

VD_FINDINFO HC / 2017 / 330 vom 13. April 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-04-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___330

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 330 du 13 avril 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 330 del 13 aprile 2017

Regeste

DROIT DE CONSIGNER, MESURE PROVISIONNELLE, BAIL À FERME, DÉFAUT DE LA CHOSE | 261 al. 1 CPC (CH), 261 CPC (CH), 262 let. d CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les ordonnances de 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 au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Les 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]).

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause où la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable. En ce qui concerne la réponse, elle est irrecevable en tant qu'elle émane de Me S._____ qui n'est pas partie à la procédure. La conclusion III de la réponse, qui relève du fond de la procédure, est également irrecevable dans le cadre d'une procédure de mesures provisionnelles. Elle constitue d'ailleurs un appel joint qui est de toute manière irrecevable dans le cadre d'une procédure sommaire (art. 314 al. 2 CPC).

E. 2

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 (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). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées).

E. 3

produites à l'appui de la réponse sont irrecevables. Cela étant, aucune des pièces produites, qu'elles soient recevables ou irrecevables, n'est de toute manière déterminante pour l'issue de l'appel.

E. 4.1

L'unique question litigieuse est la levée de la consignation des fermages futurs, soit dès et y compris le fermage relatif au mois de janvier 2017 et leur versement à M. _____ et C. _____.

E. 4.2.1

Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut donc se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles. 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 qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 261 CPC et les références citées). En matière de mesures provisionnelles, tant l'existence du droit matériel (soit sa substance et sa titularité), sa violation ou l'imminence de sa violation que le risque d'un préjudice difficilement réparable doivent être rendus vraisemblables par le requérant (Bohnet, op. cit., n. 5 ad art. 261 CPC). Selon l'art. 262 CPC, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment ordonner la fourniture d'une prestation en nature (let. d). Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., 2010, n. 1758 p. 322). Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause (TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1 ; Juge délégué CACI 26 février 2013/113 consid. 3a). En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets.

E. 4.2.2

Selon l'art. 259g al. 1 CO – applicable au contrat de bail à ferme (art. 288 al 1 CO) et au contrat de bail à ferme agricole (art. 1 al. 4 LBFA [loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 ; RS 221.213.2]) – le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir ; le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. Les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO). Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation (art. 259h al. 1 CO). Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort (art. 259h al. 2 CO). La consignation du loyer en cas de défaut de la chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut (ATF 124 III 201 consid. 2d et les références, notamment au Message du Conseil fédéral). Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du

défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières (ATF 124 III 201 consid. 2d ; TF 4C.35/2003 du 3 juin 2003 consid. 2.2; Wey, La consignation du loyer, thèse Lausanne 1995, p. 87 n. 352 ; Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2^e éd., 2016, n. 35 ad art. 259g CO ; Lachat, Le bail à loyer, p. 278). Compte tenu des montants importants que peuvent représenter les loyers consignés après quelques mois, le bailleur peut être tenté de ne pas attendre une décision au fond de l'autorité de conciliation ou du juge pour obtenir la levée de la consignation. Une requête de mesures provisionnelles visant à la levée de la consignation ne doit toutefois être admise que de manière restrictive par le juge. Ce dernier ne doit pas perdre de vue l'avantage procédural que le législateur a voulu accorder au locataire et doit éviter que la faculté du locataire de consigner son loyer ne soit entravée par un recours systématique du bailleur à ce type de mesures (Aubert, op. cit., n. 36-37 ad art. 259h-259i CO et les références citées ; CACI 20 octobre 2015/546). Ainsi, le bailleur doit justifier de la condition de l'urgence, c'est-à-dire rendre vraisemblable que la libération (totale ou partielle) des loyers consignés permettra d'écartier la menace d'un dommage difficilement réparable que lui causerait la consignation ; en outre, il doit justifier au degré de la vraisemblance que le droit du locataire de consigner n'est formellement ni matériellement bien fondé (Byrde, Les mesures provisionnelles en droit du bail à loyer : examen de la jurisprudence récente, 13^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 29 et les références citées ; CACI 20 octobre 2015/546). S'agissant de la première de ces conditions, dans un arrêt de 2003, le Tribunal fédéral a exigé que le requérant rende vraisemblable que la consignation lui cause un préjudice difficilement réparable, notamment en raison de la disproportion entre le montant consigné et les prétentions du locataire, afin d'éviter de remettre en cause l'équilibre contractuel (TF 4C.35/2003 du 3 juin 2003 consid. 2.4 ; dans le même sens Weber, Basler Kommentar, 5^e éd., n. 2 ad art. 259h et i CO). Dans un autre contexte, le Tribunal fédéral a considéré que le refus de levée de consignation n'était pas de nature à causer un préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF, dès lors que les loyers étaient consignés auprès d'une institution étatique et seraient acquis au bailleur, dans la mesure où ce dernier aurait une créance en paiement de loyer, lorsque le jugement au fond aura été rendu (TF 4A_494/2013 du 25 février 2014 consid. 1.3, SJ 2014 I 435). Selon une partie de la doctrine, suivie par la Cour de céans (CACI 20 octobre 2015/546), la première de ces conditions n'est remplie que si le bailleur rend vraisemblable que la consignation le place dans une situation financière difficile (Byrde, op cit. p. 29 et les références citées et p. 31, qui estime que le juge des mesures provisionnelles n'a pas pour fonction de rétablir l'équilibre contractuel ; cf. Aubert, op. cit., n. 37 ad art. 259h- 259i CO ; Frese/Kobel, Vorsorgliche Massnahmen im Mietrecht, mp 2016 pp, 97ss, en particulier p. 115). Il est à cet égard relevé que, si la consignation est un moyen de pression pour obtenir la réparation du défaut, une éventuelle disproportion ne devrait pas être pertinente et serait contraire aux principes établis par l'ATF 124 III 201 consid. 2d (Mietrecht für die Praxis, 9^e éd., p. 274 note infrapaginale 267). La jurisprudence fédérale n'étant pas univoque, il y a lieu de se rallier aux arguments convaincants de ce dernier courant doctrinal, déjà suivi par la Cour de céans.

