

VD_GERICHTE XC11.009588 vom 13. März 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC11.009588

FR: VD_GERICHTE XC11.009588 du 13 mars 2013

IT: VD_GERICHTE XC11.009588 del 13 marzo 2013

Erwägungen

E. 5

Il est constaté que le bail à loyer commercial liant notamment A.D. _____ à U. _____ a expiré le 30 avril 2012.

E. 6

Il est constaté que le bail à loyer commercial en question lie également U. _____ à la société V. _____ Sàrl, d'une part, ainsi qu'à B.D. _____, d'autre part.

E. 7

Une première prolongation du bail à loyer commercial en question est octroyée pour une durée de 6 ans.

- 4 -

E. 8

Mme U. _____ paiera solidairement à A.D. _____, B.D. _____ et V. _____ Sàrl, CHF 450'000.-, avec intérêts moratoires au 1er janvier 2010.

E. 9

Le 4 juillet 2008, divers services administratifs ont procédé à une visite de l'établissement litigieux.

- 7 - L'Office de l'hygiène a établi un rapport le 11 juillet 2008, dont il ressort que la ventilation installée par A.D. _____ dans la partie terrasse qu'il a cloisonnée n'est pas conforme au Règlement d'application de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC, RSV 700.11.1), n'étant dotée d'aucun système de pulsion d'air. Dans un rapport du 24 juillet 2008, le Service d'assainissement a relevé que l'établissement n'était pas conforme à la Loi du 26 mars 2002 sur les auberges et débits de boissons (LADB, RSV 935.31), aucun séparateur de graisse n'étant en fonction. La Police du feu a signalé une non-conformité des voies de fuite. Le 31 juillet 2008, la Police du commerce a écrit aux titulaires de la licence provisoire d'exploiter et d'exercer qu'il avait été constaté que des travaux conséquents avaient été exécutés dans les locaux, notamment la création d'une salle de consommation et la création d'une ventilation, travaux constitutifs d'un changement d'affectation au sens de l'article 103 de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11). Les parties ont été invitées à déposer un dossier complet afin que l'autorité puisse examiner si une régularisation était possible.

E. 10

A.D._____ a été condamné à une peine privative de liberté par jugement rendu le 3 décembre 2008 par le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de La Côte.

E. 11

Par formule officielle du 13 février 2009, U._____ a résilié le contrat de bail pour le 1er octobre 2009. Dans un courrier accompagnant cette résiliation, U._____ a invoqué l'existence de justes motifs consistant, d'une part, dans

- 8 - l'exécution par A.D._____ de travaux constitutifs d'un changement d'affectation des locaux au sens de la LATC sans qu'elle y ait donné son accord et, d'autre part, dans la condamnation du locataire à une peine de prison ferme.

E. 12

Par courrier du 16 mars 2009, A.D._____ a mis U._____ en demeure de procéder, dans un délai au 31 mars 2009, aux travaux suivants, destinés à remédier aux irrégularités visées par les rapports susmentionnés : - installation d'un séparateur de graisse, - installation d'un système de ventilation, - aménagement d'une sortie de secours débouchant sur la terrasse. Dans ce même courrier, A.D._____ a indiqué qu'à défaut d'exécution des travaux susmentionnés dans le délai imparti, il consignerait le loyer. Le 15 mai 2009, A.D._____ a ouvert un compte de consignation de loyer auprès de la Banque cantonale vaudoise et y a versé, successivement, les loyers des mois de juin à octobre 2009. Dans un courrier du 11 juin 2009, le Service d'urbanisme de Lausanne a indiqué que les réalisations existantes (en partie construites sauvagement) étaient situées hors du périmètre constructible et que, dès lors, une régularisation des constructions existantes ne pourrait être autorisée. Ce courrier a été porté à la connaissance de A.D._____ par U._____ lors d'une audience de la Commission de conciliation du 16 juin 2009. Par courrier du 16 juillet 2009, U._____, agissant par son conseil, a rappelé à A.D._____ la teneur du courrier du 11 juin 2009 du Service d'urbanisme de Lausanne et l'a mis en demeure de payer les

- 9 - loyers échus d'ici au 20 août 2009, à défaut de quoi le bail serait résilié pour non-paiement du loyer

E. 13

Par formule officielle du 24 août 2009, U._____ a résilié une seconde fois le contrat de bail, pour le 30 septembre 2009. Dans une lettre accompagnant cette résiliation, U._____ a avancé le motif du non- paiement du loyer par A.D._____, en tant qu'il n'aurait pas valablement consigné les loyers relatifs au mois de juin, juillet et août 2009.

