

VD_FINDINFO HC / 2017 / 668 vom 28. Juli 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-07-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___668

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 668 du 28 juillet 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 668 del 28 luglio 2017

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE, DILIGENCE, HYGIÈNE | 257f CO, 266g CO

Erwägungen

E. 1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable.

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. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

E. 3

L'appelante requiert une inspection locale aux fins de faire constater qu'un mur complet, de type mitoyen, sépare la cage d'escaliers de la propriété où se trouvent ses locaux et le local voisin où se trouve la garderie, de sorte qu'aucune connexion n'existerait entre ces locaux. Il y a lieu de rejeter cette réquisition. D'une part, une inspection locale a déjà eu lieu en présence des parties, de sorte que ces dernières ont eu la faculté de faire constater tous les éléments qui leur paraissaient utiles. Il incombait dès lors à l'appelante de faire constater cet élément à ce moment, si elle l'estimait important. Elle est à tard pour l'invoquer en appel seulement dans la mesure où elle ne prétend pas qu'il y aurait eu un changement dans la situation de fait entre-temps. D'autre part, la constatation de l'éventuelle existence d'un mur complet n'est pas de nature à influencer sur le sort de la cause. Les premiers juges ont relevé qu'il n'était certes pas établi au degré de la certitude que les rongeurs qui avaient sévi dans d'autres parties de l'immeuble provenaient des locaux loués à l'appelante. Toutefois, ils ont considéré qu'outre le fait qu'une telle preuve était impossible à apporter, il était hautement vraisemblable que la prolifération des souris dans le magasin de l'appelante ait contribué aux attaques dont ont été victime les locaux voisins et qu'en toute hypothèse, il n'était guère

réaliste d'espérer éradiquer les rongeurs qui infestait l'immeuble sans interrompre leur importation continue par l'intermédiaire des livraisons des marchandises de l'appelante. Cette appréciation peut être confirmée.

E. 4.1

L'appelante requiert que divers compléments soient apportés à l'état de fait. 4.2.1

L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir précisé qu'alors que

Z._____SA, également administrée par L._____, exploitait les locaux litigieux, l'intimé était déjà propriétaire et bailleur de ces locaux, ce qui ressort du contrat de bail conclu le 13 juillet 2009. Dans la mesure où cette affirmation ressort d'une pièce produite au dossier, l'état de fait peut être complété en ce sens. 4.2.2 L'appelante revient sur le fait que le jugement entrepris ne précise pas qu'un mur complet, de type mitoyen, sépare la cage d'escaliers de la propriété où se trouvent les locaux de l'appelante de ceux de la garderie, de sorte qu'aucune connexion n'existe entre ces locaux. Cette précision ne ressort pas de l'inspection locale effectuée le 22 novembre 2016 à laquelle les premiers juges ont procédé.

L'état de fait ne sera dès lors pas complété sur cette question. Pour le surplus, l'existence d'un tel fait n'est pas pertinente pour l'issue du litige (cf. consid. 3 supra et consid. 7.2.2 infra). 4.2.3 L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir indiqué que le rapport d'inspection du Service de la consommation et des affaires vétérinaires du 13 janvier 2015 mentionnait notamment que les problèmes relevés précédemment avaient été partiellement résolus. En l'espèce, le rapport du 13 janvier 2015 évoque qu'une suite partiellement positive a été donnée aux exigences mentionnées dans le rapport cité en introduction – rapport du Service de la consommation et des affaires vétérinaires du 12 janvier 2015 – mais que la décision spécifiée dans les précédents rapports restait d'actualité. L'état de fait ne sera pas complété dans le sens voulu par l'appelant, cela ne ressortant pas du rapport litigieux. 4.2.4 L'appelante fait le même reproche s'agissant du rapport du Service de la consommation et des affaires vétérinaires du 17 février 2015, soit que ce document ne mentionne plus de problèmes de rongeurs, ce dont il faudrait déduire qu'ils étaient résolus à ce stade. Le rapport du Service d'hygiène du 17 février 2015 relève que le lieu de stockage des déchets est inadéquat et présente un danger de contamination. On ne peut en déduire, comme le fait l'appelante, que le problème des rongeurs aurait été résolu. 4.2.5 L'appelante se réfère au témoignage de P._____SA, spécialiste en dératisation, et reproche aux premiers juges de ne pas préciser ses propos, soit que Messieurs L._____ et

