

VD_GERICHTE PT06.015125 vom 16. Oktober 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-10-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT06.015125

FR: VD_GERICHTE PT06.015125 du 16 octobre 2007

IT: VD_GERICHTE PT06.015125 del 16 ottobre 2007

Erwägungen

E. 2

Auparavant I. _____ avait repris le mobilier laissé par l'ancien locataire des locaux, P [...] SA, qui désirait le lui céder pour Fr. 30'000.-, voire Fr. 35'000.- selon une lettre de P [...] SA à la régie, du

E. 5

a) Un contrat de bail d'une durée initiale d'environ 10 ans pour la location des locaux du tea-room avait été passé le 23 mai 2003 entre la société de gérance et courtage immobilier Chamot et Cie SA (représentante de la bailleuse B [...] SA) et I. _____, avec entrée en vigueur au 15 août 2003. Ce bail a été transféré à les époux X. _____ dès le 1er janvier 2004 selon un avenant signé le 2 décembre 2003 par Chamot et Cie SA, I. _____ ainsi que les époux locataires. Le loyer net s'élevait à Fr. 3'000.- par mois, plus Fr. 130.- d'acompte sur frais accessoires. Le contrat précisait toutefois que le prix du loyer serait de Fr. 2'500.- du 15 août 2003 au 30 septembre 2004, de Fr. 2'600.- du 1er octobre 2004 au 30 septembre 2005, de Fr. 2'700.- du 1er octobre 2005 au 30 septembre 2006, de Fr. 2'850.- du 1er octobre 2006 au 30 septembre 2007 et de Fr. 3'000.- à partir du 1er octobre 2007. b) Selon une quittance établie le 27 janvier 2004 par G [...] Sàrl, les époux X. _____ ont payé le premier acompte de Fr. 10'000.- pour la reprise de l'établissement (contre une lettre de change signée le 28 novembre 2003). Ils ont également versé la somme de Fr. 20'000.- à I. _____ durant le mois de janvier 2004 ainsi que quatre mensualités de Fr. 1'500.-, puis une fois Fr. 2'160.-. Un montant total de Fr. 38'160.- a donc été acquitté par les époux pour l'achat du fonds de commerce, dans le courant de l'année 2004.

E. 6

La demanderesse et son mari ont obtenu un crédit brasseur de Fr. 40'000.- versé le 26 janvier 2004 sur leur compte.

E. 7

Début 2004, les époux les époux X. _____ ont entrepris des démarches en vue de pouvoir exploiter l'établissement sous la forme d'un "café-bar" plutôt que d'un "tea-room", avec ouverture le soir. Dans l'esprit des parties, ce changement d'affectation devait permettre aux exploitants de tirer de l'établissement un rendement nettement supérieur à celui d'un tea-room, du fait de la possibilité d'y vendre de l'alcool, mais surtout grâce à l'extension des horaires en soirée et à la création d'une terrasse. Aux dires convaincants du courtier René C [...], c'est cette perspective qui avait justifié le prix du fonds de commerce, nettement supérieur à celui d'un tea-room, d'où la troisième condition émise dans la convention; les travaux nécessaires à ce changement d'affectation ont été mis à l'enquête du 24 février au 15 mars 2004. Le 9 février 2004, la police du commerce a toutefois délivré à M.X. _____, dans un premier temps, une licence pour exploitation

- 5 - d'un "café-bar", "avec et sans alcool à consommer sur place". Les heures d'ouverture étaient limitées en soirée à 19 heures du dimanche au vendredi et à 17 heures le samedi. Aucune diffusion de musique n'était autorisée, sauf autorisation spéciale de la municipalité. Cette licence était valable du 1er janvier au 31 décembre 2004. La transformation envisagée a fait l'objet d'une opposition début mars 2004, puis a été soumise à la détermination des instances cantonales concernées. La Municipalité de Lausanne a finalement refusé le changement d'affectation sollicité, par décision du 16 juin 2005, à la suite du refus d'un service cantonal transmis par la CAMAC le 6 avril 2005.

E. 8

Le 19 avril 2004, Chamot et Cie SA (ci-après dénommée la régie) a écrit une lettre à les époux X. _____ afin de leur réclamer le paiement du loyer du mois d'avril qui s'élevait à Fr. 2'630.-. Le 17 juin 2004, les époux les époux X. _____ étant en retard dans le versement des loyers des mois de mai et juin 2004, la régie leur a adressé un nouveau courrier afin de leur en demander le paiement; le loyer du mois d'avril avait été réglé le 21 avril. La régie a informé I. _____, par courrier du 21 juin 2004, des retards accusés par les locataires dans le paiement du loyer du tea- room et lui a demandé de faire face à ses engagements en tant que preneur du bail en payant le montant de Fr. 5'260.-. Elle lui a également fait part de sa "stupeur", après avoir pris connaissance de la convention de remise du 1er octobre 2003, communiquée par les locataires le 24 mai 2004, car elle n'aurait "jamais été d'accord que M. et Mme les époux X. _____ paient un prix pareil pour le droit d'exploiter les locaux". Le 30 juin 2004, la régie a mis en demeure les époux X. _____ de payer les loyers de mai et juin 2004, soit un montant de Fr. 5'260.- dans les trente jours, sous la menace de résilier le bail (art. 257 d al. 1 CO) et d'intenter des poursuites à leur encontre; elle en a également informé I. _____. A la même date, ce dernier a écrit aux époux les époux X. _____ qu'il avait pris bonne note de leur souhait, exprimé la veille lors d'un entretien, de continuer l'exploitation de leur commerce; il leur demandait copie de leurs récépissés de paiement. Le 4 juillet 2004, I. _____ a écrit à les époux X. _____ pour leur réclamer le paiement de deux mensualités dues dans le cadre de la remise du fonds de commerce. Il leur demandait également que le solde du prix de vente lui soit versé, étant donné que les époux s'étaient engagés à le lui verser aussitôt que la vente de leur établissement "S [...] Kebab" aurait au lieu. Or, cette vente s'est conclue le 9 juin 2004 et le prix de Fr. 40'000.- a été encaissé par les époux les époux X. _____ le 5 juillet 2004.

