

VD_GERICHTE JL15.033154 vom 29. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.033154

FR: VD_GERICHTE JL15.033154 du 29 janvier 2016

IT: VD_GERICHTE JL15.033154 del 29 gennaio 2016

Erwägungen

E. 1

CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens

- 7 - soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29). Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves: elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Néanmoins, cette disposition ne confère pas au recourant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC ou, dans certains cas, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 et réf. citées, dont ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; 133 III 189 consid. 5.2). 2.2 L'appelante soutient en premier lieu que la résiliation du bail serait annulable en raison du fait que les parties bailleuses n'auraient pas établi la date à laquelle la commination visée à l'art. 257d CO lui aurait été effectivement notifiée, de sorte que cette mise en demeure serait insuffisante à fonder la résiliation. En second lieu, l'appelante invoque l'arbitraire du premier juge qui n'aurait pas pris en compte la conclusion d'un second bail, entre les bailleurs et son mari Z.P. _____, à usage d'une boucherie, de sorte que la résiliation du bail – puis l'expulsion prononcée à son égard – serait sans effet sur le second bail, qui existerait toujours, n'ayant pas été résilié. En troisième lieu, l'appelante invoque le caractère trop bref du délai de départ impartit par l'ordonnance incriminée, s'agissant de locaux commerciaux. En quatrième lieu, l'appelante invoque des travaux effectués dans les locaux loués à la demande des bailleurs,

- 8 - travaux qui ne lui auraient jamais été payés malgré l'établissement de plusieurs factures à ce titre et qui auraient pour conséquence que l'arriéré de loyer invoqué par les bailleurs n'aurait pas été exigible. 2.3 Il ressort de la décision incriminée ainsi que du dossier de la cause qu'à l'exception des travaux à plus-value susceptibles de fonder la compensation avec l'arriéré de loyer, les autres éléments ont déjà été invoqués devant l'autorité de première instance, ou, s'agissant de la critique du délai de départ, qu'elle est

suscitée par la décision litigieuse, de sorte que ces moyens ne sont pas nouveaux et, partant, sont recevables en appel (art. 317 CPC). A l'inverse, la recevabilité du moyen tiré de travaux donnant droit à une indemnité susceptible de compensation avec l'arriéré de loyer est douteuse ; cette question peut cependant rester ouverte dans la mesure où ce moyen doit de toute manière être rejeté (cf. consid. 4.2.2. infra).

E. 3.1

Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1 ; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. Si le défendeur fait valoir des

- 9 - objections et exceptions motivées et concluantes (« substantiiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure de cas clair est irrecevable (TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; 141 III 23 consid. 3.2). En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et consid. 6.2). Au contraire, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises de telles objections sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié aux ATF 141 III 262, Sj 2016 I 8). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; 138 III 620 consid. 5.1.2 ; 141 III 23 consid. 3.2). En outre, une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3, SJ 2016 I 8).

E. 3.2.1

La conclusion du contrat de bail n'est soumise à aucune forme (ATF 119 III 78, JdT 1995 II 114). Les parties qui ont convenu de donner

- 10 - une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige point, sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme (art. 16 al. 1 CO). La question de savoir si les parties ont réservé une forme particulière se résout selon les règles générales en matière de conclusion des contrats (art. 1 ss CO), l'art. 16 CO se limitant à poser des règles légales d'interprétation. Selon la jurisprudence, la réserve de la forme écrite résulte notamment de l'envoi de deux exemplaires du contrat pour signature (ATF 42 II 374). A teneur de l'art. 13 CO, le respect de la forme écrite suppose que le contrat ait été signé par toutes les parties auxquelles il impose des obligations. Il appartient à la partie qui se prévaut d'un droit de prouver les faits à la base de sa prétention (art. 8 CC). Il en va de même s'agissant de la conclusion d'un contrat : si la partie qui se prévaut de la conclusion (ou de la modification) d'un contrat pour déduire un droit matériel ne peut prouver que les parties ont conclu un accord matériel, le point de savoir si une forme a été réservée et quels sont les effets d'une telle réserve est sans objet (ATF 100 II 18 consid. 2, JdT 1874 I 354 ; Xoudis, CR CO I, 2e éd., Bâle 2012, n. 5 ad art. 16 CO).