W._____ « ont fait preuve de bonne volonté et ont très bien collaboré avec leur moyen ». Le fait que les exploitants de l'appelante aient affiché de la bonne volonté, selon le témoin P._____SA, est mentionné en page 6 du jugement (cf. lettre C. 7 supra) et il n'y a pas lieu de compléter le jugement sur ce point. 4.2.6 Il est reproché aux premiers juges d'avoir omis de mentionner que lors de son audition, H._____, administrateur de la PPE de la [...], avait relevé que lors de la dernière assemblée, qui s'était tenue au printemps 2016, il n'y avait pas eu de nouvelle plainte concernant la présence de rongeurs. En l'espèce, le témoin H._____ a relevé qu'à la dernière assemblée, tenue au printemps 2016, il n'avait pas enregistré de nouvelles plaintes au sujet des rats, tout en précisant ignorer si le problème persistait. L'état de fait a aussi été précisé en ce sens, même si cette précision est sans pertinence, s'agissant d'un fait postérieur à la résiliation. 4.2.7

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir évoqué le courrier du 16 juin 2015 de la Régie [...], sans pour autant relever qu'il s'agissait pour la gérance de clôturer définitivement ce dossier. Le fait que la gérance, par courrier du 16 juin 2015, ait demandé un rapport officiel d'une société agréée, confirmant qu'aucuns rats n'étaient logés dans

l'arcade de l'appelante et attestant que ces derniers ne provenaient pas non plus de l'arcade « afin que nous puissions clôturer définitivement ce sujet », ne signifie pas que le problème était résolu, puisque précisément un rapport officiel était requis. 4.2.8 L'appelante se plaint du fait que le jugement entrepris ne mentionne pas que le témoin R. _____ a déclaré que « les souris ne manquent pas dans le quartier ». L'état de fait a été complété en ce sens. 4.2.9 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir omis de tenir compte de l'avis du témoin R. _____ qui a relevé que ce n'était qu'en « ultima ratio » qu'il fallait changer de fournisseur et que les problèmes de rongeurs n'étaient pas faciles à régler. Ces déclarations figurent à la page 7 du jugement entrepris (cf. lettre C. 8b supra). On peut toutefois relever que, selon ce témoin, les problèmes de rongeurs ne sont pas faciles à régler et demandent du temps et de l'argent. Le témoin a toutefois souligné que les exploitants n'avaient pas fait tout ce qu'il fallait et n'avaient pas pris les choses au sérieux. 4.2.10 Enfin, l'appelante relève que le jugement attaqué ne retient pas que malgré le courrier du 31 août 2016, aucun rapport postérieur à celui établi le 20 mai 2015 par le Service d'hygiène n'avait été versé au dossier. S'il ressort du dossier qu'aucun rapport du Service de la consommation et des affaires vétérinaires postérieur à celui du 20 mai 2015 n'y figure, il sied de préciser que ce dernier rapport mentionnait la présence de souris dans les locaux litigieux et impartissait un délai à l'exploitant pour renseigner l'autorité sur l'état des traitements d'extermination en cours. Or la présence de souris dans les locaux loués, attestée en janvier 2016 encore, démontre que le suivi dudit service n'a pas été des plus assidus.

E. 5.1

L'appelante soutient qu'il ne serait pas possible de convertir le motif invoqué pour justifier le congé donné sur la base de l'art. 266g CO en congé examiné à l'aune de l'art. 257f CO, comme l'ont fait les premiers juges.

