

VD_FINDINFO HC / 2013 / 144 vom 13. März 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___144

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 144 du 13 mars 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 144 del 13 marzo 2013

Regeste

CONSIGNATION EN JUSTICE, MOTIVATION DE LA DEMANDE, INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE, BAIL À LOYER | 259g CO, 260a CO, 311 al. 1 CPC (CH), 316 al. 3 CPC (CH)

Erwägungen

E. 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]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 c. 4.3.1). Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (cf. notamment art. 247 al. 2 let. a CPC), il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée; pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée; sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 c. 4.3.1). b)

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves: elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves; néanmoins, cette disposition ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves, le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, n'excluant pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 c. 4.3.1 et les références citées). Il s'ensuit que l'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée; elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de

preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 c. 4.3.2 et les références citées). c) En l'espèce, l'appelant ne motive pas son appel d'une manière satisfaisante au regard des exigences rappelées ci-dessus. En effet, il n'indique pas clairement sur quels points et en quoi le jugement attaqué violerait le droit, ni sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par les premiers juges, mais se contente d'exposer, dans une motivation globale "en fait et en droit", une série d'allégations de fait et d'appréciations sans les mettre directement en lien avec les faits retenus par les premiers juges ni avec l'appréciation juridique que ceux-ci en ont fait. Par ailleurs, si l'appelant énonce en vrac toute une série de preuves, il n'y a pas lieu de procéder à l'administration de preuves en seconde instance, dès lors que les constatations de fait du jugement attaqué ne font pas l'objet de critiques dûment motivées et qu'on ne voit au demeurant pas en quoi les preuves proposées seraient susceptibles de modifier, sur des points déterminants pour l'issue du litige, l'état de fait retenu par le tribunal des baux sur la base des moyens de preuve déjà administrés par celui-ci. d) La Cour de céans n'examinera ainsi que les questions dont on comprend à la lecture du mémoire d'appel qu'elles sont soulevées par l'appelant, à savoir – dans l'ordre résultant du mémoire d'appel – celles relatives à la démolition des travaux visés par le chiffre III du dispositif du jugement attaqué (appel, p. 1 ch. 1-2; cf. c. 5 infra), à la validité de la consignation du loyer effectuée par l'appelant en relation avec la mise en demeure adressée à l'intimée de procéder aux travaux d'élimination de prétendus défauts selon courrier du 16 mars 2009 (appel, p. 3-7 ch. 16-41; cf. c. 4 infra), à l'indemnité réclamée par l'appelant pour des travaux qu'il a effectués (appel, p. 1-2 ch. 3-15 et p. 7 ch. 41-46; cf. c. 6 infra) et à la prétendue qualité de locataire, aux côtés de l'appelant, de B.D._____ et de la société V._____Sàrl (appel, p. 7-10 ch. 47-65; cf. c. 3 infra).

E. 3

a) Dans un grief qu'il convient de traiter en premier lieu, l'appelant soutient que contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, B.D._____ et la société V._____Sàrl disposaient également de la qualité de locataire, de sorte que les mises en demeure et la résiliation du 24 août 2009 seraient nulles faute d'avoir été notifiées également à ces deux personnes. b) Ce grief ne peut qu'être rejeté. En effet, l'appelant ne conteste pas que seul son nom figure sur le bail du 30 avril 2002 sous la rubrique "locataire" et qu'il était seul locataire lors de la conclusion du bail. Il soutient toutefois qu'à partir de janvier 2008, la réelle et commune intention de l'appelant, de l'intimée, de la sœur de l'appelant et de la société V._____Sàrl aurait été d'intégrer ces deux dernières personnes au contrat de bail du 30 avril 2002. Or, par courrier du 28 septembre 2005 adressé à l'intimée par V._____Sàrl ensuite de la constitution de cette société, l'appelant avait requis qu'un nouveau bail soit établi au nom de cette dernière, et par courrier du 27 mars 2006, l'intimée avait expressément informé l'appelant de son refus d'accéder à cette requête. Par la suite, l'intimée a certes signé, les 16 janvier 2008 et 10 avril 2008 de même que début 2009, alors que l'appelant se trouvait en détention, divers formulaires de demande de licence d'exploitation qui indiquaient, en tant que requérants, V._____Sàrl et B.D._____. Cependant, le seul fait que l'intimée ait manifesté son accord au changement des titulaires de la licence, initialement détenue par l'appelant, afin de permettre la poursuite de l'exploitation durant la détention de ce dernier, ne suffit pas à conférer de facto à V._____Sàrl et B.D._____ la qualité de locataires. En effet,

comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, la qualité d'exploitant et celle de locataire ne se confondent pas nécessairement – comme en atteste d'ailleurs le fait que l'appelant, seul locataire, n'était pas mentionné dans les demandes de licence d'exploitation qui indiquaient, en tant que requérants, V. _____ Sàrl et B.D. _____ – et aucun autre élément ne permet de considérer que V. _____ Sàrl et/ou B.D. _____ seraient devenues parties au contrat de bail. Le fait qu'une reprise cumulative de dette "faisant entrer dans le champ d'application du contrat du 30 avril 2012" ces deux personnes était selon l'appelant dans l'intérêt de l'intimée, dans la mesure où cela lui donnait le "maximum possible de garanties", ne saurait à l'évidence suffire, en l'absence de tout élément attestant une manifestation concordante de volontés dans ce sens, pour retenir que ces personnes seraient effectivement devenues parties au contrat de bail.

