

VD_GERICHTE JL13.053874 vom 15. Mai 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL13.053874

FR: VD_GERICHTE JL13.053874 du 15 mai 2015

IT: VD_GERICHTE JL13.053874 del 15 maggio 2015

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL13.053874-150191 239 CO UR D'APPEL CIVIL E

_____ Arrêt du 15 mai 2015 _____

Composition : M. COLOMBINI, président M. Krieger et Mme Charif Feller, juges Greffière : Mme Vuagniaux ***** Art. 257d et 271 al. 1 CO ; 83 al. 2 CPC Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par K. _____, à Prilly, demandeur, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 28 novembre 2014 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec T. _____ SÀRL, à Lausanne, A.U. _____, à Renens, et V. _____, à Ecublens, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1110

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 28 novembre 2014, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 5 janvier 2015 pour notification, le Juge de paix du district de Lausanne a rejeté les conclusions prises par K. _____ au pied de sa demande déposée le 10 décembre 2013 contre A.U. _____ et V. _____ (I), dit que le congé signifié le 4 décembre 2012 avec effet au 31 janvier 2013 à K. _____ est valable (II), dit qu'en conséquence, ordre est donné à K. _____ de quitter et rendre libres pour le mercredi 11 février 2015, à neuf heures, les locaux occupés dans l'immeuble sis au [...] et [...], 1007 Lausanne (« B. _____ ») (III), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'exécution forcée des locaux (IV), dit qu'ordre est donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (V), dit que les frais de la cause sont arrêtés à 5'400 fr. et compensés avec les avances de frais effectuées par les parties (VI), dit que les frais de la cause sont mis à la charge de la partie locataire K. _____ (VII), dit qu'en conséquence, K. _____ remboursera à A.U. _____ et V. _____ leur avance de frais à concurrence de 200 fr. et leur versera la somme de 3'000 fr. à titre de défraiement de leur représentant professionnel (VIII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX). En droit, le premier juge a retenu que l'avis comminatoire du 23 octobre 2012 respectait les conditions de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), tant sur la forme que sur le contenu. Il était établi que le sous-locataire K. _____ n'avait versé que 4'000 fr. (2'974 fr. 50 et 1'025 fr. 50) en novembre 2012 sur le total des loyers en souffrance s'élevant à 44'000 fr., mais il n'était pas prouvé qu'il avait payé le solde des loyers de main à main ni les autres montants invoqués (1'275 fr. 50 et 1'750 fr.). Dès lors que K. _____ échouait également à démontrer l'existence d'un congé-représailles, la résiliation de bail était valable.

- 3 - B. a) Par acte du 5 février 2015, K. _____ a fait appel de cette ordonnance en concluant principalement à son annulation en ce sens que le congé notifié le 4 décembre

2012 portant sur le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux sous-loués dans l'immeuble sis [...], à 1007 Lausanne, est inefficace et ne déploie aucun effet juridique (I), subsidiairement à son annulation en ce sens que le congé est annulé et ne déploie aucun effet juridique (II), « sous-subsidiairement » à son annulation, la cause étant renvoyée à l'autorité inférieure pour complément d'instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants (III), et « sous-sous-subsidiairement » à la réforme du chiffre VIII du dispositif de l'ordonnance en ce sens qu'il remboursera à T. _____ Sàrl son avance de frais à concurrence de 200 fr. et lui versera la somme de 3'000 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV). b) Par lettre du 6 février 2015, le Juge délégué de la Cour de céans a informé l'appelant que sa requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif ex lege. c) Par lettre du 24 mars 2015, le conseil de l'intimée T. _____ Sàrl, l'agent d'affaires Thierry Zumbach, a relevé qu'il y avait eu substitution de parties au cours de l'audience du 28 novembre 2014 – le bail ayant été transféré de A.U. _____ et V. _____ à T. _____ Sàrl – et que l'appelant soutenait que les dépens de première instance devaient être versés à T. _____ Sàrl et non à A.U. _____ et V. _____. Cela étant, il a sollicité une clarification en ce qui concernait la désignation des parties intimées. Le 26 mars 2015, le Juge déléguée de la Cour de céans a répondu que la fixation du délai de réponse s'adressait tant à A.U. _____ et V. _____ qu'à la T. _____ Sàrl. Dans leur réponse du 30 mars 2015, T. _____ Sàrl, A.U. _____ et V. _____, représentés par l'agent d'affaires Thierry

