

# VD\_FINDINFO AP / 2010 / 68 vom 5. September 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-09-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_68](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___68)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 68 du 5 septembre 2008

IT: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 68 del 5 settembre 2008

## Regeste

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, DÉFAUT DE LA CHOSE,  
DOMMAGES-INTÉRÊTS | 259a al. 1 CO, 262 CO, 451 ch. 2 CPC, 452 al. 2 CPC, 13 LTB

## Erwägungen

### E. 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 les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Les parties ont chacune conclu à l'annulation. Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'entre en matière que sur les griefs en nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC). Le demandeur A. \_\_\_\_\_ n'a pas développé de grief en nullité topique et la défenderesse M. \_\_\_\_\_ AG n'a articulé aucun grief, faute d'avoir déposé de mémoire. Les recours en nullité sont ainsi irrecevables.

### E. 2

Il y a lieu de traiter les recours en réforme. Celui de la défenderesse est recevable même en l'absence de motivation (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 465 CPC, p. 723). Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours 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). En l'espèce, les faits rapportés en première partie de cet arrêt (cf. let. A ci-dessus), complétés par les pièces au dossier et conformes à celles-ci, suffisent à la cour de céans pour statuer.

### E. 3

La défenderesse n'a pas respecté ses obligations contractuelles. Alors que le demandeur, au bénéfice du bail signé le 22 mai 2007, occupait les locaux et y avait entrepris des travaux à partir de juin 2007, la recourante a loué à un tiers lesdits locaux et a empêché le demandeur d'y accéder dès le 8 septembre 2007 en changeant les serrures. Le retrait par le bailleur de l'usage de la chose en cours de bail - par exemple par le biais d'un changement de serrures - constitue une violation du contrat assimilable à un défaut de la chose louée (Byrde, Les mesures provisionnelles en droit du bail à loyer in 13<sup>ème</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 18). Le locataire peut ainsi prétendre à des dommages-intérêts (art. 259a al. 1 let. c CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). Le Tribunal des baux a alloué au demandeur le montant de 13'500 fr. correspondant à 1'500 fr. de garantie locative et à 12'000 fr. payés par le demandeur à l'ancien locataire pour la reprise du fonds de commerce. Au vu du déroulement des circonstances, le demandeur peut effectivement

prétendre au remboursement de la garantie locative. Il a également droit au montant de 12'000 fr. investi pour la reprise du fonds de commerce dès lors que le comportement de la défenderesse a exclu qu'il bénéficie lui-même d'une reprise de commerce. Par conséquent, les montants précités font partie du dommage subi par le demandeur en raison de la violation des obligations contractuelles de la défenderesse issues du rapport de bail. Les conclusions en réforme prises par celle-ci sont ainsi infondées et son recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC.

#### **E. 4**

Le Tribunal des baux a nié que le demandeur puisse faire valoir d'autres éléments au titre du dommage subi, en particulier les frais liés à l'exploitation du commerce : en substance, non seulement la matérialité desdits frais n'était pas établie (cf. jgt, pp. 13 ss), mais encore le demandeur ne détenait de toute façon aucune créance dès lors que le commerce était exploité par le dénommé N. \_\_\_\_\_, qui était le cas échéant le seul titulaire de créances pour les dépenses engagées pour l'exploitation du magasin (cf. jgt, p. 11). En référence au contrat qu'il a passé avec N. \_\_\_\_\_ - intitulé « contrat fiducie » -, le demandeur soutient être lié à celui-ci par un contrat de société simple, ce qui le légitimerait à invoquer les frais d'exploitation. L'argumentation est infondée. En effet, en vertu du droit fédéral, les associés d'une société simple forment une consorité nécessaire sur le plan actif et ils n'ont la légitimation active pour faire valoir des créances concernant la société que pour autant qu'ils agissent conjointement (SJ 1997 p. 396 c. 3c; ATF 116 II 49 c. 4a, JT 1992 I 66; TF 4C.70/2000 du 10 avril 2000 c. 2). Ainsi, en supposant un contrat de société simple - dont l'existence n'est au demeurant pas établie -, le demandeur ne serait pas légitimé à réclamer seul le paiement des frais d'exploitation. Il résulte de ce qui précède qu'il n'y a pas lieu de donner suite aux prétentions du demandeur issues des frais d'exploitation, la motivation donnée par le tribunal pouvant pour le surplus être confirmée.