E. 5.2

Le congé pour justes motifs fondé sur l'art. 266g CO est subsidiaire aux autres congés extraordinaires prévus par la loi, notamment celui de l'art. 257f al. 3 CO (TF 4A_536/2009 du 2 février 2010 consid. 2.2). Cela signifie que l'art. 266g CO ne trouve en principe pas application lorsque les conditions d'un autre cas de résiliation anticipée sont réunies (CdB 2014 p. 81). Lorsque l'état de fait présenté par le bailleur à l'appui d'un congé correspond d'un point de vue juridique à un autre motif de résiliation extraordinaire que celui qu'il a invoqué, cette erreur de qualification ne doit pas lui nuire et le juge peut procéder à la rectification nécessaire (ATF 135 III 441 consid. 3.1 ; ATF 123 III 124 consid. 3d). Ainsi, le tribunal peut admettre la validité du congé au regard de l'art. 257f CO, même si celui-ci a été donné en application de l'art. 266g CO (TF 4A_379/2014 du 10 mars 2015 consid. 3.1).

E. 5.3

C'est dès lors en vain que l'appelante se prévaut du principe de l'impossibilité de conversion d'un congé découlant de la théorie de l'acte formateur. Cette exclusion ne va pas plus loin que ce qu'exige le caractère univoque, inconditionnel et irrévocable de l'exercice du droit formateur et l'exclusion de toute conversion trouve ses limites dans le principe de l'application d'office du droit par le juge et dans la dénomination inexacte de l'acte sans préjudice pour les parties, par analogie avec l'art. 18 CO (ATF 135 III 441 consid. 3.1 ; ATF 123 III 124 consid. 3d ; TF 4A_379/2014 du 10 mars 2015 consid. 3.1).

E. 6

Selon l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de l'objet remis à bail avec le soin nécessaire et doit avoir pour les personnes habitant l'immeuble ainsi que pour les voisins les égards qui leur sont dus. Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat, soit moyennant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois en cas de bail d'habitation ou de locaux commerciaux (art. 257f al. 3 CO). L'expéditeur du congé assume le fardeau de la preuve de la réalisation des conditions matérielles posées par l'art. 257f al. 3 CO (Wessner, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in 14 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, n. 65, pp. 18 et 19 et les références citées). L'art. 257f CO ne prescrit pas une obligation générale de diligence à l'égard du bailleur. Cette obligation est limitée à des comportements en rapport avec l'usage de la chose louée. Il s'agit pour le locataire de faire un usage soigneux de la chose louée et empreint d'égards envers les voisins, ainsi que d'en faire un usage conforme au contrat (Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire Pratique, Bâle 2010 [ci-après : CPra Bail], nn. 5 et 6 ad art. 257f CO). L'usage soigneux est défini par le contrat et ses annexes. De manière très générale, s'il va de soi que l'usage des locaux entraîne leur usure progressive, le locataire est toutefois tenu d'éviter d'endommager inutilement la chose louée (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 76). La prolifération de parasites peut constituer une violation de l'obligation de diligence qui incombe au locataire si elle trouve sa cause dans la manière dont celui-ci use de la chose, par exemple en négligeant de la maintenir dans un état de propreté suffisant (cf. Maag, in Müller [éd.], Wohn- und Geschäftsraummieta, Bâle 2016, n. 2.124 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 20 ad art. 257f CO). Cela correspond au principe retenu à l'art. 16 des Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) – qui ont été déclarées de force obligatoire générale –, qui prescrit que les frais d'extermination des parasites et des rongeurs ne sont à la charge du bailleur que si le locataire n'est pas en faute (al. 2).

E. 7.1

L'appelante fait valoir que les mêmes parties ont déjà été liées par un contrat de bail portant sur les locaux litigieux, dans lesquels il y avait déjà eu des problèmes de rongeurs en 2009. Elle soutient que ce serait en connaissance de cause que le bailleur aurait conclu un nouveau bail avec l'appelante. Le moyen est téméraire. D'une part, le précédent contrat de bail avait été conclu avec une autre société, même si l'administrateur était le même, et concernait des locaux à l'usage d'un restaurant et non d'un magasin d'alimentation. En tous les cas, la signature d'un nouveau contrat ne valait pas acceptation anticipée par le bailleur de nouveaux problèmes de rongeurs, le locataire étant au contraire tenu de faire le nécessaire pour éviter tout problème, ce qui était explicité par l'art. 14 des clauses additionnelles du bail.

