

VD_FINDINFO ML / 2017 / 172 vom 26. Oktober 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2017___172

FR: VD_FINDINFO ML / 2017 / 172 du 26 octobre 2017

IT: VD_FINDINFO ML / 2017 / 172 del 26 ottobre 2017

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, RESTITUTION ANTICIPÉE, BAIL À LOYER, LOYER, RECTIFICATION DE LA DÉCISION | 264 CO, 82 al. 1 LP, 82 al. 2 LP, 82 LP, 239 al. 1 CPC (CH), 334 CPC (CH)

Erwägungen

E. 21

à 27 ad art. 264 CO et les références citées). Les colocataires doivent restituer les locaux ensemble (Lachat, Le bail à loyer, p. 27 et p. 611 note 78). Seules des circonstances tout à fait extraordinaires peuvent justifier une exception au principe qui veut que la restitution implique la remise de toutes les clés ; le fait pour le locataire de conserver une clé de manière à faire visiter la chose louée à un candidat éventuel n'est en soi pas un argument suffisant pour admettre une exception au principe ; le bailleur a en effet l'obligation de permettre les visites et d'ouvrir lui-même les locaux à cette occasion (TF 4C.446/2006 du 26 mars 2007 ; Bise/Planas, op. cit., n. 15 ad art. 264 CO). cc) En l'espèce, les parties – et le premier juge – se sont focalisés sur la seconde condition posée par l'art. 264 al. 1 CO, relative au locataire de remplacement et aux conditions qu'il devait remplir, et ont perdu de vue que les locataires ne prétendaient pas, ni du reste ne rendaient vraisemblables par la production de pièces, avoir restitué l'ensemble des clés des locaux à la bailleuse ou à son représentant, et ce pendant la période considérée allant du 1^{er} août au 30 novembre 2016; il ne ressort pas non plus du dossier que les parties auraient procédé, durant cette même période, à un état des lieux de sortie ni qu'elles auraient passé une convention de sortie en application de l'art. 267a CO. L'intimé ne rendant pas vraisemblable que lui-même – et ses colocataires – ont restitué le local commercial entre le 1^{er} août 2016 et le 30 novembre 2016 de manière effective et définitive, il ne saurait être mise au bénéfice de l'art. 264 al. 1 CO et être libéré de ses obligations vis-à-vis de la recourante. dd) Dans ces conditions, il ne serait pas nécessaire d'examiner si les autres conditions posées par l'art. 264 al. 1 CO à cette libération sont remplies. La recourante invoque qu'elles ne le sont pas, tandis que l'intimée fait sienne l'opinion inverse du premier juge. Manifestement, et contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, les autres conditions ne sont pas non plus rendues vraisemblables. Il appartient en effet au locataire qui restitue la chose de manière anticipée de rechercher et de présenter un locataire de remplacement qui soit solvable, objectivement acceptable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. S'il ne satisfait pas aux exigences minimales en la matière, le locataire ne respecte pas son incombance, de sorte que son offre sera tenue pour insuffisante (TF 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2 ; TF 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 et les auteurs cités). D'après la jurisprudence et la doctrine, pour les locaux commerciaux, le