#### **E. 5**

Le demandeur soutient encore qu'il a droit au remboursement des loyers payés pour la période de juin à octobre 2007, soit 5'055 francs. Le Tribunal des baux a laissé ouverte la question de savoir si le loyer était dû ou non pour la période du 1er juin au 7 septembre 2007 durant laquelle le demandeur avait bénéficié des locaux. Il a nié tout dommage du demandeur dès lors que celui-ci devait se laisser imputer les loyers versés par N. \_\_\_\_\_ en vertu du « contrat fiducie » dès lors que le demandeur « ne soutient pas que N. \_\_\_\_\_ ne se serait pas acquitté des loyers prévus dans le contrat de sous-location » (cf. jgt, p. 11). Comme l'a retenu le Tribunal des baux, le contrat passé entre le demandeur et N. \_\_\_\_\_ constitue un contrat de sous-location (cf. jgt, p. 9). L'approche du tribunal selon laquelle le demandeur doit se laisser imputer les loyers versés par le sous-locataire ne tient pas. En effet, une sous-location implique deux contrats distincts, le bail de sous-location étant indépendant du bail principal (cf. Lachat, Commentaire romand, n. 6 et 7 ad art. 262 CO). Le contrat de sous-location ne saurait donc jouer de rôle ici. De surcroît, il n'est pas établi en l'occurrence que le sous-locataire se soit effectivement acquitté du loyer. Sur ce dernier point, le tribunal s'est contenté de dire que le demandeur ne soutenait pas que le sous-locataire ne s'était pas acquitté des loyers. On ne saurait cependant sur cette base tenir pour prouvé que les sous-loyers ont été payés. Le montant de 5'055 fr. couvre le loyer pour la période du 1er juin au 31 octobre 2007, soit 1'800 fr. pour juin et juillet et 1'085 fr. pour chacun des mois suivants (cf. pièces 8 et 9 du demandeur). Pour la période du 1er juin au 7 septembre 2007, le demandeur a effectivement bénéficié de l'usage des locaux. A cet égard,

la défenderesse a rempli ses obligations de bailleresse. Elle peut donc prétendre au paiement du loyer. Qu'elle ait dès le 8 septembre 2007 violé ses obligations contractuelles en excluant l'accès du demandeur aux locaux est sans incidence sur le paiement du loyer pour la période antérieure, qui reste dû. Le cas échéant, il incombait au demandeur d'établir quel préjudice il avait subi en raison de la violation par la défenderesse de ses obligations, ce qu'il n'est en particulier pas parvenu à faire pour les frais de réparation et les frais d'exploitation invoqués (cf. jgt, pp. 11 ss). Le loyer de juin au 7 septembre 2007 s'élève à 3'138 fr., soit 1'800 fr. pour juin et juillet, 1'085 fr. pour août, et 253 fr. pour septembre (1'085 : 30 x 7). Ce montant est dû par le demandeur. Reste le montant de 1'917 fr. pour la période du 8 septembre au 31 octobre 2007. La défenderesse ne peut invoquer ce montant à titre de loyer dès lors que pour cette période elle a violé ses obligations contractuelles en ne mettant pas les locaux à disposition. Le demandeur est par conséquent légitimé à récupérer ce montant. A supposer que le sous-locataire se soit le cas échéant acquitté de l'entier du sous-loyer, cela n'éteindrait pas la prétention du demandeur à l'égard de la défenderesse, le demandeur étant susceptible de devoir rembourser le sous-locataire, lequel n'a pas non plus bénéficié des locaux dès le 8 septembre 2007. Le recours doit donc être admis à concurrence de 1'917 fr., le demandeur se voyant ainsi allouer 15'417 fr. (13'500 fr. + 1'917 fr.) au total.

#### **E. 6**

En conclusion, le recours de la défenderesse doit être rejeté et celui du demandeur très partiellement admis dans le sens qui précède. Cette admission très partielle ne justifie pas de revoir les dépens alloués en première instance. Les frais de deuxième instance de la défenderesse sont arrêtés à 435 francs et ceux du demandeur à 624 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). N'obtenant que très partiellement gain de cause, le demandeur a droit à des dépens de deuxième instance sensiblement réduits, par 500 francs (art. 91 et 92 al. 2 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours de M. \_\_\_\_\_ AG est rejeté. II. Le recours de A. \_\_\_\_\_ est partiellement admis. III. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif comme il suit. I.- La défenderesse M. \_\_\_\_\_ AG doit payer au demandeur A. \_\_\_\_\_ la somme de 15'417 fr. (quinze mille quatre cent dix-sept francs) plus intérêt à 5% l'an dès le 9 septembre 2007. Le jugement est confirmé pour le surplus. IV. Les frais de deuxième instance de la recourante M. \_\_\_\_\_ AG sont arrêtés à 435 fr. (quatre cent trente-cinq francs) et ceux du recourant A. \_\_\_\_\_ à 624 fr. (six cent vingt-quatre francs). V. La recourante M. \_\_\_\_\_ AG doit verser au recourant A. \_\_\_\_\_ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière :  
Du

#### **E. 10**

mars 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 Michel Dupuis (pour A. \_\_\_\_\_), ■ Me Philippe Richard (pour M. \_\_\_\_\_ AG). 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 du canton de Vaud. La greffière :

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