

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 10 juin 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffier : Mme Logoz

* * * * *

Art. 13 LTB; 465 al. 3 CPC-VD; art. 253a al. 1, 266e CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **V.**_____, à Belmont-sur-Lausanne, demandeur, contre le jugement rendu le 25 octobre 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **W.**_____, à Belmont-sur-Lausanne, défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement rendu le 25 octobre 2010, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 17 février 2011, le Tribunal des baux a prononcé que la résiliation de bail notifiée par la défenderesse W._____ au demandeur V._____ le 26 janvier 2010 pour le 28 février 2010, portant sur une place de parc dans l'immeuble sis rue (recte: [route des]) Monts-de-Lavaux 28D, à Belmont-sur-Lausanne, est valable (I), qu'aucune prolongation de bail n'est accordée au demandeur en relation avec la place de parc mentionnée sous chiffre I (II), que le présent jugement est rendu sans frais ni dépens (III) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (IV).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier:

1. Par acte de vente notarié du 28 novembre 2006, les héritiers de feu M._____, décédée le 5 mai 2005, ont vendu à W._____ la part de propriété par étages n° 1015 grevant la parcelle de base n° B-F 127/196 de la Commune de Belmont-sur-Lausanne, sise route des Monts-de-Lavaux 28D, soit un appartement de trois pièces et demie avec cave et balcon au troisième étage. L'immeuble vendu est fonds dominant d'une servitude de place de parc intérieure n° 9, inscrite au registre foncier sous n° 396'751.

2. V._____ est locataire depuis le 1^{er} novembre 2000 d'un appartement de trois pièces et demie au premier étage de l'immeuble sis route des Monts-de-Lavaux 28D, à Belmont-sur-Lausanne, selon contrat de bail à loyer du 17 octobre 2000 conclu avec feu P._____. A son entrée dans l'appartement, V._____ a reçu une télécommande donnant accès au parking souterrain abritant la place de parc n° 9 précitée.

Depuis son emménagement dans l'appartement loué à feu P._____, V._____ occupe dite place de parc, sans que des dispositions

écrites réglementant la mise à disposition de la place de parc n'aient toutefois été prises.

Considérant qu'V._____ occupait la place de parc illicitement et n'était pas au bénéfice d'un contrat de bail à loyer, W._____ s'est d'abord adressée au Tribunal civil d'arrondissement de Lausanne pour en obtenir la libération. Le prénommé a toutefois soulevé le déclinatoire, arguant que le litige portait sur un contrat de bail à loyer et relevait de la compétence du Tribunal des baux. La requête de déclinatoire a été rejetée par jugement incident du 17 août 2009 du Président du Tribunal civil d'arrondissement. Par arrêt du 13 janvier 2010, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant sur le recours formé par V._____, a toutefois réformé le jugement incident et admis la requête en déclinatoire, la cause étant reportée devant le Tribunal des baux afin qu'il la transmette à la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lavaux-Oron pour que celle-ci procède à la conciliation préalable sur les conclusions des parties. Le 26 janvier 2010, W._____ a notifié sur formule officielle la résiliation du contrat de bail pour le 28 février 2010. A l'audience du 13 avril 2010, la Commission précitée a constaté l'échec de la conciliation.

Par requête adressée au Tribunal des baux le 18 mai 2010, V._____ a conclu principalement à la nullité de la résiliation de son bail, subsidiairement à l'annulation de dite résiliation et à la prolongation du contrat de bail pour une durée de quatre ans. Entendu à l'audience de jugement du 25 octobre 2010, le témoin [...], qui habite l'immeuble en cause, a déclaré que la place de parc avait été remise en location à V._____ par feu M._____ lorsqu'elle s'est séparée de son véhicule. La prénommée a d'ailleurs consigné dans un carnet bleu le régulier versement, par l'épouse d'V._____, d'un loyer mensuel de 100 fr. dès le mois de novembre 2000; la dernière inscription porte sur le loyer du mois de décembre 2002.