- 4 - Zumbach, ont conclu, avec suite de frais et dépens de première et seconde instances, au rejet de l'appel, un nouveau délai de départ étant fixé à K. _____ pour quitter et rendre libres les locaux concernés. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : 1. P. _____ est propriétaire de l'immeuble sis [...] et [...], 1007 Lausanne. L'immeuble est géré par W. _____ SA. 2. Le 5 juillet 1999, P. _____ a remis à bail à E. _____ le café- restaurant à l'enseigne « A. _____ » au [...] et le bar à l'enseigne « B. _____ » à [...], avec effet au 1er juillet 1999. Le 1er décembre 2002, E. _____ a cédé son bail aux frères B.U. _____ et C.U. _____. 3. Par contrat signé le 3 février 2006, B.U. _____ et C.U. _____ ont sous-loué à K. _____ le « B. _____ » pour un loyer mensuel de 2'000 fr. à partir du 1er mars 2006. Conclu pour une durée initiale de cinq ans, le bail se renouvelait ensuite tous les cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. 4. Le 14 septembre 2011, B.U. _____ a mis en demeure K. _____ de s'acquitter des loyers impayés du 1er janvier au 30 septembre 2011. Le 15 octobre 2011, B.U. _____ a résilié le contrat de sous- location avec effet au 16 novembre 2011. K. _____ a contesté cette résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, laquelle a rendu une proposition de jugement le 16 janvier 2012

- 5 - prononçant notamment l'inefficacité du congé. Les parties ne se sont pas opposées à cette proposition de jugement qui est dès lors entrée en force. Les loyers que K. _____ avait consignés dès le 31 octobre 2011, représentant la somme de 12'974 fr. 50, ont été libérés en faveur de B.U. _____ en date du 15 octobre 2012. 5. Le 23 octobre 2012, B.U. _____ a mis en demeure K. _____ de payer dans les trente jours la somme de 38'515 fr. 25 selon les détails suivants : « - loyers impayés du 1er janvier 2011 au 31 octobre 2012 44'000.00 - intérêts de retard à 7 % dès le 1er janvier 2011 5'586.75 - frais d'intervention selon art. 106 CO 1'800.00 - frais de la poursuite introduite ce jour 103.00

51'489.75 dont à déduire le paiement du 15 octobre 2012 12'974.50 Solde redû 38'515.25 »
Les 1er et 7 novembre 2012, K. _____ a versé respectivement les sommes de 2'974 fr. 50 et 1'025 fr. 50 à B.U. _____. Par formule officielle datée du 4 décembre 2012, B.U. _____ a résilié le contrat de sous-location avec effet au 31 janvier 2013 pour défaut de paiement de loyers. 6. Le 1er février 2013, B.U. _____ et C.U. _____ ont cédé le bail du café-restaurant « T. _____ Sàrl » et du bar « B. _____ » à leur neveu A.U. _____ et à V. _____. 7. Le 12 février 2013, A.U. _____ et V. _____ ont déposé une requête en cas clair tendant à l'expulsion de K. _____. Par ordonnance du 23 avril 2013, le Juge de paix du district de Lausanne a admis la requête et a imparti à K. _____ un délai au 30 mai 2013 à midi pour quitter et rendre libres les locaux sous-loués. Par arrêt du 1er juillet 2013, la Cour

- 6 - d'appel civile du Tribunal cantonal a admis l'appel formé par K. _____ et déclaré la requête d'expulsion déposée le 12 février 2013 irrecevable, les conditions du cas clair n'étant pas réalisées. 8. Par demande du 9 décembre 2013 adressée au Juge de paix du district de Lausanne, K. _____ a conclu à ce que la résiliation notifiée le 4 décembre 2012 par A.U. _____ et V. _____ soit déclarée inefficace et ne déploie aucun effet juridique (I), subsidiairement à ce qu'elle soit annulée (II). K. _____ a soutenu qu'il s'était acquitté de la somme de 44'000 fr. de la manière suivante : - versements des loyers de janvier à septembre 2011 de main à main 18'000.00 - libération du montant consigné le 15 octobre 2012 12'974.50 - versement du 1er novembre 2012 2'974.50 - reliquat du compte de consignation versé le 7 novembre 2012 1'025.50 - versements de 2'000 fr. les 31 janvier, 1er mars et 30 avril 2012 par l'intermédiaire de l'Office des poursuites 6'000.00 - versement du 13 décembre 2012 par créance compensatrice 1'750.00 - versement à une date indéterminée en 2011 ou 2012 1'275.50 K. _____ a ajouté que la mise en demeure du 23 octobre 2012 ne lui permettait pas de comprendre de façon claire et précise la somme due et que B.U. _____ avait résilié le bail à loyer par vengeance, car il avait refusé de lui racheter le « B. _____ ». Dans leur réponse du 10 mars 2014, A.U. _____ et V. _____ ont conclu principalement au rejet de la demande de K. _____ et, reconventionnellement, à ce que le congé signifié le 4 décembre 2012 soit déclaré valable et qu'ordre soit donné à l'intéressé de quitter et rendre immédiatement libre le « B. _____ » de tout objet lui appartenant et de tout occupant, à défaut de quoi il y serait contraint par voie de mesures d'exécution forcée.

