

VD_FINDINFO AP / 2012 / 14 vom 13. Juli 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2012___14

FR: VD_FINDINFO AP / 2012 / 14 du 13 juillet 2010

IT: VD_FINDINFO AP / 2012 / 14 del 13 luglio 2010

Regeste

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, TRANSFERT DE BAIL, RÉSILIATION, RÉSILIATION IMMÉDIATE, SOCIÉTÉ SIMPLE, NULLITÉ, , DROIT À UN DÉFENSEUR, INTERPRÈTE, ASSISTANCE JUDICIAIRE, NOTIFICATION DE LA DÉCISION, MOTIVATION DE LA DÉCISION, INDICATION DES VOIES DE DROIT, MOTIVATION DE LA DÉCISION | 259b let. a CO, 266d CO, 544 CO, 29 al. 2 Cst.

Erwägungen

E. 1

a) Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC; RS 272) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Toutefois, dès lors que le dispositif du jugement attaqué a été rendu avant cette date, le recours demeure régi par le Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD) (art. 405 al. 2 CPC; ATF 137 III 127; ATF 137 III 130). b) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements rendus par le Tribunal des baux. Les recours, interjetés en temps utile, sont ainsi recevables.

E. 2

a) Le défendeur invoque, à l'appui de ses conclusions en nullité, le moyen tiré de la motivation insuffisante du jugement et fait grief aux premiers juges de n'avoir pas pris en compte ni examiné les moyens tirés des art. 264 et 266g CO. La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101), le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 c. 3.1; ATF 130 II 530, c. 4.3; ATF 129 I 232, c. 3.2, JT 2004 I 588; ATF 126 I 97 c. 2b). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 133 I 270 précité; ATF 126 I 97, c. 2b). Comme le défendeur l'indique lui-même, ce droit formel n'implique nullement que l'autorité retienne en droit l'argumentation juridique présentée, ni qu'elle retienne des faits à la suite d'une instruction sans pertinence avec la solution juridique à donner. En l'espèce, comme il l'admet lui-même, le défendeur a pu présenter aux premiers juges son argumentation, et ceux-ci ont instruit et établi les faits touchant à la reprise alléguée par le défendeur du bail par la demanderesse (jugement, pp. 9 à 13). La motivation du jugement a permis au défendeur de comprendre le fondement de la solution retenue par les premiers juges et de

l'attaquer en connaissance de cause, de sorte qu'il y a lieu de considérer qu'elle est suffisante au regard des exigences jurisprudentielles en la matière. Ce moyen doit être rejeté. b) Le défendeur et la demanderesse invoquent à l'appui de leurs conclusions en nullité le moyen tiré de l'appréciation arbitraire des preuves. Un éventuel vice sur ces points peut toutefois être corrigé dans le cadre du recours en réforme, vu le large pouvoir d'examen en fait conféré à la Chambre des recours par les art. 452 et 456a CPC-VD pour ce recours, de sorte que les moyens soulevés sont irrecevables en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, pp. 655-656). c) Il convient dès lors d'examiner les recours en réforme.

E. 3

a) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et 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). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc 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). b/aa) Le défendeur fait grief aux premiers juges de s'être fondés sur le témoignage du mari de la demanderesse pour retenir que le loyer en cause aurait été versé de 2002 à 2005 par le compte commun au nom des associés, alors qu'il ressort des pièces n os 128, 130, 131 et 132 qu'il avait cessé d'alimenter ce compte. Toutefois, il ressort des pièces n os 233 à 266 du bordereau de la défenderesse déposé 24 juin 2010, que les loyers provenaient du compte ouvert auprès de la Banque [...] au nom de la demanderesse et du défendeur. Au demeurant, comme on le verra, ce point n'est pas déterminant pour l'issue du litige. Ce moyen doit être rejeté. bb) Le défendeur fait grief aux premiers juges d'avoir retenu qu'il avait quitté les locaux en cause de son plein gré, alors qu'ils ont retenu que la situation était intenable. Toutefois, ce fait mentionné en page 10 du jugement, répond à l'argument du défendeur selon lequel il serait parti pour se conformer à l'ordonnance rendue le 29 août 2002. Cette assertion n'est donc pas en contradiction avec le fait que la situation était intenable. Ce moyen doit être rejeté. cc) La demanderesse fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que les défauts de la chose louée invoqués n'excluaient ou n'entraient pas d'une manière considérable l'usage pour lequel celle-ci avait été louée, alors que C. _____ avait admis que des travaux devaient être effectués, plus précisément concernant les fenêtres, les stores et la peinture, et d'avoir écarté le témoignage de H. _____ sur la question de ces défauts. Toutefois, si le fait que la défenderesse ait envisagé des travaux dans les locaux en cause démontre que celle-ci reconnaissait qu'ils étaient affectés de défauts, cela ne dit rien sur la gravité de ceux-ci. En outre, c'est à juste titre que les premiers juges ont donné la primauté au constat officiel effectué le 28 novembre 2008, dont les observations étaient précises et accompagnées de photographies, sur les remarques générales du témoin H. _____, mandaté par la demanderesse pour effectuer le même jour un examen des locaux en cause. Ce moyen doit être rejeté. dd) En définitive, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. c) Le défendeur requiert que l'état de fait du jugement soit complété par des éléments relatifs à l'attitude contradictoire de la demanderesse. Toutefois ces éléments ont trait aux rapports entre celle-ci et le défendeur, sans toucher les

