

VD_FINDINFO 319 vom 16. Juni 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_319

FR: VD_FINDINFO 319 du 16 juin 2022

IT: VD_FINDINFO 319 del 16 giugno 2022

Regeste

LOCAL PROFESSIONNEL, BAIL À LOYER, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE | 20 CO, 259a CO, 264 CO

Erwägungen

E. 1

CPC). Formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 1.1

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 affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al.

E. 1.2

En première instance, les appelants ont retiré leurs conclusions principales et subsidiaires tendant à la libération de la garantie de loyer en leur faveur. L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC) (TF 5A_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 4.3.2.1). Ces conditions n'étant pas remplies en l'espèce, les conclusions tendant à la réforme du jugement entrepris en ce sens que la garantie de loyer soit libérée en faveur des appelants sont irrecevables.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

E. 3.1

Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la

décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être un « rappel des faits », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (cf. not. CACI 11 avril 2022/203 consid. 4.2 ; CACI 11 avril 2022/194 consid. 3 ; CACI 30 novembre 2021/557 consid. 7.1).

E. 3.2

Sans se plaindre d'une constatation inexacte ou incomplète des faits, les appelants « rappellent et complètent », sur 17 pages « les faits énoncés dans le jugement querellé ». Ils allèguent en outre librement des faits qui ne figurent pas dans le jugement entrepris. Il en va en particulier des allégués 13, 14, 22, 31, 38 à 40 et 46. Cette partie de l'appel est irrecevable, eu égard à la jurisprudence rappelée ci-dessus.

E. 4.1

Invoquant une violation de l'art. 20 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), les appelants contestent la validité du contrat de bail. Ils soutiennent que l'intimée et la gérance n'auraient jamais annoncé les travaux effectués avant le début du contrat de bail. Il ne s'agirait par ailleurs pas de travaux de faible importance. Les surfaces auraient été réaménagées conformément au contrat conclu, si bien que l'art. 68a RLATC (règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions ; BLV 700.11.1) ne s'appliquerait pas et que l'intimée aurait effectué des travaux sans contrôle du respect des normes en matière de constructions. Or si les travaux n'étaient pas en conformité avec le droit de la construction, le contrat de bail ne pouvait pas être conclu. Ils relèvent également qu'il incombait aux premiers juges de vérifier l'affectation des locaux avant la conclusion du bail et qu'ils auraient eux-mêmes démontré qu'ils ne pouvaient pas exercer leurs activités commerciales au motif que les locaux n'étaient pas en état de permettre une exploitation commerciale, qui plus est une activité de médecine esthétique.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 20 CO, le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs. En matière de bail à loyer, l'usage convenu des locaux loués doit respecter les règles de droit public fédérales et cantonales quant à leur destination. Par exemple, un bail qui autoriserait le locataire à utiliser les locaux à un usage commercial, alors que le droit cantonal impose qu'ils soient destinés à l'habitation est nul (Lachat, in Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, *Le bail à loyer*, éd. 2019 [cité ci-après : *Le bail à loyer*], n. 1.3.4 p. 58 ; Lachat/Rubli, in *Le bail à loyer*, n. 1.5 p. 260).

E. 4.3

Les parties ont conclu un contrat de bail portant sur un local commercial à l'usage d'un institut de bien-être. Ce contrat prévoyait notamment que les locaux tels que vus et visités, subiraient une réfection et une transformation, selon plan et descriptif annexés, faisant partie intégrante du bail. Il prévoyait en outre que pendant toute la durée du bail, aucuns travaux ne seraient effectués dans les locaux loués au locataire par le bailleur, sous la seule

réserve des travaux qui seraient nécessaires en cas de survenance de défauts dont le bailleur répondrait conformément au droit du bail ou qui seraient conformes aux art. 257h et 260 CO. Le contrat prévoyait également qu'il appartenait au locataire d'obtenir, sous sa seule responsabilité et à ses frais, toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des locaux qui faisaient l'objet du contrat et que le locataire adapterait, à ses frais, les installations et aménagements des locaux aux règlements et instructions administratives en vigueur, lors de la conclusion et en cours de bail. Les appelants ne démontrent pas qu'ils n'auraient pas été autorisés à exploiter un institut de bien-être dans les locaux loués au motif que ceux-ci auraient dû être exclusivement réservés à de l'habitation. Au contraire, dans le cas d'espèce, le Service de l'urbanisme de la ville de [...] a indiqué ne pas disposer de l'historique de chaque niveau/étage du bâtiment, mais que les affectations données pour l'ensemble du bâtiment étaient « habitation et artisanat/industrie et commerce ». Par ailleurs, les locaux en question étaient précédemment loués par [...], et non pas en vue d'habitation. Enfin, dans le cadre de leurs échanges avec la partie adverse, en cours de bail, les locataires n'ont jamais allégué ne pas pouvoir exercer leurs activités commerciales en raison précisément d'un problème d'affectation. Le grief est donc rejeté, ce qui entraîne le même sort pour toutes les conclusions formulées à titre principal dans l'appel, sous réserve de la conclusion en libération de la garantie bancaire, irrecevable (cf. supra consid. 1.2).

