

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 802 vom 10. Oktober 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-10-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_802](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___802)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 802 du 10 octobre 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 802 del 10 ottobre 2014

## Regeste

BAIL À LOYER, RÉINTÉGRANDE, PREUVE, MESURE PROVISIONNELLE, CESSION D'UN PATRIMOINE OU D'UNE ENTREPRISE, VOLONTÉ RÉELLE, CONCLUSION DU CONTRAT | 927 CC, 261 CPC (CH), 59 al. 2 let. b CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]). Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable à la forme

### E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour 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 134; Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd. Berne 2010, n. 2396, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC), laquelle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (Ibidem, p. 136). Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. Le juge d'appel n'est pas tenu d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant lui, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2; CACI 13 juin 2014/327 c. 2.1.2).

### E. 2.2

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., pp. 136-138). 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 (JT 2011 III 43 et les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC). En l'espèce, l'appelant a produit des pièces antérieures à la décision de première instance (pièces n° 5 et 6), sans expliquer en quoi celles-ci seraient admissibles à ce stade. Partant, lesdites pièces sont irrecevables.

### **E. 3**

L'appelant fait valoir que l'intimé, en sa qualité de locataire principal, et lui-même, en sa qualité de sous-locataire, auraient conclu oralement un contrat de bail à loyer commercial (sous-location) portant sur les locaux sis [...], à Montreux, et ce dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013. La faillite du locataire n'étant pas de nature à mettre un terme automatiquement à ce contrat, l'appelant en déduit que le premier juge aurait admis à tort sa compétence pour connaître du litige, au détriment du Tribunal des baux.

#### **E. 3.1**

La compétence *ratione materiae* doit être examinée d'office conformément aux art. 59 al. 2 let. b et 60 CPC. Selon l'art. 6 al. 1 ch. 55 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.01), le Président du tribunal d'arrondissement est compétent pour connaître des actions possessoires des art. 927 et 928 CC (Code civil du 10 décembre 1907, RS 210). L'art. 2 de la Loi sur la juridiction en matière de bail (LJB, RSV 173.655), prévoit la compétence exclusive du Tribunal des baux pour les contestations relatives aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, exception faite des procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer, soumis au Juge de paix en vertu de l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ. Le juge peut se déclarer d'entrée de cause incompetent par mesure d'économie de procédure, lorsqu'il paraît évident que la prétention sur laquelle se fonderait sa compétence (matérielle ou locale) est mal fondée (Schweizer, CPC annoté, Bâle 2011, n. 28 ad art. 60 CPC et les références citées). C'est le cas lorsque les allégués, les moyens et les conclusions de la demande apparaissent d'emblée spécieux ou incohérents ou s'ils sont réfutés immédiatement et sans équivoque par la réponse et les pièces produites à son appui. Faute d'une telle situation exceptionnelle, les faits qui fondent sa compétence sont réunis sous l'angle de la vraisemblance (Ibidem).

#### **E. 3.2**

En l'espèce, il est établi que les parties ont conclu une convention de vente signée le 9 janvier 2013 portant sur le fonds de commerce du salon de coiffure [...], le matériel d'exploitation et le stock des produits au 31 décembre 2012. Cette convention ne fait aucune mention d'un contrat de sous-location entre les parties. Force est d'admettre, avec le premier juge, que l'intention des signataires de cette convention était de prévoir un transfert du bail en faveur de l'appelant, et non une sous-location ainsi que ce dernier le soutient au stade de l'appel. Cette intention ressort des différents courriers échangés, notamment du

