

VD_FINDINFO HC / 2010 / 653 vom 8. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___653

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 653 du 8 décembre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 653 del 8 dicembre 2010

Regeste

TRANSFERT DE BAIL, BAIL À LOYER, LOYER, LOI CANTONALE RELATIVE À LA PROCÉDURE EN MATIÈRE DE BAIL | 18 CO, 257d CO, 263 CO, 23 al. 1 let. c LPEBL, 23 LPEBL, 29 LPEBL

Erwägungen

E. 1

L'art. 23 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) ouvre un recours au Tribunal cantonal : a) lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent; b) pour absence d'assignation régulière; c) pour violation des règles essentielles de la procédure lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (al. 1). Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL), qui peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 1993 III 88, c. 2; JT 1977 III 96). Toutefois, en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO, le juge saisi de la procédure d'expulsion doit statuer sur la validité du congé, lorsque celle-ci est contestée, en examinant la cause de manière complète en fait et en droit. L'autorité de recours cantonale doit alors au moins disposer d'un plein pouvoir d'examen en ce qui concerne la violation du droit fédéral (ATF 119 II 141 c. 4a; ATF 119 II 241 c. 4b et c; JT 2009 III 79 c. 2a). Autrement dit, l'art. 23 LPEBL, qui confère un pouvoir d'examen limité à la Chambre des recours, ne saurait s'appliquer lorsque la validité du congé a été contestée. En pareil cas, la Chambre des recours doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit tel que le prévoit l'art. 457 al. 2 CPC pour le recours en réforme contre les décisions du juge de paix (JT 2008 III 12; JT 2004 III 79). En l'espèce, déposé en temps utile, le recours est recevable en la forme. Les recourants ont contesté le congé devant la commission de conciliation compétente. Le recours doit donc être examiné avec un plein pouvoir d'examen en droit.

E. 2

Selon l'art. 457 al. 1 CPC, applicable au vu du renvoi de l'art. 29 LPEBL aux règles ordinaires de la procédure civile contentieuse, la Chambre des recours doit admettre comme constants les faits tels qu'ils sont constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve de complètement sur la base de celles-ci (JT 2009 III 79 c. 2b; JT 2008 III 12 c. 3a; JT 1993 III 88 c. 3). En l'espèce, les pièces produites par les recourants sont irrecevables. L'état de fait de l'ordonnance attaquée est conforme aux pièces du dossier. Sur cette base, l'état de fait doit être complété comme il suit : - La convention du 31 mars 2010 (pièce 4 du requérant) prévoit notamment que « les baux à loyer signés en date du 23 décembre 2002 ainsi que ses annexes, sont transférés au reprenant à partir du 1 er avril 2010. Il y a donc transfert de bail entre W. _____ SA d'une part, et L.1 _____ Sàrl valablement représentée par [...], L.2 _____ & L.3 _____ (réd. sic) , d'autre

part, tous trois agissant conjointement et solidairement. Art 263 al 4 du CO : Le transférant est libéré de ses obligations contractuelles envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci, selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus » (art. 1) et que « Les Nouveaux Locataires, agissant conjointement et solidairement, déclarent reprendre les droits et obligations de l'Ancien Locataire résultant du Contrat du Bail avec effet rétroactif au 1^{er} avril 2010. Les parties au présent avenant acceptent de substituer les Nouveaux Locataires à l'Ancien Locataire comme partie au Contrat de Bail avec effet rétroactif au 1^{er} avril 2010 . Le reprenant déclare avoir pris connaissance du bail cédé et ses annexes. Il s'engage à en respecter toutes les clauses et conditions de loyer actuel » (art. 2). - Les locataires se sont acquittés le 20 mai 2010 du loyer afférent au mois d'avril précédent (pièce 9).