- 7 - A.U. _____ et V. _____ ont exposé que K. _____ n'avait pas payé les loyers de janvier 2011 à octobre 2012, qu'ils n'avaient jamais reçu aucun paiement de la part de l'Office des poursuites, que les trois versements de 2'000 fr. étaient compris dans la somme de 12'974 fr. 50 et que le sous-locataire n'avait jamais invoqué aucune créance compensatrice. En revanche, ils ont admis qu'ils avaient reçu la somme de 12'974 fr. 50 correspondant à la libération des loyers consignés et que le sous-locataire avait payé 2'974 fr. 50 et 1'025 fr. 50 durant le délai de trente jours de l'avis comminatoire. 9. Une première audience a eu lieu le 28 août 2014. K. _____ a déclaré qu'il s'opposait à la libération des locaux, à moins que A.U. _____ et V. _____ lui versent la valeur de son fonds de commerce estimée à 80'000 francs. La conciliation a été vainement tentée. Plusieurs témoins ont été entendus : - T1. _____, fiduciaire des locataires principaux à son souvenir jusqu'à la fin de l'exercice comptable 2013, a déclaré qu'il avait adressé à K. _____ des courriers pour défaut de paiement de loyers, mais qu'il ne se souvenait pas des montants. Il se souvenait cependant qu'un arriéré de loyer portait sur une année entière

et que K. _____ ne lui avait jamais rien versé à titre de loyers arriérés ou futurs. - T2. _____, directeur de W. _____ SA et gérant de l'immeuble dans lequel se trouve le « B. _____ », a déclaré qu'en 2006, les locataires principaux avaient sollicités la régie afin de pouvoir diviser les locaux et constituer un bail pour chacun d'eux, ce à quoi il avait été répondu positivement sur le principe. La régie n'avait reçu des nouvelles qu'en 2011 lorsque les locataires lui avaient fait part de leur volonté de transférer le bail. C'est à ce moment-là que la régie avait appris l'existence du sous-locataire K. _____ et avait eu vent de loyers impayés par ce dernier. La régie s'était opposée à la proposition de transfert, car le montant du goodwill s'élevait à environ 220'000 fr., il restait environ trois ans de bail et l'échéance du sous-bail allait au-delà de l'échéance du bail principal. Il avait alors convoqué tout le monde afin de régulariser la

- 8 - situation. Il avait proposé la reprise du bail tel que conclu initialement, à savoir le restaurant et le bar, induisant ainsi une libération des locaux du bar par K. _____. Aucune offre n'avait toutefois pu être formulée, les parties ne s'entendant pas sur le montant du goodwill. Par la suite, la régie avait retenu la proposition de A.U. _____ et V. _____, soit qu'un nouveau bail avait été conclu, comprenant les deux établissements et une clause de conservation du sous-bail avec K. _____ jusqu'à l'échéance contractuelle du 31 mars 2016. - T3. _____, ami de K. _____ et client du « B. _____ » depuis plus d'une dizaine d'années, a déclaré qu'il avait observé des transactions financières entre K. _____ et le patron de la « A. _____ ». Il était présent deux fois dans le bar il y a environ deux ans lorsque K. _____ avait versé de l'argent de main à main à M. [...] concernant le paiement du loyer du « B. _____ », au moment où les relations entre les intéressés lui semblaient bonnes. 10. L'audience a été reprise le 28 novembre 2014. A.U. _____ et V. _____ ont indiqué qu'ils avaient transféré le bail principal à la société T. _____ Sàrl avec effet au 1er novembre 2014, avec l'accord du propriétaire, ce dont le juge de paix a pris acte. La conciliation a été vainement tentée. C.U. _____, ancien titulaire du bail principal avec B.U. _____, a été entendu comme témoin. Il a déclaré qu'il avait exploité le restaurant et le bar de 2002 à 2013 avec son frère, avant d'en transférer l'exploitation à leur neveu A.U. _____ et à V. _____. Dans le cadre du sous-bail, K. _____ lui avait payé le loyer du bar de main à main jusqu'au 1er janvier 2011, date à partir de laquelle il n'avait plus rien versé, faute de liquidités. K. _____ payait le loyer très souvent en retard et aucune quittance n'avait jamais été établie. En droit :

