

VD_FINDINFO HC / 2012 / 662 vom 9. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___662

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 662 du 9 octobre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 662 del 9 ottobre 2012

Regeste

BAIL À LOYER, RÉNOVATION D'IMMEUBLE, PLUS-VALUE | 260a al. 3 CO

Erwägungen

E. 1

diminuée de 10 % par an à dater de leur exécution . déduction faite de l'usure usuelle selon CO [correction manuscrite suivie des signatures]." La clause n° 16 du contrat de bail prévoyait que le loyer pourrait être modifié une fois par an en fonction de la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC) moyennant préavis d'un mois, l'IPC de base étant celui de l'entrée en jouissance dans les locaux.

E. 2

Par avenant du 15 août 1989, les locataires ont été autorisés par le bailleur à effectuer des travaux d'agrandissement et d'amélioration de l'immeuble; la durée initiale du bail a été augmentée à dix ans, et par conséquent prolongée au 15 novembre 2007. Les travaux de rénovation ont été réalisés essentiellement au cours de l'année 1989.

E. 3

En application du chiffre 16 du contrat de bail, les locataires se sont vu notifier, par formule officielle datée du 30 janvier 1990, une première hausse de loyer, lequel a passé de 4'500 fr. à 4'800 fr. dès le 1^{er} mars 1990. Par avenant au contrat de bail du 26 mars 1990, le bailleur a loué aux locataires un garage à compter du 1^{er} juillet 1990, pour un loyer mensuel de 300 fr., la durée et les conditions du bail à loyer du 16 novembre 1987 et de l'avenant du 15 août 1989 s'appliquant pour le surplus. Une nouvelle majoration de loyer, également motivée par une variation de l'IPC, a été notifiée aux locataires sur formule officielle datée du 28 septembre 1991, augmentant le loyer mensuel payé par les locataires de 5'100 fr. à 5'550 fr. à compter du 1^{er} décembre 1991. S'agissant de la majoration de loyer de 4'800 fr. à 5'100 fr., les demandeurs ont produit un document du 27 septembre 1991 qui leur a été transmis par fax du 25 août 1999 de leur fiduciaire G. _____ SA, qui comporte les annotations suivantes: " X. _____ garage 300.-p/mois 1^{er} mars 90 4'800.-p/mois loyer total 5'100.-p/mois" Entendu comme témoin, F. _____, qui a travaillé pour le compte de G. _____ SA de 1990 à 1993, a reconnu être l'auteur de ces annotations. A son souvenir, il n'y avait pas eu de problèmes au sujet du paiement du loyer. Lui et le témoin R. _____, ancienne collaboratrice de la fiduciaire précitée, ont déclaré que feu G. _____ était également client de la fiduciaire et qu'il s'entendait bien avec les locataires. Le bailleur a encore notifié sur la base de l'IPC des augmentations de loyer; celui-ci a passé de 5'550 fr. à 5'800 fr. dès le 1^{er} février 1993 et de 5'800 fr. à 5'950 fr. dès le 1^{er} septembre 1995. Les extraits des comptes bancaires produits par les demandeurs montrent qu'ils se sont acquittés d'un loyer mensuel de 4'500 fr. jusqu'au mois de février 1990, d'un loyer de 4'800 fr. pour

les mois de mars à juillet 1990, puis d'un loyer de 5'100 fr. dès le mois d'août 1990.

E. 4

x 150 fr. = 600 fr. Loyer mensuel des 5 studios :

E. 5

En 2004, à la suite du décès de G._____, sa sœur N._____ est devenue propriétaire de l'immeuble en cause. Le 2 novembre 2006, les locataires ont résilié le bail pour l'échéance du 15 novembre 2007. Par avenant au contrat du 30 août 2007, les parties sont convenues d'une prolongation du bail jusqu'au 29 février 2008.