courrier adressé par l'intimé aux propriétaires le 16 juillet 2013 visant expressément au transfert du bail en faveur de L. \_\_\_\_\_ ainsi que du courrier du 6 décembre 2013 adressé par l'intimé à l'appelant et à D. \_\_\_\_\_. Dans cette dernière correspondance, l'intimé relevait qu'à défaut pour l'appelant et D. \_\_\_\_\_ d'avoir réalisé les conditions émises par les propriétaires pour le transfert du bail, il en demeurerait seul responsable et ceux-ci restaient lui devoir différentes sommes au titre de l' « occupation » des lieux (pièce 8). Par ailleurs, l'appelant admet lui-même dans ses déterminations du 10 mai 2014 que son intention a toujours été d'obtenir le transfert du bail écrit, qu'il n'a eu de cesse de réclamer afin de justifier sa possession et d'être ainsi à l'abri d'éventuelles tentatives de l'intimé pour récupérer les locaux. C'est en vain que l'appelant tente de déduire de l'échec des démarches pour concrétiser la reprise du bail – qui lui est d'ailleurs imputable – l'existence d'un contrat de bail « oral » entre lui-même et l'intimé. Le fait que l'appelant n'ait jamais versé un quelconque loyer à l'intimé confirme par ailleurs cette appréciation. Enfin, contrairement à ce qu'allègue l'appelant, les revendications de l'intimé sur l'ensemble du matériel garnissant les locaux résultent directement de la réserve de propriété prévue dans la convention de remise de commerce (art. V), et non d'un contrat de bail conclu entre les parties. Au vu de ces éléments, il faut admettre, avec le premier juge, que l'existence d'un contrat de sous-location entre l'appelant et l'intimé n'a pas été rendue vraisemblable. La question du sort d'un tel contrat en cas de faillite du locataire (cf. art. 266h CO) n'a ainsi pas à être examinée. Partant, l'argumentation de l'appelant relative à la compétence du Tribunal des baux doit être écartée.

#### **E. 4**

L'appelant fait également valoir que l'intimé ne serait plus possesseur depuis son entrée dans les locaux en janvier 2013, de sorte qu'il ne disposerait pas de la qualité pour intenter une action possessoire.

##### **E. 4.1**

Aux termes de l'art. 919 al. 1 CC, celui qui a la maîtrise effective de la chose en a la possession. Selon l'art. 920 CC, lorsque le possesseur remet la chose à un tiers pour lui conférer soit un droit de servitude ou de gage, soit un droit personnel, tous deux en ont la possession (al. 1). Ceux qui possèdent à titre de propriétaire ont une possession originaire, les autres une possession dérivée (al. 2). La possession individuelle est celle qui est exercée par une seule personne; peu importe qu'il s'agisse d'une possession simple, médiate ou immédiate, originaire ou dérivée. La possession collective est celle qui est exercée par plusieurs possesseurs (Steinauer, *Les droits réels*, Tome I, 5<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 226 p. 101). Les art. 926 à 929 CC organisent la protection de la possession en tant qu'état de fait. Cette protection trouve sa justification dans le souci de protéger la paix publique: non seulement le possesseur a intérêt à ce que sa maîtrise ne soit ni troublée ni usurpée, mais il est d'intérêt général que des tiers ne modifient pas unilatéralement la situation de fait constitutive de la possession, même s'ils prétendent être au bénéfice de droits préférables. Tout possesseur d'un bien jouit des moyens de protections prévus aux art. 926 ss CC, à savoir le droit de défense, la réintégrande et l'action à raison du trouble (Steinauer, *op. cit.*, n. 313s p. 128s). La réintégrande est intentée par celui qui a perdu la possession du fait de l'acte d'usurpation contre l'auteur de la déposssession qui a encore la maîtrise de la chose (Steinauer, *op. cit.*, nn. 339 à 341 p. 136s). Il faut encore qu'il y ait perte de maîtrise effective de la chose et que l'acte de déposssession ne soit pas autorisé par la loi ou par le possesseur (Steinauer, *op. cit.*, n. 343 p. 137, n. 322 p. 131 et n. 328 p.133). En principe, l'auteur de l'acte d'usurpation est

tenu de rendre la chose même s'il prétend un droit préférable (art. 927 al. 1 CC). Toutefois, s'il établit aussitôt un droit préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur, il n'est pas obligé de le faire (Steinauer, op. cit. nn. 345 ss p. 138). La qualité pour agir appartient à celui qui a perdu la possession du fait de l'acte d'usurpation, peu importe que la possession ait été immédiate ou médiate, individuelle ou collective. L'action doit être dirigée contre l'auteur de la dépossession qui a encore la maîtrise de la chose (Steinauer, op. cit., nn. 340, 340a et 341 p. 137).