- 9 - 1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, l'appelant conclut à l'inefficacité, subsidiairement à l'annulation du congé. Le loyer mensuel du bar étant de 2'000 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté dans les trente jours s'agissant d'une procédure simplifiée (art. 243 al. 2 et 311 al. 1 CPC ; JT 2012 III 17), l'appel est recevable. b) Dans sa lettre du 24 mars 2015, le

conseil de T. _____ Sàrl relève que l'ordonnance attaquée ne mentionne que T. _____ Sàrl comme partie défenderesse, mais que A.U. _____ et V. _____ sont toutefois directement concernés par l'une des conclusions de l'appel, car l'appelant remet en cause le dispositif au niveau de la répartition des frais et dépens. Il apparaît ainsi que tous trois sont concernés par l'appel (cf. infra, c. 5). 2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC Commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (HohI, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office :

- 10 - elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess- ordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). En l'espèce, l'état de fait de la décision attaquée, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la Cour de céans de statuer sur le fond. 3. a) Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). b) Dans un premier moyen, l'appelant expose que l'avis comminatoire donné par le bailleur ne distinguait pas clairement les montants dus du chef de l'art. 257d CO de ceux résultant d'autres créances du bailleur envers le locataire. Plus précisément, il prétend que le bailleur n'avait pas suffisamment précisé quels étaient les loyers impayés, d'autant plus que le montant de 12'974 fr. 50 qui avait été versé aux intimés le 15 octobre 2012, soit avant la mise en demeure du 23 octobre 2012, n'avait pas été pris en compte. En outre, l'audition de différents témoins avait permis d'établir que des paiements avaient été effectués de main à main. La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257 d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminé sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29

- 11 - juillet 2008, CdB 2009 p. 8 ; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 c. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 14 juin 2000, in CdB 2000 p. 107 ; TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5 ; Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., Lausanne 2008, p. 666 ; Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique [CPra-Bail], Bâle 2010, n. 17 ad art. 257d CO). La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). La Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a cependant considéré qu'une

sommission réclamant au locataire un montant de 50 % supérieur à celui qui est dû ne rend pas le congé inefficace, mais constitue un comportement pouvant rendre ledit congé abusif au sens des art. 271 ss CO, ce qui oblige le locataire à le contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. Cet arrêt n'a pas modifié une jurisprudence antérieure selon laquelle une disproportion du simple au double entraînerait en revanche l'inefficacité du congé (CREC I 18 janvier 2006/89 ; CREC I 3 septembre 2010/457, publié in CdB 2011, p. 29 ; CACI 2 janvier 2012/1). En l'occurrence, on saisit mal le raisonnement de l'appelant. Si l'avis comminatoire mentionnait certes, de manière discutable, des intérêts de retard et divers frais supplémentaires, il n'en demeure pas moins que la sommation indiquait clairement que les loyers étaient impayés du 1er janvier 2011 au 31 octobre 2012, à raison de 2'000 fr. par mois, et que le montant de 12'974 fr. 50, correspondant au paiement du 15 octobre 2012, était déduit du montant total de l'arriéré. De plus, le montant réclamé n'était pas disproportionné par rapport aux loyers effectivement dus, puisque les frais invoqués ne représentaient que moins