rapports de ces parties avec la défenderesse. Ils sont donc, comme on le verra, sans pertinence sur l'issue du litige. Cette requête doit être rejetée.

E. 4

Le défendeur et la demanderesse soutiennent chacun que leur résiliation du bail les a libérés de celui-ci. a) Les premiers juges ont retenu à juste titre que l'exploitation d'un cabinet dentaire à [...] était pour la demanderesse et le défendeur constitutive d'une société simple. La conclusion d'un contrat écrit n'est pas exigée par la loi (art. 530 CO) et le fait que les mêmes parties en aient conclu un pour un autre cabinet n'est pas indicatif d'une forme écrite réservée pour la présente société simple. La société simple se caractérise par un but commun et une mise en commun de moyens pour l'atteindre (SJ 2006 I 541). Ces éléments sont réunis en l'espèce, la mise en commun de moyens des parties au contrat permettant l'exploitation commune du cabinet. Il n'est d'ailleurs nullement besoin d'une durée déterminée pour qu'il y ait société simple, celle-ci pouvant être d'emblée de durée limitée (ATF 137 III 455 c. 3 et références), comme, par exemple la durée d'un bail permettant l'exploitation commune. Au demeurant, les parties ne contestent plus, en deuxième instance, l'existence lors des faits litigieux de ce contrat de société simple. b) Le bail est conclu nominalelement au nom des deux associés solidairement responsables. Les prétentions contractuelles des locataires sont ainsi des actifs sociaux détenus et exercés en commun par eux (ATF 137 III 455 c. 3.4- 3.5 et références) L'appartenance du bail aux actifs de la société simple n'a pas été démentie tout au long des faits litigieux. Les premiers juges ont en particulier admis à juste titre que la cession de ce bail par la société simple à la seule demanderesse n'avait pas été acceptée par la défenderesse, faute pour le défendeur d'avoir établi en fait un tel accord (cf. jugement pp. 9 et 10). De plus, on pouvait admettre qu'à la suite de l'abandon de l'exploitation commune par le défendeur, soit dès 2006 au plus tard, à la défenderesse, la société simple était dissoute même si un accord déterminant ce moment entre associés (art. 545 ch. 4 CO) ou une résiliation (art. 546 CO) ne peut être fixée avec précision, du moins selon les éléments au dossier. Néanmoins, aucun élément ne permet de dire si la liquidation de cette société simple est intervenue à l'unanimité (art. 550 CO) à ce jour. Or, les actifs sociaux restent en main commune après la dissolution jusqu'à l'achèvement de leur liquidation (cf. notamment Fellmann/Müller, Berner Kommentar, 2006, n. 31 ad art. 544 CO, p. 1062). Il en résulte que les droits des locataires restent ceux de la société simple et doivent être exercés en commun, soit par représentation valable de tous les associés. Tant le défendeur que la demanderesse ont dès lors cru à tort, au vu de ce qui précède, être autorisés à résilier en leur nom propre le bail. c/aa) Dans la mesure où ils entendaient céder le bail à la seule demanderesse, celle-ci et le défendeur devaient présenter une demande commune à la défenderesse. Or, exploitant à temps partiel les locaux en cause, puis expulsé des lieux alors qu'il désirait encore conserver dans ceux-ci un temps partiel, puis enfin résiliant seul le contrat, le défendeur a toujours agi en son nom propre, et non au nom de son associée : aucune proposition de la société, non encore liquidée, et obligeant ainsi à la consorité n'a été présentée à la défenderesse au sens de l'art. 263 CO. A cet égard, l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du 11 juin 2009 produit par le défendeur statue sur une construction plausible au regard des pièces de la mainlevée, qui ne l'est plus au vu de l'instruction complète au fond et de la construction qui doit être retenue sur la base de cette instruction. De même l'art. 6 al. 3 du contrat prévoit certes un délai pour la prise de position de la bailleresse, mais ce délai porte sur l'objet du choix introduit dans cet alinéa, soit la reprise des lieux par la bailleresse moyennant indemnité. C'est cette seule prérogative, en cours de bail, qui eût pu se périmé si une proposition valable de reprise