baillieur dispose d'un délai d'un mois à un mois et demi - dès le moment où il a reçu tous les renseignements utiles - pour se prononcer sur le candidat de remplacement présenté par le locataire sortant (Bise/Planas, op. cit., n. 85 ad art. 264 CO ; Higi, op. cit., n. 48 ad art. 264 CO et les références citées). En l'espèce, la candidature de T. _____ a été présentée par le poursuivi et sa colocataire Q. _____ par courrier du 5 août 2016. Comme ce courrier n'énonce pas les pièces qui y étaient jointes, il n'est pas possible de savoir quels documents les locataires ont transmis à la bailleuse à l'appui de leur demande. En particulier, il n'est pas possible de savoir si ces documents étaient précisément ceux qui ont été produits par l'intimée sous pièce 4 de son bordereau. Comme le courrier du 5 août 2016 fait état de la solvabilité du locataire et du fait que celui-ci souhaite reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions, il est vraisemblable que, parmi ces documents, figuraient l'extrait du registre des poursuites et le formulaire de demande de location rempli par l'intéressé. Si l'ensemble des renseignements utiles avait été produits, la poursuivante était donc censée examiner la candidature et répondre aux locataires sortants avant le 6 septembre, voire le 16 septembre 2016. Or, le 15 août 2016 déjà, elle a leur fait savoir que le dossier du candidat en question était irrecevable car incomplet et que des documents complémentaires seraient exigés dudit candidat, d'une part, raison pour laquelle elle les invitait à lui proposer entre-temps d'autres candidats, d'autre part. De fait, à supposer même que les documents produits sous pièce 4 avaient été fournis avec le courrier du 5 août 2016, le caractère lacunaire de cette candidature était patent. En effet, le candidat, qui était censé fournir tous les justificatifs de ses revenus, a indiqué sur le formulaire d'inscription qu'il réalisait dans le cadre de son entreprise individuelle un chiffre d'affaires annuel de 200'000 francs ; toutefois, ce renseignement n'était pas documenté, la seule pièce produite faisant état d'un revenu annuel imposable pour l'année 2014 de 40'000 francs. La bailleuse et sa gérance ne disposaient donc d'aucun justificatif des revenus du candidat proposé pour 2015 ni pour l'année en cours de 2016. Elle ne disposait pas non plus de précision sur les locaux précédemment loués par le candidat, ce dernier n'ayant pas rempli les champs du formulaire prévus à cet effet. Le 20 août 2016, la Q. _____ a demandé à J. _____ (qui était indiquée sur le formulaire comme la personne de contact (« J. _____ ») du candidat proposé) si elle avait des nouvelles de la gérance et cette dernière lui a répondu, le 22 août 2016, que les responsables de l'agence de [...] avaient exigé d'elle la production d'un bilan pour l'exercice 2015 et qu'elle attendait que son service comptable puisse lui donner un bilan provisoire pour 2015 ; elle précisait qu'elle l'informerait quand tout serait en ordre. Il ressort d'un échange de courriels entre les mêmes personnes que le 21 septembre 2016, la même J. _____ indiquait à la locataire qu'elle n'avait toujours pas envoyé à la gérance un bilan comptable pour l'exercice 2015, mais qu'elle allait le faire avant le 26 septembre 2016. Le 23 septembre 2016, la gérance confirmait aux locataires qu'elle n'avait pas de dossier recevable et qu'elle ne pouvait les libérer de leurs obligations. Enfin, le 18 novembre 2016 seulement, Q. _____ s'est enquis auprès de J. _____ de savoir si elle avait pu envoyer à la gérance les documents restants à produire, et cette dernière lui a répondu le 24 novembre 2016 que le candidat proposé s'était finalement désisté car « le responsable de la gérance n'était pas réactif ». Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il ressort du dossier que ce n'est pas l'attitude de la poursuivante, mais bien le caractère manifestement lacunaire de la candidature qui était en cause, la gérance ayant tenté, en vain, de recevoir de la part du candidat proposé des documents comptables élémentaires, et ayant attiré l'attention des locataires sur ce défaut de production et le fait qu'ils leur incombait de proposer d'autres personnes. Dès le 15 août 2016, ou à tout le