E. 7.2.1

L'appelante soutient que l'on ne saurait lui reprocher un manque de diligence, puisqu'elle avait pris des mesures et que le problème, en soi difficile à traiter, était sur le point d'être résolu au moment où le congé avait été donné. Elle fait en outre valoir que le quartier est connu pour abriter des rongeurs et qu'elle ne serait pas responsable de leur présence.

E. 7.2.2

Les premiers juges ont retenu que la prolifération des parasites dans les locaux loués était pour l'essentiel imputable à l'appelante et se sont fondés sur les témoignages de R._____ et P._____SA, spécialistes en dératisation qui sont unanimement catégoriques à ce sujet, nonobstant le fait que le premier ait été mandaté par l'appelante et que le second soit intervenu à l'initiative de l'intimé, ce qui accentue la force probante de leurs déclarations. Les souris qui infestaient les locaux loués provenaient des cartons de marchandises livrés au magasin. Le témoin R._____ a rapporté que son entreprise avait été chargée de procéder à la dératisation d'un entrepôt situé à [...] par lequel les denrées vendues dans les locaux loués transitaient, et que dans le cadre de ce mandat, l'un de ses collègues avait constaté la présence de nombreuses souris dans les cartons de marchandises, lui-même ayant observé dans le magasin en cause des cartons souillés par les excréments de ces rongeurs. Cette explication s'impose avec d'autant plus de force que l'appelante n'est de loin pas exempte de reproches quant au respect des prescriptions d'hygiène générale dans l'exploitation de son commerce, comme le démontrent les multiples interventions du Contrôle des denrées alimentaires, de même que le rapport établi par [...], responsable de I._____. Il en résultait qu'en raison de son mode d'exploitation, l'appelante avait favorisé – sinon causé – la prolifération de vermines dans les locaux loués et, par là-même, manqué à son obligation d'user soigneusement de la chose louée. Ces considérations peuvent être confirmées. Le fait que les rongeurs ne manquent pas dans le quartier n'y change rien, la favorisation de leur prolifération par l'appelante dans les locaux qu'elle loue étant établie. Les premiers juges ont par ailleurs retenu que l'intimé avait adressé à l'appelante pas moins de quatre avertissements, les 9 février, 11 mai, 16 et 23 juin 2015, comportant de manière claire et précise la mention des griefs qui lui étaient faits en lien avec l'infestation des locaux loués par des rongeurs et comprenant la sommation d'entreprendre toutes les démarches utiles dans les délais impartis. Pour permettre l'éradication durable des parasites et satisfaire à ses obligations, il appartenait donc à l'appelante de prendre contact avec ses fournisseurs afin de mettre en place un mécanisme de contrôle des marchandises qui lui étaient livrées, comme l'avaient suggéré les spécialistes R._____ et P._____SA, voire, en dernier ressort, de changer de fournisseur. Or il n'est pas établi qu'au moment où le congé lui a été signifié, l'appelante aurait initié ne fût-ce que le commencement d'une démarche en ce sens. Il est en outre constant qu'au jour déterminant, le problème n'était pas réglé, puisque la présence de souris dans les locaux loués a été attestée en janvier 2016 encore.

E. 7.2.3

En l'espèce, l'appelante se contente d'alléguer avoir fait intervenir des spécialistes conformément à ce qui lui avait été demandé, sans remettre en cause de manière circonstanciée le jugement, qui constate le contraire. En effet, il résulte du témoignage de R._____ que les exploitants n'ont jamais rien entrepris de sérieux et que la dernière fois qu'il s'était rendu dans le magasin en février 2015, il s'était dit qu'il allait arrêter. Quant à P._____SA, il était intervenu à la demande de la gérance, la dernière fois de février à mars 2015, et avait relevé que malgré la bonne volonté affichée par les exploitants, il était impossible de solutionner le problème sans que l'appelante change de fournisseur. Il n'est pas davantage établi que l'appelante ait pris des mesures pour mettre en place un dispositif de contrôle de la qualité des marchandises qui lui étaient livrées et qui contenaient les rongeurs, ni pour changer de fournisseur. L'appelante s'est contentée de transmettre le 27 juillet 2015 une attestation de provenance douteuse établie sur un papier à en-tête de « O._____ » dont il s'est révélé qu'il s'agissait d'un faux établi par un « homme à tout faire » mandaté par l'appelante et rémunéré à hauteur de 200 fr. en espèces, sans vérifier