En droit, les premiers juges ont admis l'existence d'un contrat de bail à loyer de durée indéterminée et estimé que la place de parc

litigieuse ne constituait pas l'accessoire de l'appartement d'V._____. Ils ont retenu que le bail d'une telle place de parc pouvait ainsi être résilié en observant un délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois (art. 266e CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]) et que le contrat avait dès lors été valablement résilié par le conseil de W._____. Ils ont en outre relevé que les dispositions instituant une protection contre les congés abusifs (art. 271 ss CO) ne s'appliquaient qu'aux baux portant sur des logements ou des locaux commerciaux et leurs accessoires et qu'il n'y avait dès lors pas lieu d'examiner si les conditions d'une éventuelle annulation du congé étaient remplies, ni d'accorder une prolongation de bail.

B. Par acte du 4 mars 2011, V._____ a recouru contre ce jugement, concluant principalement à son annulation, subsidiairement à sa réforme en ce sens que, principalement, la notification de résiliation de bail du 26 janvier 2010 est nulle et non avenue, subsidiairement que ladite notification est annulable et que le contrat de bail portant sur la place de parc n° 9 sise à la route des Monts-de-Lavaux 28D à Belmont-sur-Lausanne est prolongé pour une durée de quatre ans.

Le recourant a développé ses moyens dans un mémoire ampliatif daté du 2 mai 2010.

En droit :

1. Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 271), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'espèce, le dispositif du jugement a été notifié aux parties le 4 novembre 2010. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le Code de procédure civile du

canton de Vaud du 14 décembre 1966 (CPC-VD) devant la Chambre des recours du canton de Vaud (art. 81a al. 2 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007] et 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.01]).

2. Selon l'art. 13 LTB, les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD ouvrent ainsi la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Selon l'art. 458 CPC-VD, le recours doit être déposé dans les dix jours dès la notification du jugement.

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt et concluant à la nullité et à la réforme du jugement attaqué, le recours est formellement recevable.

Toutefois, lorsque le recours conclut à la nullité, le mémoire du recourant doit énoncer séparément les moyens invoqués (art. 465 al. 3 CPC-VD). L'énonciation séparée de tels moyens est une condition de recevabilité du recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD, p. 722, et n. 2 et 4 ad art. 470 CPC-VD, pp. 730-731).

En l'occurrence, le recourant n'invoque aucun moyen à l'appui de sa conclusion tendant à l'annulation du jugement. Son recours en nullité est dès lors irrecevable.

3. Saisi d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, le Tribunal cantonal revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD); il développe ainsi son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant dans le dossier et après avoir, le cas

échéant, corrigé ou complété celui-ci au moyen desdites preuves. Les parties ne peuvent, en principe, articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1 ter CPC-VD; JT 2003 III 3).

4. Le recourant soutient que la place de parc lui a été en réalité sous-louée par feu P._____, bailleresse de son appartement au moment de la conclusion du contrat de bail. A cet égard, il relève que la prénommée lui a remis lors de l'état des lieux d'entrée de l'appartement une télécommande permettant l'accès à la place de parc litigieuse, qu'il a donc occupée dès son entrée dans l'appartement. Il fait ainsi valoir qu'il était au bénéfice d'un contrat de location concernant l'appartement et de sous-location concernant la place de parc, que ces biens lui ont été loués en même temps par la même personne et que partant l'interdépendance entre l'appartement loué et la place de parc est établie. Subsidiairement, il soutient que même si l'on devait retenir qu'il y avait deux bailleurs distincts, la proximité géographique ainsi que l'usage de l'accessoire et le rapport de cause à effet constituent des critères suffisants pour que l'on applique à l'accessoire le statut juridique du principal.