E. 3.2.2

L'appelante invoque en substance l'absence de légitimation passive, faisant valoir qu'elle n'était pas titulaire du bail litigieux, portant sur des locaux commerciaux à usage de « bureau » sis au rez-de-chaussée de [...] à [...], lequel bail aurait été remplacé par un bail conclu subséquemment entre les intimés et son mari, Z.P. _____, à l'usage d'une boucherie. Elle se prévaut à cet effet d'un document préformulé reprenant le contenu du bail paritaire FPV, CVI, USPI Vaud, édition 2004, censé prendre effet au 1er mars 2015, à l'usage d'une boucherie, indiquant comme partie locataire « Monsieur Z.P. _____, Rue [...], [...] » et comme ancien locataire un dénommé « [...] », document comportant une signature du côté locataire et cependant non signé du côté bailleur. Eu égard au fait que le bail invoqué n'était pas signé du côté bailleur, le premier juge a retenu que l'appelante avait elle-même expliqué que le premier contrat avait été résilié avec effet au 28 février 2015 pour être remplacé par un nouveau contrat portant sur les mêmes locaux, mais conclu entre son mari et les parties bailleuses, puis que celles-ci avaient

- 11 - refusé de signer ce contrat. Il en a déduit que ce – second – contrat n'avait pas valablement été conclu puisque l'une des parties en avait refusé les termes et que la conclusion d'un bail oral ne faisait aucun sens au regard des circonstances invoquées par l'appelante, qui démontraient qu'il n'y avait eu aucune manifestation de volonté réciproque et concordante. Qu'au surplus, divers éléments accréditaient la version des bailleurs selon laquelle ce document n'était qu'un projet jamais venu à chef, constituant l'une des possibilités de location envisagées à la fin de l'année 2014, alors que les parties avaient finalement opté pour le contrat signé le 24 décembre 2014 avec l'appelante. Au nombre de ces éléments, figure la mention de l'ancien locataire « [...] » sur le projet, alors que si le contrat avait été négocié postérieurement à celui signé par les parties le 24 décembre 2014, c'est le nom de l'appelante qui aurait dû figurer sous la rubrique « Ancien locataire ». Ce raisonnement doit en substance être confirmé. Il faut d'abord constater que l'appelante ne discute pas ce raisonnement du premier juge, mais se contente de proposer sa propre appréciation de la situation, ce qui est insuffisant sous l'angle de l'obligation de motivation qui est la sienne. Au surplus, il ressort effectivement du contrat signé le 24 décembre 2014 par les deux parties que les locaux litigieux étaient précédemment loués par un(e) locataire nommé(e) « [...] ». Or ce nom se retrouve sur le projet de contrat au nom du mari de l'appelante, alors que si, comme le fait valoir cette dernière, le bail initial avait été remplacé

par celui dont elle se prévaut, le nom d' [...] n'avait aucune raison d'y figurer sous la rubrique « Ancien locataire ». Au demeurant, il faut relever que le projet de contrat au nom du mari de l'appelante n'est pas daté et qu'il mentionne au surplus comme adresse du locataire supposé – soit le mari de l'appelante – non pas le logement d'habitation, au premier étage de l'immeuble sis [...], occupé par l'appelante et son mari à titre de domicile conjugal, mais une adresse distincte. Il s'agit d'autant d'indices accréditant la thèse des bailleurs selon laquelle le document libellé au nom du mari de l'appelante ne serait qu'un projet de contrat jamais venu