E. 5.1

Les appelants invoquent des défauts de la chose louée, qui justifieraient une réduction du prix du loyer de 13'950 fr. pour les mois d'août 2017 à janvier 2018.

E. 5.2

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 ; TF 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). Le défaut de la chose louée est une notion relative et son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, son emplacement, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3 ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts (TF 4A_411/2020, déjà cité, consid.

3.1.1 ; TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1). Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, 259b let. b et 259d CO). Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.6). Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci. La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave (TF 4A_395/2017, déjà cité, consid. 5.2 et les réf. citées). La réduction du loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment en présence d'un défaut de moyenne importance ; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (TF 4A_130/2018, déjà cité, consid. 4). Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut subséquent, au sens de l'art. 259a CO, qu'il invoque (TF 4A_411/2020, déjà cité, consid. 3.1.2).

E. 5.3.1

Les appelants allèguent qu'avant la signature du contrat, une réfection quasi-totale des locaux était prévue, que ces travaux n'auraient pas été terminés au mois d'août 2017 et qu'ils se seraient poursuivis les semaines suivantes. Par courrier du 4 août 2017, l'appelant a écrit, en substance, à la gérance que l'appelante et lui étaient, dans l'ensemble, satisfaits des travaux entrepris, qu'ils attendaient son feu vert pour « aménagement avec la fin des travaux de finition peinture, fenêtre, cuisine et électricité ainsi que le nettoyage des coulures de peinture et sols » et qu'ils démarreraient le loyer à cette date au pro rata des jours pour le mois d'août. Indépendamment des finitions, les appelants ont également remarqué que la porte des toilettes ne fermait pas et ont relevé quelques points à vérifier sur le plan électrique. Par lettre du 9 août 2017, la gérance a notamment expliqué à l'appelant que les finitions de peinture et menuiserie allaient s'achever ce jour et lui a fourni des explications sur les autres points soulevés. La remise des clés a finalement eu lieu le 14 août 2017, date à partir de laquelle les appelants ont commencé à s'acquitter du loyer. Les appelants ne démontrent pas que les défauts invoqués dans leur courrier du 7 août 2017 n'ont pas été supprimés comme indiqué dans la réponse de la gérance du 9 suivant. Ils n'ont pas adressé d'autres plaintes à ce sujet à l'intimée.

E. 5.3.2

Les appelants expliquent avoir requis une baisse de loyer dès lors qu'il n'était selon eux pas possible de faire venir des clients, les travaux de réfection des communs ayant causé des nuisances jusqu'en décembre 2017. Ils relèvent également que les défauts non réparés étaient nombreux : installations de chauffage défectueuse, sécurisation du bâtiment

défectueuse, électricité défectueuse, présence de toxicomanes dans les communs, travaux de réfection des communs jusqu'en décembre 2017. Par courriel du 20 octobre 2017, l'appelant a informé la gérance de la présence, depuis plusieurs semaines, d'usagers de drogues dans les communs de l'immeuble. Le 23 suivant, la gérance lui a répondu qu'à la suite de leur téléphone du 20, la société de nettoyage était intervenue, qu'elle était elle-même passée sur place, de même que la police, qu'elle était également intervenue avec la société [...] afin de renforcer la porte de l'immeuble pour ne plus avoir ces problèmes. Selon un échange de courriers des 22 et 23 novembre 2017, les appelants ont signalé des problèmes de chauffage auxquels la gérance a répondu le lendemain en indiquant qu'un chauffagiste avait été sollicité. S'agissant encore des parties communes, l'appelant a écrit le 24 novembre 2017 que l'appelante et lui souhaitaient que les travaux des communs (interphone, boîte à lettre, sécurité) soient définitivement réglés, le cadre n'étant pas rempli pour accueillir des clientes en esthétique, que la régie s'était engagée à finir tous ces travaux fin novembre, ce qui n'était pas le cas, et qu'ils constataient une perte sèche des revenus espérés, sollicitant un réaménagement du loyer jusqu'à ce qu'ils puissent travailler. La gérance a répondu le même jour, indiquant que les travaux allaient être terminés dans le délai prévu à la fin novembre et qu'elle allait procéder au remplacement de la moquette de l'entrée des locaux le 27 novembre 2017, ainsi qu'à la pose d'un interphone. Il résulte de ce qui précède que la gérance a immédiatement réagi lorsque des problèmes lui ont été signalés, aucun élément du dossier ne permettant d'affirmer que ceux-ci auraient perduré et entraîné un impact sur l'usage des locaux loués. Le grief doit être rejeté, faute de défauts établis.

E. 6.1

Les appelants soutiennent que le bail aurait pris fin le 30 avril 2018 et qu'ils seraient définitivement partis le 30 novembre 2018, de sorte que les loyers auraient dû être calculés jusqu'au 30 avril 2018 avec intérêts à 7 % et l'indemnité pour occupation illicite aurait dû être calculée du 1^{er} mai 2018 au 30 novembre 2018 avec intérêts à 5 %.

