

VD_FINDINFO HC / 2018 / 963 vom 8. September 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-09-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___963

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 963 du 8 septembre 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 963 del 8 settembre 2017

Regeste

BAIL À LOYER, PLUS-VALUE | 260a CO

Erwägungen

E. 5

Le 7 février 2009, l'immeuble du défendeur a subi un nouvel incendie. L'ECA est intervenu et a versé directement au défendeur une indemnité d'un montant de 68'017 francs. De son côté, le demandeur a reçu une indemnité de 42'510 fr., qui concernait essentiellement l'assainissement ou le remplacement du mobilier et du matériel d'exploitation ayant subi des dégâts ; une partie de cette indemnité, par 16'200 fr., a été versée à l'Office des poursuites à la suite d'un avis de saisie relatif à des poursuites en cours à l'encontre du demandeur.

E. 5.1

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

E. 5.2

L'appelant a demandé l'assistance judiciaire en procédure d'appel. Les conditions de l'art. 117 CPC étant réalisées, sa requête doit être admise, Me Léonard Bruchez étant désigné comme conseil d'office pour la procédure d'appel. L'appelant sera par ailleurs astreint à verser une franchise mensuelle de 50 fr. dès et y compris le 1^{er} décembre 2018 en mains du Service juridique et législatif du Canton de Vaud en application de l'art. 123 CPC (art. 5 Règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile ; RSV 211.02.3).

E. 5.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'284 fr., soit 3'534 fr. d'émolument forfaitaire pour l'appel (art. 62 al. 1 [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]) et 750 fr. d'émolument forfaitaire pour l'ordonnance de mesures provisionnelles (art. 78 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC), et assumés provisoirement par l'Etat, le bénéficiaire de l'assistance judiciaire ayant été accordé à l'appelant (art. 122 al. 1 let. b CPC). L'appelant versera la somme de 4'000 fr. à l'intimé à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC).

E. 5.4

Me Léonard Bruchez a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. a CPC). Dans sa liste des opérations du 6 septembre 2018, il a annoncé avoir consacré personnellement 2.4 heures à la procédure de deuxième instance, tandis que sa stagiaire y a consacré 16.45 heures. Le temps indiqué peut

être admis. L'indemnité d'office due à Me Bruchez doit ainsi être arrêtée à 2'381 fr. ([2.4 heures x 180 fr.] + [16.45 heures x 110 fr.]) pour ses honoraires, plus 80 fr. de débours et 189 fr. 50 de TVA au taux de 7,7% sur l'ensemble (7,7% x 2'461 fr.), soit une indemnité totale de 2'650 fr. 50. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

E. 6

Outre qu'ils avaient été endommagés par l'incendie du 7 février 2009, les locaux étaient en grand désordre et très sales lorsque le demandeur les a quittés à la suite de son expulsion. Le témoin [...], ferblantier installateur sanitaire, intervenu en relation avec l'incendie, n'a pas vu de défauts graves au niveau sanitaire ; il a seulement constaté qu'il y avait un certain nombre de tuyaux rattachés, des neufs avec des vieux, mais que cela avait pu être fait soit par les propriétaires successifs de l'immeuble soit par des locataires et que c'était normal. Il a par ailleurs observé que le carrelage sur l'escalier se décollait et que le carrelage à l'étage était vieux et posé de manière inégale. Quant au témoin [...], installateur électricien, qui est intervenu après l'incendie, il a affirmé que les travaux effectués par le demandeur pour alimenter les luminaires à l'étage présentaient de gros défauts ; il y avait des fils qui étaient simplement appendus et cachés sous le plafond, alors qu'il aurait dû y avoir une boîte de dérivation ; il y avait aussi des fils appendus dans des tubes, ce qui est non seulement contraire aux règles de l'art, mais aussi dangereux. Sur mandat du propriétaire, le témoin [...] a effectué au 1^{er} étage les travaux nécessités par les constats précités et au rez-de-chaussée la réparation des dégâts provoqués par l'incendie. Les biens mobiliers appartenant au demandeur avaient été préalablement saisis par l'Office des poursuites. Ceux qui n'avaient pas été endommagés par l'incendie et qui avaient de la valeur ont été vendus le 9 juin 2009, par voie d'enchères publiques, pour un total de 24'159 fr. 20 ; les biens déclarés sans valeur de réalisation par l'Office des poursuites avaient été laissés par cette autorité dans les locaux, à la disposition du demandeur.

