

VD_FINDINFO HC / 2015 / 163 vom 21. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___163

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 163 du 21 janvier 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 163 del 21 gennaio 2015

Regeste

BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, UTILISATION, TRAVAUX D'ENTRETIEN{EN GÉNÉRAL}, INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE | 256 al. 1 CO, 267 al. 1 CO

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 non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, en l'occurrence la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance et parvenir à des constatations de fait différentes de celles de l'autorité de première instance (TF 4A_748/2012 du 3 juin 2013 c. 2.1 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). En l'espèce, l'appelant se contente d'exposer sa version des faits sans toutefois indiquer en quoi l'état de fait du jugement entrepris aurait été établi de façon inexacte.

E. 3

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). La requête de mise en œuvre d'une expertise doit être rejetée par appréciation anticipée des preuves, dans la mesure où elle n'est pas de nature à apporter des éléments essentiels pour le jugement de la présente cause.

E. 4

a) L'appelant fait valoir que les premiers juges ont erré s'agissant des défauts relatifs à l'issue de secours. En particulier, il soutient que ni les clauses concernant l'entretien de la

chose louée, ni la référence à des locaux bruts, ne libèrent la bailleuse de son obligation d'entretenir les locaux. Ainsi, selon l'appelant, il incombait à l'intimée de prendre à sa charge les travaux relatifs à une issue de secours supplémentaire. b/aa) Aux termes de l'article 256 al. 1^{er} CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état. L'article 259a al. 1^{er} lettre b CO prévoit que, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger une réduction de loyer. En outre, l'article 259d CO précise que, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. L'obligation d'entretien imposée au bailleur en vertu de l'art. 256 CO souffre quelques exceptions. Par exemple, lorsque le locataire a obtenu l'autorisation du bailleur de réaliser des travaux de rénovation ou de modification de la chose conformément à l'art. 260a CO, il doit non seulement supporter les frais de ces installations mais aussi les frais et travaux d'entretien qui en découlent (Carron, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, 17^{ème} séminaire droit du bail, Neuchâtel 2012, n. 81 p. 70; également Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 4.2 p. 240). Ainsi, le locataire est chargé d'entretenir les installations rénovées ou modifiées à son initiative, afin de prévenir l'apparition de défauts en cours de bail (Carron, op. cit., n. 132 p. 84). Or, le locataire ne peut se prévaloir des art. 259 ss CO si la réparation du défaut lui incombe (Lachat, op. cit., n. 1.5 p. 249). Par ailleurs, le locataire peut également renoncer à l'avance à ses droits découlant des art. 259ss CO de manière indirecte, en convenant avec le bailleur d'un usage des locaux inférieur à la norme. Ainsi, selon les circonstances, les parties peuvent valablement convenir qu'un commerçant recevra les locaux « nus » et prendra, à sa charge les travaux d'aménagement des locaux loués, ou que le locataire reçoit les locaux « en l'état ». Dans ce cas il doit en avoir été tenu compte lors de la fixation du loyer (Lachat, op. cit., n. 1.7 p. 250, d'un avis contraire Commentaire SVIT du droit du bail, ad art 256 n. 32c p. 81, voir aussi Carron, op. cit., p. 52ss). ab) Ainsi, la convention des parties peut prévoir que le bailleur mette à disposition du locataire des locaux dits « bruts », à charge pour le locataire d'y faire les travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation. Ce type de location est courant pour les locaux commerciaux et sert les intérêts légitimes des deux parties, dans la mesure où le bailleur réduit ses coûts de construction, multiplie le nombre de locataires potentiellement intéressés et augmente la fiabilité de ses rendements en reportant certains frais variables et difficilement prévisibles sur le locataire, alors que celui-ci profite d'un loyer inférieur à celui de locaux totalement aménagés, les coûts des travaux d'aménagement qu'il effectue n'étant pas inclus dans le calcul du loyer. Le locataire bénéficie en outre d'une plus grande autonomie dans l'aménagement, sans devoir toutefois acquérir la propriété des locaux. Il s'agit d'un contrat atypique dans la mesure où il ne vise pas la délivrance de la chose dans un état approprié à un usage immédiat par le locataire. A ce sujet, deux courants se distinguent dans la doctrine : Pour les tenants de la théorie de l'usage, le bail de locaux bruts ne déroge pas à l'art. 256 al. 1 CO, dès lors que l'objet loué dans un état brut correspond à l'état pour lequel la chose a été louée et que les aménagements réalisés par le locataire ne font pas partie de la chose louée quelle que soit la solution prévue par les droits réels. Il en découle que, même en l'absence de convention expresse, on leur applique par analogie le régime de l'art. 260a