E. 4

a) Dans un grief qu'il convient d'examiner en second lieu, l'appelant soutient qu'il se serait en toute bonne foi cru autorisé à consigner, à partir de début juin 2009, les loyers des mois de juin 2009 à octobre 2009, de sorte que les loyers objet de la mise en demeure envoyée par l'intimée le 16 juillet 2009 étaient réputés payés et que les premiers juges auraient ainsi admis à tort la validité de la résiliation qui lui avait été signifiée le 24 août 2009, l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) ne pouvant trouver application. b) Ce grief doit être rejeté. En effet, les premiers juges ont rappelé à raison, d'une part, que si le loyer est consigné durant le délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO, le paiement est réputé avoir eu lieu à temps – de sorte que le locataire n'est pas en demeure –, pour autant que la consignation soit valable ou que le locataire ait procédé à la consignation de bonne foi, c'est-à-dire alors qu'il était persuadé de l'existence du défaut lui permettant de consigner le loyer, tout en respectant les exigences formelles de l'art. 259g CO (cf. ATF 125 III 120, JT 2000 I 622; Ramoni, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, Zurich 2002, n. 310, p. 145 et les références citées à la note infrapaginale 634; Tercier, Les contrats spéciaux, 4^e éd., 2009, nn. 2163 ss, pp. 316/317), et, d'autre part, que la consignation du loyer n'est pas admissible lorsque le défaut n'est pas réparable (Lachat, Le bail à loyer, p. 275; CPra-Bail, Aubert, 2010, n. 21 ad art. 259g CO). Or, en l'espèce, si, indépendamment de la question de savoir si les travaux que l'appelant a mis l'intimée en demeure d'effectuer par courrier du 16 mars 2009 concernaient des défauts de la chose louée au sens des art. 259a ss CO, l'appelant a pu se croire de bonne foi autorisé à consigner le loyer, en application de l'art. 259g CO, jusqu'à l'audience de conciliation du 16 juin 2009, tel n'était plus le cas après cette date. En effet, il est constant que lors de cette audience, l'intimée a produit un courrier du 11 juin 2009 du Service d'urbanisme de Lausanne dont il ressort que les réalisations existantes (en partie construites sauvagement) étaient situées hors du périmètre constructible du PPA 705 et que dès lors, une régularisation des constructions existantes ne pourrait être autorisée; à cet égard, le témoin [...], ancien chef de la Police des constructions, a d'ailleurs confirmé que le périmètre sur lequel se situaient les locaux litigieux se trouvait effectivement en zone non constructible et que dès lors, les travaux exécutés sans permis par l'appelant ne pourraient être autorisés. Il s'ensuit que dès le 16 juin 2009, l'appelant savait que les prétendus défauts qui avaient motivé la consignation du mois de juin 2009 n'étaient pas réparables, de sorte que la consignation ne pouvait être opérée valablement. Par courrier du 16 juillet 2009, le conseil de l'intimée a rappelé à l'appelant la teneur du courrier du 11 juin 2009 du Service d'urbanisme de Lausanne, a indiqué que faute d'un défaut pouvant être éliminé par le bailleur, la consignation était exclue et a mis l'appelant en demeure de payer les loyers des mois de juin et juillet 2009 d'ici au 20 août 2009, à défaut de quoi le bail serait

résilié pour non-paiement du loyer. Or nonobstant sa connaissance du caractère non réparable des prétendus défauts, l'appelant a maintenu et poursuivi la consignation de son loyer au-delà de l'échéance du délai de grâce. Dans ces conditions, force est de constater que les loyers pour lesquels l'appelant était en demeure n'ont pas été payés dans le délai de grâce, la consignation ne valant pas paiement (cf. art. 259g al. 2 CO) dès lors qu'elle ne pouvait pas être opérée valablement ni de bonne foi. Partant, c'est à juste titre que les premiers juges ont reconnu la validité du congé signifié le 24 août 2009 pour le 30 septembre 2009.