E. 7

Par contrat de bail du 15 juin 2009, le défendeur a reloué à partir du 1^{er} juillet 2009 les locaux litigieux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) à l'usage de bar à café à une nouvelle exploitante, la société X. _____, dont l'administratrice était C. _____, pour un loyer mensuel net de 1'500 fr. plus 160 fr. d'acompte de charges. Ce faisant, le défendeur a reloué les deux locaux devenus un seul. Le même jour, le défendeur a signé une quittance en faveur de la nouvelle locataire, selon laquelle il avait reçu de cette dernière la somme de 28'000 fr. à titre de paiement pour « la rénovation de la vitrine du local loué, du sanitaire, un boiler neuf, 2 toilettes totalement rénovées, une partie de la peinture en bas et peinture pour le local à l'étage ». Selon la comptabilité du nouvel établissement et les justificatifs y afférents, la nouvelle locataire a investi environ 45'000 fr. supplémentaires pour restaurer, aménager et décorer les locaux, ainsi que pour acheter le matériel d'exploitation, et accomplir les démarches administratives nécessaires à l'ouverture de l'établissement qui ont impliqué l'intervention d'un architecte et d'un ingénieur. L'administratrice C. _____ a fait elle-même les travaux avec deux personnes qui l'ont aidée gratuitement. La configuration des lieux n'a pas été fondamentalement modifiée. La nouvelle locataire a conservé l'escalier et, à l'étage, deux piliers en bois posés sur le sol et réunis par deux arcades, un élément mobilier en forme de moucharabieh suspendu au plafond, ainsi que, dans les cabinets au rez-de-chaussée, une vasque en cuivre entourée de faïences. Le tribunal

a également constaté la présence d'autres installations mises en place par le demandeur, à savoir, à l'extérieur : deux lampes et des panneaux en ardoise ; à l'intérieur : des vitraux lumineux placés au-dessus de la vitrine de l'établissement, quelques fausses pierres parsemant les murs de l'entrée, une décoration posée sur la porte des cabinets, ainsi que des carreaux de couleur aux fenêtres du 1^{er} étage et deux ventilateurs. Pour le surplus, l'entier des locaux a été rénové. Les travaux ont duré deux à trois mois. La nouvelle locataire a repeint en blanc l'ensemble des murs et plafonds, au motif que la couleur ne lui convenait pas et qu'ils n'étaient pas propres, étant précisé que le faux-plafond de la salle arrière du rez-de-chaussée a été posé par le propriétaire. Elle a recouvert tous les sols avec du parquet pour changer de style. A l'étage, elle a refait la cuisine, a mis en place un nouveau bar contre le muret qui avait été érigé par le demandeur pour séparer celle-ci de la pièce et a remplacé les plans de travail. Elle a démonté le bar installé par le demandeur au rez-de-chaussée pour le mettre à sa disposition et en a installé un nouveau avec des éclairages au-dessus. Les dégâts provoqués par l'incendie ont en outre obligé la nouvelle locataire à remplacer la lustrerie existante. Celle-ci a également mis en place un nouveau mobilier ainsi que des décorations et a acheté tout le matériel d'exploitation. Les quelques éléments de vaisselle laissés sur place par le demandeur étaient fêlés et ébréchés. Après l'incendie, le propriétaire avait en outre également fait installer à l'entrée un évier avec une arrivée d'eau, afin que le bar soit conforme aux normes, et il avait fait faire les travaux d'électricité déjà évoqués plus haut. Quelques années plus tard, l'entreprise [...] est intervenue, selon facture du 12 juillet 2013 de 4'635 fr. 75, pour assainir la cuisine, remplacer le chauffe-eau dans le sous-meuble du lavabo et supprimer des conduites défectueuses. En outre, un nouvel agencement de cuisine plus performant a été posé. Enfin, le parquet au niveau de l'avant du rez-de-chaussée a été ôté, laissant apparaître sur cette surface le carrelage précédemment posé par le demandeur. Lors de l'inspection locale, la présidente du tribunal a constaté que le sol n'était pas plat, ni au rez-de-chaussée ni au premier étage. La clientèle qui a fréquenté le nouvel établissement, plus standard, était moins nombreuse et différente de celle qui fréquentait le café exploité par le demandeur, lequel était plus original et attrayant.