moins le 22 août 2016, le poursuivi devait s'en rendre compte et chercher immédiatement, activement et sérieusement d'autres locataires de remplacement. Dès le 23 septembre 2016, il ne pouvait plus avoir de doute à cet égard, puisqu'il savait ou pouvait savoir par Q. _____ – qui habite à la même adresse que lui, et lui a fourni les pièces qu'il a produites dans la présente procédure - que le candidat proposé n'avait pas fourni à la bailleuse les documents comptables relatifs à l'exercice 2015. Or, il ne ressort pas des pièces au dossier que le poursuivi ait fourni à la bailleuse d'autres renseignements sur le candidat T. _____ que ceux envoyés le 5 août 2016, ni qu'il lui ait présenté d'autres candidats qui se seraient déclarés prêts à reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions ; dans un courriel du 9 septembre 2016 à la gérance, il fait certes état d'une personne intéressée dénommée «G. _____ », mais aucune pièce au dossier ne démontre qu'une candidature complète en relation avec celle-ci a été présentée à la bailleuse par les locataires. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la recourante pouvait tenir l'offre des locataires du 5 août 2016 pour insuffisante. Le recours est bien fondé sur ce point. d/aa) L'intimé a invoqué dans sa requête à la commission de conciliation l'attitude de la recourante, qui aurait offert en septembre 2016 le local en cause à la location sur internet à un prix supérieur à celui figurant dans le contrat de bail. Elle en déduit qu'elle serait libérée du paiement des loyers dus pour la période postérieure au mois d'août 2016. Le premier juge a suivi cette argumentation, en faisant grief à la recourante de ne pas avoir réduit son dommage. bb) S'il est vrai que le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (art. 264 al. 3 let. b CO), il n'est pas juridiquement tenu, lorsque la chose louée lui est restituée de manière anticipée – et a fortiori si elle ne lui est pas restituée, comme en l'espèce – d'entreprendre lui-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement ; il est donc en droit d'attendre simplement le résultat des recherches entreprises par le locataire (Bise/Planas, op. cit., n. 77 ss ad art. 264 CO). Ce n'est qu'en cas de défaillance du locataire qu'il pourra être amené à le sommer d'agir et, si cette sommation reste sans effet ou qu'elle paraît d'emblée inutile, se mettre lui-même à la recherche d'un nouveau locataire. Il ne faut cependant pas inverser les rôles, en ce sens que c'est au locataire qui entend se libérer prématurément de faire en sorte que son cocontractant en subisse le moins possible les conséquences (TF 4A_332/2016 précité, consid. 3.2.4 ; TF 4C.387/1997 du 29 septembre 1998 consid. 2a ; ATF 119 II 36 consid. 3c). Enfin, seules les omissions intentionnelles et graves par le bailleur à ses incombances peuvent justifier une diminution du loyer auquel il a droit de la part du locataire sortant qui n'a pas présenté de candidat acceptable (Bise/Planas, op. cit., n. 81 ad art. 264 CO et les références citées). cc) En l'espèce, on l'a vu plus haut, il n'est pas rendu vraisemblable que les locataires ont restitué de manière effective et définitive l'objet loué durant la période litigieuse. Dans ces conditions, aucune incombance ne pouvait naître à la charge de la recourante. Celle-ci pouvait donc d'autant moins commettre intentionnellement une violation fautive à ses incombances, ni a fortiori une violation à ce point grave qu'elle justifie une imputation totale du loyer auquel elle a droit. C'est donc manifestement à tort que le premier juge a retenu que la bailleuse avait commis une violation de ses obligations justifiant de considérer que les locataires étaient totalement libérés du paiement du loyer des mois de septembre à novembre 2016. V. Vu ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause est prononcée à concurrence de la somme de 6'880 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 novembre 2016, sous déduction de 1'720 fr. valeur au 28 novembre 2016. Lorsqu'elle a déposé sa requête de mainlevée, le

28 novembre 2016, la recourante n'avait pas nécessairement connaissance du paiement de 1'800 fr. opéré le même jour en main de son conseil. Toutefois, par la suite, ni en première ni en deuxième instance la recourante et son conseil n'ont tenu compte de ce paiement dans leurs conclusions. En première instance, sur les 7'040 fr. litigieux, la recourante gagne, en capital, à hauteur de 5'160 francs (3 x 1'720). L'admission partielle du recours justifie donc de mettre un quart des frais judiciaires de première instance arrêtés à 180 fr., soit 45 fr., à la charge de la poursuivante, qui a par conséquent droit au remboursement partiel de son avance de frais, à concurrence de 135 fr. (art. 106 al. 2 CPC). La poursuivante réclame 850 fr. à titre de dépens de première instance. Pour une valeur litigieuse comprise entre 5'001 fr. et 10'000 fr., le défraiement doit être situé entre 800 et 2'000 francs (art. 6 TDC [tarif des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]). En l'occurrence, compte tenu d'une cause parallèle similaire, relative à la colocataire Q._____ (TF 4A_93/2010 du 9 juin 2010 consid. 4; TF 4D_65/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2; TF 4D_66/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2 ; CPF 31 août 2016/272 et réf ; CPF 5 avril 2016/116; CPF 12 février 2016/48 et 49), et du caractère très limité des opérations effectuées par son conseil (requête de mainlevée d'une page, accompagnée de trois pièces non reliées sous un onglet, défaut à l'audience), un montant de 300 fr. pour de pleins dépens apparaît adéquat. Le poursuivi doit ainsi verser à la poursuivante la somme de 225 fr. à titre de dépens réduits de première instance (art. 106 al. 2 CPC ; art. 2 al. 1, 3, 6 et 20 TDC). En deuxième instance, la valeur litigieuse est de 6'880 fr., et la recourante obtient gain de cause à hauteur de 5'160 francs. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 405 fr., sont donc mis à la charge de la recourante par 101 fr. et à la charge de l'intimé par 304 fr. (art. 106 al. 2 CPC). Celle-ci doit verser en outre à la recourante des dépens de deuxième instance de 400 fr. réduits d'un quart à 300 fr. (art. 2, 3 et 8 TDC).

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