E. 6.2

Après que le congé est parvenu à son destinataire, les parties peuvent convenir d'un nouveau bail aux mêmes conditions que celui qui a été résilié. En ce sens, on peut parler d'un retrait du congé ou d'une renonciation à la résiliation, qui intervient d'un commun accord entre les parties (Lachat, op. cit., n. 8.2 p. 842).

E. 6.3

Le tribunal a considéré que le bail avait valablement pris fin le 31 juillet 2019 et que les appelants devaient par conséquent le solde du loyer du mois de mai 2019 d'un montant de 1'300 fr., ainsi que les loyers des mois de juin et juillet 2019 d'un montant de 6'200 fr. Il a également relevé que nonobstant l'ordonnance du juge de paix du 15 octobre 2019 ordonnant aux appelants de quitter et de rendre libres les locaux litigieux pour le 22 novembre 2019, la restitution effective des locaux n'avait eu lieu que le 29 novembre 2019 et que les appelants étaient par conséquent redevables envers la bailleuse d'une indemnité pour occupation illicite pour les mois d'août à novembre 2019, soit de 11'600 francs. Certes, il résulte des pièces du dossier que la gérance a notifié aux appelants une première résiliation du bail pour le 30 avril 2018. Reste qu'au regard des éléments du dossier, on doit admettre qu'il y a eu, d'un commun accord, une renonciation à cette première résiliation. En effet, d'une part, les deux parties ont par la suite procédé à de nouvelles résiliations du bail.

D'autre part, elles ont échangé au sujet d'un plan de rattrapage des loyers en souffrance, le gérant B. _____ constatant notamment que les loyers étaient régulièrement acquittés depuis le mois de janvier 2019. Le grief doit donc être rejeté.

E. 7.1

Les appelants requièrent la restitution de 17'300 fr. à titre de remboursement des loyers perçus depuis le 30 novembre 2018. Ils expliquent qu'ils auraient quitté les locaux à cette date et que la gérance aurait alors refusé la restitution des clés et n'aurait entrepris aucune démarche pour la relocation des locaux afin de diminuer son dommage.

E. 7.2.1

Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (TF 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1 ; TF 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1 ; TF 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2).

E. 7.2.2

Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations contractuelles que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Le bailleur doit se trouver dans la même situation que celle qui aurait été la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même locataire (cf. ATF 117 II 156 consid. 3b, JdT 1992 I 317 ; TF 4A_239/2020 du 5 août 2020 consid. 10.1 ; TF 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; TF 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4). Le bailleur n'est en principe pas tenu d'entreprendre lui-même des démarches afin de trouver un locataire de remplacement (TF 4C.248/1996 du 2 octobre 1997 consid. 6c). On déduit des règles consacrées par l'art. 264 al. 3 CO qu'il est tenu de prêter son concours au locataire sortant dans la recherche d'un nouveau locataire, ou, en cas de défaillance du locataire sortant, d'accomplir lui-même des efforts en vue de trouver un locataire de remplacement (TF 4A_452/2019 du 1^{er} juillet 2020 consid. 4.6 ; TF 4C.248/1996 du 2 octobre 1997 consid. 6c). La loi (art. 99 al. 3 et 44 CO) impose en effet au bailleur de faire diligence pour relouer les locaux et ainsi limiter au maximum son préjudice (Lachat/Rubli, op. cit., n. 8.2 p. 1054).

E. 7.3

Par courrier du 21 novembre 2018, invoquant des difficultés personnelles et professionnelles ne leur permettant plus d'assumer leurs activités, les appelants ont résilié le contrat de bail les liant à l'intimée pour le 1^{er} décembre 2018. Deux jours plus tard, la gérance a rappelé aux appelants qu'ils étaient tenus de leurs obligations contractuelles jusqu'à l'échéance du bail, soit le 1^{er} octobre 2022, sauf conclusion d'un nouveau contrat avec un repreneur. Les parties ont conclu un contrat de bail pour une durée initiale allant du 1^{er} août 2017 au 1^{er} octobre 2022, le bail se renouvelant de plein droit pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties, au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Partant, les

appelants ne pouvaient pas, par courrier du 21 novembre 2018, résilier leur bail pour le 1^{er} décembre 2018, sauf présentation d'un locataire de remplacement, ce qu'ils ne prétendent pas avoir fait. Les locataires n'étaient donc pas délivrés du paiement des loyers dès le 1^{er} décembre 2018. Les appelants font certes valoir que l'intimée n'aurait effectué aucune démarche pour limiter son dommage. Ils n'apportent toutefois aucune précision à ce sujet, si bien que le grief, insuffisamment motivé, doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

E. 8.1

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, et le jugement entrepris confirmé.

E. 8.2

L'appel étant d'emblée dénué de toutes chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 let. b CPC).

E. 8.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'633 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, dès lors qu'ils succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.