

[AZA 0/2]

4C.293/2001

le COUR CIVILE

\*\*\*\*\*

11 décembre 2001

Composition de la Cour : M. Walter, président, M. Corboz et  
Mme Klett, juges. Greffier: M. Ramelet.

\_\_\_\_\_

Dans la cause civile pendante  
entre

1. A. \_\_\_\_\_, demandeur et recourant,  
2. B. \_\_\_\_\_, demandeur et recourant,  
3. C. \_\_\_\_\_, demandeur et recourant,  
4. Les époux D. \_\_\_\_\_, demandeurs et recourants,  
5. E. \_\_\_\_\_, demandeur et recourant,  
6. Les époux F. \_\_\_\_\_, demandeurs et recourants,  
7. Dame G. \_\_\_\_\_, demanderesse et recourante,  
tous représentés par Me Yves Nicole, avocat à Yverdon-les-Bains,

et

1. H. \_\_\_\_\_, défendeur et intimé,  
2. Dame I. \_\_\_\_\_, défenderesse et intimée,  
tous deux représentés par Me Daniel Pache, avocat à Lausanne;

(contrat de bail; résiliation; prolongation)

Vu les pièces du dossier d'où ressortent  
les faits suivants:

A.- Les défendeurs H. \_\_\_\_\_ et dame I. \_\_\_\_\_ sont propriétaires des parcelles attenantes a et b de la commune de Z. \_\_\_\_\_ au lieu-dit "W. \_\_\_\_\_", qu'ils ont acquises par voie successorale le 23 juillet 1982; leur père avait acheté ces biens-fonds en 1952. Sur la parcelle a est édiflée une villa, dont H. \_\_\_\_\_ a fait sa résidence secondaire.

Huit constructions légères existent de longue date - pour certaines depuis un siècle - sur l'article b; ces constructions, communément appelées "cabanons", "week-end" ou "capites", qui constituaient à l'origine un village de pêcheurs, sont chacune mentionnées au feuillet du registre foncier afférent à la parcelle b, sous la rubrique "bâtiments", en tant que "logement".

H. \_\_\_\_\_ et dame I. \_\_\_\_\_ ont loué des emplacements sur la parcelle b aux personnes suivantes:

- Selon des courriers des 27 juin et 2 décembre 1996, A. \_\_\_\_\_ s'est vu remettre en location "deux emplacements de cabanons pour résidence secondaire" après avoir acheté d'un tiers les cabanons érigés sur ce terrain. Dans ces écritures, les défendeurs déclaraient donner leur accord à l'acquisition des cabanons et accepter que l'emplacement soit dorénavant loué à A. \_\_\_\_\_. En 1984, ce dernier a reçu un "règlement d'emplacement" établi par H. \_\_\_\_\_, par lequel les défendeurs se réservaient le droit d'accepter ou de refuser que les cabanons soient revendus à une tierce personne et se faisaient concéder un droit de préemption.

- Par contrat du 28 novembre 1975, feu X. \_\_\_\_\_ a pris en location une part de la parcelle b susmentionnée; B. \_\_\_\_\_ lui a succédé en tant que locataire.

- Par convention du 19 juin 1970, C. \_\_\_\_\_ s'est vu transférer avec effet rétroactif au 1er janvier 1970 les droits et les obligations du bail de dame J. \_\_\_\_\_, que celle-ci avait, de son côté, repris

de feu sieur K.\_\_\_\_\_.

- Sieur D.\_\_\_\_\_ s'est vu transférer, par contrat du 14 octobre 1976, les droits et les obligations du bail à loyer conclu par feu Y.\_\_\_\_\_ le 28 février 1955, ayant pour objet "une parcelle de terrain sur laquelle est édifée une capite propriété du locataire".

- E.\_\_\_\_\_, âgé de 84 ans, loue de longue date une portion de la parcelle litigieuse selon un contrat conclu oralement à une date indéterminée.

- Sieur F.\_\_\_\_\_ a été accepté le 1er octobre 1998 comme locataire d'un emplacement pour cabanon sur l'article b en question.

- Dame G.\_\_\_\_\_ a loué le 27 juillet 1960 à l'ancien propriétaire de la parcelle b une part de terrain où a été érigé un cabanon propriété de la locataire.

