Pasquier, Commentaire romand, n. 1 ad art. 112 CO). Une stipulation pour autrui est considérée comme parfaite lorsqu'elle confère au tiers le droit d'exiger de manière propre l'exécution de la prestation (art. 112 al. 2 CO ; Gauch/Schluép/Tercier, op. cit., n° 2586, p. 237 ; Tevini Du Pasquier, op. cit., n. 16 ad art. 112 CO). Tel peut être le cas en vertu de la loi, de l'usage ou de la volonté des parties (Gauch/Schluép/Tercier, op. cit., n° 2583, p. 236 ; Tevini Du Pasquier, op. cit., n. 8 ad art. 112 CO). La stipulation parfaite ne se présume pas (Tevini Du Pasquier, op. cit., n. 9 ad art. 112 CO; ATF 123 III 129 c. 3d). En l'absence d'une volonté clairement exprimée ou reconnaissable, le contrat ne donne un droit au tiers que lorsque l'équité l'exige (Tevini Du Pasquier, loc. cit.).

En l'espèce, la clause indique clairement que l'engagement est pris « à l'égard du vendeur », de sorte qu'un destinataire ne peut pas considérer de bonne foi qu'il confère au tiers le droit d'exiger de manière propre à l'exécution de la prestation. Si les parties avaient voulu conférer

au tiers un véritable droit, il eût été plus logique de passer avec les locataires une convention portant sur le maintien du bail jusqu'en 2020 avant la vente ou en même temps que celle-ci, ce qui n'a pas été le cas. Au demeurant, on ne voit pas quel motif d'équité exigerait que les recourants puissent se prévaloir de la clause litigieuse, d'autant que l'intimé, qui avait dans un premier temps l'intention de garder l'atelier d'imprimerie et construire au-dessus une habitation de cinq étages, a dû modifier ses projets, la démolition et la reconstruction à neuf étant l'unique moyen de garantir la sécurité structurale de l'immeuble projeté (jugement, p. 12).

Les recourants font enfin valoir en vain que le fait, pour le promettant et le stipulant, d'informer le bénéficiaire de l'obligation contractée en sa faveur est un indice de stipulation parfaite (en ce sens, Favre, *Le transfert conventionnel de contrat : analyse théorique et pratique*, p. 423). Ce n'est en effet que si le tiers est informé de manière concomitante au contrat que l'on pourrait voir un indice de stipulation parfaite. Or, on ignore dans quelles circonstances les recourants ont eu connaissance de cette clause et il n'est en particulier pas établi qu'elle leur ait été communiquée au moment où elle a été passée. On sait seulement qu'ils l'ont invoquée dans un courrier du 10 octobre 2008, faisant suite à une rencontre à mi-septembre 2008, soit près de six mois après la signature du contrat de vente le 9 avril 2008.

En définitive, les recourants n'ont pas renversé la présomption d'absence de stipulation parfaite, de sorte que le recours est infondé sur ce point.

c) Reste à déterminer si le congé est contraire à la bonne foi, même s'il devait y avoir une stipulation pour autrui imparfaite.

À côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé donné par l'une ou l'autre des parties est également annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art.

271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière. Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est ainsi abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (TF 4A_583/2008 du 23 mars 2009 c. 4.1).

L'intérêt du bailleur doit au demeurant être effectif. La résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (TF 4A_583/2008 du 23 mars 2009 c. 4.1 ; 4C.411/2006 du 9 février 2007 c. 2.1 ; 4C.333/1997 du 8 mai 1998 c. 3b et les réf. citées; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 737 ch. 4.6).

En l'espèce, les premiers juges ont établi que le motif réel de la résiliation était le besoin propre des locaux du bailleur. Or comme rappelé ci-dessus, une résiliation pour ce motif n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (TF 4A_583/2008 précité c. 4.1 ; Lachat, *op. cit.*, p. 77). Les recourants ne le contestent pas, mais font valoir que l'abus de droit résiderait dans le comportement contradictoire de l'intimé. Il résulte des exemples à ce sujet donnés par Lachat (*op. cit.*, p. 735) que sont visés des comportements contradictoires du bailleur à l'égard du locataire lui-même. L'éventuelle violation d'obligations contractées à l'égard d'un tiers, sans que le locataire ne puisse en déduire des droits en sa faveur, ne saurait dès lors être abusive au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Au demeurant, l'intimé, qui avait dans un premier temps l'intention de garder l'atelier d'imprimerie et construire au-dessus une habitation de cinq étages, a dû

modifier ses projets, la démolition et la reconstruction à neuf étant l'unique moyen de garantir la sécurité structurale de l'immeuble projeté. De ce point de vue également, il n'y a pas, à l'égard du locataire, d'attitude contradictoire ou déloyale.

De même, on ne saurait parler en l'espèce d'une disproportion grossière des intérêts en présence. L'intérêt de l'intimé et de sa famille à habiter dans les locaux construits après la démolition des locaux loués est en effet de valeur au moins égale à celui des recourants à pouvoir continuer l'exploitation de l'atelier-musée [...].

5. Pour le surplus, les recourants ne prétendent pas que le refus de prolongation de bail sous l'angle de l'art. 272 CO serait contraire au droit fédéral. Les considérations des premiers juges à cet égard peuvent être confirmées.

6. Les recourants contestent enfin l'ordre donné à A._____ SA de refermer, dans les règles de l'art, sous sa responsabilité et à ses frais, l'ouverture pratiquée dans la paroi du fond du garage non loué afin d'y passer une machine de grande taille.

Selon l'art. 6g des « dispositions particulières » du bail, le bailleur autorise le preneur à procéder à une ouverture dans la paroi du fond du garage non loué afin d'y passer une machine de grande taille. Il est précisé que ce travail devra être effectué d'entente avec J._____, l'occupante du garage, afin de réduire au maximum les inconvénients, et qu'à l'issue de la mise en place de cette machine, l'ouverture devra être refermée, l'ensemble étant à effectuer dans les règles de l'art, sous la responsabilité du locataire et à ses frais.

Le fait que J._____ se soit contentée d'une paroi en bois amovible, munie d'une porte, qui s'est révélée ultérieurement non conforme aux règles incendie n'empêche pas le bailleur actuel d'exiger un

travail selon les règles de l'art, comme stipulé dans le contrat. On ne saurait admettre que la recourante aurait été libérée définitivement par J._____ de son obligation de refermer l'ouverture conformément au chiffre 6g des dispositions particulières. En effet, selon l'art. 261 al. 1 CO, lors de la vente de la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. La vente ne rompt donc pas le bail, de sorte que les dispositions particulières du contrat subsistent. Il en résulte que l'ordre donné par les premiers juges d'exécuter les travaux prévus sous chiffre 6g du contrat doit être confirmé.

7. Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants A._____ SA et S._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'239 fr. (mille deux cent trente-neuf francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 6 avril 2010

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 :

- Me Jean Jacques Schwaab (pour A. _____ SA et S. _____),
- M. Jean-Marc Schlaeppli (pour P. _____).

La Chambre des recours 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 :

- Tribunal des baux.

La greffière :