- 6 - Jusqu'au 15 juillet 2004, les époux les époux X. _____ devaient verser à la régie, parallèlement au loyer du café-bar ("Le T [...]"), celui du "S [...] Kebab" de Fr. 2'050.- par mois. Le 12 juillet 2004, la régie leur confirmait avoir reçu Fr. 11'275.- à ce titre, en plus de Fr. 6'225.- pour le café-bar payés le 8 juillet. Les époux n'ayant pas payé les mensualités réclamées le 4 juillet, I. _____ les a mis en demeure par lettre du 16 juillet 2004 de respecter leur engagement dans les 30 jours, sous peine d'annuler la convention de vente. Le 23 août 2004, les époux X. _____ ont écrit une lettre à I. _____ afin de lui réclamer le remboursement des Fr. 30'000.- qu'ils lui avaient payés pour l'achat du fonds de commerce ainsi que toutes les mensualités (de Fr. 1'500.-) acquittées. Ils invoquaient le fait que, renseignements pris auprès de la régie, il n'avait fourni aucun papier prouvant l'achat du fonds de commerce et la régie n'acceptait pas qu'il vende ce qui ne lui appartenait pas. Le 24 août 2004, le solde du loyer de juillet et le loyer d'août 2004 étant restés impayés, soit Fr. 4'295.- après déduction de l'acompte versé, la régie a dû une nouvelle fois adresser un

courrier aux époux les époux X. _____ afin de leur en réclamer le paiement. Par courrier du 6 septembre 2004, I. _____ a menacé les époux X. _____ de demander à la gérance l'annulation de l'avenant au bail à loyer des locaux commerciaux et de récupérer son fonds de commerce s'ils persistaient à ne pas payer le loyer ainsi que le solde dû pour la reprise du fonds de commerce. Les époux les époux X. _____ lui ont répondu le 15 septembre 2004 en ces termes : "Suite à votre lettre du 6 ct, je vous informe que Mme D [...] de la régie Chamot m'a indiqué que vous aviez racheté le matériel pour la modique somme de CHF 3'000.- et vous, vous nous vendez ce matériel pour un montant de CHF 90'000.-, ceci est une pure escroquerie et c'est sur la demande de la régie que nous avons arrêté les versements de CHF 1'500.- /mois et vous savez très bien que le bail et à notre nom et que vous ne pouvez pas récupérer le fond de commerce, cela ne se passe pas comme ça. Vu que vous n'avez eu aucun frais dans le commerce, nous vous proposons de nous restituer la somme de CHF 30'000.- et de garder les CHF 7'500.-. Nous pensons qu'un bénéfice de CHF 4'500.- est bien payé juste pour nous avoir cédé le bail. Nous attendons de vous une réponse rapide concernant cette proposition. Sinon, nous nous verrons dans l'obligation de poursuivre cette affaire avec notre avocat."

- 7 - Après avoir réclamé le 14 septembre 2004 le paiement des loyers des mois de juillet à septembre, la régie a adressé, le 23 septembre 2004, une nouvelle mise en demeure à les époux X. _____, ainsi qu'à I. _____ en tant que co-débiteurs solidaires, de payer lesdits loyers, dans les 30 jours, soit un montant total de Fr. 6'925.-, sous la menace de résilier le bail. les époux X. _____ ont écrit le 22 octobre 2004 à la régie afin d'obtenir un délai de paiement supplémentaire. Le 2 novembre 2004, les loyers n'ayant toujours pas été acquittés, la régie a chargé l'agent d'affaires Decollogny de mettre une dernière fois en demeure les époux les époux X. _____ avant de requérir une poursuite à leur rencontre et de faire valoir leur droit de rétention. Le 10 novembre 2004, en réponse au courrier que lui avait adressé I. _____ lui demandant "d'annuler l'avenant au bail", l'agent d'affaires lui a confirmé qu'il n'était pas possible d'annuler l'avenant au bail concédé à les époux X. _____ et qu'une rétrocession du bail en sa faveur ne serait possible qu'à la condition d'obtenir l'accord express des bailleurs des locaux. Il a également rappelé à I. _____ qu'il demeurerait solidairement responsable avec les locataires des obligations découlant du bail jusqu'au terme de celui-ci, mais au plus pour deux ans, soit jusqu'au 1er janvier 2006. N'ayant pas obtenu l'acquiescement de la somme réclamée, l'agent d'affaires a déposé une réquisition de poursuite pour le compte de la régie auprès de l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Lausanne-Ouest contre les époux X. _____. Ledit office a procédé le 18 novembre 2004 à l'inventaire des biens garnissant les locaux soit : un billard, un bar structure métallique, un entourage en skai, douze éléments, vingt-cinq chaises, un bar avec tiroirs frigorifiques, un comptoir à pression, une machine à café et une caisse enregistreuse. Tous ces biens ont été estimés à Fr. 2'120.- et déclarés insaisissables au sens de l'art. 92. al. 2 LP. Le 19 novembre 2004, l'agent d'affaires a notifié à les époux X. _____ la résiliation du contrat de bail des locaux commerciaux avec effet au 31 décembre 2004 pour faute de paiement des loyers, suite à l'avis comminatoire du 23 septembre 2004. Il a par ailleurs fait notifier deux poursuites distinctes à les époux X. _____ pour le montant de Fr. 15'115.- chacune, plus intérêts et frais, valeur au 31 décembre 2004, auxquelles les époux ont fait opposition totale, dont la mainlevée provisoire a été requise. Au 24 novembre 2005, une poursuite d'un montant de Fr. 5'640.- était en cours contre A.X. _____ et quatre actes de défaut de biens d'un montant de Fr. 59'329.50 avaient été délivrés contre elle, d'août à novembre 2004. Du côté de M.X. _____, des

poursuites d'un montant d'environ Fr. 21'650.- étaient en cours au

- 8 - mois de décembre 2005 (sans compter la poursuite intentée pour les loyers).