avait été présentée. Dès lors qu'aucune liquidation de la société simple, particulièrement des droits contractuels en constituant un bien social commun, n'est intervenue au vu du dossier, une cession ne peut être envisagée à la demanderesse. Une liquidation implicite est d'autant plus exclue qu'un dissensus sur celle-ci apparaît entre les associés : le défendeur soutient une cession complète à sa décharge, alors que la demanderesse a continué à ne régler que partiellement une part de loyer, soulignant ainsi qu'elle entendait ne pas le reprendre complètement. Cet élément est décisif face à l'allégation avancée d'entente tacite sur la reprise. La résiliation du défendeur du 19 novembre 2002 est en conséquence nulle et de nul effet (Jacquemoud Rossari, *Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun*, Cahiers du bail [CdB] 1999, pp. 103-104 et références). Aussi, l'argumentation du défendeur relatif à la présentation d'un locataire solvable avant l'échéance pour la reprise des locaux (art. 264 CO) tombe à faux dès lors que, vu la nullité du congé, l'art. 264 CO ne peut trouver application, ce d'autant moins que la reprise complète du bail par la demanderesse en liquidation de la société simple n'était pas établie à l'époque de la résiliation. Le recours du défendeur doit être rejeté. bb) Les courriers adressés par le conseil de la demanderesse des 12 décembre 2007 et 2 octobre 2008, relatifs au défaut de la chose louée, n'ont pas été signifiés au nom de la société simple, ces courriers se distançant des positions du défendeur. De même la résiliation avec effet immédiat du 21 novembre 2008 n'a été notifiée qu'au nom de la demanderesse, mais pas au nom également du défendeur ou pour le compte de la société en liquidation. Au vu des dissensions entre la demanderesse et le défendeur, d'ailleurs communiquées à la défenderesse, la bonne foi ne permettait pas de partir de l'idée que l'un des associés représentait l'autre vis-à-vis de celle-ci, même si, ce qui n'a pas été le cas ici, il le prétendait dans ses courriers. Au vu de ces éléments, il y lieu de considérer également que la résiliation du 21 novembre 2008 est nulle et de nul effet. Cette nullité dispense d'examiner si les conditions du congé extraordinaire de l'art. 259b let. a CO sont réunies en l'espèce. A cet égard, il convient de relever que la bailleresse n'a pas été valablement mise en demeure de remédier aux défauts dans un délai convenable, faute de mise en demeure commune. Indépendamment même de la titularité de ce droit, la demanderesse n'a par surabondance pas établi en quoi les défauts sont apparus depuis 1988, date de l'entrée en vigueur du bail en cause, pour rendre l'usage des locaux impropre à l'exploitation du cabinet. Selon l'art. 258 al. 2 CO, le défaut qui rend impropre à l'utilisation prévue des locaux loués lors de la conclusion du bail autorise le preneur à résilier, mais s'il y renonce, il ne peut plus invoquer ce défaut par la suite selon les art. 259a ss CO. Pour justifier sa prétention de congé, la demanderesse, si elle était légitimée seule, devait établir que le caractère impropre à la location s'est dégagé pendant la durée du bail et en quoi il tient par rapport à la situation de départ acceptée. Cette démonstration n'est pas apportée en l'espèce. Enfin, on peut, par surabondance, se rallier aux considérations des premiers juges sur la gravité des défauts allégués. Le témoignage dont on reproche aux premiers juges l'absence de prise en considération n'établit pas de séparation entre l'art. 258 CO et l'art. 259b CO quant à l'état des lieux. Le recours de la demanderesse doit être rejeté.

E. 5

En conclusion, les recours doivent être rejetés et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de chacun des recourants sont arrêtés à 697 fr. (art. 232 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). Obtenant gain de cause et ayant été amenée à déposer deux mémoires responsifs, l'intimée a droit de la part de chacun des recourants au paiement de dépens, fixés à 2'000 fr. (art. 91 et 92 CPC-VD). Par ces motifs,

la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Les recours sont rejetés. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante A.K._____ sont arrêtés à 697 fr. (six cent nonante-sept francs). IV. Les frais de deuxième instance du recourant M._____ sont arrêtés à 697 fr. (six cent nonante-sept francs). V. La recourante A.K._____ et le recourant M._____ doivent verser chacun à l'intimée W._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 15 février 2012 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 : ■ Me Laurent Moreillon (pour A.K._____), ■ Me Philippe Reymond (pour M._____), - M. Christophe Savoy (pour W._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à de 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. Le greffier :

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