- 12 - de 20 % du total des loyers impayés. Il en résulte que l'avis comminatoire était conforme aux exigences de l'art. 257d CO. On ne saurait tirer argument du fait que certains montants auraient été payés de main à main et qu'ils auraient dû être d'emblée déduits de l'arriéré, dès lors que ces paiements ne sont pas prouvés et ont été contestés par les intimés jusqu'au terme de la procédure de première instance. c) L'appelant allègue ensuite que la mise en demeure reposait sur des loyers déjà payés, soit sur une dette éteinte. Se référant au témoignage T3._____, l'appelant soutient ainsi qu'au moins deux loyers auraient été payés de main à main et que l'instruction s'est révélée insuffisante en n'ayant pas instruit la période pour laquelle ces deux montants auraient été versés. L'avis comminatoire ne peut concerner que des montants en souffrance (Wessner, op. cit., n. 17 ad art. 257d CO), c'est à dire exigibles (Lachat, op. cit., p. 665). En l'espèce, le témoin T3._____ est bien moins précis que ce que l'appelant voudrait faire croire. Il se contente d'affirmer qu'il a assisté à au moins deux reprises à des versements d'argent de main à main pour le paiement du loyer du « B._____ ». On ignore s'il s'agissait de l'entier d'un loyer mensuel, de moins, voire de plus, et pour quelle période précise. On ne saurait en déduire que l'avis comminatoire aurait dû mentionner deux loyers en moins, puisque le témoin n'a avancé aucune précision quant aux montants versés. d) L'appelant soutient encore que tous les montants ont été additionnés dans la mise en demeure, sans séparer les loyers des autres postes réclamés, et que le montant de la mise en demeure est disproportionné par rapport au total des loyers effectivement dus.

- 13 - Les frais de commandement de payer et le dommage réclamés en application de l'art. 106 CO ne peuvent être compris dans la mise en demeure (Higi, Zürcher Kommentar, n. 25 ad art. 257d CO ; Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9e Séminaire sur le droit de bail, Neuchâtel 1996, p. 18 ; CREC I 9 décembre 2010/649). De même, la sommation portant sur un montant largement disproportionné (presque du simple au double) par rapport à celui pour lequel elle aurait dû être notifiée rend le congé inefficace et l'expulsion infondée. En effet, le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un

professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3). En l'espèce, force est de constater que les frais ont été mentionnés dans l'avis comminatoire de manière clairement séparée et sans risque de confusion avec les loyers impayés. Comme exposé ci-dessus, les frais restaient dans une proportion admissible par rapport aux loyers impayés et le montant total réclamé s'élevait à 38'515 fr. 25 et non à 51'489 fr. 75, comme l'appelant l'affirme de manière erronée. Dès lors que la mise en demeure s'adressait à un sous-locataire rompu aux affaires, s'agissant de l'exploitation d'un établissement public d'une certaine importance depuis plus de six ans, l'appelant était capable de faire la part des choses et pouvait sans difficultés déterminer quels étaient les loyers encore dus ou supposés l'être. 4. a) L'appelant fait valoir que les relations entre les parties se sont dégradées à la suite de la mésentente sur le prix de la reprise du bar au début de l'année 2011. Le prix du goodwill était demeuré litigieux, car il avait réclamé de bonne foi un dédommagement pour la plus-value relative aux travaux effectués dans le bar. Le congé notifié serait ainsi un congé-représailles résultant de cet épisode.

- 14 - b) Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a ; Conod, La protection du locataire en matière de congés, 15e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. p. 185, n. 54). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé ; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3a). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou encore lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les intérêts des parties ; à cet égard il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 c. 1 ; TF 4A_255/2012 du 20 juillet 2012 c. 2.1 ; TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 ; ATF 138 III 59 c. 2.1 ; ATF 136 III 190 c. 2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1 ; ATF 120 II 31 ; ATF 120 II 105). Il appartient en principe au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances de fait qui permettent de constater son caractère abusif (art. 8 CC), mais la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque et doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué (TF 4A_629/2010 du 2 février 2011 c. 3.2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT

- 15 - 2009 I 491 ; ATF 120 II 105 c. 3c ; TF 4C.61/2005 du 27 mai 2005 c. 4.3.1, publié in SJ 2006 I p. 34). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1 et réf.), une résiliation fondée sur un motif qui ne constitue qu'un prétexte ou sur un faux motif alors qu'il n'est pas possible d'établir son motif réel, étant contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59 c. 2.1 et réf.). c) Comme exposé ci-dessus, c'est au locataire qu'il appartient d'apporter la preuve du caractère abusif du congé. Or, le témoin T2. _____, gérant de l'immeuble, a déclaré que la proposition de transfert de bail avait été refusée en 2011 par le propriétaire, dès lors que

