

# VD\_FINDINFO HC / 2015 / 413 vom 15. Mai 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-05-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_413](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___413)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 413 du 15 mai 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 413 del 15 maggio 2015

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CONGÉ DE REPRÉSAILLES, SUBSTITUTION DE PARTIE, DÉPENS, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ | 257d CO, 271 al. 1 CO, 83 al. 2 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

CPC ; JT 2012 III 17), l'appel est recevable. b) Dans sa lettre du 24 mars 2015, le conseil de T.\_\_\_\_\_Sàrl relève que l'ordonnance attaquée ne mentionne que T.\_\_\_\_\_Sàrl comme partie défenderesse, mais que A.U.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ sont toutefois directement concernés par l'une des conclusions de l'appel, car l'appelant remet en cause le dispositif au niveau de la répartition des frais et dépens. Il apparaît ainsi que tous trois sont concernés par l'appel (cf. infra, c. 5).

### E. 2

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). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess- ordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). En l'espèce, l'état de fait de la décision attaquée, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la Cour de céans de statuer sur le fond.

### E. 2.1

et réf.). c) Comme exposé ci-dessus, c'est au locataire qu'il appartient d'apporter la preuve du caractère abusif du congé. Or, le témoin T2.\_\_\_\_\_, gérant de l'immeuble, a déclaré que la proposition de transfert de bail avait été refusée en 2011 par le propriétaire, dès lors que le goodwill s'élevait à environ 220'000 fr., qu'il restait trois ans de bail et que l'échéance du sous-bail allait au-delà de celle du bail principal. C'est à ce moment-là que la régie avait appris l'existence d'un sous-locataire. La régie avait toutefois retenu la proposition ultérieure de A.U.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, soit la conclusion d'un nouveau bail pour les deux établissements et une clause de conservation du sous-bail avec l'appelant jusqu'à l'échéance contractuelle au 31 mars 2016. Il apparaît ainsi que c'est bien le propriétaire qui a imposé la solution finalement trouvée et qu'il n'était pas question d'une

résiliation en raison d'un désaccord sur le goodwill, mais au contraire d'une consolidation du sous-bail jusqu'à l'échéance contractuelle. On ne discerne donc pas sur quel élément il pourrait être retenu un congé-représailles, de sorte que ce moyen est infondé.

### 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). b) Dans un premier moyen, l'appelant expose que l'avis comminatoire donné par le bailleur ne distinguait pas clairement les montants dus du chef de l'art. 257d CO de ceux résultant d'autres créances du bailleur envers le locataire. Plus précisément, il prétend que le bailleur n'avait pas suffisamment précisé quels étaient les loyers impayés, d'autant plus que le montant de 12'974 fr. 50 qui avait été versé aux intimés le 15 octobre 2012, soit avant la mise en demeure du 23 octobre 2012, n'avait pas été pris en compte. En outre, l'audition de différents témoins avait permis d'établir que des paiements avaient été effectués de main à main. La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257 d al. 1 CO, doit être claire et précise 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 déterminé sans discussion (TF 4A\_296/2008 du 29 juillet 2008, CdB 2009 p. 8 ; TF 4A\_299/2011 du 7 juin 2011 c. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 14 juin 2000, in CdB 2000 p. 107 ; TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd., Lausanne 2008, p. 666 ; Wessner, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique [CPra-Bail], Bâle 2010, n. 17 ad art. 257d CO). La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). La Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a cependant considéré qu'une sommation réclamant au locataire un montant de 50 % supérieur à celui qui est dû ne rend pas le congé inefficace, mais constitue un comportement pouvant rendre ledit congé abusif au sens des art. 271 ss CO, ce qui oblige le locataire à le contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. Cet arrêt n'a pas modifié une jurisprudence antérieure selon laquelle une disproportion du simple au double entraînerait en revanche l'inefficacité du congé (CREC I 18 janvier 2006/89 ; CREC I 3 septembre 2010/457, publié in CdB 2011, p. 29 ; CACI 2 janvier 2012/1). En l'occurrence, on saisit mal le raisonnement de l'appelant. Si l'avis comminatoire mentionnait certes, de manière discutable, des intérêts de retard et divers frais supplémentaires, il n'en demeure pas moins que la sommation indiquait clairement que les loyers étaient impayés du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 octobre 2012, à raison de 2'000 fr. par mois, et que le montant de 12'974 fr. 50, correspondant au paiement du 15 octobre 2012, était déduit du montant total de l'arriéré. De plus, le montant réclamé n'était pas disproportionné par rapport aux loyers effectivement dus, puisque les frais invoqués ne