Les cabanons ainsi loués sont construits en bois et reposent sur de grands pilotis; ils sont constitués d'une seule grande pièce cloisonnée. Dans les années 1970, ils ont été raccordés aux égouts, à l'eau et à l'électricité, les occupants d'alors ayant assumé les coûts de ces installations.

Par la suite, H.\_\_\_\_\_ a fait procéder à la mise en souterrain du réseau électrique et téléphonique de la parcelle, aux frais des locataires. Chaque cabanon dispose au moins d'un lieu d'aisance, d'une douche, d'un coin cuisine équipé et d'un emplacement pour dormir; certains sont même équipés de cheminée de salon, d'antenne de télévision, de boîte aux lettres, de cave ou de galetas. Bien qu'aucun permis d'habiter n'ait jamais été délivré, les cabanons font l'objet de polices d'assurance-incendie distinctes établies au nom des défendeurs en tant qu'hoirie; ce sont les locataires qui paient les primes.

B.- Par lettres-circulaires du 17 septembre 1999, H.\_\_\_\_\_, au nom de l'hoirie H.\_\_\_\_\_, a résilié les baux au 31 décembre 2000; il a fait état de projets de construction sur la parcelle et exposé que le délai de congé devait permettre aux locataires de s'organiser pour démonter et évacuer leurs cabanons.

A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, les époux D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, les époux F.\_\_\_\_\_, le 18 octobre 1999, ainsi que dame G.\_\_\_\_\_, le 21 octobre 1999, ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges de requêtes tendant à la constatation de la nullité du congé, subsidiairement à son annulation, plus subsidiairement à une prolongation des baux. La conciliation ayant échoué, A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, les époux D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, les époux F.\_\_\_\_\_, le 16 février 2000, et dame G.\_\_\_\_\_, le 17 février 2000, ont saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud des mêmes conclusions.

Par jugement du 10 août 2000, le Tribunal des baux a prononcé que les contrats de bail à loyer liant les demandeurs A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, sieur D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, sieur F.\_\_\_\_\_ et dame G.\_\_\_\_\_ aux défendeurs H.\_\_\_\_\_ et dame I.\_\_\_\_\_, portant sur des portions de terrains de la parcelle b de la commune de Z.\_\_\_\_\_, ont été valablement résiliés le 17 septembre 1999 pour le 31 décembre 2000.

Saisie des recours formés par A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, les époux D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, les époux F.\_\_\_\_\_, selon acte du 28 décembre 2000, et par dame G.\_\_\_\_\_, selon acte séparé du 29 décembre 2000, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a confirmé le jugement précité par arrêt du 25 avril 2001. En substance, la cour cantonale, après avoir admis de traiter les deux recours conjointement dans une seule décision, a considéré que les parties ont conclu des baux qui ne portaient que sur le terrain nu, à l'exclusion des cabanons, et que les dispositions légales sur la protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux n'étaient pas applicables par analogie dans le cas présent.

C.- A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, les époux D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, les époux F.\_\_\_\_\_, ainsi que dame G.\_\_\_\_\_ recourent en réforme au Tribunal fédéral par un acte unique. Ils concluent principalement à ce que les congés qui leur ont été signifiés le 17 septembre 1999 soient déclarés nuls, subsidiairement à ce qu'ils soient mis au bénéfice d'une prolongation de bail de quatre ans et, plus subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision.

Les intimés proposent l'irrecevabilité du recours, subsidiairement son rejet.

Considérantendroit :

1.- D'après l'art. 46 OJ, le recours en réforme n'est recevable dans les contestations civiles de nature pécuniaire - sous réserve d'exceptions non réalisées en l'espèce - que si, d'après les conclusions des parties, les droits contestés dans la dernière instance cantonale atteignent une valeur d'au moins 8000 fr. L'art. 47 al. 1 OJ dispose que les divers chefs de conclusions formés dans une contestation pécuniaire par des consorts sont additionnés, pourvu qu'ils ne s'excluent pas. Selon la jurisprudence rendue en application de cette disposition, sont additionnés les divers chefs de conclusions qui ont effectivement été réunis en instance cantonale et qui ont fait l'objet d'une décision unique dans le cadre d'une même procédure, pour autant que les conditions de la consorité simple au sens de l'art. 24 al. 2 PCF soient réunies, le fait que les actions aient été exercées d'emblée simultanément ne jouant aucun rôle à cet égard (ATF 116 II 587 consid. 1 p. 589; 103 II 41 consid. 1c).

