

VD_FINDINFO HC / 2016 / 136 vom 1. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___136

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 136 du 1 février 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 136 del 1 febbraio 2016

Regeste

BAIL À LOYER, LOCATAIRE, INSOLVABILITÉ, PROPOSITION DE CANDIDAT, PREUVE À FUTUR, INSPECTION LOCALE, ÉTAT DES LIEUX{CHOSE LOUÉE} | 264 al. 1 CO, 158 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est dirigé contre une décision de la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros de Vaud rejetant une requête de preuve à futur par inspection locale portant sur l'état des lieux des locaux loués. L'art. 308 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272) dispose que l'appel est recevable contre les décisions finales (al. 1 let. a), incidentes et sur mesures provisionnelles (al. 1 let. b) et dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (al. 2). Selon la jurisprudence vaudoise, le refus de preuve à futur constitue en principe une décision finale susceptible d'appel (CACI 19 mars 2014/140 ; CACI 10 juin 2013/291 ; CACI 23 janvier 2012/46 ; CACI 1 er octobre 2012/452 ; CREC 12 mai 2011/58 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, JdT 2013 III 133 ch. 6c). Toutefois, la qualification de décision finale doit être admise, dans ce cas, uniquement lorsque la requête a été rejetée avant la litispendance, soit – comme en l'espèce – dans une procédure autonome (ATF 138 III 76 consid. 1.2 ; ATF 138 III 46 consid. 1.1), une telle décision mettant fin à cette procédure. Le traitement d'un appel en matière de preuve à futur est de la compétence de la Cour d'appel civile in corpore (CACI 14 août 2014/430 consid. 1b).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., puisque le bail court jusqu'en novembre 2024. La décision entreprise ayant été rendue en procédure sommaire, conformément à l'art. 248 let. d CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de la Cour d'appel civile dans les dix jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

let. a CPC) et satisfaisant aux conditions de forme posées par la loi, l'appel est recevable.

E. 2.1

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 (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). 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. La Cour de céans n'est pas tenue 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 elle, 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 Cour de céans, CACI 10 octobre 2013/537 consid. 2.2; CACI 1 er février 2012/75 consid. 2a).

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). 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 (JdT 2011 III 43 et les références citées). En l'espèce, à l'appui de sa réponse, l'intimé a produit quatre pièces nouvelles (54 à 57), soit des échanges de correspondance postérieurs au jugement, notamment la résiliation du bail et la convocation à l'état des lieux du 1 er février 2016. La production de ces pièces satisfait aux exigences de l'art. 317 CPC, de sorte qu'il en a été tenu compte dans l'établissement des faits (let. C/4 supra).

E. 3.1

Les appelants critiquent l'appréciation du premier juge selon laquelle ils n'avaient pas démontré qu'ils disposaient d'un intérêt à faire constater l'état actuel des locaux car ils n'avaient pas rendu vraisemblable qu'ils étaient libérés de leur contrat.

E. 3.2

La notion d'intérêt digne de protection de l'art. 158 al. 1 let. b CPC se réfère à la possibilité d'évaluer les chances d'obtenir gain de cause ou d'apporter une preuve dans le cadre d'un éventuel futur procès. Cette possibilité a pour objectif de diminuer ou d'éviter des procédures dénuées de chances de succès. Pour rapporter la preuve de la vraisemblance d'un intérêt digne de protection à l'administration d'une preuve hors procès, de simples allégations sur le besoin d'évaluer ou de clarifier les chances de succès d'une procédure ou d'une preuve à administrer ne sont pas suffisantes. L'administration d'une preuve avant procès peut être requise uniquement lorsqu'elle se rapporte à une prétention concrète de droit matériel, l'intérêt à faire administrer une preuve dépendant de l'intérêt à faire reconnaître le bien-fondé d'une prétention. Le requérant qui motive sa demande d'administration anticipée d'une preuve selon l'art. 158 al. 1 let. b CPC doit ainsi rendre vraisemblable l'existence d'un état de fait sur la base duquel il fonde une prétention de droit matériel contre la partie adverse et dont la preuve peut être rapportée par le moyen de preuve à administrer (ATF 138 III 76 consid. 2.4.2 avec les références). Hormis à l'égard de la vraisemblance de la prétention principale ou de l'allégation circonstanciée des faits fondant ladite prétention, la démonstration de l'existence d'un « intérêt digne de

protection » n'est pas soumise à des exigences trop sévères. Cet intérêt doit en principe uniquement être nié lorsqu'il fait manifestement défaut, ce qui peut notamment être le cas lorsque le moyen de preuve n'est clairement pas approprié (TF 5A_832/2012 du 25 janvier 2013 consid. 7.1.1, RSPC 2013 p. 236 note Trezzini).

E. 3.3

En l'espèce, le premier juge a retenu que les locataires n'avaient pas rendu vraisemblable que le repreneur qu'ils proposaient était, d'une part, disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions et, d'autre part, solvable. Le premier motif mentionné dans la décision attaquée porte ainsi sur le fait que le repreneur présenté par les appelants voulait reprendre le bail à 500 fr. de moins que le loyer de 3'700 fr. qui était convenu entre les parties. Les appelants soutiennent pour leur part que le contrat de bail portait sur un loyer mensuel de 3'200 fr., et non de 3'700 fr. comme retenu par le premier juge. La critique des appelants est fondée, et, du reste, même l'intimé ne soutient pas le contraire dans sa réponse, puisqu'il conteste avoir exigé un loyer de 3'700 fr. « en lieu et place de celui en vigueur de 3'200 francs ». Le chiffre 6 (« Dispositions particulières ») du contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 1^{er} décembre 2014 mentionne en particulier ce qui suit : « Il s'agit d'un bail avec loyers échelonnés (art. 269c CO) Le loyer mensuel net est de : - CHF 3'200.00 du 01.12.2014 au 30.11.2019. - CHF 3'700.00 dès le 01.12.2019 avec indexation au coût de la vie ». En retenant que l'intimé a demandé un loyer de 3'700 fr. par mois et que cela « correspond à ce qui était convenu entre les parties », la décision entreprise se fonde donc sur un état de fait erroné, qu'il y a lieu de rectifier dans le sens précité (let. C/1 supra), le loyer courant étant, selon le contrat, de 3'200 fr., soit ce que le repreneur acceptait de payer. Le raisonnement du premier juge à l'appui de la solution retenue ne peut ainsi pas être suivi. Le grief des appelants est donc fondé sur ce point.

E. 3.4

Le second motif mentionné dans la décision querellée tient à l'imprécision dans la personne du repreneur ainsi qu'aux doutes concernant sa solvabilité. Le dossier de candidature a été produit en première instance par l'intimé sous pièce 52 et il convient de compléter l'état de fait sur la base de ce document ainsi que des pièces qui y sont annexées (let. C/2 supra). Il en ressort que le signataire de l'envoi était « P. _____ » et que celui-ci a écrit sur papier à en-tête de « T. _____ joaillerie horlogerie ». Le preneur de bail désigné était X. _____, la société [...] figurant comme co-signataire. Les comptes de [...] au 31 décembre 2014 – figurant en annexe – ne laissaient pas apparaître un surendettement ou un déficit d'exploitation. Etaient également joints une copie d'un permis de conduire suisse et d'un passeport italien au nom de [...], respectivement X. _____, deux déclarations de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois des 16 juin et 1^{er} octobre 2015 concernant cette dernière, ainsi qu'une police d'assurance auprès de la [...] et un extrait du Registre du commerce concernant T. _____. Certes, on peut, avec le premier juge, se demander pourquoi la société [...] était mentionnée comme second preneur, de même qu'on peut s'interroger sur le fait que les déclarations de l'Office des poursuites aient été émises au nom de X. _____ et non au nom d'alliance qui paraît être devenu le nom de famille de celle-ci, si l'on en croit son permis de conduire, sans que cela permette cependant de remettre en cause la solvabilité de l'intéressée. Il n'en demeure pas moins que l'identité du repreneur, soit X. _____, n'était pas douteuse. Il n'était pas davantage douteux, comme cela ressort du courriel d'accompagnement (pièce 51), que la reprise était envisagée pour l'exploitation de la bijouterie T. _____ en raison individuelle, dont la prénommée était