E. 3

a) Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de 10 jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire. Se comporte de manière contraire à la bonne foi le propriétaire qui menace son locataire de résiliation, pour non-paiement d'un terme ou de frais accessoires échus, avant d'avoir acquis la certitude que celui-ci doit le montant réclamé (ATF 120 II 31, rés. JT 1995 I 155; SJ 2005 I 310 c. 3.1; SJ 2004 I 424 c. 3.1) ou n'a pas formulé de manière assez claire ses prétentions lorsqu'il a imparti le délai comminatoire (Ramoni, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, thèse Lausanne 2002, p. 153 qui renvoie à l'ATF 120 II 31 à la note infrapaginale 677). Au jour de la notification de l'avis comminatoire, il faut que l'arriéré de loyer soit déterminable de manière certaine, sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF du 14 juin 2000, publié in CdB 2000 p. 107, sp. 109). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance (mois de calendrier impayés; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 666), soit par l'indication d'un montant d'arriéré de loyer précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (CREC I 17 mars 2010/141; CREC I 28 mars 2007/133 et les arrêts cités). Le locataire peut invoquer en tout temps la nullité d'un congé ou l'inefficacité de celui-ci (ATF 121 III 156 c. 1c/aa; TF 4C.116/2005 du 20 juin 2005 c. 2.3). Selon la jurisprudence, est inefficace le congé qui ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice (ATF 135 III 441 c. 3.1 et référence, ATF 121 III 156 précité; TF 4C.116/2005 précité). Le Tribunal fédéral donne comme exemple le congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité celui-ci est payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date ne correspondant pas au terme contractuel ou légal et le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante (ATF 121 III 156 précité; TF 4C.116/2005 précité). En l'espèce, les recourants prétendent qu'ils ne sont pas débiteurs de loyers arriérés à compter du 1^{er} juillet 2009, objet

de la sommation du bailleur du 27 mai 2010, dès lors qu'aux termes d'un accord passé le 31 mars 2010, ils n'ont repris le bail qu'avec effet rétroactif au 1er avril 2010. Ce ne serait selon eux qu'à compter de cette date qu'ils seraient tenus de verser un loyer. Pour l'intimé en revanche, cet accord n'a fait que régler les relations entre les anciens et les nouveaux locataires, ces derniers étant par ailleurs tenus à l'égard du bailleur des obligations résultant du bail, à savoir des loyers arriérés. b) Selon l'art. 263 al. 3 CO, une fois le transfert de bail d'un local commercial autorisé par le bailleur, le tiers est subrogé au locataire (« ... so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein »). La question de savoir si l'obligation de payer l'arriéré de loyer est reprise par le nouveau locataire est controversée. Pour certains auteurs, le nouveau locataire ne répond que pour le loyer à venir (Lachat, op. cit., p. 589 ; SVIT Kommentar, 3ème éd., n. 24 ad art. 263 CO, qui se réfère à l'ATF 127 III 273 c. 4c, selon lequel le nouvel acquéreur d'un immeuble loué n'entre dans la relation de bail que pour l'avenir), tandis que d'autres considèrent que le transfert a un effet rétroactif (Roger Weber, in Basler Kommentar, n. 6 ad art. 263 CO; Permann, Mietrecht, 2007, n. 15 ad art. 263 CO; Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, 2010, n. 69 ad art. 263 CO; Higi, in Zürcher Kommentar, n. 46-48 ad art. 263 CO). En l'espèce, cette question pourrait demeurer indécidée si les parties étaient valablement convenues d'une libération du nouveau locataire pour le passé comme on l'examinera ci-après. Un premier contrat a été conclu en 2002 entre l'ancien propriétaire de l'immeuble et X. _____ Sàrl (ordonnance, p. 2). Par avenant du 2 octobre 2006, cette locataire a été remplacée par L.2 _____, L.3 _____ et W. _____ SA, qui reprenaient conjointement et solidairement ses droits et obligations (ordonnance, p. 2). Après l'acquisition de l'immeuble par l'intimé intervenue en 2007, le bail a été transféré une nouvelle fois aux recourants par convention du 31 mars 2010. L'art. 1 de celle-ci prévoit que " les baux à loyer signés en date du 23 décembre 2002 ainsi que ses annexes, sont transférés au reprenant à partir du 1er avril 2010 ". Il y a donc eu transfert de bail entre W. _____ SA d'une part, et L.1 _____ Sàrl valablement représentée par L.2 _____, celui-ci et L.3 _____, d'autre part, tous trois agissant conjointement et solidairement. L'art. 2 prévoit quant à lui que " Les Nouveaux Locataires, agissant conjointement et solidairement, déclarent reprendre les droits et obligations de l'Ancien Locataire résultant du Contrat du Bail avec effet rétroactif au 1er avril 2010. Les parties au présent avenant acceptent de substituer les Nouveaux Locataires à l'Ancien Locataire comme partie au Contrat de Bail avec effet rétroactif au 1er avril 2010. Le reprenant déclare avoir pris connaissance du bail cédé et ses annexes. Il s'engage à en respecter toutes les clauses et conditions de loyer actuel ". c) Selon l'intimé, l'art. 2 al. 1 de la convention du 30 mars 2010 ne concerne que les locataires anciens et nouveaux à l'exclusion du bailleur et ne vise qu'à fixer la date à compter de laquelle les premiers sont libérés en transférant leurs obligations aux deuxièmes. Savoir si la disposition contractuelle dont le bailleur se prévaut permet ou non d'admettre que les nouveaux locataires auraient repris la dette antérieure à l'entrée en vigueur de leur bail relève de l'interprétation de la volonté des parties émanant du dernier contrat de bail à loyer passé au sujet des locaux litigieux. Comme pour tout contrat, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation subjective, c'est-à-dire rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 133 III 675 c. 3.3; 132 III 268; 131 III 606 c. 4.1). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer cette volonté réelle des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à

