Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 252/2007

Arrêt du 15 novembre 2007
Ire Cour de droit civil

Composition
M. et Mmes les Juges Corboz, Président, Klett et Kiss.
Greffier: M. Ramelet.

Parties
A.X._____,
recourant, représenté par Me Jérôme Bénédict,

contre

Y._____ SA,
intimée, représentée par Me Nicolas Mattenberger.

Objet
résiliation de bail,

recours en matière civile contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 28 mars 2007.

Faits:
A.
A.a Par deux contrats conclus à des dates indéterminées, Y._____ SA a pris à bail des locaux commerciaux à usage de restaurant sis rue V._____ et Quai W._____, à ..., alors propriété de B.X._____. Le bailleur savait que la locataire allait exploiter une pizzeria dans ces locaux. On ignore la durée initiale de ces baux, les modalités de leur reconduction ainsi que le montant des loyers convenus. Y._____ SA exploitait déjà lors de la signature des baux une terrasse contiguë aux locaux loués, qu'elle a étendue en 2001 sur le domaine public, devant l'entrée du bâtiment du Quai W._____.

En été 2001 apparemment, B.X._____ est intervenu, en qualité de tiers intéressé, dans une procédure ouverte devant le Tribunal administratif vaudois ayant pour objet les conditions d'exploitation de la terrasse susrappelée. Il s'est plaint des nuisances qu'il subissait en raison des bruits émanant de la terrasse et a produit un constat des nuisances sonores établi par un ingénieur, que le Tribunal administratif a pris en compte.

Au printemps 2002, A.X._____, fils de B.X._____, s'est installé dans un appartement sis au 1er étage du Quai W._____, immédiatement au-dessus de la pizzeria.

Il semble établi que seuls A.X._____ et B.X._____ ont été dérangés par l'activité de Y._____ SA.

Le 5 juillet 2002, B.X._____ a résilié les baux portant sur les locaux sis rue V._____ et Quai W._____ respectivement pour le 30 juin 2003 et le 30 juin 2005. Le bailleur a fondé principalement les résiliations sur les nuisances générales occasionnées aux occupants de l'immeuble par l'exploitation de la pizzeria.
A.b A une date inconnue, Y._____ SA a contesté la validité des résiliations. On ignore le résultat de la procédure de conciliation.

En 2004, A.X._____ a acquis par donation la propriété des immeubles de son père et a repris les baux en application de l'art. 261 CO.

Par jugement du 8 avril 2005, le Tribunal des baux du canton de Vaud a prononcé l'annulation des résiliations de baux litigieuses. Il a considéré comme abusifs les congés donnés le 5 juillet 2002, car le motif déduit des nuisances était contraire à la bonne foi.
B.
Statuant sur le recours formé par A.X._____, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, par arrêt du 28 mars 2007, l'a rejeté, le jugement précité étant confirmé. La cour cantonale a considéré que les nuisances invoquées par le bailleur comme motif de résiliation paraissaient n'être qu'un prétexte, de sorte que les congés étaient contraires aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO.
C.
A.X._____ exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Il conclut principalement à ce qu'il soit dit que les congés relatifs aux locaux commerciaux de la rue V._____ et du Quai W._____ à ... ont été valablement donnés le 5 juillet 2002 à Y._____ SA pour le 30 juin 2003 s'agissant des premiers locaux et pour le 30 juin 2005 s'agissant des seconds locaux, ordre étant donné à la locataire de rendre libres, quitter et nettoyer tous ces locaux au plus tard 10 jours après l'arrêt du Tribunal fédéral, cela sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CP et avec instruction aux forces de l'ordre de faire évacuer immédiatement les lieux à défaut d'évacuation dans le délai fixé. Subsidiairement, il requiert l'annulation de l'arrêt entrepris pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir. Plus subsidiairement, il sollicite le renvoi de la cause à la cour cantonale pour qu'elle complète l'état de fait dans le sens des considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral.

L'intimée propose le rejet du recours.

Considérant en droit:
1.
L'arrêt attaqué a été rendu après l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2007, de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), de sorte que le présent recours est soumis au nouveau droit (art. 132 al. 1 LTF).
2. Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 133 III 489 consid. 3; 132 III 291 consid. 1 p. 292).

Dans les affaires pécuniaires de droit du bail à loyer, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF).

En cas de contestation ayant trait à la validité d'un congé, il est de jurisprudence qu'il faut prendre en considération la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné ou l'a été effectivement (ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1).

En violation de l'art. 112 al. 1 let. d LTF, l'autorité cantonale n'a pas indiqué la valeur litigieuse dans son arrêt du 28 mars 2007.