#### **E. 4.2**

Selon l'art. 261 CPC, le requérant de mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte illicite ou risque de l'être (art. 261 al. 1 let. a CPC) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 let. b CPC). Les conditions posées à l'octroi de mesures provisionnelles sont cumulatives. Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant que la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment soit exclue (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 261 CPC et les références citées). Le requérant doit rendre vraisemblable, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace ses droits, soit qu'ils risquent de ne plus pouvoir être consacrés, ou seulement tardivement (Bohnet, op. cit., n. 10 ad art. 261 CPC; Juge délégué CACI 26 février 2013/113 c. 3a; Juge délégué CACI 27 février 2013/118 c. 3a; Juge délégué CACI 3 avril 2012/162 c. 3.1.1; Juge délégué CACI 9 août 2013/398 c. 3.1). Le dommage difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès; le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 c. 6.3; Juge délégué CACI 26 février 2013/113 c. 3a). Le risque de préjudice difficilement réparable suppose par ailleurs l'urgence (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC); de façon générale, il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties (Hohl, la réalisation du droit et les procédures rapides, thèse d'habilitation, Fribourg 1994, n. 543). Le risque d'un préjudice irréparable implique aussi que la mesure respecte le principe de la proportionnalité; elle doit être apte à atteindre le but visé, nécessaire, c'est-à-dire indispensable pour l'atteindre, toute autre mesure ou action judiciaire se révélant inapte à sauvegarder les intérêts du requérant, et proportionnée à ce but, les alternatives les moins incisives devant avoir la préférence (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., 2010, n. 1765 et 1766 pp. 323 s; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 p. 6962). Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour chacune de celles-ci, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée (Juge délégué CACI 3 avril 2012/162 c. 3.1.1). Outre la vraisemblance des faits, le juge doit examiner provisoirement le fondement de la prétention au fond. Par essence, les mesures provisionnelles doivent être prononcées rapidement. A ce stade de la procédure, le juge n'a pas à trancher le droit litigieux; il lui suffit de constater que le bien-fondé de la requête apparaît vraisemblable *prima facie*. En effet, les mesures provisionnelles sont destinées à protéger provisoirement un droit faisant, ou devant faire, l'objet d'un procès au fond. Le juge doit accorder la protection requise si, sur la base d'un examen sommaire des questions

de droit, la prétention invoquée au fond ne se révèle pas dénuée de chances de succès (Bohnet, op. cit., n. 7 ad art. 261 CPC).

### **E. 4.3**

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé est demeuré locataire des locaux, puisque les propriétaires n'ont pas accepté sa résiliation anticipée et l'ont informé que le bail prendrait fin au plus tôt le 31 mars 2015, d'une part, et que les pourparlers concernant un éventuel transfert de bail en faveur de l'appelant ont échoué, d'autre part. Dans ces conditions, force est de constater que l'intimé a conservé sa qualité de possesseur dérivé et pouvait ainsi parfaitement intenter une action possessoire. Par ailleurs, l'appelant n'a pas établi l'existence d'un droit subjectif, réel ou personnel, opposable à l'intimé, lequel le légitimerait à demeurer dans les locaux litigieux, dès lors que ses allégations selon lesquelles un contrat de bail oral aurait été conclu n'ont pas été rendues vraisemblables (cf. c. 3 ci-dessus). En demeurant dans les locaux contre la volonté de l'intimé après l'échec du transfert du contrat de bail qui lui est imputable, – volonté clairement exprimée par l'intimé dans son courrier du 12 février 2014 impartissant à l'appelant un délai au 24 février 2014 pour restituer les locaux –, ce dernier a commis un acte d'usurpation qui porte atteinte au droit personnel de l'intimé découlant du contrat de bail du 17 février 2005 et qui implique la possession du local commercial. C'est donc à juste titre que le premier juge a admis que l'intimé avait rendu vraisemblable le fondement de sa prétention. Pour le surplus, il n'est pas contesté que les autres conditions d'admission de la requête de mesures provisionnelles aient été réalisées. L'existence d'un préjudice irréparable et l'urgence de la situation sont en effet établies, dès lors que l'occupation illicite du local par l'appelant implique pour l'intimé un dommage qui ne cesse d'augmenter et qui n'a que très peu de chance d'être réparé vu la situation financière de l'appelant.

### **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC) arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité 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). Par ces motifs, le juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelant L.\_\_\_\_\_. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le juge délégué : La greffière : Du 17 octobre 2014 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 Cécile Maud Tirelli (pour L.\_\_\_\_\_), ■ Me Jean-François Pfeiffer (pour Z.\_\_\_\_\_). Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 : ■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.  
La greffière :

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