E. 9

les époux X._____ ont cessé l'exploitation de l'établissement le 31 décembre 2004, en laissant les loyers de juillet à décembre 2004 impayés. a) Lorsqu'ils ont quitté les lieux, au tout début du mois de janvier, la demanderesse n'a emporté que le périssable, avec l'intention de revenir un peu plus tard pour récupérer le mobilier (billard, jeux de fléchettes, jeux électroniques, bar, frigo américain, ordinateur et télévision, caisse enregistreuse, tables, un coffre et des machines à café, aspirateur, ...). Les jeux électroniques leur avaient été remis en dépôt par une société genevoise qui avait fait faillite; elle les aurait alors rachetés et aurait continué à les utiliser dans un nouvel établissement; elle comptait les récupérer durant le mois de janvier 2005, ainsi que le reste du matériel, mais elle dit n'avoir pu le faire en raison du changement des serrures de l'établissement. Lorsqu'elle s'est adressée à la régie, qui lui a conseillé de convenir d'un rendez- vous avec I._____, ce dernier ne lui a restitué, selon elle, que quelques cartons contenant divers papiers administratifs et factures. b) Aux dires du défendeur, lorsqu'il est retourné dans les locaux avec le courtier, il a constaté la présence d'un billard, d'un jeu de fléchettes, d'un frigo américain, d'un bar avec des tabourets et d'une caisse enregistreuse. En revanche, il a dû constater que la demanderesse et son mari avaient vendu divers objets qui leur avaient été remis lors de la vente du fonds de commerce, notamment un four à pizza, une chambre froide, des étagères et des vitrines qui étaient destinées à l'exploitation d'un dépôt de pain. La demanderesse, n'ayant pas d'autorisation de cuisiner, n'avait pas l'utilité d'un four à pizza, ni d'étagères pour le dépôt de pain de l'ancienne boulangerie. Son mari les avait par conséquent vendus pour un montant de Fr. 2'000.- environ. Selon elle, la chambre froide et le frigo étaient restés dans les locaux du bar après leur départ le 31 décembre 2004. c) Philippe G [...], client régulier du tea-room et ami de la demanderesse, entendu comme témoin, avait aidé cette dernière à débarrasser les locaux; selon lui, elle avait laissé sur place du mobilier qui lui appartenait, avec l'intention de revenir le chercher plus tard, notamment un bar en alu, un jeu "Megatouch", un frigo américain, des tabourets de bar, un ordinateur, une télévision, des tables et des chaises, une caisse enregistreuse et deux machines à café. Aux dires de Gilles T [...], fils de la demanderesse entendu comme témoin, cette dernière devait encore récupérer dans les locaux un jeu de fléchettes, un autre jeu électronique, un ordinateur avec imprimante, une caisse enregistreuse, deux machines à café, un frigo américain; il évaluait ces objets à Fr. 12'000.- environ. Il restait

- 9 - aussi un billard (pour lequel sa mère payait des mensualités), un bar, des tables et des chaises et des tabourets de bar. Selon Claudine R [...], parente de la demanderesse entendue comme témoin, elle s'est rendue compte en passant devant l'établissement en mars ou avril 2005 – elle habite dans le quartier – que tout avait disparu : il ne restait plus ni billard, ni jeux électroniques. Lorsque les nouveaux tenanciers ont ouvert, elle a pu voir, en se rendant dans le tea-room, qu'il ne restait que le mobilier usuel (tables, chaises, bar, ...). d) Un état des lieux s'est déroulé le 3 janvier 2005. Le procès- verbal établi à cette occasion mentionne que les locaux n'avaient pas été vidés, ni nettoyés – notamment en raison de la prise d'inventaire et, selon Madame De M [...] de la régie, parce que des travaux devaient être entrepris. Trois clefs de l'établissement ont été restituées par A.X._____ à la régie qui les a ensuite remises à I._____ le 3 février 2005. Lors de l'état des lieux, la régie et les époux X._____ ont signé une convention de sortie selon laquelle ces derniers

reconnaissaient devoir le solde du loyer de juillet 2004, les loyers d'août à décembre 2004 ainsi que les frais d'agent d'affaires, soit un total de Fr. 17'815.-. Ils s'étaient engagés à acquitter cette somme en débloquent la garantie de loyer constituée auprès de Swiscaution. Il y est également précisé que les locaux n'avaient pas été vidés ni nettoyés en attendant la décision pour la reprise par la personne proposée. L'état des lieux n'énumère pas les objets qui se trouvaient dans les locaux. e) Selon un courrier de la régie à les époux X. _____ du 7 janvier 2005, les renseignements en sa possession ne lui permettaient pas de donner une suite favorable à la demande de reprise de M. T [...], fils de la demanderesse; les locaux devaient en conséquence être vidés et nettoyés pour le 15 janvier 2005, étant précisé qu'une clef resterait à leur disposition chez le concierge de l'immeuble. Le 11 janvier 2005, la régie a reçu de Swiscaution le montant de Fr. 17'815.- pour le compte de les époux X. _____, en remboursement des loyers dûs s'élevant à Fr. 15'115.- et des frais de poursuite d'un montant de Fr. 2'700.-. Le 14 janvier 2005, A.X. _____ a encore écrit à la régie afin de l'informer qu'elle avait trouvé un acquéreur pour le fonds de commerce, qui serait d'accord de le reprendre au prix de Fr. 30'000.- et qu'elle payerait encore le loyer de janvier 2005, l'acquéreur étant prêt à reprendre le commerce au 1er février. La régie n'est pas revenue sur sa décision.

E. 10

Le 19 janvier 2005, la régie a conclu un nouveau contrat de bail avec I. _____ concernant les locaux de l'établissement "Le T [...]" (anciennement "Le F [...]"), avec effet du 1er février 2005 au 1er

- 10 - avril 2010, le loyer demeurant fixé et échelonné comme dans le bail initial du 23 mai 2003.

E. 11

Le 25 janvier 2005, n'ayant pu accéder à l'établissement en raison d'un changement de serrures, A.X. _____ a écrit à la régie afin de lui demander une clef. Elle s'indignait de la brièveté du délai imparti pour libérer les lieux et du fait que des tiers avaient consulté ses "papiers personnels et confidentiels". Elle disait attendre impatiemment des nouvelles "ainsi que la reprise du commerce, car il m'appartient encore". Par lettre du 28 janvier 2005, la régie a informé les époux X. _____ que les locaux allaient être reloués par I. _____ à partir du 1er février 2005 et qu'ils seraient par conséquent libérés dès cette date, sous réserve d'une indemnité d'occupation de Fr. 2'730.- pour janvier 2005, et du solde du décompte de chauffage de 2004-2005. Par courrier de leur conseil d'alors du 29 juin 2005, les époux X. _____ ont fait parvenir à la régie la liste des meubles et objets laissés dans les locaux, lui demandant s'ils pouvaient les récupérer, cas échéant comment. Cette liste, datée du 29 juin 2005, est libellée comme suit (p. 28 bis ci-après) : Liste des meubles et objets de M. et Mme les époux X. _____ se trouvant dans les locaux du Café "Le T [...]" à l'avenue [...] à Lausanne 1 billard 1 jeu de fléchettes électronique 1 jeu électronique "Megatouch" fléchettes, matériel pour le jeu 1 petit bar alu avec 2 tabourets 1 frigo-congélateur américain 1 ordinateur complet, 1 imprimante-copieur couleur, 1 table d'ordinateur 2 calculatrices dont 1 avec rouleau papier 1 caisse enregistreuse "Omron" d'une valeur de Fr. 4'000.- 1 table ronde avec 6 chaises 1 fauteuil plastic vaisselle, services, poêle câble lumineux, matériel électrique 1 paire de rideaux 1 coffre-fort 2 machines à café professionnelles 1 aspirateur 1 appareil à vapeur 2 ventilateurs (1 sur pied, 1 au plafond) 1 collection de bouteilles, verres Desperados verres, tasses, sous-tasses, verres à thé, déci,

cuillères, etc 2 plantes

- 11 - divers objets personnels (cendriers, sac, stylos, briquets etc). Lausanne, le 29 juin 2005 La régie leur a répondu par courrier du 14 juillet 2005 que I._____ était toujours le titulaire du contrat de bail et qu'ils devaient s'adresser directement à celui-ci.

E. 12

a) Le 22 novembre 2005, I._____ a signé une nouvelle convention de remise du fonds de commerce du bar à café "Le T [...]" avec Franklin H [...] E [...] et Laetitia Evelyne M [...]. Le prix a été fixé à Fr. 30'000.- dont Fr. 10'000.- à payer à la signature, Fr. 5'000.- à payer le jour de l'entrée en jouissance prévue le 1er janvier 2006 et Fr. 15'000.- en 15 mensualités dès novembre 2006. La seule condition à laquelle la valeur de la convention était subordonnée est l'obtention ou le transfert du bail à loyer du 19 janvier 2005. Ledit bail leur a été transféré selon un avenant signé le 30 novembre 2005. Un inventaire a été annexé à cette convention; il se présente comme suit (p. 29 bis et 29 ter) : LE T [...] INVENTAIRE Bar Un grand bar d'angle aménagé, en contreplaqué, - une barre en laiton pour mains - une barre en laiton repose pieds - comptoir réfrigéré avec 4 tiroirs coulissants - un meuble de rangement 3 tiroirs - un meuble 1 porte avec plonge double + robinetterie - un meuble de rangement 4 tiroirs + 1 tiroir à marc à café, 1 porte - un meuble de rangement 2 portes et 4 tiroirs - trois étagères - un néon suspendu – petit matériel 5 tabourets de bar avec placet en cuir Cuisine Deux hottes de ventilation Trois étagères Un agencement de cuisine composé de : - une armoire 2 portes 3 tablards - une armoire 3 tiroirs - une armoire 2 portes sous évier - une armoire de rangement ouverte - deux plonges avec robinetterie - trois plaques électriques pivotantes Une petite table

- 12 - Une chaise de bureau Un frigo américain Une machine à laver les verres avec 2 paniers ronds Petit matériel Salle Deux séparations de bois et vitres de décoration Un grand néon (longueur du mur) suspendu Un ventilateur plafond Six appliques murales Une banquette en cuir de 10 places Une banquette en cuir de 6 places Une banquette en cuir de 4 places Quatorze tables carrées Deux tabourets de bar avec placet en tissu Vingt cinq chaises Un tablard pour télévision Une caisse enregistreuse (en l'état) Petite salle Une banque en cuir de 6 places Un petit bar d'appoint en bois et métal Deux grands cendriers Une plante en pot Deux portes d'accès, vitrées Parois de séparation en bois et vitrée, décoration Entrée Deux rideaux Un porte habits Un tapis Couloir Armoires encastrées WC Miroirs Lampes Poubelle Brosses Cave Différents tablards Petit matériel [Trois signatures ou paraphes]" b) Laetitia M [...], entendue comme témoin, a exploité l'établissement à partir du 5 janvier 2006 avec son ami : pâtissière, elle voulait l'ouvrir comme tea-room sans alcool.

- 13 - Lorsqu'elle a vu les locaux à la fin novembre 2005, l'établissement était fermé. Il y restait notamment des tables, des bancs et des chaises, deux machines "Megatouch", un jeu de fléchettes, un frigo américain, une petite machine à café ainsi qu'un billard situé dans une petite salle à l'entrée du bistrot. D'après ses souvenirs, il n'y avait ni ordinateur, ni imprimante, ni télévision, ni caisse enregistreuse. I._____ lui avait dit qu'elle pouvait disposer librement du billard et de jeux électroniques; ces jeux n'entrant pas dans son projet, elle a contacté les entreprises dont les noms figuraient sur les dits jeux, qui les ont repris pour un montant de l'ordre de Fr. 500.- à Fr. 700.-. Elle a entrepris divers travaux de peinture avant d'ouvrir l'établissement au public; la régie a refait les séparateurs de graisse. Aucun état des lieux n'avait été dressé lors de la prise de possession des locaux. Laetitia M [...] a dû arrêter d'exploiter en septembre 2006, n'arrivant pas à faire face aux dépenses. Le

fonds de commerce a été repris par de nouveaux exploitants le 1er décembre 2006; elle avait obtenu pour eux une autorisation de café-bar (avec alcool). La vente s'est réalisée à un prix de Fr. 40'000.-, dont à déduire Fr. 3'000.- de commission.

E. 13

Par courrier de son conseil du 16 mars 2006, A.X. _____ a mis en demeure I. _____ de lui rembourser ce qu'elle et son mari avaient déjà payé dans le cadre de la reprise du fonds de commerce, soit la somme de Fr. 37'500.-. Dit conseil invoquait la nullité de la convention de vente du fait que sa mandante et son mari avaient pris conscience lors d'un entretien avec la régie le 21 juin 2004 que le prix de Fr. 90'000.- était exorbitant et qu'ils n'avaient nullement reçu son approbation comme le prévoit le chiffre 6 des dispositions générales pour locaux commerciaux faisant partie intégrante du bail du 23 mai 2003. De surcroît, il se référait à l'art. 226 i CO – la convention indiquant qu'il s'agissait d'une vente par acomptes – qui prévoyait que les parties sont "tenues de restituer les prestations qu'elles se sont faites" si l'acheteur est en demeure et que le vendeur résilie le contrat. Elle lui réclamait également la restitution des objets qui lui appartenaient, laissés dans l'établissement, et qui ne faisaient pas partie de la convention. Sur réquisition de poursuite du 31 mars 2006 déposée par le conseil de la demanderesse, un commandement de payer d'un montant de Fr. 37'500.- avec intérêt à 5 % dès le 1er octobre 2003 a été notifié à I. _____ le 6 avril 2006. Ce dernier y a fait opposition totale.

E. 14

a) Par demande du 24 mai 2006, A.X. _____ (ci-après la demanderesse) a saisi le Tribunal d'arrondissement de Lausanne de conclusions dirigées contre I. _____ (ci-après le défendeur) tendant à ce que ce dernier soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement de la somme de Fr. 37'500.- plus intérêts à 5 % dès le 1er octobre 2003 (I), à ce que l'opposition totale formulée par I. _____ au commandement de payer notifié dans le cadre de la poursuite no

- 14 - 2178146 soit levée (II) et enfin à ce qu'ordre soit donné à I. _____ de lui restituer sans tarder l'ensemble des biens figurant sur la liste établie le 29 juin 2005 (III). b) Le défendeur a déposé un mémoire de réponse le 5 juillet 2006 en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande du 24 mai 2006, invoquant expressément la prescription. Il expose dans son mémoire renoncer à prendre des conclusions reconventionnelles, par souci de simplification et compte tenu surtout des difficultés financières actuelles de la demanderesse. Il dit avoir dû assumer le paiement inutile de Fr. 40'690.- de loyer et une note d'agent d'affaires de Fr. 1'105.30 (datée du 12 juin 2006). c) La demanderesse s'est déterminée sur la réponse du défendeur en date du 20 septembre 2006 en confirmant, avec suite de frais et dépens, les conclusions de sa demande.

E. 15

A l'audience d'instruction et de jugement du 1er octobre 2007, les parties ont été entendues personnellement, assistées de leur conseil respectif. La demanderesse a expliqué qu'elle et son mari pensaient, lors de la reprise du fonds de commerce, pouvoir amortir rapidement en exploitant leur établissement en café-bar (soit avec alcool) et grâce à l'autorisation de l'exploiter le soir également. L'autorisation leur ayant été refusée, ils étaient alors dans l'obligation de fermer l'établissement à 19 heures du lundi au vendredi et le dimanche, et le samedi à 17 heures. Malgré le fait que leur chiffre d'affaires avait été suffisant pendant une période de six mois, les loyers qu'ils devaient payer étaient à ce point élevés qu'ils n'ont pu

faire face aux dépenses. La demanderesse a modifié sa conclusion III en ce sens qu'ordre soit donné à I. _____ de restituer sans tarder l'ensemble des biens figurant sur la liste établie le 29 juin 2005 (pièce 12) ou à défaut, d'en payer la contre-valeur qui n'est pas inférieure à Fr. 25'000.- avec intérêt à 5 % l'an, dès le 1er janvier 2005. Le défendeur a déclaré s'opposer à la modification de ladite conclusion et a conclu subsidiairement à son rejet. Les autres conclusions des parties ont été confirmées de part et d'autre. Le défendeur a par ailleurs invoqué la compensation, notamment du fait que la demanderesse et son mari ont vendu certains objets faisant partie du mobilier remis lors de la vente du fonds de commerce et qu'ils n'avaient pas le droit de vendre en vertu

- 15 - de l'article 5 de la convention de vente tant que le paiement du prix de vente n'avait pas été totalement acquitté. La conciliation, bien que tentée, n'a pas abouti. Philippe G [...], Wally de M [...] P [...], Gilles T [...], René C [...], Claudine R [...] et Laetitia M [...] ont été entendus en qualité de témoins. La demanderesse a renoncé à l'audition de M.X. _____, ce dernier - dont elle vit désormais séparée - ne s'étant pas présenté à l'audience. Afin de compléter l'instruction quant à la nature de la licence délivrée pour "Le T [...]", le tribunal a encore ordonné d'office production d'une pièce par la police du commerce." Les premiers juges ont considéré en bref que le transfert du bail était intervenu "par accord tripartite dûment formalisé" et que la demanderesse et son mari avaient obtenu un crédit brasseur; en revanche, les autorisations d'exploiter avec alcool avaient été refusées, si bien que l'une des conditions posées dans la convention du 1er octobre 2003 n'était pas réalisée (art. 8). Ils ont également admis que la prétention de la demanderesse n'était pas prescrite. B. I. _____ a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens des deux instances, à libération par voie de réforme, subsidiairement à l'annulation du jugement. Dans le délai prolongé au 11 septembre 2008, le recourant a déposé un mémoire du 4 septembre 2008, puis un mémoire du 5 septembre 2008 avec une lettre du même jour précisant sur quels points le premier mémoire avait été modifié; dans ces mémoires, il a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. Dans son mémoire, A.X. _____ a conclu, avec dépens des deux instances, au rejet du recours et, par voie de recours joint, à la réforme des chiffres I et II du jugement en ce sens que I. _____ doit lui payer la somme de 37'500 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 avril 2006 (I) et que l'opposition formée par I. _____ dans la poursuite no 2178146 de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest est levée définitivement à concurrence de 37'500 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er janvier 2004 (II), les chiffres III, IV et V du même dispositif étant confirmés.

- 16 - I. _____ a conclu, avec dépens, au rejet du recours joint. En droit : 1. En première instance, la valeur litigieuse devait se déterminer sur la base de la conclusion en paiement de 37'500 fr. et sur celle en restitution de divers objets mobiliers, selon conclusions I et III de la demande du 24 mai 2006. La valeur de ces objets est difficile à fixer, mais ne peut dépasser quelques milliers de francs (les principaux objets ont été évalués à 12'000 fr. environ par le témoin Gilles T [...], fils de l'intimée, dont la déposition n'a pas été retenue par les premiers juges; jugement pp. 26 et 40). Le tribunal civil d'arrondissement était compétent pour la présente cause patrimoniale dont la valeur litigieuse était supérieure à 30'000 fr. et inférieure ou égale à 100'000 fr. et qui n'était pas attribuée par la loi à une autre autorité (art. 96b al. 2 et 3 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire, RSV 173.01]). Il a statué dans les formes de la procédure accélérée (art. 336 ss CPC) applicable devant lui (art. 336 let. b CPC). Le recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et le recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ouverts contre un jugement principal rendu par un tribunal

d'arrondissement. Déposé en temps utile, le recours est recevable en la forme. 2. a) Les conclusions libératoires prises par I. _____ dans son recours en réforme reprennent celles de la première instance; elles sont recevables (art. 452 al. 1er CPC).

- 17 - Les conclusions en réforme prises par A.X. _____ par voie de recours joint (art. 466 al. 1 CPC) ne sont ni nouvelles ni plus amples que celles de la première instance; elles sont également recevables. b) Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu en procédure accélérée ou sommaire par un tribunal d'arrondissement ou son président, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1er CPC), qui doit avoir un caractère exceptionnel (JT 2006 III 29, c. 1b pp. 30/31; JT 2003 III pp. 3,

E. 16

et 109). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). 3. a) Lorsque le recours en réforme est ouvert, il l'est pour toute question de droit, de fond et de procédure (art. 452 al. 2 CPC). La violation des règles de la procédure ne ressort donc pas du recours en nullité, voie subsidiaire. La seule réserve a trait au grief touchant à la violation du droit d'être entendu, de par le caractère formel de cette garantie, sous réserve de la correction d'une éventuelle violation de ce droit déjà dans le cadre du recours en réforme. b) Le recourant fait tout d'abord valoir que les règles régissant les solutions testimoniales (art. 296 et 297 CPC) ont été violées, le procès-verbal ne contenant en particulier pas le résultat de ce mode de preuve (mémoire p. 20). La procédure accélérée introduite par la nouvelle du 17 mai 1999 ne connaît pas les solutions testimoniales (art. 340 al. 1 CPC qui ne renvoie pas aux règles de la procédure ordinaire figurant au Titre VIII : Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 340 al. 1 CPC, p. 515; voir aussi note Poudret in JT 1999 III 134). L'introduction des tribunaux d'arrondissement, avec l'application de la procédure accélérée s'agissant

- 18 - tant des causes patrimoniales que des procès en divorce, séparation de corps ou en annulation de mariage, a pour conséquence le fait que les solutions testimoniales ne sont plus appliquées, hormis à quelques procès du droit de la filiation (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., note préliminaire ad art. 296 CPC, p. 449 et n. 2 ad art. 340 CPC, p. 515). Les griefs du recourant tirés d'une violation des dispositions en matière de solutions testimoniales sont ainsi infondés. c) A l'appui de ses moyens de réforme et de nullité (mémoire pp. 12 et 21), le recourant reproche aussi aux premiers juges d'avoir outrepassé les limites de la procédure inquisitoriale limitée en s'écartant "d'une manière extrême des allégués". Le moyen peut être examiné en tant que de besoin dans le cadre du recours en réforme. d) De même, le grief tiré d'une appréciation arbitraire des preuves, soulevé à plusieurs reprises (mémoire p. 8 ch. 11, p. 22 ch. 6 et p. 23 ch. 9), peut être examiné en tant que de besoin dans le cadre du recours en réforme compte tenu du pouvoir d'examen de la cour de céans, qui a été rappelé ci-dessus. Il est donc irrecevable en nullité. 4. a) La question se pose de savoir si les époux X. _____ ont formé un contrat de société simple au sens des art. 530 ss CO. La société simple est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 CO; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4ème éd., 2009, pp. 1116 ss). b) En l'espèce, la convention du 1er octobre 2003 est signée par le recourant, en qualité de vendeur, d'une part, et par la recourante par voie de jonction et son époux M.X. _____, en qualité d'acheteurs, d'autre part. De même, c'est dans une lettre signée par les deux époux que ceux-ci ont confirmé leur désir d'acquérir

"le magasin attenant au nôtre" à G [...] Sàrl (pièce 101). Les époux les époux X. _____, en qualité

- 19 - de cessionnaires, le recourant principal, en qualité de cédant, et le bailleur ont signé le 2 décembre 2003 l'"avenant de transfert de bail à loyer pour locaux commerciaux du 23 mai 2003" (pièce 103). De plus, la quittance du 27 janvier 2004 indique que le montant de 10'000 fr. a été reçu de les époux X. _____ (pièce 3). Les lettres des 16 juillet 2004 et 6 septembre 2004 par lesquelles le recourant principal a sommé de payer les mensualités arriérées sous peine d'annulation de la convention ont été adressées aux époux les époux X. _____ (pièces 8 et 9). Dans la lettre du 29 juin 2005, le conseil des époux a indiqué que ceux-ci souhaitaient récupérer des objets personnels restés dans le café "Le T [...]" (pièce 10). L'inventaire du 29 juin 2005 indique également que les meubles et les objets dans cet établissement sont ceux des époux les époux X. _____ (pièce 12). Les premiers juges ont exposé que l'intimée vit désormais séparée de son époux (jugement p. 33). Peu importe. Au vu des éléments qui précèdent, les époux X. _____, qui ont acheté ensemble l'établissement public en cause pour l'exploiter en commun, forment une société simple. c) Les associés sont propriétaires en main commune des créanciers de la société simple envers les tiers (art. 544 al. 1 CO). Ils forment donc une consorité nécessaire sur le plan actif en vertu du droit fédéral. Autrement dit, ils n'ont la légitimation active pour faire valoir des créances concernant la société que pour autant qu'ils agissent conjointement (SJ 1997, 396 précité c. 3c p. 401; cf. aussi TF 4C.70/2000 du 10 avril 2000 c. 2; ATF 116 II 49 c. 4a, JT 1992 I 66; Tercier/Favre, op. cit., n. 7446 p. 1117 et les références). La recourante par voie de jonction n'a pas indiqué qu'elle agissait pour le compte de la société simple (cf. Chaix, CR, n. 7 ad art. 543 CO) et n'a pas produit de pouvoirs de représentation l'autorisant à agir en son nom pour la société simple (cf. Chaix, CR, n. 9 ad art. 543 CO). La

- 20 - convention de vente – et les autres pièces du dossier - ne prévoient pas de solidarité active (art. 150 al. 1 CO) entre les époux X. _____. Il en découle que la recourante par voie de jonction ne pouvait pas ouvrir action seule contre le recourant principal. Les conclusions actives prises par la recourante par voie de jonction doivent dès lors être rejetées. Cela scelle le sort de la procédure, donc du recours principal et du recours joint. 5. Par surabondance, il y a lieu de faire les considérations qui suivent. Les premiers juges ont établi la réelle et commune intention des parties pour ce qui concerne la convention et, dans ce cadre, ont retenu que la troisième condition de son art. 8 impliquait l'obtention d'une autorisation d'exploiter en soirée. Il s'agit donc d'une interprétation subjective, qui relève de l'appréciation des preuves (Corboz, in *Le contrat dans tous ses états*, p. 272) et constitue une constatation de fait (ATF 133 III 675, JT 2008 I 508, c. 3.3 p. 514). Le recourant, représenté par un avocat, n'a pas requis la verbalisation des déclarations des témoins entendus à l'audience de jugement, alors qu'il en avait la faculté (JT 2001 III 80 c. 2c). En l'état du dossier, le recourant principal n'est pas en mesure d'établir que l'appréciation des preuves ne serait pas conforme. Tout du moins, l'appréciation des preuves est compatible avec le dossier. A l'issue de son interprétation subjective, le tribunal a retenu que la convention était notamment soumise à la condition selon laquelle la recourante par voie de jonction et son mari devaient obtenir une autorisation d'exploiter en soirée avec alcool. On peut se demander s'il s'agit d'une condition suspensive ou résolutoire dès lors qu'il n'est pas contestable que les époux ont commencé à exploiter l'établissement et que les cocontractants avaient déjà effectué leurs prestations