E. 5

a) L'appelant fait en outre valoir que les travaux qu'il a été condamné à démolir immédiatement selon le chiffre III du dispositif du jugement attaqué – à savoir les travaux de création d'une salle de consommation (par la fermeture par des cloisons en bois d'une partie de la terrasse) et d'installation d'une ventilation dans cet espace – auraient été commencés, et surtout terminés, bien avant l'entrée en vigueur du bail à loyer commercial du 30 avril 2002, à une époque où appelant et intimée n'étaient liés par aucun contrat de bail à loyer, de sorte qu'il n'était selon lui pas de la compétence du Tribunal des baux de prononcer une quelconque injonction de remise en état à raison de ces faits. b) Ce grief ne peut qu'être rejeté. En effet, si l'intimée a en 1998 expressément autorisé par écrit l'appelant à procéder à des travaux relatifs au sol de la terrasse de l'établissement, ni l'appelant, ni le précédent locataire n'ont été mis au bénéfice d'une telle autorisation écrite s'agissant des autres travaux entrepris dans les locaux. L'intimée a uniquement constaté, à un moment que l'instruction n'a pas permis de situer, que des cloisons en bois avaient été posées, et a questionné l'appelant afin de savoir si cette installation était démontable, ce à quoi ce dernier avait répondu par l'affirmative. L'intimée ne s'est pas inquiétée davantage et n'a pas exigé l'enlèvement de ces parois, ce qui n'est pas de nature à induire chez l'appelant une confiance qui pourrait le légitimer à se prévaloir aujourd'hui d'un abus de droit manifeste (art. 2 al. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). Il importe au surplus peu que l'appelant ait entrepris les travaux litigieux entre 1997 et 2002, soit durant la période pendant laquelle il exploitait l'établissement litigieux en gérance libre et avant la conclusion du bail. Dès lors qu'il est constant que c'est l'appelant qui a effectué les travaux litigieux et que l'intimée n'a jamais donné son consentement écrit à ceux-ci (art. 260a al. 1 CO), c'est à bon droit que les premiers juges ont ordonné à l'appelant de démolir les installations non autorisées et de remettre les lieux en état.

E. 6

a) L'appelant reproche enfin aux premiers juges d'avoir rejeté ses conclusions tendant au paiement par l'intimée d'un montant de 450'000 fr., qui correspondrait selon lui au montant des investissements qu'il aurait consentis au cours du bail afin de pouvoir exploiter les locaux litigieux. b) Ce grief doit également être rejeté. Les prétentions de l'appelant ne peuvent pas se fonder sur la garantie des défauts, dès lors que les travaux pour lesquels il prétend être indemnisé ne visaient pas à éliminer des défauts de la chose louée. En effet, il est constant que l'établissement n'était exploitable que durant la belle saison jusqu'à ce que l'appelant réalise les travaux clandestins permettant son ouverture tout au long de l'année : il ressort ainsi du dossier produit par la Police cantonale du commerce que, jusqu'au 31 décembre 2003, la patente de café-restaurant était saisonnière et que ce n'est que dès la révision des dossiers et l'entrée en vigueur de la nouvelle LADB que cette mention limitative n'a plus été indiquée sur la nouvelle licence, établie le 25 février 2005 avec effet

rétroactif au 1^{er} janvier 2004, vraisemblablement suite à une erreur. Par conséquent, en l'absence d'autres éléments, on ne saurait retenir que l'usage convenu des locaux aurait impliqué l'exploitabilité annuelle de ceux-ci, en tant que qualité attendue ou promise. Au surplus, l'art. 259b let. a CO pose, en tant que condition au droit du locataire d'exécuter des travaux visant à éliminer un défaut aux frais du bailleur, l'existence d'un avis des défauts préalable, et l'appelant ne démontre pas avoir satisfait à cette incombance. S'agissant des divers investissements dont l'appelant a également prétendu qu'ils auraient été engagés pour remédier à des défauts de la chose louée qui auraient dû être assumés par l'intimée, les seules factures produites au dossier – dont bon nombre ne concernent que des travaux de pur aménagement des locaux de même que d'achat de matériel d'exploitation – ne suffisent pas, en l'absence d'autres éléments, à démontrer l'existence de tels défauts, sans compter que là aussi, l'existence d'un avis des défauts préalable n'est nullement établie. Par ailleurs, dans la mesure où il n'est pas non plus établi que l'intimée aurait consenti par écrit à la réalisation de tout ou partie des travaux conformément à l'art. 260a al. 1 CO – hormis pour les travaux de réfection du sol de la terrasse, autorisés selon courrier de l'intimée du 2 novembre 1998 et dont la prise en charge par cette dernière (à hauteur de 11'000 fr.) a déjà fait l'objet d'un accord entre les parties –, l'appelant ne peut prétendre à une indemnité en raison de la plus-value que représenteraient certains de ces investissements à la fin du bail (art. 260a al. 3 CO).

E. 7

a) Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable (cf. c. 2c et 2d supra), en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. b) Dès lors que l'appelant, qui est au bénéfice de l'assistance judiciaire comprenant l'exonération d'avances de frais et de sûretés et des frais de justice, succombe, les frais judiciaires de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 6'623 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC). Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est toutefois tenu au remboursement de ces frais dans la mesure de l'art. 123 CPC. c) Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (cf. art. 122 al. 1 let. d CPC), dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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