- 12 - à chef. A l'inverse, l'appelante ne fournit aucun élément susceptible d'accréditer la thèse d'une résiliation-modification subséquente du bail contresigné par elle-même et les intimés le 24 décembre 2014. Avec le premier juge, il faut constater que l'appelante échoue à prouver la survenance d'un accord matériel entre son mari et les intimés, portant sur la cession à ce dernier de l'usage à titre onéreux des locaux commerciaux qu'elle occupe. Enfin, l'appelante a elle-même invoqué la remise par les bailleurs de deux exemplaires du projet de bail, que ces derniers auraient en définitive refusé de signer. Si la conclusion d'un contrat entre le mari de l'appelante et les intimés n'avait pas été niée, il aurait fallu déduire de ces circonstances, conformément à la jurisprudence et à la règle d'interprétation légale résultant de l'art. 16 al. 1 CO, que les intimés n'auraient entendu se lier que par l'apposition de leur signature sur le projet de contrat envisagé, de sorte qu'aucun contrat n'aurait été conclu entre le mari de l'appelante et eux. Il résulte de ce qui précède que l'appelante dispose de la légitimation passive en sa qualité de titulaire du bail signé le 24 décembre 2014, de sorte que la sommation du 27 avril 2015 et la résiliation du 4 juin 2015 lui ont été adressées valablement par les parties bailleuses. L'argument doit être rejeté.

E. 3.3.1

Aux termes de 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 ce délai, 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 du mois (al. 2).

- 13 - La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4 ; TF 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss). Le bail ayant pris fin, le locataire doit dès lors restituer l'objet du bail dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, selon l'art. 267 al. 1 CO. Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; 119 II 147, JdT 1994 I 205 ; CACI 25 juin 2014/350). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49 ; 127 I 31; 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF

4A_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 3.3). En cas d'absence prolongée, il appartient d'ailleurs à la partie de prendre des dispositions pour qu'un tiers s'occupe de son courrier (CREC I 23 septembre 2010/503) et celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire et ne peut plaider que le bailleur serait de mauvaise foi en notifiant un avis comminatoire durant la période des vacances (CREC I 4 mai 2010/235). La jurisprudence vaudoise réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur, tout en relevant que l'absence du domicile ne constitue en principe pas un tel empêchement (CREC I 4 février 2010/69 et les réf.).

E. 3.3.2

Par la sommation du 27 avril 2015, l'appelante a été mise en demeure de verser dans les trente jours les loyers arriérés de février, mars et avril 2015, à hauteur de 3'000 fr. au total, à défaut de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. L'appelante prétend n'avoir pas reçu cet avis comminatoire avant la seconde partie du mois de mai 2015,

- 14 - alléguant avoir été absente à l'étranger à cette époque. Elle invoque également le fait que plusieurs envois recommandés lui ont été adressés ainsi qu'à son mari à la même période par la mandataire des parties bailleuses, de sorte que celles-ci échoueraient à prouver la date de notification de la sommation ayant fondé la résiliation litigieuse. L'appelante n'établit pas, en deuxième instance pas plus que devant le premier juge, qu'elle aurait été absente à la période de la notification de la sommation litigieuse. Il ressort en outre de ladite sommation qu'elle est censée avoir été envoyée sous pli recommandé du 27 avril 2015. Or à cette date, selon le listing des envois recommandés de la protection juridique – comportant un numéro de suivi individualisé pour chacun des plis recommandés –, quatre recommandés ont été envoyés par la mandataire des intimés à l'un et l'autre des époux [...], envois qui ont tous été retirés au guichet le 4 mai 2015, selon l'attestation de suivi des envois postaux Track and Trace figurant également au dossier. L'appelante ne prétend pas que la sommation litigieuse lui aurait été adressée à une autre date que le 27 avril 2015, ni n'invoque de circonstance susceptible d'infirmer le fait que les envois du 27 avril 2015 étaient en lien avec la résiliation litigieuse dans la présente cause, respectivement avec celle litigieuse dans la cause, parallèle, en résiliation du bail d'habitation. En outre, bien qu'assistée d'un mandataire professionnel, l'appelante n'a pas fait état devant la commission de conciliation de ce que la mise en demeure du 27 avril 2015 lui aurait été notifiée trop tardivement pour fonder la résiliation litigieuse, ce qui tend à démontrer que ce moyen n'a été développé que pour des raisons d'opportunité, dans le cadre de l'opposition au prononcé d'expulsion. Avec le premier juge, il faut constater que la notification de la sommation en cause à la date du 4 mai 2015 n'est pas douteuse et qu'elle est opposable à l'appelante sur la base de la jurisprudence susmentionnée, le délai comminatoire étant venu à échéance le 3 juin 2015, tandis que la résiliation du bail a été envoyée le 4 juin suivant pour prendre effet le 31 juillet 2015, la réception de la résiliation n'étant pas contestée.