- 21 - contractuelles, une partie tout du moins. On pourrait penser à une exécution anticipée, restant toutefois soumise à une condition suspensive. On peut aussi envisager une condition négative résolutoire (la non survenance de l'autorisation d'exploiter en soirée). Ce point peut demeurer indécis, les règles sur l'enrichissement illégitime s'appliquant dans les deux cas de figure. 6. Le recourant fait valoir que la créance de la recourante par voie de jonction était prescrite. a) Les premiers juges ont considéré que la prescription d'un an prévue par l'art. 67 al. 1 CO n'était pas acquise (jgt pp. 31 et 38). b) Le recourant soutient que les acheteurs ont cessé d'exploiter leur établissement le 31 décembre 2004 (jugement p. 25) et que déjà "le 19 novembre 2004, l'agent d'affaires a notifié à les époux X. _____ la résiliation du contrat de bail des locaux commerciaux avec effet au 31 décembre 2004 faute de paiement des loyers, suite à l'avis comminatoire du 23 septembre 2004" (jugement p. 25) (mémoire p. 3 ch. 3). Selon le recourant, le délai de prescription court dès "la désertion des locaux" par l'intimée (mémoire p. 4 ch. 4) ou dès l'annulation de facto de la convention (mémoire p. 4 ch. 5), mais en tout cas pas dès le moment où la troisième condition posée par la convention ne s'est pas réalisée (mémoire p. 4 ch. 5 et 6). c) Aux termes de l'art. 67 CO, l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit. Selon la jurisprudence, le créancier a connaissance de son droit de répétition et le délai de prescription commence à courir lorsque est atteint le degré de certitude à partir duquel on peut dire, selon les règles de la bonne foi, que le créancier n'a plus de raison ou n'a plus la possibilité de recueillir davantage d'éclaircissements et qu'il dispose d'autre part de

- 22 - suffisamment d'éléments pour ouvrir action, de telle sorte que cette démarche peut être raisonnablement exigée de lui. La certitude relative au droit de répétition suppose la connaissance de la mesure approximative de l'atteinte au patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi (ATF 129 III 503 c. 3.4, JT 2004 I 35; cf. aussi Petitpierre, Commentaire romand, n. 3 et 6 ad art. 67 CO, pp. 456/457). La recourante par voie de jonction et son époux ont initié une procédure d'autorisation au début 2004. Les travaux nécessaires au changement d'affectation ont été mis à l'enquête en février 2004. L'époux de la recourante a dans l'intervalle obtenu une licence d'exploitation avec alcool jusqu'à 19 heures. Par décision du 16 juin 2005, le changement d'affectation a été refusé (jugement p. 21). Le tribunal a retenu cette date du 16 juin 2005 comme point de départ de la prescription et admis que la recourante avait interrompu la prescription le 6 avril 2006 avant d'ouvrir action le 24 mai 2006 (cf. jugement pp. 37/38). La situation n'est pas si claire que ce qu'a retenu le tribunal. Le bail de l'établissement dont bénéficiait la recourante et son époux a été résilié pour le 31 décembre 2004 pour défaut de paiement du loyer. Dès janvier 2005 la recourante et son époux savaient donc que l'exploitation était terminée et qu'en corollaire, la procédure d'autorisation était dépourvue de tout objet pour ce qui les concernait, faute de disposer du bail. Dès janvier 2005, l'intimée et son époux disposaient donc de tous les éléments nécessaires pour ouvrir action dès lors qu'il ne faisait alors plus de doute qu'ils ne bénéficieraient pas eux-mêmes d'une autorisation d'exploiter le soir. Les prétentions tirées d'un enrichissement illégitime sont ainsi prescrites, la recourante ayant interrompu la prescription au plus tôt par sa réquisition de poursuite du 31 mars 2006 (pièce 14). Au surplus, les prétentions de la recourante par voie de jonction n'ont pas d'autre fondement. Un fondement contractuel est exclu, la convention de 2003 n'ayant en particulier pas été invalidée en temps utile pour vices du consentement (art. 31 CO), en supposant même que le

- 23 - courrier du conseil de la recourante seule vaille invalidation, ce qui est du reste douteux. Le recours principal doit donc être admis pour cet autre motif également. 7. Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner les moyens de nullité subsidiaires développés par le recourant principal. 8. En définitive, le recours principal doit être admis et le recours joint rejeté. Le dispositif du jugement doit être réformé en ce sens que la demande déposée le 24 mai 2006 par A.X. _____ contre I. _____ est rejetée (chiffre I), que l'opposition formée par I. _____ dans la poursuite n° 2178146 de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest est maintenue (chiffre II) et que la demanderesse doit verser au défendeur la somme de 6'640 fr. à titre de dépens (chiffre IV). Le jugement est confirmé pour le surplus. Les frais de deuxième instance sont arrêtés à 576 fr. pour le recourant principal et à 398 fr. pour la recourante par voie de jonction. La recourante par voie de jonction doit verser au recourant principal la somme de 3'076 fr. (576 fr. pour les frais de deuxième instance et 2'500 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil) à titre de dépens de deuxième instance.

- 24 - Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours principal est admis. II. Le recours joint est rejeté. III. Le jugement est réformé aux chiffres I, II et IV de son dispositif comme il suit : I. La demande du 24 mai 2006 déposée par A.X. _____ contre I. _____ est rejetée. II. L'opposition formée par I. _____ dans la poursuite n° 2178146 de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest est maintenue. IV. La demanderesse doit verser au défendeur la somme de 6'640 francs (six mille six cent quarante francs) à titre de dépens. Il est confirmé pour le surplus. IV. Les frais de deuxième instance sont arrêtés à 576 fr. (cinq cent septante-six francs) pour le recourant principal et à 398 fr. (trois cent nonante-huit francs) pour la recourante par voie de jonction. V. La recourante par voie de jonction A.X. _____ doit verser au recourant principal I. _____ la somme de 3'076 fr. (trois mille septante-six francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 25 - Le président : Le greffier : Du 1er avril 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : - Me Philippe Rossy (pour I. _____), - Me Patrick Sutter (pour A.X. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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).

- 26 - 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 : - Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne. Le greffier :

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