l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 c. 3.1) - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (arrêt 5A_198/2008 du 26 septembre 2008 c. 4.1) - qu'il doit recourir à l'interprétation objective, à savoir rechercher la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 133 III 675 c. 3.3; 132 III 268). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 133 III 675 c. 3.3; 130 III 417 c. 3.2; 129 III 118 c. 2.5; 128 III 419 c. 2.2). En l'espèce, faute de pouvoir déterminer la volonté réelle des parties, il convient de recourir à une interprétation selon le principe de la confiance. A cet égard, l'interprétation faite par le bailleur du contenu de la convention n'est pas compatible avec le texte de cet accord à deux égards. Tout d'abord, le second alinéa de l'art. 1 prévoit précisément que le transférant, à savoir W. _____ SA répond solidairement avec le tiers reprenant au sens de l'art. 263 CO : il n'y aurait donc aucun sens à prévoir une date pour le transfert d'obligations incombant à la fois aux anciens et aux nouveaux locataires. Ensuite, le deuxième alinéa de l'art. 2 fait intervenir le bailleur à l'accord en cause lorsqu'il prévoit que les « parties au présent avenant acceptent de substituer les Nouveaux Locataires à l'Ancien Locataire comme partie au Contrat de Bail avec effet rétroactif au 1er avril 2010 ». Le bailleur a ainsi admis que le changement de locataires ait lieu « avec effet » à la date du 1er avril 2010, tout en sachant comme indiqué à l'alinéa 1 du même article que c'est aussi « avec effet » à cette date qu'une reprise des obligations du précédent locataire avait lieu. Cela étant, à la lettre de l'accord du 30 mars 2010, les recourants n'ont repris des droits et obligations à l'égard de l'intimé qu'à compter du 1er avril 2010. Il est vrai qu'il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est au contraire prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 127 III 444 c. 1b). Cependant, en l'occurrence, aucun élément n'est avancé qui permettrait de considérer que la lettre du contrat passé par les parties ne restituerait pas leur volonté. On ne saurait en particulier soutenir que le bailleur n'aurait eu aucun intérêt à convenir d'une libération des nouveaux locataires (plus précisément de la personne morale parmi ceux-ci puisque les deux autres personnes physiques étaient déjà au nombre des anciens locataires) à l'égard de l'arriéré de loyer puisqu'en échange de celle-ci, il obtenait à l'avenir, certes pour une période limitée à deux ans (cf. art. 1 de la convention du 31 mars 2010), un débiteur supplémentaire. Il reste à déterminer si les parties avaient la faculté de déroger à l'art. 263 al. 3 CO, selon lequel le tiers reprenant le bail est subrogé au locataire, et d'éviter ainsi que, comme certains auteurs le pensent, le transfert de bail ait un effet rétroactif. Pour une partie de la doctrine en effet, cette disposition est de droit impératif (Lachat, op. cit., p. 591 et les auteurs cités à la note infrapaginale 167; contra Weber, in Basler Kommentar, n. 8 ad art. 263). Un tel caractère impératif vise cependant à protéger la faculté pour le locataire de transférer le bail, moyennant l'accord du bailleur, de sorte qu'une clause interdisant le transfert de bail serait nulle (Lachat, ibidem). Il ne s'attache en revanche pas aux effets pécuniaires d'un tel transfert, les parties étant alors libres d'aménager comme elles l'entendent en particulier la reprise des obligations du locataire (Barbey, Le transfert du bail commercial, in SJ 1992, pp. 34 ss, spéc. n. 51, p. 60). Rien ne s'opposait donc à la convention susmentionnée. Cela étant, l'intimé ne pouvait pas réclamer