E. 4.3.1

En l'espèce, le premier juge a considéré que les conditions formelles et matérielles de la consignation étaient réunies, l'existence de défauts étant rendue vraisemblable et l'appelante ayant établi avoir imparti un délai aux intimés pour remédier aux défauts dénoncés et avoir consigné les fermages après l'expiration de ce délai. Ces éléments ne sont pas contestés.

E. 4.3.2

En revanche, les intimés font valoir que l'autorité n'aurait pas été saisie en temps utile et que la procédure introduite devant le président du tribunal d'arrondissement serait irrégulière au motif que la conciliation n'a pas été tentée devant la commission de conciliation en matière de baux à ferme agricole, alors qu'elle aurait dû l'être en vertu de l'art. 30 LVLBFA. Le premier juge a considéré à cet égard que la portée de l'art. 30 LVLBFA était litigieuse et qu'au demeurant les intimés avaient retiré leur conclusion tendant à faire constater que la demande était irrecevable en raison de l'irrégularité de la procédure de conciliation. Ces considérations sont adéquates. Constitue notamment un abus de droit l'attitude contradictoire d'une partie. Lorsqu'une partie adopte une certaine position, elle ne peut pas ensuite soutenir la position contraire, car cela revient à tromper l'attente fondée qu'elle a créée chez sa partie adverse; si elle le fait, c'est un venire contra factum proprium, qui constitue un abus de droit (TF 4A_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1). On doit retenir, au stade de la vraisemblance, qu'en se prévalant de l'irrégularité de la procédure de conciliation, alors qu'ils ont retiré leur conclusion d'irrecevabilité de la demande, les intimés commettent un abus de droit.

E. 4.3.3

Les intimés font encore valoir que la demande au fond de l'appelante devrait être rejetée, faute de légitimation passive, car celle-ci aurait dû être dirigée contre l'exécuteur testamentaire. Ils méconnaissent que, si leur argumentation devait être suivie, leur propre légitimation pour requérir les mesures provisionnelles litigieuses devrait être déniée. Au demeurant, il n'incombe pas au juge de mesures provisionnelles d'examiner plus avant la légitimation active sur le fond. Il en va de même des moyens liés à la précision des conclusions au fond, d'autant que des modifications de conclusions ne sont pas exclues en cours de procès, aux conditions des art. 227 et 230 CPC. Au demeurant, dans une procédure parallèle, l'appelante a pris des conclusions en réduction de fermage et en réparation (voir les conclusions IV et VI du procédé du 21 mars 2014) et la présente procédure a été suspendue au fond jusqu'à droit connu sur cette procédure parallèle.