E. 8

Par requête du 9 mai 2012, le demandeur a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura-Nord vaudois, concluant à ce que le défendeur soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement d'un montant de 253'425 fr. pour les travaux à plus-value ainsi que le matériel installé dans les locaux sis à L._____. En date du 18 juin 2012, la Commission a tenu une audience lors de laquelle elle a constaté l'échec de la conciliation et a délivré au demandeur une autorisation de procéder. Par demande adressée au Tribunal des baux le 19 juillet 2012, le demandeur a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que le défendeur soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement d'un montant de 253'425 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 29 mai 2012, et à ce que les garanties locatives constituées pour le contrat de bail du 13 septembre 2003 et pour le contrat de bail du 23 novembre 2004, notamment auprès de la BCV, soient intégralement libérées en capital et intérêts en faveur du demandeur. A l'appui de sa procédure, le demandeur a requis la mise en œuvre d'une expertise pour déterminer en substance la valeur des travaux qu'il avait effectués sur les locaux, des meubles achetés et de la plus-value apportée à l'objet immobilier. Par réponse du 2 octobre 2012, le défendeur a principalement conclu au rejet de la demande du 19 juillet 2012. Il a en outre conclu à ce que P._____ soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement de la somme de

40'000 fr., avec intérêts à 5% l'an depuis le 1^{er} mars 2009. Le défendeur a requis la mise en œuvre d'une expertise permettant d'établir le montant du dommage causé par les travaux prétendument mal effectués par le demandeur. La présidente du tribunal a procédé à l'audition de plusieurs témoins et a effectué une visite des lieux. L'audience de plaidoiries finales s'est tenue le 14 juin 2017. A cette occasion, la présidente du tribunal a rejeté les requêtes d'expertise des parties. En outre, le défendeur a retiré la conclusion en paiement prise au pied de sa réponse du 2 octobre 2012, en précisant que le montant de 40'000 fr. restait opposé en compensation aux prétentions du demandeur. En droit : 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). 1.2 Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause dans laquelle la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC). 3. Sur le fond, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir méconnu la notion de « plus-value considérable » au sens de l'art. 260a CO. Selon lui, le tribunal disposait de tous les éléments permettant de justifier l'existence d'une telle plus-value, la question de la quotité de celle-ci étant une autre question, à résoudre dans un second temps. Ensuite, l'appelant soutient qu'en refusant de mettre en œuvre l'expertise requise, les premiers juges auraient violé son droit à la preuve, c'est-à-dire son droit d'être entendu. Or, ce mode de preuve lui aurait permis d'établir la valeur de la plus-value considérable, pour chiffrer l'indemnité qui lui reviendrait. Pour sa part, l'intimé souligne en particulier que le jugement relève qu'à la suite du départ de l'appelant, les locaux ont été entièrement réaménagés, ce qui révélerait qu'une bonne partie des travaux effectués par l'appelant ne présentait pas d'utilité pour le bailleur. L'intimé relève que l'appelant aurait eu tout loisir d'emporter les éléments démontables, ce qu'il n'a pas fait. 4. 4.1 Selon l'art. 260a CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit (al. 2). Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (al. 3). La plus-value au sens de l'art. 260a CO correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non encore amortie à la fin du bail. Elle s'apprécie objectivement, eu égard aux frais exposés par le locataire et à l'utilité des travaux pour le bailleur (David Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Lausanne 2008, n. 7 ad art. 260a CO; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 78 ad art. 260-260a CO; Peter Higi, *Commentaire zurichois*, n. 51 ad art. 260a CO). L'art. 260a al. 3 CO subordonne le droit à une indemnité au caractère considérable de la plus-value, lequel dépend de l'ensemble des circonstances, dont notamment le coût des travaux, le loyer payé par le locataire et les avantages dont le bailleur pourra tirer profit (TF 4C.97/2005 du 18 août 2005, consid. 2.4; Lachat, op. cit., n. 8 ad art.