E. 6

Les parties confirment par la présente, qu'ils ne requerront pas un complément d'expertise sur l'expertise effectuée par M. Philippe Gueissaz." Une audience d'instruction a eu lieu le 28 septembre 2010 devant le Tribunal des baux. La défenderesse a remis en cause la convention précitée en ce sens que, selon elle, la valeur résiduelle après amortissement des travaux entrepris par les locataires était d'un montant de 130'670 fr. et non de 136'670 fr., compte tenu du fait que les locataires n'avaient pas participé au paiement des honoraires d'architecte, par 6'000 fr., relatifs à la mise à l'enquête des travaux. Avec l'accord des parties, l'audience a été suspendue. Lors de la reprise d'audience du 26 septembre 2011, Philippe Gueissaz a été entendu comme expert; les parties ont conclu une transaction partielle, dont le Tribunal des baux a pris acte séance tenante. Cette transaction a la teneur suivante : "I. Les parties admettent comme fait établi la valeur au 29 janvier 2008 des travaux litigieux après amortissement pour un montant de 130'610 fr. (cent-trente mille six cent dix francs), dont à déduire l'acompte versé par la propriétaire de 70'000 fr. (septante mille francs), soit un solde de 60'610 fr. (soixante mille six cent dix francs). II. Les parties acceptent de prendre en charge chacune par la moitié des frais et honoraires de l'expert Philippe Gueissaz." Lors de cette audience, les demandeurs ont modifié la conclusion 3 de leur Demande en ce sens que le montant encore dû par la défenderesse à titre de solde de l'indemnité pour la plus-value des travaux réalisés dans le restaurant-pizzeria "

B._____", à Corcelles-près-Payerne, était réduit à 60'310 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 29 février 2008, étant tenu compte d'un montant de 300 fr. impayé pour le garage pour le mois de juillet 1990. En droit : 1. a) La décision attaquée a été communiquée le 26 septembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après: CPC; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01], dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Les délais légaux ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, sont supérieures à 10'000 fr., le présent appel est formellement recevable. 2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid., p. 135). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ibid., pp. 136-147). En l'espèce, l'appelante a produit des pièces à l'appui de son écriture. Celles qui figurent déjà au dossier de première instance sont recevables. En revanche, les pièces nouvelles établies avant l'audience du 26 septembre 2011 sont irrecevables, dès lors qu'elles auraient pu être produites en première instance. 3. L'appelante fait grief aux premiers juges de ne pas avoir examiné si les conditions de l'indemnité prévue par l'art. 260a al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), respectivement par le chiffre 5 du contrat de bail étaient réunies. Selon elle, les premiers juges ont largement surestimé la portée de la transaction passée à l'audience du 26 septembre 2011, qui se limitait à arrêter la valeur des travaux, sans aborder celle de la plus-value qui en était résulté ni examiner s'il en avait découlé un enrichissement effectif pour le propriétaire. L'appelante fait enfin valoir que les intimés n'ont pas apporté la preuve qu'ils avaient payé les travaux eux-mêmes. En l'espèce, c'est en vain, et en jouant sur les mots de manière abusive, que l'appelante revient sur les conditions d'application de l'art. 260a al. 3 CO, respectivement de la clause n° 5 du contrat de bail ayant lié les parties. Celles-ci, représentées par leurs conseils respectifs, ont signé une convention qui se réfère expressément au pré-rapport de l'expert, par laquelle elles ont admis comme fait établi que la valeur des travaux litigieux après amortissement, au 29 janvier 2008, était de 136'610 francs. Il ressort clairement du dossier que par "valeur des travaux" les parties entendaient dire "plus-value", ce qui résulte de la prise en compte de l'amortissement desdits travaux. L'expert avait d'ailleurs reçu le mandat de déterminer la plus-value des travaux, comme en attestent les questionnaires qui lui ont été soumis par les deux parties. Au vu de son montant, cette plus-value doit être qualifiée de "considérable" au sens de l'art. 260a al. 3 CO, de sorte qu'il n'est pas contestable qu'elle a engendré un enrichissement effectif pour l'appelante, au sens du chiffre 5 du contrat de bail. Certes, le pré-rapport de l'expert peut susciter quelques interrogations en relation avec certaines factures invoquées par les intimés; il n'en demeure pas moins que les parties sont convenues de libérer l'expert de son mandat "rendu à satisfaction des parties" (art. 3) et de ne pas requérir un complément d'expertise (art. 6). Si l'appelante a remis en cause la convention précitée lors de l'audience du 28 septembre 2010, c'est uniquement sur la question des honoraires d'architecte, par 6'000 fr., relatifs à la mise à l'enquête des travaux, point sur lequel les parties se sont entendues en signant, une année plus tard, lors de l'audience du 26 septembre 2011, une transaction partielle, qui rectifie l'article 2 de leur convention en ce sens que la valeur résiduelle des travaux après amortissement a été ramenée à 130'610 fr., soit à un solde de 60'610 fr. après déduction de l'acompte de 70'000 fr. payé par la bailleuse. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont admis, dans son principe et sa quotité, la prétention des demandeurs/intimés en paiement du montant de 60'310 fr., soit