CO, de sorte que l'entretien de ceux-ci incombe au locataire, lequel ne dispose pas des moyens relevant de la garantie des défauts vis-à-vis du bailleur. Ce dernier n'a pas besoin de prouver que la convention n'est pas au détriment du locataire, mais uniquement qu'il a délivré la chose dans l'état brut convenu. Il n'est en particulier pas nécessaire d'établir l'existence d'une compensation suffisante (Carron, op. cit., n. 37 pp. 58-59 et n. 43 p. 60). En revanche, pour les partisans de la théorie de la compensation, le bail de locaux bruts déroge à l'art. 256 al. 1 CO, car le locataire doit accomplir les travaux d'aménagement nécessaires à l'usage de la chose et entretenir ceux-ci en lieu et place du bailleur, de sorte qu'une telle convention n'est valable que si elle octroie au locataire une compensation correspondant à la diminution des devoirs du bailleur, sous la forme, par exemple, d'un loyer plus bas pendant une durée limitée ou d'un loyer correspondant à celui de locaux bruts ou encore d'une durée de bail plus longue permettant l'amortissement des investissements du locataire. Selon ce courant doctrinal, le locataire arguant de la nullité du contrat doit prouver les faits démontrant que le bail est à son détriment, par exemple en démontrant que le loyer hypothétique des locaux équipés (conformément à l'art. 256 al. 1 CO) ne serait pas plus élevé que le loyer convenu. De son côté, le bailleur voulant établir que le bail est valable doit prouver que la compensation accordée au locataire correspond à la diminution de ses devoirs contractuels par rapport au régime légal (Carron, op. cit., n. 42 p. 60). c) En l'espèce, il apparaît que l'appelant a racheté tous les équipements et installations réalisées par le précédent locataire, selon le contrat de reprise de commerce conclu entre l'appelant et le précédent locataire. D'ailleurs, le contrat de bail conclu entre les parties en 1979 fait expressément référence à cette reprise de commerce et prévoit l'obligation pour l'appelant d'entretenir ces locaux et installations à ses frais. A cet égard, les premiers juges ont à juste titre considéré que cette clause était valable si l'on considère que les travaux effectués par le précédent locataire étaient de purs travaux de rénovation. De même, si l'on devait les qualifier de travaux d'aménagement, cette clause serait également valable en application de la théorie de l'usage ou de la compensation : en effet, selon la théorie de l'usage, l'art. 260a CO est applicable par analogie ; par ailleurs, selon la théorie de la compensation, l'appelant n'a pas (ni en première instance ni dans le cadre de son appel) exposé et a fortiori pas non plus démontré que la convention serait à son désavantage en ce sens qu'elle ne contiendrait pas de juste compensation et que le loyer convenu correspondait à des locaux équipés et non pas bruts. Au contraire, on peut retenir, avec les premiers juges, que l'investissement de l'appelant et son obligation d'entretien ont été pris en compte dans le contrat, la bailleuse garantissant à l'appelant une durée de bail de 6 ans et 5 mois, ainsi qu'un rachat pour le prix de 300'000 fr. de tous les aménagements et équipements installés par le précédent locataire [...], tels qu'entretenus voire remplacés par l'appelant si le bail ne se poursuivait pas après le 30 septembre 1985. Les premiers juges ont également retenu que la convention réglait la question des éventuels travaux de transformation ou rénovation que l'appelant entreprendrait dès le 1^{er} octobre 1985, en prévoyant, si le bail n'était pas prolongé au-delà du 30 septembre 1990, le versement par la bailleuse d'une indemnité correspondant à la moitié des frais encourus, à concurrence d'un montant maximum de 150'000 fr., constatant ainsi que l'appelant était assuré soit de pouvoir amortir sur une durée de 16 ans les investissements réalisés au début et en cours de bail, soit d'être indemnisé en cas de durée plus courte. Les premiers juges ont encore relevé que, dans les faits, le bail s'était poursuivi durant 22 ans jusqu'à la conclusion d'un nouveau contrat en 2001, que l'appelant n'avait jamais remis en cause la teneur de la convention passée en 1979, que de son propre aveu, il n'avait jamais demandé de participation à la bailleuse, hormis pour la rénovation des