aux recourants un arriéré de loyer dont il était prévu par convention qu'ils n'en répondaient pas, une reprise des obligations du précédent locataire n'ayant lieu qu'avec effet au 1er avril 2010. Seul était ainsi échu à la date de la lettre de commination, à savoir le 27 mai 2010, le loyer afférent au mois d'avril précédent, qui avait été payé le 20 mai 2010 (pièce 9 produite par les recourants en première instance). Il est vrai que chacun des nouveaux locataires répondait solidairement de l'obligation de payer le loyer et que parmi ceux-ci figuraient deux personnes physiques qui, en qualité d'anciens locataires, répondaient de l'arriéré. Mais cette circonstance est sans portée sur la faculté du bailleur de résilier le bail pour défaut de paiement du loyer, qui ne vaut que pour les loyers dus à compter du mois d'avril 2010, vu l'accord intervenu. Au vu de ce qui précède, aucun retard dans le paiement du loyer ne pouvait justifier la résiliation de bail du 23 juillet 2010, ni l'expulsion sur laquelle elle se fonde. Les recourants ont conclu que l'ordonnance soit annulée et qu'il soit constaté que le congé est nul, inefficace ou qu'il soit annulé. La conclusion en nullité de l'ordonnance est irrecevable, à défaut de l'invocation de moyens de nullité. Il en va de même pour la conclusion en constatation, puisque les recourants disposent d'une action condamnatoire (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 265). En revanche, la conclusion en annulation du congé est recevable. Dès lors que l'expulsion est fondée sur ce congé, ladite conclusion tend implicitement à l'annulation de l'expulsion, à savoir à la réforme de l'ordonnance en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée. Le recours est donc fondé.

E. 4

En définitive, le recours doit être admis et le dispositif de l'ordonnance réformé en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée (I), que les frais de justice de la partie bailleuse sont arrêtés à 300 fr. (II) et que le bailleur versera aux trois locataires recourants, solidairement entre eux, la somme de mille francs à titre de dépens (III). Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 1'355 francs (art. 232 TFJC). L'intimé doit verser aux recourants, solidairement entre eux, la somme de 2'355 fr. à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est admis. II. L'ordonnance est réformée comme il suit : I. rejette la requête d'expulsion; II. arrête les frais de justice de la partie bailleuse à 300 fr. (trois cents francs); III. dit que P. _____ versera à L.1 _____ Sàrl, L.2 _____ et L.3 _____, solidairement entre eux, la somme de 1'000 francs (mille francs) à titre de dépens. III. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 1'355 francs (mille trois cent cinquante-cinq francs). IV. L'intimé P. _____ doit verser aux recourants L.1 _____ Sàrl, L.2 _____ et L.3 _____, solidairement entre eux, la somme de 2'355 fr. (deux mille trois cent cinquante-cinq francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du

E. 8

décembre 2010 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 Marc Lironi (pour L.1 _____ Sàrl, L.2 _____ et L.3 _____), ■ Me Alain Brogli (pour P. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 105'531 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 : ■ Mme la Juge de paix du district de Nyon. Le greffier :

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