que des contrôles avaient été effectués. Les seules mesures prises par l'appelante, qui a mandaté G. _____ dans le cadre d'un contrat de prévention et de lutte contre les nuisibles le 2 octobre 2015, sont postérieures au congé litigieux et sont sans pertinence pour juger de sa validité.

E. 7.2.4

Lorsque l'appelante voit une preuve que le problème était pratiquement résolu au moment du congé dans la lettre de la gérance du 16 juin 2015, elle ne peut être suivie. Le fait que la gérance, par ce courrier, ait demandé un rapport officiel d'une société agréée confirmant qu'aucuns rats n'étaient logés dans l'arcade de l'appelante et attestant que ces animaux ne provenaient pas non plus de l'arcade « afin que nous puissions clôturer définitivement ce sujet » ne signifie pas que le problème était résolu, puisque précisément un rapport officiel était requis. La gérance a maintenu cette exigence par courrier du 23 juin 2015, auquel l'appelante a répondu en produisant la fausse attestation du 27 juillet 2015, qui, comme les premiers juges l'ont à juste titre considéré, a fini de ruiner le capital de confiance minimal dont tout locataire se doit de disposer auprès de son bailleur, renforçant par là-même le caractère insupportable de la poursuite des rapports contractuels.

E. 7.2.5

De même, le fait que le dossier ne contienne aucun rapport du Service de la consommation et des affaires vétérinaires postérieur au 20 mai 2015 – ce dernier rapport constatant la présence de cadavres de souris sur une trappe placée sous un appareil de réfrigération et exigeant que le service soit informé de l'état des traitements d'extermination en cours – ne démontre pas que le problème était résolu au moment du congé, mais met tout au plus en lumière l'absence de suivi du dossier par ce service. L'appelante n'a d'ailleurs pas établi avoir donné suite aux mesures ordonnées par ce dernier. Il résulte au contraire du dossier que les problèmes ont perduré au moins jusqu'à la fin de l'année 2015, selon le témoin X. _____, la présence de rongeurs ayant encore été documentée en janvier 2016.

E. 7.3.1

L'appelante fait enfin valoir que les problèmes de rongeurs étaient connus depuis juillet 2014, que l'intimé aurait attendu le mois de février 2015 pour lui adresser des sommations, puis attendu six mois pour résilier le bail, ce qui démontrerait que la continuation du contrat ne lui était pas insupportable.

E. 7.3.2

Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (TF 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013 consid. 2.2). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (TF 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. Ib). En revanche, des délais de cinq mois (TF 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3) et d'un peu plus de huit mois (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3 ; TF 4A_89/2013 du 18 septembre 2013 consid. 5.3) n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a même qualifié de « court » un laps de temps de quatre mois et six jours (TF 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). Il y a lieu de rappeler néanmoins que tout est affaire de circonstances (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3 ; TF 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 209).

E. 7.3.3

En l'espèce, l'intimé a agi avec diligence en adressant plusieurs mises en demeure outre celle du 9 février 2015, à savoir celles des 11 mai 2015, 16 et 23 juin 2015, démontrant ainsi qu'il ne tolérait pas la situation. Le délai entre l'ultime protestation et le congé, de l'ordre de deux mois, démontre une célérité suffisante au vu de la jurisprudence précitée. L'appelante peut d'autant moins se plaindre de ce que plusieurs mises en demeure lui ont été adressées qu'elle a ainsi disposé d'un délai plus long pour résoudre un problème qu'elle qualifie elle-même de difficile à solutionner, sans qu'elle entreprenne la moindre démarche à cet effet avant la résiliation.

E. 8.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural prévu à l'art. 312 al. 1 CPC.

E. 8.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'079 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 8.3

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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