a) Il ne ressort d'aucune manière du jugement attaqué que le recourant aurait été le sous-locataire de feu P._____ pour la place de parc litigieuse. Le recourant s'est au contraire prévalu dans sa procédure du fait qu'il louait ladite place depuis novembre 2000 à feu M._____ pour un loyer mensuel de 100 francs. C'est du reste sur la base des propres assertions du recourant que la Cour de céans a admis le déclinatoire et renvoyé la cause au Tribunal des baux. Rien au dossier ne vient au demeurant accréditer la thèse soutenue par le recourant pour la première fois dans le cadre du présent recours. En particulier, le fait que ce dernier ait reçu, lors de l'état des lieux d'entrée dans l'appartement, de la bailleresse de l'appartement une télécommande pour l'accès au parking abritant la place de parc litigieuse, n'est, comme l'ont retenu les premiers juges, pas déterminant. Il ne saurait en tout cas suffire à prouver une

quelconque relation contractuelle entre le recourant et la bailleuse de son appartement concernant la place de parc appartenant à feu M._____. On doit au contraire considérer que le bail oral invoqué par le recourant a bien été conclu, comme soutenu jusqu'ici par ce dernier, avec la propriétaire de la place de parc, à savoir feu M._____.

b) Pour juger de l'interdépendance entre les locaux d'habitation et la place de parc, les premiers juges se sont référés à la jurisprudence de la Cour de cassation en la matière (CREC I 16 décembre 2009/629 c. 4b). Ils ont considéré que les parties aux deux contrats de bail n'étaient pas les mêmes et que, les circonstances de la présente espèce ne révélant aucun abus de droit manifeste, il n'y avait dès lors pas lieu de faire application de l'art. 253a al. 1 CO prévoyant que les dispositions concernant les baux d'habitation s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec l'habitation, en l'occurrence à la place de parc litigieuse.

Le seul fait que l'usage de la place de parc soit en rapport direct avec l'usage de la chose principale, à savoir l'appartement, ou qu'il y ait une proximité géographique entre les deux objets n'est en effet pas tenu pour suffisant par la jurisprudence, quoi qu'en dise Lachat (Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 126-127) dont l'opinion reste minoritaire (CREC I 16 décembre 2009/629 et réf. à ATF 125 III 231, JT 2000 I 194 c. 2a; FF 1985 I 1402; Higi, Zürcher Kommentar, 3^{ème} éd., n. 53 ad art. 253a-253b CO; Bisang et al., SVIT-Kommentar, das schweizerische Mietrecht Kommentar, 3^{ème} éd., 2008, n. 12 ad art. 253a CO; Weber/Zihlmann, Basler Kommentar, 2^{ème} éd., n. 15 ad art. 253a-253b CO). Il s'ensuit que l'on ne saurait considérer que l'usage de la place de parc litigieuse a été cédé au recourant avec l'usage de son appartement, au sens de la disposition précitée, autrement dit que la première serait l'accessoire du second. Dès lors que le bail portant sur la place de parc pouvait être résilié indépendamment du bail portant sur l'appartement, le recourant ne peut se prévaloir des dispositions prévues aux art. 271 ss. CO relatives à la protection contre les congés concernant les baux d'habitations. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont considéré que la résiliation du bail

signifiée au recourant par l'intimée était valable et qu'aucune prolongation ne pouvait lui être accordée.

Au vu de ce qui précède, le grief doit être rejeté.

5. Pour le surplus, nonobstant sa conclusion tendant à ce que la notification de la résiliation du bail du 26 janvier 2010 soit déclarée nulle et non avenue, le recourant ne remet pas en cause la validité formelle de ladite résiliation pour le 28 février 2010, telle que constatée par les premiers juges. Il peut être renvoyé sur ce point à la motivation du jugement entrepris (cf pp. 6 in fine à 9 principio), complète et convaincante, qui doit être confirmée (art. 471 al. 3 CPC-VD). Le recourant fait certes valoir que la résiliation aurait dû être notifiée à son épouse mais il n'établit nullement que cette personne aurait également été titulaire du bail concernant la place de parc litigieuse. Il y a dès lors lieu de constater que le congé notifié au recourant a été valablement donné.

6. En définitive, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (art. 232 al. 2 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

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 du recourant V._____ sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 10 juin 2011

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

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 :

- Mme Geneviève Gehrig (pour V._____),
- Me Pierre-André Marmier(pour W._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 4'800 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :