

VD_FINDINFO HC / 2016 / 85 vom 26. November 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___85

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 85 du 26 novembre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 85 del 26 novembre 2015

Regeste

BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, ACCORD DE VOLONTÉS, UTILISATION | 153 al. 2 CPC (CH), 308 al. 1 let. a CPC (CH), 317 al. 1 CPC (CH), 317 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale d'une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

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, JdT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JdT 2010 III 135; sur le tout, JdT 2011 III 43).

E. 2.2

En appel, les faits et moyens de preuves 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., JdT 2010 III 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 moyens de preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon elles (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à

établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les références citées, in SJ 2013 I 311). Ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 625 consid. 2.2). En vertu de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux qui sont admissibles au regard de l'art. 317 al. 1 CPC.

E. 2.3

En l'espèce, la Présidente du Tribunal des baux a constaté le 28 octobre 2014 que l'écriture déposée le 17 octobre 2014 par l'appelante était irrecevable faute d'avoir été déposée dans le délai de grâce au 18 août 2014 qui lui avait été imparti pour produire une réponse et que l'intéressée ne requérait au demeurant pas la restitution de ce délai. Le 12 novembre 2014, l'appelante a demandé que les remarques contenues dans son écriture du 17 octobre 2014 soient prises en considération ou qu'une «ordonnance contestable» soit rendue. La présidente lui a répondu le 28 novembre 2014 qu'elle avait rendu le 28 octobre 2014 une décision contre laquelle l'appelante aurait pu recourir, relevant en outre qu'elle pourrait le cas échéant faire valoir ses moyens dans le cadre d'un appel contre le jugement au fond. L'appelante voit dans cette réponse une violation de son droit d'être entendue et un formalisme exagéré. Il n'en est toutefois rien. Dans la mesure où aucune réponse n'avait été déposée à l'échéance du délai de grâce de l'art. 223 al. 1 CPC et où la cause était en état d'être jugée (cf. consid. 3 infra), le Tribunal des baux était en droit de rendre une décision finale. C'est donc à juste titre qu'il n'a tenu aucun compte de l'écriture déposée tardivement par l'appelante et de ses annexes. Le fait que le litige soit soumis à la maxime inquisitoire n'y change rien. Les pièces produites en appel sont dès lors irrecevables, l'appelante ne démontrant pas qu'elle n'aurait pas pu les produire devant la première instance en faisant preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Les conclusions prises pour la première fois en appel sont également irrecevables, faute de reposer sur des faits nouveaux recevables (art. 317 al. 2 CPC). On doit néanmoins admettre que l'appelante est fondée à conclure en appel au rejet des conclusions de la demande, même si elle ne l'avait pas fait en première instance.

E. 3

L'appelante paraît reprocher aux premiers juges une violation de l'art. 153 al. 2 CPC, selon lequel le tribunal peut administrer les preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté.

E. 3.1

Il y a défaut lorsqu'une partie ne se présente pas ou n'accomplit pas un acte dans le délai qui lui est imparti, qu'il s'agisse d'un délai légal ou judiciaire. Face à une telle défaillance, « la procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement » (art. 147 al. 2 CPC). Selon l'art. 223 CPC, si le défendeur ne dépose pas de réponse dans le délai imparti, le tribunal doit lui impartir un bref délai supplémentaire avant que l'on puisse considérer qu'il y a défaut (Haldey, Procédure civile suisse, Bâle 2014, n. 451, p. 137). Si la réponse n'est pas déposée à l'issue de ce délai supplémentaire, le tribunal rend la décision finale si la cause est en état d'être jugée ou cite la cause aux débats principaux si tel n'est pas le cas (Haldey, op. cit., n. 567 pp. 160 s.). La notion de « cause en état d'être jugée » doit être mise en relation avec les règles sur le fardeau de la preuve. En cas de défaut au sens de l'art. 223 CPC, les faits allégués par le

demandeur sont dispensés de preuve, puisque, faute de réponse, le défendeur n'a pas exposé lesquels sont reconnus ou contestés et qu'en vertu de l'art. 150 CPC, la nouvelle procédure n'exige la preuve que des faits contestés (Tappy, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 9 ad art. 223 CPC). La cause est donc normalement en état d'être jugée si, sur la base des allégations non contestées de la demande, le tribunal dispose d'un état de fait suffisant pour statuer. Toutefois, le tribunal n'est pas dispensé d'administrer des preuves lorsque les faits doivent être établis d'office et, même dans une cause en principe pleinement soumise à la maxime des débats, le tribunal a la faculté d'administrer des preuves d'office s'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté. En pratique, le juge ne doit cependant pas se montrer particulièrement regardant si rien dans le dossier ne donne à penser à ce stade que les affirmations du demandeur ne seraient pas véridiques: il n'a en effet le droit d'ordonner d'office des preuves, dans l'hypothèse envisagée, que s'il a des doutes sérieux à leur égard, doutes qui ne sauraient résulter simplement du fait que le défendeur a négligé de procéder (Tappy, op. cit., n. 11 ad art. 223 CPC). Le juge applique dès lors l'art. 153 al. 2 CPC – qui lui permet d'administrer des preuves d'office sans lui en faire une obligation (Kannvorschrift) – lorsque des allégations paraissent invraisemblables au regard des pièces produites avec la demande, ou ne reposent sur aucune appréciation réelle des faits. Ainsi, il ne sera pas lié par un allégué manifestement exploratoire du type : « les différents dommages résultant pour le demandeur de l'accident ne sont pas inférieurs à un montant total de 100'000 fr. » (Tappy, Les décisions par défaut, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, n. 30 p. 418) (sur le tout : CACI 18 novembre 2014/595 consid. 3b).

E. 3.2

En l'espèce, les premiers juges ont considéré à bon droit qu'ils étaient en mesure de statuer sans audience sur la base des allégations non contestées de la demande du 31 janvier 2014, dès lors qu'aucune réponse n'avait été valablement déposée par l'appelante et que, sur la base des allégations non contestées de la demande, le tribunal disposait d'un état de fait suffisant pour statuer. On s'en tiendra donc à l'état de fait retenu par les premiers juges.

E. 4.1

L'appelante conteste la conclusion d'un contrat de bail à loyer avec les intimés. Cela étant, elle se fonde sur des faits nouveaux irrecevables (cf. consid. 2.3 ci-dessus), alors qu'il y a lieu de statuer sur la base de l'état de fait retenu par les premiers juges (cf. consid. 3.2 ci-dessus). A cet égard, les premiers juges ont constaté que l'appelante a, le 16 juin 2011, adressé aux intimés un contrat de bail réservant la forme écrite, qu'elle leur a remis les clés du local le lendemain et qu'elle a signé le 21 juin 2011, aux côtés des locataires, un contrat d'ouverture de dépôt de garantie de loyer. Ils ont également retenu que les intimés se sont acquittés durant les cinq premiers mois du loyer convenu. Sur cette base, ils ont considéré que les parties avaient exécuté le bail sans réserve et qu'elles avaient dès lors renoncé à l'exigence de la forme écrite. Ils ont en outre estimé que la contestation ultérieure du bail par l'appelante faute du respect de la forme écrite ne changeait rien au fait qu'au mois de juin 2011, soit lors de la conclusion du bail, elle se considérait comme liée par ce dernier. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et on doit dès lors admettre que les parties sont bien liées par un contrat de bail à loyer portant sur le local commercial en cause.

E. 4.2

L'appelante prétend à titre subsidiaire que le bail à loyer portait sur un magasin et non sur un restaurant. Elle fait valoir qu'il n'y avait pas de consensus pour un tel usage du local en cause et qu'elle a été induite à contracter par le dol des intimés.

E. 4.2.1

Les intimés ayant conclu à ce que l'appelante leur prête son concours en vue de l'obtention de tout permis ou autorisation nécessaire à l'exécution des travaux leur permettant d'exploiter le local loué conformément à l'usage prévu, les premiers juges ont pris en compte le contrat de bail signé par les locataires et établi par la bailleuse, considérant qu'elle y avait formalisé sa volonté à cet égard. Ils ont ainsi constaté que l'usage convenu par les parties et prévu dans le bail était celui d'un traiteur indien, que les intimés devaient effectuer des travaux afin de pouvoir affecter le local loué à un tel usage et que l'appelante était dès lors tenue d'autoriser ces travaux. Le jugement querellé prévoit donc que l'appelante doit prêter son concours aux intimés en vue de l'obtention de tout permis ou autorisation nécessaire à l'exécution des travaux leur permettant d'exploiter le local commercial conformément à l'usage convenu de traiteur. Les premiers juges ont en revanche refusé d'ordonner à l'appelante de signer les plans qui lui avaient été soumis, constatant que ceux-ci avaient pour objet l'aménagement d'un restaurant fast-food, ce qui ne correspondait pas à l'usage convenu.

E. 4.2.2

Au vu de ce qui précède, l'argumentation de l'appelante, selon laquelle il n'y a pas de consensus sur l'usage des locaux loués, est manifestement infondée. Pour les motifs exposés de manière pertinente par les premiers juges, il y a lieu de retenir que l'usage convenu par les parties est celui prévu dans le bail écrit – nonobstant le fait que l'appelante ne l'a pas signé –, soit un usage à titre de traiteur indien. L'appelante ne saurait donc sérieusement soutenir que le local était à l'usage de magasin, aucun élément au dossier ne permettant de l'admettre. Il y a bien eu concordance des volontés sur ce point et l'appelante écrit d'ailleurs elle-même dans son écriture d'appel (p. 10) que « le bailleur avait la volonté et l'intention de signer un bail à loyer qui définit l'usage de traiteur indien et non de restaurant ». Le fait que les intimés aient ensuite voulu aménager dans les locaux loués un restaurant fast-food, ce qui ne correspond pas à l'usage convenu de traiteur comme l'ont reconnu les premiers juges, n'implique nullement un dol de leur part lors de la conclusion du contrat, dol qui aurait permis à l'appelante de se départir du contrat, ce qu'elle n'a au demeurant pas fait dans le délai d'une année de l'art. 31 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

E. 4.2.3

A teneur de l'art. 260a al. 1 CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur. Cette disposition s'applique par analogie aux travaux d'aménagement effectués par le locataire (Carron, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in Bohnet [éd.], 17 e Séminaire sur le droit du bail, Bâle 2012, n° 15). Un refus d'autoriser les travaux d'aménagement non fondé sur de justes motifs peut constituer un défaut permettant au locataire de se prévaloir des règles protectrices des art. 258 à 259i CO (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 222). Le locataire peut notamment exiger la suppression du défaut, en demandant au juge d'ordonner au bailleur de collaborer à la délivrance des autorisations nécessaires, par exemple en donnant son accord écrit ou en signant des plans d'architecte

(art. 259a al. 1 let. a CO). Il résulte de ce qui précède que lorsqu'un objet est loué dans un état brut, l'aménagement total ou partiel des locaux, de même que leur entretien, leur rénovation et leur modification incombent par définition au locataire. Il s'ensuit que le bailleur est pour sa part tenu d'autoriser les travaux consistant à aménager les locaux loués « nus » conformément à l'usage convenu entre les parties. Dans ce cadre, il peut être tenu en particulier de fournir un accord écrit ou de signer les plans pour les travaux projetés par le locataire, comme l'ont constaté à juste titre les premiers juges. L'appelante peut donc exiger le respect de l'usage convenu des locaux, mais elle est également tenue de permettre cet usage, comme l'ont constaté de manière pertinente les premiers juges.

E. 4.3

L'appelante reproche au tribunal des baux un raisonnement contradictoire en ce sens qu'il ne pouvait pas retenir, d'une part, qu'on ne pouvait pas obliger la bailleuse à signer les plans pour l'aménagement d'un restaurant fast-food dès lors qu'il ne correspondait pas à l'usage convenu et, d'autre part, que ce refus était constitutif d'un défaut justifiant une réduction de loyer de 100%.

E. 4.3.1

Les premiers juges ont admis que le refus de l'appelante de collaborer à l'obtention des autorisations nécessaires à l'exécution des travaux permettant d'exploiter le local en tant que traiteur indien constituait un défaut, lequel privait totalement les intimés de l'usage convenu. Ils ont dès lors admis, fondés sur l'art. 259d CO, une réduction de loyer de 100 % dès le début du bail et jusqu'à ce qu'il soit remédié au défaut.

E. 4.3.2

Les premiers juges ont certes relevé que les plans soumis à l'appelante avaient pour objet l'aménagement d'un restaurant fast-food et ne correspondaient pas à l'usage convenu de traiteur, raison pour laquelle il se justifiait de refuser d'ordonner à l'appelante de les signer. Cela n'empêche toutefois pas de constater que l'appelante a totalement refusé de collaborer à l'obtention des autorisations nécessaires à l'exécution des travaux permettant d'exploiter le local en tant que traiteur indien. En effet, après avoir reçu les plans portant sur un projet d'aménagement d'un fast-food, l'appelante n'a pas réagi et n'a en particulier fait aucun commentaire aux intimés à propos de ces plans. Elle n'a donné aucune suite aux courriers des intimés des 18 décembre 2013 et 16 janvier 2014 la sommant de leur faire connaître les modifications des plans souhaitées. Force est ainsi de constater qu'en l'absence de toute collaboration de l'appelante pour aménager les locaux nus en vue de l'utilisation prévue, les intimés se sont vus totalement privés de l'usage convenu, ce qui constitue un défaut imputable à la bailleuse. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont accordé aux intimés une réduction de loyer de 100 % pour ce défaut, dont l'appelante avait connaissance dès sa survenance puisqu'elle en était à l'origine.

E. 4.4

L'appelante soutient enfin qu'en lui ordonnant de prêter son concours aux demandeurs en vue de l'obtention de tout permis ou autorisation nécessaire à l'exécution des travaux leur permettant d'exploiter le local commercial cité sous chiffre I ci-dessus, conformément à l'usage convenu de traiteur selon l'art. 23 LADB ; cf. chiffre III du dispositif), le Tribunal des baux aurait accordé plus ou autre chose que ce que les locataires ont demandé dans leurs conclusions. Ce grief est toutefois mal fondé. En effet, les intimés ont conclu dans leur demande du 31 janvier 2014 à ce qu'il soit ordonné à l'appelante « de leur prêter son

concours en vue de l'obtention de tout permis ou autorisation nécessaire à l'exécution des travaux leur permettant d'exploiter le local conformément à l'utilisation prévue ». Les premiers juges ont ainsi uniquement précisé que l'utilisation convenue était celle de traiteur au sens de l'art. 23 LADB. Cette précision est conforme aux considérants du jugement attaqué selon lesquels l'usage convenue n'est pas celui d'un restaurant fast-food mais d'un traiteur et l'appelante n'est pas tenue de signer les plans portant sur un tel restaurant. On ne discerne ainsi aucune violation de l'art. 58 al. 1 CPC, aux termes duquel le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé.

E. 5

En définitive, l'appel 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, qui doivent être arrêtés à 1'850 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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