Faute de constatations dans l'arrêt attaqué sur la durée des baux, leur échéance, les préavis de résiliation qu'ils comportent et le montant des loyers convenus, le Tribunal fédéral n'est pas à même de contrôler si la valeur litigieuse requise est atteinte. On peut toutefois admettre, à considérer la nature des locaux pris à bail et leur situation dans le centre de ..., que le seuil de 15'000 fr. exigé par l'art. 74 al. 1 let. a LTF est dépassé.
3.
3.1 Le recourant s'en prend d'emblée à la rédaction de l'arrêt déféré. Il allègue que dans sa partie « faits », cette décision se borne à reproduire le dispositif du jugement du Tribunal des baux et à décrire les conclusions prises devant la Chambre des recours; quant à la partie « droit », elle évoque au passage certains faits, au fil du raisonnement adopté, sans renvoyer à l'état de fait du jugement de première instance. Le recourant est d'avis que

l'arrêt cantonal devrait être annulé pour que la cour cantonale établisse les faits conformément à l'art. 112 al. 1 LTF, à moins que la juridiction fédérale n'estime possible de constituer un état de fait sur la base du jugement de première instance, en le complétant ainsi que le permet l'art. 105 al. 2 LTF.

L'intimée allègue qu'il est évident que la cour cantonale s'est référée - sans le dire - à l'état de fait complet du jugement rendu par le Tribunal des baux, de sorte que l'annulation de l'arrêt entrepris procéderait du formalisme excessif.
3.2 A teneur de l'art. 112 al. 1 let. b LTF, les décisions qui peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral doivent contenir les motifs déterminants de fait et de droit. Il résulte de cette norme que lesdites décisions doivent indiquer clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant (cf. Hansjörg Seiler/Nicolas von Werdt/Andreas Güngerich, Bundesgerichtsgesetz, n. 9/10 ad art. 112 LTF). En effet, le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral diffère selon que le recourant s'en prend aux faits retenus (revus sous l'angle restreint de l'art. 105 al. 2 LTF) ou à l'application du droit matériel (contrôlé avec une cognition complète lorsqu'un grief est suffisamment motivé, art. 106 al. 1 LTF et 42 al. 1 et 2 LTF).

Si une décision attaquée ne satisfait pas aux exigences fixées à l'art. 112 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral peut soit la renvoyer à l'autorité cantonale en invitant celle-ci à la parfaire, soit l'annuler (art. 112 al. 3 LTF).

En l'espèce, l'arrêt attaqué ne renferme aucun état de fait. La cour cantonale n'a même pas renvoyé en bloc aux faits retenus dans le jugement de première instance - lesquels avaient été développés sur 29 pages - pour les faire siens. En lisant l'arrêt, on s'aperçoit que les juges cantonaux ont fait état de constatations de fait éparses, cela sans respecter une quelconque chronologie, tout au long des considérants de droit de leur décision. C'est sur cette seule base que le Tribunal fédéral a d'ailleurs posé les quelques faits exposés au considérant A ci-dessus pour décrire l'objet du litige.

L'autorité cantonale a en outre déclaré verser au dossier deux pièces postérieures au jugement de première instance. Il s'agit d'un jugement du Tribunal administratif du 28 octobre 2005, auquel il est fait brièvement allusion, en passant, au consid. 4b de l'arrêt critiqué, et d'un courrier du Service de l'environnement et de l'énergie du 1er septembre 2006, dont on ignore tout.

Il suit de là que l'arrêt attaqué ne permet pas au Tribunal fédéral de statuer sur la querelle, dès l'instant où il n'est pas possible de déterminer les faits pertinents qui résultent de l'administration des preuves opérée minutieusement par le Tribunal des baux. Il se justifie d'annuler cet arrêt en application de l'art. 112 al. 3 LTF et de retourner la cause à l'autorité cantonale pour qu'elle rende une décision qui réponde aux exigences de l'art. 112 al. 1 LTF.

Comme les vices de la décision cantonale sont exclusivement imputables au Tribunal cantonal vaudois, il convient de rendre l'arrêt sans frais (art. 66 al. 1 in fine LTF).

Le recourant, représenté par un avocat, a été contraint de recourir au Tribunal fédéral en raison de la carence de la cour cantonale. Dans ces circonstances, il sied de lui allouer des dépens à la charge de l'Etat de Vaud, par 5'000 fr. (cf. ATF 129 V 335 consid. 4 p. 342). Il n'y a en revanche pas lieu d'accorder des dépens à l'intimée, qui succombe sur la question de l'état de fait.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
L'arrêt attaqué est annulé conformément à l'art. 112 al. 3 LTF et la cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
2.
Il n'est pas perçu d'émolument judiciaire.
3.
Le canton de Vaud versera au recourant une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens.
4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.
Lausanne, le 15 novembre 2007
Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: Le Greffier:

Corboz Ramelet