- 15 -

E. 4.1

C'est à la partie qui prétend que son obligation est éteinte, notamment en raison de l'exécution de son obligation, de prouver cette extinction (ATF 128 III 271, JdT 2003 I 606 consid. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'extinction de son obligation, notamment par paiement (CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 52; CACI 13 mars

2014/121).

E. 4.2

L'appelante allègue le fait que les loyers arriérés à l'origine de la résiliation n'auraient pas été exigibles. Elle paraît invoquer, sans le dire expressément dans son appel, le moyen tiré de la compensation avec l'indemnisation de travaux qui auraient été effectués dans les locaux loués avec l'accord des bailleurs.

E. 4.2.1

Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, SJ 2000 I 78 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). N'est cependant pas exigible une indemnité pour la plus-value considérable apportée par des travaux que le locataire aurait exécutés, une telle indemnité n'étant exigible qu'à l'échéance du bail (art. 260a al. 3 CO ; CdB 2009 p. 123). Il en va de même d'une prétention en dommages-intérêts en raison d'aménagements non amortis (TF 4A_353/2007 du 14 mars 2008, in CdB 2008 p. 84).

- 16 - Quant au locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué, il n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer. Le locataire peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignant et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls, le locataire ne pouvant se libérer qu'en compensant avec une « créance certaine » (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2, SJ 2015 I 1, *déj. cit.*).

E. 4.2.2

Ni le dossier de la cause ni la décision de première instance ne font référence à des travaux à plus-value susceptibles de fonder une indemnité elle-même susceptible de compensation avec l'arriéré de loyer. Le premier juge s'est par contre référé à des défauts de la chose louée invoqués par l'appelante notamment dans les écritures de son conseil du 30 septembre 2015. La recevabilité du moyen tiré de la compensation avec une éventuelle indemnité générée par des travaux à plus-value sur l'objet loué est douteuse sous l'angle de l'art. 317 CPC. Quoi qu'il en soit, ce moyen doit être rejeté. C'est en effet à bon droit que le premier juge a relevé que l'appelante n'avait pas rendu vraisemblable qu'elle aurait invoqué la compensation en temps utile, ce qu'elle ne démontre d'ailleurs pas davantage en appel, alors que le fardeau de la preuve correspondante lui incombe. Au surplus, la créance implicitement invoquée en compensation, à savoir l'indemnisation de la plus-value engendrée par des travaux effectués sur la chose louée, n'est pas exigible avant la fin du bail (art. 260a al. 3 CO) et n'est donc pas de nature à fonder une compensation valable dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO. Quant aux défauts de la chose louée invoqués devant le premier juge, l'appelante ne s'en prévaut plus en appel. Au surplus, elle

- 17 - admet avoir omis de consigner le loyer et ne prétend pas avoir versé l'arriéré dans le délai comminatoire ; de sorte que ce moyen serait de toute manière insuffisant à tenir en échec la résiliation fondée sur l'art. 257d CO.

E. 4.3

Il résulte de ce qui précède que les intimés étaient fondés à résilier le bail commercial litigieux ainsi qu'à réclamer la restitution de la chose louée par la voie du cas clair et il ne se justifie pas de donner suite aux mesures d'instruction réclamées.

E. 5

Mal fondé, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour évacuer les lieux. L'arriéré de loyer réclamé ayant fondé la résiliation s'élevant à 3'000 fr., le montant des frais judiciaires doit être arrêté à 200 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), et mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

- 18 -

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