E. 14

A.D._____ a fermé son établissement le 30 novembre 2009, fermeture confirmée par la Police cantonale du commerce selon décision du 24 décembre 2009, subordonnant toute réouverture à des conditions annoncées par avis du 1er avril 2010. A.D._____ n'a pas libéré les locaux ni restitué les clés à U._____.

E. 15

Par requête adressée le 14 février 2011 au Tribunal des baux, A.D._____ a conclu à ce que le contrat de bail le liant à U._____ déploie ses effets jusqu'au 30 avril 2012 (1) et que U._____ soit condamnée à lui payer la somme de 650'000 fr. (2). Par "Demande en annulation de congé et en paiement" adressée le 3 mars 2011 au Tribunal des baux, A.D._____ a pris les conclusions suivantes : "1. Les versements consignés par

A.D. _____ ne seront pas libérés jusqu'à droit connu. 2. Il est constaté que le bail à ferme commercial liant A.D. _____ à U. _____ expira (sic) le 30 avril 2012. 2. (sic) Il est constaté que le bail à ferme commercial en question lie également U. _____ à la société V. _____ Sàrl ainsi qu'à B.D. _____. 3. Une première prolongation de bail à ferme commercial est octroyée pour une durée de 6 ans. 4. Madame U. _____ paiera à A.D. _____ la somme de CHF 450'000.-.

- 10 - 5. La société V. _____ Sàrl et B.D. _____ sont créancières solidaires de la somme de CHF 450'000.- visée au chiffre 4. 6. L'intégralité des frais et dépens est mise à la charge d'U. _____. Par requête du 3 mars 2011, U. _____ a pris les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens : "1. Principale : Donner acte à la requérante qu'elle a accepté la décision de la Commission de Conciliation du 31 janvier 2011 qui stipulait que : a. les loyers ne sont pas valablement consignés b. les loyers consignés sont immédiatement libérés en faveur de la bailleuse c. les résiliations de bail sont valables et prennent effet au 13 janvier 2011 d. aucune prolongation de bail n'est accordée (art. 272 a al. 1 a CO) 1. Subsidiaire : Constaté que les loyers (de juin à octobre 2009) n'ont pas été valablement consignés par A.D. _____. 2. Ordonner la libération de la totalité des loyers consignés (juin à octobre 2009) par A.D. _____ en faveur exclusivement d'U. _____. 3. Constaté que la résiliation de bail pour justes motifs du 13 février 2009 est valable et qu'elle prend effet principalement à la date du 13 janvier 2011 (date de la séance de conciliation) si A.D. _____ n'a pas saisi le Tribunal des Baux en temps utile, subsidiairement à la date du jugement à rendre par le Tribunal des Baux. 4. Constaté que la résiliation de bail pour défaut de paiement du 24 août 2009 est valable et qu'elle prend effet principalement à la date du 13 janvier 2011 (date de la séance de conciliation) si A.D. _____ n'a pas saisi le Tribunal des Baux en temps utile, subsidiairement à la date du jugement à rendre par le Tribunal des Baux. 5. Prononcer que A.D. _____ est débiteur d'U. _____ et lui doit immédiat paiement de CHF 37'718 (trente-sept mille sept cent dix-huit francs) + intérêts à 5% dès le 1er juillet 2011 (échéance moyenne). (Loyers arriérés au 13 janvier 2011 et ne prenant pas en compte la libération des loyers consignés de juin à octobre 2009 en faveur de Mme U. _____. 6. Prononcer que A.D. _____ est débiteur et doit immédiat paiement à U. _____ d'une indemnité d'occupation de CHF 5'240.65 pour la période du 14 janvier 2011 au 3 mars 2011 (date de la présente requête) + intérêts à 5% l'an dès le 3 mars 2011. (Prétentions du 14 janvier 2011 au 13 mars 2011)