E. 4.4

Le premier juge a considéré que les intimés n'avaient pas établi le montant des charges liées aux immeubles affermés, notamment les charges fiscales qu'ils prétendaient supporter à ce titre et qu'ils n'établissaient pas non plus qu'ils rencontraient des difficultés de trésorerie les empêchant d'acquitter leurs charges. Ceux-ci se contentent d'affirmer qu'ils n'avaient pas besoin de prouver ces charges, dès lors qu'elles résultaient directement de la loi fiscale. Ils n'établissent cependant pas ce faisant, ni ne rendent vraisemblable, que le paiement de ces charges les mettraient dans une situation difficile. La condition d'urgence n'est clairement pas établie. Par surabondance, à supposer que l'on doive suivre le critère de la disproportion entre les prétentions et le montant consigné résultant de la jurisprudence fédérale, la condition d'urgence n'est pas plus établie. S'il est exact que l'appelante a refusé à plusieurs reprises l'accès aux locaux affermés, on ne saurait en déduire qu'elle a renoncé à la réparation des défauts, dès lors qu'elle n'a pas fait appel de l'ordonnance en tant qu'elle autorise les intimés à accéder personnellement aux locaux et aux terrains situés sur les parcelles litigieuses, accompagnés des entrepreneurs de leur choix. Pour le surplus, il appartenait aux intimés de rendre vraisemblable une disproportion entre les prétentions de la fermière et le montant consigné. Le premier juge s'est contenté d'affirmer que les montants consignés à ce jour semblaient suffisants pour garantir la créance de la fermière.

La vraisemblance d'une disproportion ne résulte pas du seul fait que le montant consigné s'élève à ce jour à plus de 150'000 fr., dès lors que les prétentions de la fermière concernent non seulement la réduction du fermage depuis le 1^{er} janvier 2009, soit sur une période de 9 ans, mais également le coûts des travaux pour remédier aux défauts, voire pour les autres inconvénients et désagréments subis, ainsi que les frais et dépens relatifs à la procédure. Certes l'appelante n'a pas (encore) chiffré ses prétentions, celles-ci étant liées aux expertises à intervenir. Le rapport de l'architecte [...] du 16 juillet 2016, s'il ne chiffre pas le coût des réfections et s'il relève que globalement l'état de l'immeuble et la qualité thermique de l'enveloppe sont acceptables, n'en considère pas moins que l'immeuble présente une isolation insuffisante et une humidité excessive. A ce stade, la disproportion manifeste n'est pas rendue suffisamment vraisemblable, étant par ailleurs rappelé que la requête de mesures provisionnelles visant à la levée de la consignation ne doit être admise que de manière restrictive par le juge et que les intimés ne subissent pas de préjudice irrémédiable, dès lors que les loyers étant consignés auprès d'une institution étatique, ils leur seront acquis, dans la mesure où ils se verraient alloués une créance en paiement de loyer, lorsque le jugement au fond aura été rendu.

E. 5

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être admis. En première instance, l'appelante obtient gain de cause entièrement sur la question principale de la consignation des loyers à ce jour et futurs et perd sur la question de l'accès à l'immeuble. Les frais et dépens I seront répartis à raison de $\frac{3}{4}$ à charge des requérants M. _____ et C. _____ et de $\frac{1}{4}$ à charge de l'intimée H. _____. Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RS 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante, qui obtient entièrement gain de cause en deuxième instance, a droit à de pleins dépens fixés à 1'500 francs. Les intimés devront ainsi lui verser le montant de 2'300 fr. à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais. Par ces motifs, le juge délégué de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est admis. II. L'ordonnance est réformée aux chiffres IV à VII comme il suit : IV. supprimé. V. met les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 1'000 fr. (mille francs) à la charge de M. _____ et C. _____, solidairement entre eux, par 750 fr. (sept cent cinquante francs) et de H. _____ par 250 fr. (deux cent cinquante francs). VI. dit que H. _____ doit restituer à M. _____ et C. _____, solidairement entre eux, la somme de 250 fr. (deux cent cinquante francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais. VII. dit que M. _____ et C. _____, solidairement entre eux, doivent verser à H. _____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens. Elle est confirmée pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs) sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux. IV. Les intimés M. _____ et C. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante H. _____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le juge délégué : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : ■ Me Micheli (pour H. _____), ■ Me Olivier Burnet (pour M. _____ et C. _____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. 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), le 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). La greffière :

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