

## **VD\_GERICHTE JL23.027277 vom 2. November 2023**

VD Tribunal cantonal, 2023-11-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL23.027277](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.027277)

FR: VD\_GERICHTE JL23.027277 du 2 novembre 2023

IT: VD\_GERICHTE JL23.027277 del 2 novembre 2023

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1**

Le recourant invoque d'abord « l'absence de compétence du juge de paix » pour prononcer la mesure d'expulsion en cause. Il fait valoir que la « sous-location ne pouvait [...] être considérée séparément du reste », soit de « la vente par acompte du fonds de commerce ».

#### **E. 3.2**

- 9 -

##### **E. 3.2.1**

Selon l'art. 1 al. 3 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655), cette loi ne s'applique pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer. L'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02) précise qu'en cette matière, le juge de paix est compétent (CACI 3 avril 2017/168 consid. 5.2 et les références citées, not. CACI 1er avril 2014/167, JdT 2014 III 88).

##### **E. 3.2.2**

Selon la jurisprudence, lorsque, en vertu de la volonté des parties, les divers rapports qui les lient ne constituent pas des contrats indépendants, mais représentent des éléments de leur convention liés entre eux et dépendants l'un de l'autre, on est en présence d'un contrat mixte ou d'un contrat composé, qui doit être appréhendé comme un seul et unique accord (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A\_335/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1 et l'arrêt cité). On parle de contrat composé lorsque la convention réunit plusieurs contrats distincts, mais dépendants entre eux ; il y a contrat mixte lorsqu'une seule convention comprend des éléments relevant de plusieurs contrats nommés (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A\_335/2018 précité consid. 4.1). Lorsqu'on se trouve confronté à un contrat mixte ou composé, il n'est généralement pas possible de l'attribuer à un type de contrat aux éléments caractéristiques clairs, ni, partant, de dire une fois pour le tout à quelles normes légales il doit être soumis. Il ne sera que rarement possible de le soumettre entièrement aux règles d'un contrat réglé par la loi (contrat nommé), dès lors qu'en principe les éléments d'un tel contrat ne l'emportent pas au point d'absorber tous les éléments qui lui sont étrangers. Il faudra donc examiner précisément quelle est la question juridique posée et quels sont les dispositions légales ou les principes juridiques auxquels il y a lieu de recourir pour la trancher. Dans la mesure où les éléments du contrat sont de nature différente, il se justifie de les soumettre à des règles de divers contrats nommés (par exemple contrat

- 10 - de travail, contrat de société, contrat de livraison, contrat de mandat, contrat de bail ; ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A\_335/2018 précité consid. 4.1). Cela signifie que les différentes questions à résoudre doivent être régies par les normes légales ou les principes

juridiques qui sont adaptés à chacune d'elles ; chaque question – par exemple la résiliation du contrat – doit être toutefois soumise aux dispositions légales d'un seul et même contrat (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A 335/2018 précité consid. 4.1 et les arrêts cités) ; en effet, vu la dépendance réciproque des différents éléments du contrat mixte ou composé, il n'est pas possible que la même question soit réglée de manière différente pour chacun d'eux (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A 335/2018, précité).

### **E. 3.3**

En l'espèce, il n'apparaît pas que le recourant ait soulevé l'incompétence rationae materiae devant le premier juge, la décision attaquée précisant au contraire que le locataire a admis qu'une partie des loyers objets de l'avis comminatoire du 6 mars 2023 n'avait pas été réglée, ce que confirme la teneur du procès-verbal de l'audience du 23 août 2023. Le recourant a donc procédé devant l'autorité de première instance sans soulever d'objection. De toute manière, c'est à bon droit que le premier juge, examinant d'office sa compétence en application de l'art. 60 CPC, l'a considérée comme acquise. En effet, il a relevé à juste titre que par courrier du 17 avril 2023, accompagné de la formule officielle de résiliation de bail, l'intimée avait déclaré résilier le contrat de bail litigieux en application de l'art. 257d CO, ce qui fondait la compétence du juge de paix en vertu de l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ. En outre, même en examinant l'ensemble des rapports contractuels ayant lié les parties (ici contrat de sous-location et contrat de vente), on ne discerne aucune objection, telle que formulée par la jurisprudence précitée, à ce que les règles spécifiques du contrat de bail soient appliquées à ladite résiliation. En effet, l'intimée a également mis fin au contrat de vente de fonds de commerce par pli

- 11 - recommandé du 10 novembre 2022, en déclarant l'annulation de ce contrat pour défaut de versement des acomptes prévus, de sorte que la fin des rapports contractuels entre les parties a été signifiée par l'intimée en respectant à la fois les dispositions contractuelles (art. 3 du contrat de vente de fonds de commerce) et les dispositions applicables en matière de bail. Il s'ensuit que le juge de paix était bien compétent pour traiter la requête en cas clair déposée par l'intimée.