60'610 fr., sous déduction des 300 fr. représentant un montant impayé pour le loyer du garage dû pour le mois de juillet 1990. En définitive, l'appel doit être rejeté sur ce point. 4. L'appelante estime par ailleurs avoir établi la réalité de sa créance compensante à l'encontre des locataires, qui résulterait des arriérés de loyer relatifs à la location du garage depuis le mois de juillet 1990, ce qui aurait dû selon elle conduire les premiers juges à rejeter l'action des demandeurs/intimés. Elle invoque un jugement rendu le 16 juin 2003 par le Tribunal des baux, dans lequel le tribunal a procédé à une analyse détaillée de la composition du loyer sans mentionner le loyer du garage. Pour l'appelante, ce loyer n'était ainsi pas inclus dans le loyer dû pour l'établissement mais était facturé en sus et les intimés n'ont pas apporté la preuve qu'ils l'avaient acquitté. On relèvera tout d'abord que les intimés ont reconnu devoir le loyer du garage dû pour le mois de juillet 1990, qu'ils ont déduit, par 300 fr., de leur prétention à l'égard de l'appelante. Pour le reste, les arguments de l'appelante ne sont guère convaincants. A défaut de pouvoir interroger l'ancien propriétaire des locaux aujourd'hui décédé, les intimés ont fourni les preuves que l'on pouvait attendre d'eux en produisant diverses pièces et en faisant entendre comme témoins deux anciens collaborateurs de la fiduciaire G. _____ SA chargée de leur comptabilité. Il en ressort que par rapport au montant du loyer initial de 4'500 fr. par mois, diverses notifications de hausse de loyer ont eu lieu, soit en particulier le 30 janvier 1990, portant le montant du loyer à 4'800 fr. par mois avec effet au 1^{er} mars 1990, et le 28 septembre 1991, portant le montant de 5'100 fr. à 5'550 fr. par mois avec effet au 1^{er} décembre 1991. Entre-temps, soit le 26 mars 1990, les parties ont signé un avenant au bail à loyer, par lequel le propriétaire déclarait louer aux intimés un garage dès le 1^{er} juillet 1990, au prix de 300 fr. par mois. Ainsi, le loyer global a passé, dès le 1^{er} juillet 1990, à 5'100 fr. (soit 4'800 fr. + 300 fr.), ce que paraissent attester tant les relevés bancaires du compte des intimés, montrant que le montant du loyer dont ils se sont acquittés a passé de 4'800 fr. à 5'100 fr. par mois dès le 30 juillet 1990, que le document manuscrit établi le 27 septembre 1991 par le collaborateur de la fiduciaire entendu comme témoin. A cela s'ajoute que le même témoin a déclaré qu'il n'y avait, à son souvenir, pas eu de problèmes de paiement de loyer par les intimés. L'appelante fait grand cas du jugement précité du Tribunal des baux rendu le 16 juin 2003 dans un litige ayant opposé les intimés à l'ancien propriétaire concernant les travaux d'entretien de l'immeuble loué. Ainsi que le relève le jugement attaqué, il n'y a pas autorité de chose jugée attachée aux considérants du jugement de 2003, lequel portait sur des prétentions distinctes de celles qui font l'objet de la présente cause. Au demeurant, les premiers juges se sont écartés de l'appréciation faite à l'époque par le Tribunal des baux dans la décision précitée concernant la composition du loyer dû par les intimés. Si l'on ajoute à cela que l'appelante n'a produit en première instance aucune pièce de nature à expliquer à quel (autre) titre était intervenue la hausse de 300 fr. par mois dès le mois de juillet 1990, ni aucune autre pièce de nature à accréditer le fait que les intimés n'auraient pas payé l'entier du loyer dû pour les objets loués, tels que des rappels ou des mises en demeure qui leur auraient été adressés par l'ancien bailleur ou par elle-même, force est de retenir, à l'instar des premiers juges, que l'appelante a échoué à rapporter l'existence de la créance qu'elle oppose en compensation aux prétentions des intimés. L'appel doit dès lors être également rejeté sur ce point. 5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. L'appelante, qui succombe, sera chargée des frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'603 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5). Les intimés n'ayant pas été invités 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.