260a CO; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 79 ad art. 260-260a CO; plus nuancé sur les circonstances à prendre en considération: Higi, op. cit., n. 57 ss ad art. 260a CO). Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question controversée de savoir s'il est nécessaire de fixer des limites, exprimées en francs ou en pour-cent, au-delà desquelles la plus-value doit se situer afin d'être qualifiée de considérable (TF 4C.18/2006 du 29 mars 2006 et 4A_678/2014 du 27 mars 2015). Dans l'arrêt 4C.18/2006 en particulier, il s'est référé à deux auteurs de doctrine, soit Richard Barbey (Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le locataire [art. 260a CO], 10 e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 15), qui propose d'admettre une plus-value suffisante lorsqu'elle représente au moins 3% de la valeur objective de l'objet loué, et Hannes Zehnder (Die Bestimmung der Mehrwertentschädigung bei Mieterbauten [Art. 260a Abs. 3 OR], AJP/PJA 6/96, 725 ss, p. 726), qui propose d'admettre la réalisation de la condition lorsque l'accroissement de valeur excède le prix d'un mois de loyer (contra Higi, op. cit., n. 57 ad art. 260a CO; Roger Weber, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 260a CO), sans toutefois trancher la question eu égard au montant de la plus-value résiduelle qui était supérieure tant au 3% susmentionné qu'au montant équivalent à un mois de loyer. Quant à l'indemnité en tant que telle, elle ne se mesure pas nécessairement à l'aune de la plus-value qui subsiste. Elle peut être modulée en fonction des particularités du cas d'espèce. La quotité de la somme pourra ainsi varier en fonction des critères suivants : le loyer réduit dont a bénéficié le preneur en contrepartie des travaux ou l'augmentation de loyer (économisée) qu'il aurait été amené à déboursier si l'ouvrage avait été réalisé par le bailleur; les avantages particuliers qu'entraîne la rénovation ou la modification pour le locataire; inversement, le profit réduit qu'en retire le bailleur; les circonstances qui ont motivé la fin des rapports contractuels. Selon les circonstances, l'indemnité doit être appréciée en équité par le juge. Statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (TF 4C.18/2006 précité et les références citées). L'indemnité pour plus-value n'est due qu'à l'échéance contractuelle. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que le juge pouvait exclure toute indemnité en cas de résiliation anticipée pour non-paiement du loyer, notamment au regard des principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit découlant de l'art. 2 al. 1 et 2 CC. Il serait en effet inéquitable que le locataire puisse tirer avantage d'une résiliation anticipée due à sa seule faute. Il a également jugé que le locataire n'a pas droit à un dédommagement pour l'amortissement perdu de ses investissements en cas de restitution anticipée au sens de l'art. 264 CO (Aubert, CPra-Bail, n. 38 ad art. 260a CO et les références citées ; Conod/Bohnet, Droit du bail, Fond et procédure, Bâle 2014, p. 53 n. 222).