### **E. 4.1**

Le recourant conteste ensuite la réalisation d'un cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC. Il se prévaut à cet égard du montant qu'il a déjà versé à ce jour pour l'achat du fonds de commerce de l'intimée et qui serait selon lui largement exagéré, arguant qu'avec la résiliation du bail il serait victime d'un « véritable hold-up judiciaire ». Il se prévaut également de l'art. 254 CO, en faisant valoir que le contrat qu'il a signé serait contraire à cette disposition.

#### **E. 4.2.1.1**

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC 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). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la

- 12 - production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure en cas clairs est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités ; TF 4A\_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A\_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

#### **E. 4.2.1.2**

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 références 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).

- 13 -

#### **E. 4.2.2**

A teneur de l'art. 254 CO, une transaction couplée avec le bail d'habitations ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée. Cette disposition prohibe une transaction couplée avec le bail dans laquelle l'accord de volonté entre les parties n'est qu'apparent. La volonté du locataire est donc viciée. Il faut pouvoir admettre que le locataire n'aurait pas conclu la transaction couplée avec le bail s'il avait été entièrement libre de se déterminer. Pour être illicite au sens de l'art. 254 CO, la transaction couplée doit constituer la condition sine qua non du bail. On ne peut parler de transaction couplée illicite au sens de l'art. 254 CO que lorsque l'intérêt du preneur ou du futur locataire ne porte que sur le contrat de bail et que le bailleur fait dépendre sa conclusion ou sa continuité d'une autre transaction (ATF 118 II 157 consid. 3c, JdT 1993 I 648). La conclusion de la transaction couplée doit constituer en quelque sorte le prix à payer par le locataire pour obtenir le bail ou son renouvellement. Pour être applicable, l'art. 254 CO exige de plus qu'il y ait absence de lien direct entre les obligations contractées par le locataire dans la transaction couplée et l'usage de la chose louée. En cas d'important déséquilibre entre les prestations, il peut y avoir une transaction couplée même en cas de relation directe entre les deux contrats (CACI 10 septembre 2013/467 consid. 3c et les références citées). Le locataire qui tarderait à se

prévaloir de la nullité de la transaction couplée commettrait, selon les circonstances, un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (CACI 10 septembre 2013/467 consid. 3c).

### **E. 4.2.3**

En l'espèce, le recourant ne conteste pas avoir été en demeure du paiement d'une partie du loyer, tant au moment de l'avis comminatoire qui lui a été adressé le 6 mars 2023 qu'au moment de la résiliation du bail intervenue le 17 avril 2023. Partant, le constat du premier juge selon lequel l'entier du loyer n'a pas été réglé dans le délai comminatoire imparti doit être confirmé, tout comme son constat selon

- 14 - lequel le bail en cause a été valablement résilié selon l'art. 257d CO. On relèvera à cet égard que le défaut de paiement n'a été pris en compte que pour la part non réglée du loyer et non pas pour l'arriéré des acomptes en paiement du prix de vente du fonds de commerce, de sorte que les objections du recourant relatives au caractère exorbitant de ce prix de vente ne sont pas recevables. Quant à l'invocation de l'art. 254 CO elle est ici vaine, car cette disposition traite d'une toute autre hypothèse, soit du cas où le locataire se voit contraint de signer ou de maintenir un bail à la condition d'une autre transaction qui ne présente aucun intérêt pour lui et qui n'est pas en relation directe avec l'usage de la chose louée. Or, en l'espèce il est évident que pour reprendre le fonds de commerce de l'intimée, le recourant devait à la fois conclure une vente et un bail pour exploiter celui-ci. Il existait donc bien une relation directe entre le bail en cause et la vente dudit fonds de commerce, étant relevé que le recourant avait manifestement un intérêt à la conclusion de ces deux contrats. En définitive, c'est à raison que le premier juge a considéré que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC, les objections invoquées par le recourant pour s'opposer à la résiliation du contrat de bail en cause étant manifestement mal fondées.

### **E. 5**

Au vu des considérations qui précèdent, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté (art. 322 al. 1 in fine CPC) et l'ordonnance confirmée. L'effet suspensif au recours ayant été accordé, le premier juge fixera un nouveau délai au recourant pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ;

- 15 - BLV 270.11.5]), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Le dossier est retourné au premier juge pour fixation d'un nouveau délai d'expulsion. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge du recourant R. \_\_\_\_\_. V. L'arrêt est exécutoire. La présidente : Le greffier :

- 16 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. R. \_\_\_\_\_, - Me Giuliano Scuderi (pour Q. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 la Riviera-Pays-d'Enhaut. Le greffier :

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