le goodwill s'élevait à environ 220'000 fr., qu'il restait trois ans de bail et que l'échéance du sous-bail allait au-delà de celle du bail principal. C'est à ce moment-là que la régie avait appris l'existence d'un sous-locataire. La régie avait toutefois retenu la proposition ultérieure de A.U. _____ et V. _____, soit la conclusion d'un nouveau bail pour les deux établissements et une clause de conservation du sous-bail avec l'appelant jusqu'à l'échéance contractuelle au 31 mars 2016. Il apparaît ainsi que c'est bien le propriétaire qui a imposé la solution finalement trouvée et qu'il n'était pas question d'une résiliation en raison d'un désaccord sur le goodwill, mais au contraire d'une consolidation du sous-bail jusqu'à l'échéance contractuelle. On ne discerne donc pas sur quel élément il pourrait être retenu un congé-représailles, de sorte que ce moyen est infondé. 5. a) L'appelant soutient enfin que les dépens de première instance devraient être alloués à la société T. _____ Sàrl et non à A.U. _____ et V. _____, puisque le bail a été transféré ladite société en cours de procédure. b) L'art. 83 al. 2 CPC prévoit que la partie qui se substitue répond de l'ensemble des frais. La partie qui se retire du procès répond solidairement des frais encourus jusqu'à la substitution.

- 16 - La substitution de partie ne doit pas péjorer la situation des parties (Jeandin, op. cit., n. 15 ad art. 83 CPC). Le juge doit opérer une répartition dans le temps des frais générés afin de déterminer la part de ceux-ci relative à l'activité procédurale alors que le futur substitué était encore partie, de façon à établir le montant à hauteur duquel la partie qui s'est retirée répond solidairement aux côtés du substituant ; cette démarche vise l'ensemble des frais et dépens (Jeandin, op. cit., n. 18 ad art. 83 CPC). c) En l'espèce, au cours de l'audience du 28 novembre 2014, A.U. _____ et V. _____ ont annoncé que leur bail avait été transféré à la société T. _____ Sàrl et que le transfert avait été effectué avec l'accord du propriétaire. Le juge de paix a pris acte du changement de partie. La pièce produite (avenant no 1 signé le 8 octobre 2014) indique le changement de locataires et le versement d'une garantie de loyer, mais ne contient aucune clause relative au procès en cours. Comme le relèvent à juste titre les intimés, à la rigueur de la loi, le juge aurait dû allouer une part des frais et dépens aux deux substitués, part correspondant à la partie du procès depuis le dépôt de la demande jusqu'à la substitution valablement opérée à l'audience du 28 novembre 2014, puis une autre part directement à T. _____ Sàrl depuis cette audience jusqu'à la reddition du jugement. Comme l'essentiel du procès a été conduit alors que les défendeurs étaient A.U. _____ et V. _____, il se justifiait de leur allouer la quasi-totalité des dépens et le remboursement de l'avance de frais effectuée en vue de l'audition des témoins. On aurait pu envisager le versement d'un supplément modeste à titre de dépens pour les opérations subséquentes à la substitution. Cela paraît toutefois exagéré de faire une telle distinction, puisque, outre le montant modeste que cela représenterait à répartir, les substitués et substituant ont le même conseil. Enfin, dans leur mémoire, ceux-ci ne réclament rien sur ce point.

- 17 - Il s'ensuit que le chiffre VIII du dispositif de l'ordonnance attaquée doit être confirmé en ce sens que l'appelant doit verser aux défendeurs A.U. _____ et V. _____ la somme de 200 fr. en remboursement de leur avance de frais et le montant de 3'000 fr. pour le défraiement de leur représentant professionnel. 6. En définitive, l'appel de K. _____ doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai à l'appelant pour libérer les locaux, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'360

fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant doit verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 1'600 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]). Par ces motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à K. _____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un

- 18 - nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] et [...] (B. _____). IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'360 fr. (mille trois cent soixante francs), sont mis à la charge de l'appelant. V. L'appelant K. _____ doit verser aux intimés T. _____ Sàrl, A.U. _____ et V. _____, solidairement entre eux, la somme de 1'600 fr. (mille six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 18 mai 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière :

- 19 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Christian Dénériaz (pour K. _____) - M. Thierry Zumbach, aab (pour T. _____ Sàrl, A.U. _____ et V. _____) La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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), 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge de paix du district de Lausanne La greffière :

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