représentaient que moins de 20 % du total des loyers impayés. Il en résulte que l'avis comminatoire était conforme aux exigences de l'art. 257d CO. On ne saurait tirer argument du fait que certains montants auraient été payés de main à main et qu'ils auraient dû être d'emblée déduits de l'arriéré, dès lors que ces paiements ne sont pas prouvés et ont été contestés par les intimés jusqu'au terme de la procédure de première instance. c) L'appelant allègue ensuite que la mise en demeure reposait sur des loyers déjà payés, soit sur une dette éteinte. Se référant au témoignage T3.\_\_\_\_\_, l'appelant soutient ainsi qu'au moins deux loyers auraient été payés de main à main et que l'instruction s'est révélée insuffisante en n'ayant pas instruit la période pour laquelle ces deux montants auraient été versés. L'avis comminatoire ne peut concerner que des montants en souffrance (Wessner, op. cit., n. 17 ad art. 257d CO), c'est à dire exigibles (Lachat, op. cit., p. 665). En l'espèce, le témoin T3.\_\_\_\_\_ est bien moins précis que ce que l'appelant voudrait faire croire. Il se contente d'affirmer qu'il a assisté à au moins deux reprises à des versements d'argent de main à main pour le paiement du loyer du « B. \_\_\_\_\_ ». On ignore s'il s'agissait de l'entier d'un loyer mensuel, de moins, voire de plus, et pour quelle période précise. On ne saurait en déduire que l'avis comminatoire aurait dû mentionner deux loyers en moins, puisque le témoin n'a avancé aucune précision quant aux montants versés. d) L'appelant soutient encore que tous les montants ont été additionnés dans la mise en demeure, sans séparer les loyers des autres postes réclamés, et que le montant de la mise en demeure est disproportionné par rapport au total des loyers effectivement dus. Les frais de commandement de payer et le dommage réclamés en application de l'art. 106 CO ne peuvent être compris dans la mise en demeure (Higi, Zürcher Kommentar, n. 25 ad art. 257d CO ; Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9 e Séminaire sur le droit de bail, Neuchâtel 1996, p. 18 ; CREC I 9 décembre 2010/649). De même, la sommation portant sur un montant largement disproportionné (presque du simple au double) par rapport à celui pour lequel elle aurait dû être notifiée rend le congé inefficace et l'expulsion infondée. En effet, le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3). En l'espèce, force est de constater que les frais ont été mentionnés dans l'avis comminatoire de manière clairement séparée et sans risque de confusion avec les loyers impayés. Comme exposé ci-dessus, les frais restaient dans une proportion admissible par rapport aux loyers impayés et le montant total réclamé s'élevait à 38'515 fr. 25 et non à 51'489 fr. 75, comme l'appelant l'affirme de manière erronée. Dès lors que la mise en demeure s'adressait à un sous-locataire rompu aux affaires, s'agissant de l'exploitation d'un établissement public d'une certaine importance depuis plus de six ans, l'appelant était capable de faire la part des choses et pouvait sans difficultés déterminer quels étaient les loyers encore dus ou supposés l'être.