En l'occurrence, la cour cantonale a statué sur les deux actions dans la décision critiquée. La valeur litigieuse doit donc se calculer en additionnant les conclusions de tous les demandeurs. Il résulte de l'arrêt déféré que le loyer annuel des demandeurs s'élève à 200 fr. pour le meilleur marché et à 3280 fr. pour le plus cher. Les demandeurs soutiennent que les dispositions de protection relatives aux baux d'habitations, ancrées aux art. 266l et 272 CO, doivent s'appliquer et requièrent principalement que les congés soient déclarés nuls, à titre subsidiaire que les baux soient prolongés conformément à l'art. 272b CO. La valeur litigieuse se détermine par conséquent in casu en fonction de la durée minimale pendant laquelle les demandeurs pourraient user des objets loués si la résiliation des baux n'était pas valable (ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1), éventuellement d'après la durée d'une possible prolongation des baux, laquelle est de quatre ans au maximum pour les baux d'habitations. A considérer les conclusions litigieuses en instance cantonale, la valeur minimale requise par l'art. 46 OJ est atteinte, de sorte qu'il convient d'entrer en matière sur le recours.

2.- Les motifs à l'appui des conclusions d'un recours en réforme doivent indiquer succinctement quelles sont les règles de droit fédéral violées par la décision attaquée et en quoi consiste la violation (art. 55 al. 1 let. c OJ).

Il appartient au recourant de discuter réellement les motifs de la décision attaquée, afin qu'apparaissent les raisons qui le portent à croire qu'elle contrevient à des règles du droit fédéral (ATF 121 III 397 consid. 2a; 116 II 745 consid. 3 et les arrêts cités). La sanction du non-respect de ces exigences est l'irrecevabilité, partielle ou totale, du recours.

Les recourants font valoir en premier lieu que les constructions litigieuses sont devenues propriété des intimés en raison du principe de l'accession, de sorte que ce sont des habitations au sens des art. 266l CO et 271 à 273 CO que les défendeurs ont mises à disposition des demandeurs. A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le caractère de constructions immobilières des cabanons serait nié, les recourants soutiennent que les normes protectrices afférentes aux baux d'habitations devraient s'appliquer par analogie. Encore plus subsidiairement, ils prétendent que les magistrats vaudois ont violé le droit fédéral en n'examinant pas le moyen pris de l'abus de droit soulevé en instance cantonale.

En l'espèce, la cour cantonale a jugé que les dispositions de protection concernant les baux d'habitations - en particulier celles relatives à la prolongation des baux (art. 272 ss CO) - n'étaient pas applicables, même par analogie, si bien que l'arrêt attaqué ne contient aucune constatation à propos des critères d'octroi d'une telle prolongation.

Dès l'instant où les recourants n'expliquent nullement en quoi le refus d'une prolongation de leurs baux contreviendrait au droit fédéral, la conclusion subsidiaire du recours, qui tend à l'obtention d'une prolongation quadriennale des baux, est irrecevable.

3.- Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 ibidem).

Dans la mesure où un recourant présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'y a pas lieu d'en tenir compte. Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ).

L'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'autorité cantonale ne peut être remise en cause (ATF 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a).

Celui qui invoque une des exceptions précitées doit fournir toutes indications utiles à son sujet et mentionner en particulier les pièces du dossier cantonal qui justifient, selon lui, son admission. S'il estime qu'il y a lieu de compléter les constatations de l'autorité cantonale, il doit en outre établir qu'il avait allégué en temps utile et selon les règles de la procédure cantonale des faits qui ont échappé aux juges précédents ou que ceux-ci ont considérés à tort comme étant dénués de pertinence en droit; à ce défaut, la conclusion tendant à faire compléter l'état de fait est assimilée à une présentation de faits nouveaux, d'où son irrecevabilité (art. 55 al. 1 let. c OJ; ATF 115 II 484 consid. 2a).