4.2 En l'espèce, même s'il maintient l'intégralité de ses conclusions, l'appelant ne prend pas position sur les arguments des premiers juges, selon lesquels il ne peut réclamer aucun montant pour des éléments mobiliers. L'appréciation du tribunal doit être confirmée, car effectivement, ces éléments mobiliers ne sont pas visés par l'art. 260a CO, puisque leur propriété ne passe pas au bailleur. De plus, en l'espèce, tout le mobilier de valeur non endommagé par l'incendie du 7 février 2009 a été vendu aux enchères par l'Office des poursuites au profit des créanciers de l'appelant. Quant au mobilier endommagé, il a fait l'objet d'une indemnisation de l'ECA en faveur de l'appelant, laquelle a été versée en partie aux créanciers de l'appelant et en partie à lui-même. Il faut également confirmer le jugement, lorsqu'il indique qu'il en va de même des aménagements réalisés par l'appelant dans les locaux pour y exercer son activité commerciale et des éléments de décoration, tels que les deux bars sur mesure, les éléments de cuisine, les piliers en bois avec arcades, l'élément en forme de moucharabieh suspendu au plafond, les deux ventilateurs posés aux

fenêtres du 1^{er} étage, deux lampes et des ardoises sur la façade ainsi que la décoration posée sur la porte des toilettes. Ces biens mobiliers, qui ne font pas partie intégrante de la chose et restent propriété du locataire, ne peuvent pas donner lieu à une indemnisation, et l'appelant ne le conteste du reste pas dans la motivation de son appel. Pour ce qui est des travaux qui pourraient être pris en considération dans le cadre de l'art. 260a CO, concernant les sols, plafonds – notamment le démontage d'un faux-plafond pour laisser apparaître les poutres dans la partie avant du rez-de-chaussée –, la déconstruction de murs, l'ouverture entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, l'installation d'un escalier, voire la pose d'une vasque entourée de faïence au cabinet, l'appréciation des premiers juges doit également être suivie. L'appelant se plaint en effet qu'une expertise lui a été refusée, alors qu'elle aurait permis de révéler l'ampleur et la valeur des travaux. Certes, une expertise permettrait d'apprécier objectivement les frais exposés par le locataire ; néanmoins, l'appelant perd de vue que le droit à l'indemnité dépend également de l'utilité des travaux pour le bailleur. L'état de fait tient pour établi que les locaux ont entièrement été réfectionnés et réaménagés par l'intimé et par la nouvelle locataire à la suite du départ de l'appelant en 2009. L'appelant ne conteste pas ce fait. Il est dès lors légitime d'en déduire qu'une grande partie des travaux effectués par l'appelant ne présentaient pas d'utilité pour l'intimé à la fin du bail. L'appelant ne tente même pas de démontrer le contraire. Les revêtements de sols et de la peinture des murs et plafonds de l'établissement ont été rafraîchis au goût de la nouvelle locataire, comme il est usuel en cas de changement de tenancier. Il faut de surcroît tenir compte du fait que l'établissement conçu par l'appelant était voulu comme présentant des caractéristiques particulières, de type oriental, qui ne pouvaient pas être imposées à la nouvelle exploitante, ni d'ailleurs au bailleur. En outre, l'appelant ne conteste pas davantage le fait que le loyer mensuel net convenu avec la nouvelle locataire pour l'ensemble des locaux, de 1'500 fr., ne dépasse le loyer net total que lui-même versait mensuellement que de 50 fr. (850 fr. + 600 fr. = 1'450 fr.). Or il s'agit là d'un indice supplémentaire de l'absence de plus-value bénéficiant au bailleur. En conséquence, il convient de retenir que l'appelant n'a pas démontré l'existence d'avantages dont le bailleur pourrait tirer profit, de sorte que la plus-value n'est pas établie. En l'absence de plus-value, la mise en œuvre de l'expertise requise par l'appelant ne se justifie pas. 5.

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