toilettes hommes et femmes au début des années nonante, que le bail conclu en 2001 prévoyait expressément que le loyer s'entendait pour des locaux bruts, les éventuelles installations existantes étant mises gratuitement à disposition du locataire à charge pour lui d'en assumer les frais d'entretien et de remplacement et que, dès lors, il fallait en conclure que le loyer se rapportait uniquement aux locaux nus, non aménagés en restaurant-cabaret. Les premiers juges ont estimé que cette clause n'avait rien de choquant, qu'on ne voyait en effet pas comment les parties auraient pu convenir que le locataire dût verser un loyer pour l'aménagement qu'il avait déjà payé via l'achat du fonds de commerce à [...] et les travaux qu'il avait lui-même effectués en cours de bail, qu'au surplus, l'appelant n'avait apporté aucun élément de preuve allant dans ce sens et que les faits ne faisaient que confirmer l'interprétation donnée à cette clause qu'il y avait en définitive lieu de considérer comme valable, quelle que soit la théorie – de l'usage ou de la compensation – retenue. Le raisonnement tenu par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et doit être suivi. Plus particulièrement s'agissant de la problématique des issues de secours, on rappellera que l'appelant bénéficiait d'une autorisation fixant la capacité d'accueil à 150 personnes. Ce n'est que lorsque l'appelant a sous-loué le local que cette licence a été annulée et remplacée par une licence limitant la capacité à 50 personnes. Les premiers juges ont à cet égard considéré que cette limite constituait sur le principe une entrave sérieuse à l'exploitation de l'établissement, cette entrave n'étant toutefois pas irrémédiable. Il convenait dès lors de déterminer à qui il incombait d'engager des frais, notamment pour aménager une seconde issue de secours. A cet égard, la Cour de céans se rallie entièrement au raisonnement tenu par les premiers juges, qui ont considéré que les travaux de mise en conformité des issues de secours incombait à l'appelant, dans la mesure notamment où ils s'inscrivaient dans le cadre des démarches nécessaires à l'obtention d'une licence permettant l'exploitation de l'établissement et où la licence délivrée par l'autorité administrative compétente le 9 mars 2009 limitant la capacité d'accueil de l'établissement à 50 personnes ne pouvait être considérée comme un défaut dont l'intimée devait répondre. Plus particulièrement, l'appelant n'expose aucun argument en appel permettant de retenir une analyse différente de celle des premiers juges, mis à part que les clauses contractuelles seraient contraires à 256 CO, ce qui, comme on l'a vu, n'est pas le cas en l'espèce, que l'on se fonde sur la théorie de l'usage ou sur celle de la compensation. Le grief de l'appelant doit donc être rejeté.

E. 5

a) L'appelant fait encore valoir que les premiers juges ont à tort écarté toutes prétentions à une réduction, voire une suppression, de l'indemnité d'occupation pour la période du 30 juin 2009 au 30 juin 2011, au motif que les parties n'étaient plus liées contractuellement et que l'appelant ne pouvait dès lors plus invoquer les règles relatives à la garantie des défauts en matière de contrat de bail à loyer alors qu'il occupait les lieux sans droit. L'appelant considère en effet qu'en restant deux ans supplémentaires après la fin du bail pendant la procédure d'expulsion, il ne s'est pas enrichi aux dépens de l'intimée puisque l'établissement était inexploitable depuis fin 2008 et qu'il a cessé d'être exploité dès mai 2009 en raison de la limitation de sa capacité d'accueil. L'appelant soutient en substance qu'il serait incompréhensible de condamner un ex-locataire à payer une indemnité d'occupation sans tenir compte de l'état de la chose louée et de la faute commise par le bailleur en s'abstenant de remédier à ce défaut. b) Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Ainsi, le locataire qui reste dans les lieux loués après l'expiration du bail

transgresse une obligation contractuelle (ATF 121 III 408 c. 4c, p. 413). Par conséquent, le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer convenu (TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.2 ; voir aussi TF 4C_103/2006 du 3 juillet 2006 c. 4.1, in SJ 2007 I p.1). c) En l'espèce, le raisonnement de l'appelant ne saurait être suivi. En effet, il a été retenu qu'il n'avait pas démontré que la chose louée était affectée de défauts dont la réparation incombait à l'intimée. Autrement dit, il n'appartenait pas à l'intimée de se charger des travaux de mise en conformité des issues de secours. Par conséquent, les arguments invoqués par l'appelant ne sauraient être pris en compte, comme il le requiert, dans le cadre du calcul de l'indemnité pour occupation illicite. Il n'y a ainsi aucune raison de s'écarter de la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle l'indemnité pour occupation illicite de locaux correspond en principe au montant du loyer convenu pour ces locaux. Partant, le grief de l'appelant doit être rejeté.

E. 6

A titre subsidiaire, l'appelant conclut à l'annulation du jugement en invoquant un retard injustifié dans la rédaction et la notification des motifs du jugement attaqué, intervenue le 6 novembre 2014, soit plus de 18 mois après la notification du dispositif de ce jugement qui a eu lieu le 26 avril 2013. Il invoque notamment l'art. 29 al. 1 Cst (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) qui dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. Si le laps de temps écoulé entre la notification du dispositif du jugement querellé et celle de la motivation peut certes paraître long, on relèvera que la procédure était particulièrement complexe et soulevait de nombreuses questions de fait et droit. Dans ces circonstances, on ne saurait retenir l'existence d'un déni de justice matériel de la part de l'autorité de première instance, de sorte que le grief de l'appelant doit être rejeté.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens de deuxième instance.

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