

VD_GERICHTE JL23.025693 vom 2. November 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-11-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.025693

FR: VD_GERICHTE JL23.025693 du 2 novembre 2023

IT: VD_GERICHTE JL23.025693 del 2 novembre 2023

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits, à savoir que les avis de résiliation manquaient de précision quant à l'objet du bail, ce qui aurait dû entraîner le rejet de la requête d'expulsion déposée par l'intimée. Par ailleurs, elle invoque un abus de droit dans l'attitude de l'intimée.

E. 3.2

- 9 -

E. 3.2.1.1

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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). 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 légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

E. 3.2.1.2

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC, telle qu'engagée par l'intimée, est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). L'état de fait litigieux est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer

- 10 - la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. La situation juridique est claire quant à elle lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). Le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 1 283 et les réf. citées). Il ne suffit cependant pas que le défendeur se limite à signaler les objections ou exceptions qui pourraient contredire la liquidité de la situation en fait et en droit, de telles exceptions devant être motivées et concluantes (TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2).

E. 3.2.1.3

La jurisprudence admet toutefois que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et être partant annulable. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas remettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1, SJ 2015 I 81 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat, op.

- 11 - cit., note infrapaginale n. 109 p. 881, qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont "très rares" »). Elle entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b, JdT 1995 I 155 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 précité consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 5.1 ; TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

E. 3.2.2

Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne suffit pas que l'appelant renvoie simplement à ses arguments exposés devant le premier juge ou qu'il critique la décision attaquée de manière générale (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1) ; il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge

- 12 - et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (sur le tout : TF 5A_779/2021, 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1).

E. 3.3.1

Selon l'appelante, l'ordonnance entreprise aurait omis de préciser que l'intimée avait fait valoir lors de l'audience de première instance une erreur formelle en ce qui concernerait les avis de résiliation produits. Les documents du 21 mars 2023 indiqueraient simplement « surface commerciale » accompagnés de la mention « bail no [...] » pour l'un et « bail no [...] » pour l'autre. Or, ces indications ne figuraient pas sur les contrats de baux produits par l'intimée. Par ailleurs, les pièces produites par l'intimée portent les mentions manuscrites « cave » pour l'une et « discothèque » pour l'autre, qui ne figurent pas sur les documents originaux. Elle se réfère à cet égard aux nouvelles pièces produites (cf. supra consid. 2.2.2). Il s'agirait d'une erreur, respectivement d'un manque de précision, qui devrait entraîner le rejet de la demande d'expulsion. En l'espèce, l'appelante tente d'invoquer une informalité, en ce sens que les avis de résiliation manqueraient de clarté, ceux-ci comportant un numéro de référence qui ne figurait pas sur les contrats de bail. Si la remarque au sujet des numéros s'avère exacte, force est toutefois de constater que l'adresse des baux est citée dans les avis susmentionnés. L'appelante n'allègue en outre pas qu'elle louerait d'autres locaux à l'intimée à la même l'adresse. Elle savait ainsi parfaitement quels locaux étaient résiliés, ce d'autant plus qu'elle accusait un retard conséquent (soit plus de 139'000 fr.) dans le paiement des loyers. Il n'existe ainsi aucun doute sur l'objet des avis de résiliation adressés à l'appelante. A cela s'ajoute que l'appelante a participé à la procédure d'expulsion et a été en mesure de prendre position sur le congé. Partant, c'est en vain qu'elle tente d'invoquer un manque de précision quant aux baux résiliés pour s'opposer à son expulsion par voie de cas clair au stade de l'appel, l'argument frôlant la témérité.

- 13 -

E. 3.3.2

L'appelante soutient ensuite, en se référant à la convention de vente et achat d'actions de la société H. _____, que les vendeurs de la société appelante, soit N. _____ et O. _____, étaient également membres de R. _____ et administrateurs de la gérance. Les précédents propriétaires économiques auraient ainsi cédé leur fonds de commerce, ce qui s'apparenterait à une remise de commerce, respectivement à un transfert de bail. Or, lors d'un transfert « traditionnel » de bail, le bailleur ou son représentant peut s'opposer à une

telle cession en invoquant le prix de remise. En l'occurrence, la vente d'actions de la société H._____ portait sur un montant de 2'400'000 fr., montant certes acquitté par l'appelante, mais qui aurait dû dans un cas normal alerter la bailleresse sur « la faisabilité » de l'exploitation de la discothèque. Cette dernière ne s'est pas posée cette question, puisque les vendeurs étaient à la fois membres de la fondation intimée ou sa gérance. L'appelante soutient qu'on verrait « dans cette attitude contraire à la bonne foi l'intention des acteurs régissant pour le compte de la bailleresse et de la gérance de répéter l'exercice de la remise de commerce ». Il serait ainsi choquant que l'intimée obtienne une décision par la voie du cas clair. Pour le reste, l'appelante semble regretter un manque de communication entre les parties, en particulier s'agissant des diverses propositions amiables formulées à l'intimée. En l'espèce, pour autant qu'on comprenne bien la motivation de l'appelante, celle-ci semble se prévaloir de la mauvaise foi de l'intimée, dès lors que le prix de la vente d'actions de la société H._____, par 2'400'000 fr., aurait dû en principe l'alerter – si ses membres n'avaient pas été parties au contrat de vente – sur la faisabilité de l'exploitation de la discothèque, objet du bail. Ce faisant, l'appelante semble se plaindre du montant du prix d'acquisition de la vente du 3 septembre 2015. Force est de constater que dites critiques portent sur le contrat de vente et sont dès lors sans incidence sur le raisonnement du premier juge dans le cadre de la procédure d'expulsion (cf. supra Let. A). En effet, l'appelante n'explique pas en quoi la résiliation des locaux loués pour défaut de paiement des loyers serait contraire à la bonne foi, ce qu'il lui incombait pourtant

- 14 - d'exposer si elle entendait se prévaloir d'une résiliation abusive (art. 311 al. 1 CPC). Le grief est ainsi irrecevable. Il en va de même des critiques toutes générales de l'appelante au sujet du comportement de l'intimée, soit notamment son refus de dialoguer ou de transiger le litige à l'amiable, étant précisé qu'un tel comportement n'est pas contraire à la bonne foi.

E. 3.3.3

Pour le reste, l'appelante ne conteste pas que l'arriéré réclamé n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire imparti à cet effet, ce qui justifiait la résiliation des baux et, partant, son expulsion, faute pour celle-ci d'avoir quitté les locaux à l'échéance du délai de résiliation.

E. 4.1

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 in fine CPC) et l'ordonnance confirmée. La cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai pour l'évacuation des lieux.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'397 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et qui en a déjà fait l'avance. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 in fine CPC).

- 15 -