#### **E. 4**

a) L'appelant fait valoir que les relations entre les parties se sont dégradées à la suite de la mésentente sur le prix de la reprise du bar au début de l'année 2011. Le prix du goodwill était demeuré litigieux, car il avait réclamé de bonne foi un dédommagement pour la plus-value relative aux travaux effectués dans le bar. Le congé notifié serait ainsi un congé-représailles résultant de cet épisode. b) Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé

est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a ; Conod, La protection du locataire en matière de congés, 15 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. p. 185, n. 54). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé ; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3a). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou encore lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les intérêts des parties ; à cet égard il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (TF 4A\_126/2012 du 3 août 2012 c. 1 ; TF 4A\_255/2012 du 20 juillet 2012 c. 2.1 ; TF 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 ; ATF 138 III 59 c. 2.1 ; ATF 136 III 190 c. 2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1 ; ATF 120 II 31 ; ATF 120 II 105). Il appartient en principe au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances de fait qui permettent de constater son caractère abusif (art. 8 CC), mais la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque et doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué (TF 4A\_629/2010 du 2 février 2011 c. 3.2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491 ; ATF 120 II 105 c. 3c ; TF 4C.61/2005 du 27 mai 2005 c. 4.3.1, publié in SJ 2006 I p. 34). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1 et réf.), une résiliation fondée sur un motif qui ne constitue qu'un prétexte ou sur un faux motif alors qu'il n'est pas possible d'établir son motif réel, étant contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59 c.

## **E. 5**

a) L'appelant soutient enfin que les dépens de première instance devraient être alloués à la société T. \_\_\_\_\_ Sàrl et non à A.U. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_, puisque le bail a été transféré ladite société en cours de procédure. b) L'art. 83 al. 2 CPC prévoit que la partie qui se substitue répond de l'ensemble des frais. La partie qui se retire du procès répond solidairement des frais encourus jusqu'à la substitution. La substitution de partie ne doit pas péjorer la situation des parties (Jeandin, op. cit., n. 15 ad art. 83 CPC). Le juge doit opérer une répartition dans le temps des frais générés afin de déterminer la part de ceux-ci relative à l'activité procédurale alors que le futur substitué était encore partie, de façon à établir le montant à hauteur duquel la partie qui s'est retirée répond solidairement aux côtés du substituant ; cette démarche vise l'ensemble des frais et dépens (Jeandin, op. cit., n. 18 ad art. 83 CPC). c) En l'espèce, au cours de l'audience du 28 novembre 2014, A.U. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ ont annoncé que leur bail avait été transféré à la société T. \_\_\_\_\_ Sàrl et que le transfert avait été effectué avec l'accord du propriétaire. Le juge de paix a pris acte du changement de partie. La pièce produite (avenant n o 1 signé le 8 octobre 2014) indique le changement de locataires et le versement d'une garantie de loyer, mais ne contient aucune clause relative au procès en cours. Comme le relèvent à juste titre les intimés, à la rigueur de la loi, le juge aurait dû allouer une part des frais et dépens aux deux substitués, part correspondant à la partie du procès depuis le dépôt de la demande jusqu'à la

substitution valablement opérée à l'audience du 28 novembre 2014, puis une autre part directement à T.\_\_\_\_\_Sàrl depuis cette audience jusqu'à la reddition du jugement. Comme l'essentiel du procès a été conduit alors que les défendeurs étaient A.U.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, il se justifiait de leur allouer la quasi-totalité des dépens et le remboursement de l'avance de frais effectuée en vue de l'audition des témoins. On aurait pu envisager le versement d'un supplément modeste à titre de dépens pour les opérations subséquentes à la substitution. Cela paraît toutefois exagéré de faire une telle distinction, puisque, outre le montant modeste que cela représenterait à répartir, les substitués et substituant ont le même conseil. Enfin, dans leur mémoire, ceux-ci ne réclament rien sur ce point. Il s'ensuit que le chiffre VIII du dispositif de l'ordonnance attaquée doit être confirmé en ce sens que l'appelant doit verser aux défendeurs A.U.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ la somme de 200 fr. en remboursement de leur avance de frais et le montant de 3'000 fr. pour le défraiement de leur représentant professionnel.

#### **E. 6**

En définitive, l'appel de K.\_\_\_\_\_ doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai à l'appelant pour libérer les locaux, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'360 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant doit verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 1'600 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).

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