titulaire et dont les comptes détaillés ont été communiqués au bailleur. Pour être libéré, le locataire doit fournir au bailleur les renseignements nécessaires pour démontrer la solvabilité du candidat (art. 264 al. 1 CO), soit, selon la doctrine, un extrait du registre des poursuites et des fiches de salaire ou des comptes de pertes et profit de l'entreprise (Bise/Planas, CPra-Bail, 2010, n. 38 ad art. 264 CO). En l'espèce, ces pièces ont été produites, et l'intimé n'a formulé aucune objection ni à l'égard des comptes présentés, ni au sujet des déclarations de l'Office des poursuites (voir procédé écrit en première instance, spécialement all. 24). En l'état du dossier, il n'est pas exclu que la reprise du bail ait échoué non pas en raison d'un dossier que le bailleur aurait considéré comme lacunaire, mais bien parce que, comme le relève du reste la décision entreprise, le bailleur aurait exigé un loyer de 3'700 fr. dès la reprise du bail, et non de 3'200 fr. comme prévu contractuellement.

E. 3.5

Sur la base de l'état de fait rectifié et complété dans le sens susmentionné, les locataires ont rendu vraisemblable qu'ils disposaient d'un intérêt à faire constater immédiatement l'état des lieux des locaux commerciaux loués, ce qui leur permettrait, le cas échéant, de n'avoir pas à répondre d'éventuels dégâts ou déprédations qui surviendraient par la suite. Pour le surplus, il appartiendra au juge du fond de statuer sur la question de savoir si les conditions de la libération des locataires sont réalisées ou non.

E. 3.6

Il reste encore à examiner si, comme le soutient l'intimé, la requête de preuve à futur a perdu son objet par la résiliation subséquente du bail et l'état des lieux fixé au 1^{er} février 2016 par le bailleur. Tel n'est pas le cas. Les locataires conservent en tout état de cause, malgré la résiliation, un intérêt à faire constater objectivement l'état des locaux commerciaux par l'autorité. Même si, contrairement aux craintes de l'intimé, les appelants se présentent à l'état des lieux du 1^{er} février 2016, des points litigieux, des contestations, un refus de signer ou de faire figurer des remarques ne sont pas à exclure.

E. 4.1

Il résulte de ce qui précède que l'appel, fondé, doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens que la requête d'inspection locale déposée le 26 novembre 2015 par S. _____ et W. _____ contre C. _____ est admise et que les frais et dépens de première instance sont mis à la charge de l'intimé. Le dossier de la cause sera renvoyé au premier juge pour mise en œuvre de l'inspection locale.

E. 4.2

Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), sont mis à la charge de la partie succombante. Certes, l'intimé s'en est remis à justice tant en première qu'en deuxième instance. Toutefois, le fait pour la partie intimée de s'en remettre à justice n'empêche pas de la considérer comme partie succombante en cas d'admission de la demande, respectivement de l'appel (TF 4A_616/2013 du 16 juin 2014 consid. 4 ; Tappy, Code de procédure civile Commenté, Bâle 2011, n. 22 ad art. 106 CPC ; CACI 2 octobre 2014/520 consid. 6 ; CACI 23 novembre 2012/553 consid. 3), d'autant plus que l'intimé a, en l'espèce, conclu, tant dans son procédé écrit du 15 décembre 2015 que dans sa réponse du 25 janvier 2016, que la procédure de preuve à futur formée par les appelants était « dénuée de toute pertinence ». Il s'ensuit que les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 271.11.5]), doivent, comme ceux de première instance, être mis à

la charge de l'intimé. Obtenant gain de cause, les appelants ont droit, solidairement entre eux, à des dépens de deuxième instance, fixés à 800 francs. L'intimé versera ainsi aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 1'600 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC; art. 37 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]).

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