Les recourants n'invoquent aucune des exceptions consacrées aux art. 63 al. 2 et 64 OJ. Lorsque les demandeurs affirment que les défendeurs ont abusé de leur droit en résiliant les baux le 17 septembre 1999, ils se fondent sur des constatations non retenues par l'autorité cantonale, à savoir que le règlement applicable de la zone ne permettrait pas l'implantation du bâtiment projeté par les intimés et que ceux-ci auraient demandé aux recourants, quelques semaines avant de résilier leurs baux, de consentir à des investissements sur la parcelle b. Le moyen est irrecevable.

4.- L'art. 266b CO prévoit qu'une partie peut résilier le bail d'un immeuble ou d'une construction mobilière en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un semestre de bail. Pour les baux d'habitations, le délai de congé est de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail (art. 266c CO). Le bailleur qui loue des habitations ou des locaux commerciaux doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO). Le congé qui ne satisfait pas à ces exigences de forme est nul (art. 266o CO).

a) Il n'est pas contesté que les défendeurs, en résiliant les baux le 17 septembre 1999 pour le 31 décembre 2000, ont respecté les délais légaux. Ils n'ont cependant pas fait usage de la formule officielle de l'art. 266l CO. Les recourants en déduisent que le congé est nul par application de l'art. 266o CO. A ce propos, l'autorité cantonale a retenu, de manière à lier le Tribunal fédéral (art. 63 al. 2 OJ), que l'objet des baux passés entre les parties avait exclusivement trait au terrain nu, sur lequel les cabanons des demandeurs ont été érigés. Les demandeurs ne s'en prennent pas à cette constatation. Mais ils soutiennent que leurs "capites" ne constituent pas des constructions mobilières au sens de l'art. 677 CC, mais sont devenues partie intégrante de la parcelle litigieuse en vertu de l'art. 667 al. 2 CC.

b) D'après la jurisprudence, pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une construction mobilière, il faut tenir compte à la fois de l'intensité objective du lien qui unit la chose au sol et de l'intention du propriétaire de l'immeuble (élément subjectif) (ATF 105 II 264 consid. 1a et les arrêts cités). Il résulte de l'état de fait souverain que les cabanons des demandeurs sont posés sur des pilotis en sorte qu'ils ne sont pas fixés solidement au sol. Le fait que ces cabanons soient reliés aux égouts et connectés au réseau électrique et téléphonique ne saurait suppléer, quoi qu'en pensent les recourants, au manque de lien qui existe objectivement entre les "capites" et le sol. A propos de l'élément subjectif, la cour cantonale a notamment accordé à bon droit un poids déterminant aux différents documents contractuels (cf. sur ces critères: Rey, Commentaire bâlois, n. 7 ad art. 677 CC; Liver, Traité de droit privé suisse, V/1, p. 191 s.).

Les magistrats vaudois n'ont ainsi pas violé le droit fédéral en qualifiant les cabanons en cause de constructions mobilières.

c) On ne saurait suivre les demandeurs lorsqu'ils prétendent que les dispositions relatives à la protection contre les congés doivent s'appliquer par analogie. De fait, les normes en cause ne sont applicables qu'aux baux d'habitations et de locaux commerciaux (Higi, Commentaire zurichois, n. 84 ss ad Vorbemerkungen zu Art. 253-274g CO; Lachat, Le bail à loyer, p. 78/79). Il paraît ainsi douteux qu'une application analogique desdites normes puisse entrer en ligne de compte s'agissant de baux portant sur des terrains nus destinés à accueillir de petites maisons de week-end. De toute manière, les conditions particulières posées par le Tribunal fédéral à l'ATF 98 II 199 consid. 4b pour autoriser l'application par analogie préconisée par les demandeurs ne sont en l'occurrence aucunement réalisées, comme l'a bien vu la cour cantonale.

5.- En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, l'arrêt critiqué étant

confirmé. Vu l'issue de la querelle, les frais et dépens doivent être mis à la charge des recourants qui succombent (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours dans la mesure où il est recevable et confirme l'arrêt attaqué;
2. Met un émolument judiciaire de 2000 fr. à la charge des recourants;
3. Dit que les recourants verseront solidairement aux intimés une indemnité de 3000 fr. à titre de dépens;
4. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois.

\_\_\_\_\_  
Lausanne, le 11 décembre 2001 ECH

Au nom de la le Cour civile  
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:  
Le Président,

Le Greffier,