- 11 - 7. Prononcer que A.D. _____ est débiteur et doit immédiat paiement à U. _____ d'indemnités d'occupation, subsidiairement de loyers de CHF 110.10 (CHF 3303 / 30) par jour à compter du 4 mars 2011 jusqu'à la date de libération effective des lieux, soit après la destruction des travaux d'une salle de consommation (fermeture par des cloisons en bois d'une partie de la terrasse), et d'une ventilation (installation d'un canal d'extraction d'air sans système de pulsion), etc. 8. Ordonner à A.D. _____ de détruire les travaux effectués sans autorisation sur le site de la parcelle n° [...], plan 28, Commune de Lausanne. - notamment création d'une salle de consommation (fermeture par des cloisons en bois d'une partie de la terrasse), - notamment création d'une ventilation (installation d'un canal d'extraction d'air sans système de pulsion) - etc. 7. Ordonner à A.D. _____ d'enlever la totalité des matériaux, objets desdits travaux de démolition, du site de la parcelle de la requérante, n° [...], plan 28, Commune de Lausanne." Par procédé complémentaire du 19 octobre 2011, U. _____ a complété et précisé ses conclusions comme il suit : "1. Principale Prononcer que la résiliation de bail pour justes motifs du 13 février 2009 est valable et qu'elle prend

effet principalement à la date du 13 janvier 2011 (date de la séance de conciliation), subsidiairement à la date de notification du jugement de la commission de conciliation du 31 janvier 2011 et plus subsidiairement à la date du jugement à rendre par le tribunal des baux, vu les procédures déposées par A.D. _____. 1. Subsidiaire Prononcer que la résiliation de bail pour défaut de paiement du 24 août 2009 est valable et qu'elle prend effet principalement à la date du 13 janvier 2011 (date de la séance de conciliation), subsidiairement à la date de notification du jugement de la commission de conciliation du 31 janvier 2011 et plus subsidiairement à la date du jugement à rendre par le tribunal des baux, vu les procédures déposées par A.D. _____. 1. Plus subsidiaire Prononcer que la résiliation du bail du 13 février 2009 vaut comme résiliation ordinaire et qu'elle prend effet principalement à la date du 13 janvier 2011 (date de la séance de conciliation), subsidiairement à la date de la notification du jugement de la

- 12 - commission de conciliation du 31 janvier 2011 et plus subsidiairement à la date du jugement à rendre par le tribunal des baux, vu les procédures déposées par A.D. _____. 2. Prononcer que les loyers de juin à octobre 2009 n'ont pas été valablement consignés par A.D. _____. 3. Prononcer que la libération de la totalité des loyers consignés (sauf erreur de juin à octobre 2009) par A.D. _____, en faveur exclusivement d'U. _____. 4. Prononcer que A.D. _____ est débiteur d'U. _____ et lui doit immédiat paiement de CHF 78'845.65 (septante-huit mille cent quarante-cinq francs et soixante-cinq centimes) + intérêts à 5% l'an dès le 1er octobre 2011 (échéance moyenne). (Loyers arriérés au 17 octobre 2011) sous déduction des loyers consignés et libérés en faveur de Mme U. _____. 5. Prononcer que A.D. _____ est débiteur et doit immédiat paiement à U. _____ d'indemnités d'occupation, subsidiairement de loyers de CHF 110.10 (3303 / 30) par jour à compter du 17 octobre 2011 jusqu'à la date de libération effective des lieux, soit après la destruction des travaux d'une salle de consommation (fermeture par des cloisons en bois d'une partie de la terrasse), et d'une ventilation (installation d'un canal d'extraction d'air sans système de pulsion), etc., et après la remise complète en l'état initial des locaux loués. 6. Ordonner à A.D. _____ de détruire les travaux effectués sans autorisation sur le site de la parcelle n° [...], plan 28, Commune de Lausanne. - notamment concernant la création d'une salle de consommation (fermeture par des cloisons en bois d'une partie de la terrasse), - notamment concernant la création d'une ventilation (installation d'un canal d'air sans système de pulsion) - etc. 7. Ordonner à A.D. _____ d'enlever la totalité des matériaux, objets desdits travaux de démolition selon chiffre 7 (sic) ci-dessus, du site de la parcelle de la requérante, n° [...], plan 28, Commune de Lausanne. 8. Ordonner à A.D. _____ de remettre les lieux en l'état après avoir procédé à la destruction des travaux selon chiffre 7 ci-dessus et après avoir procédé à l'enlèvement des matériaux selon chiffre 8 ci-dessus."

- 13 - L'audience de jugement a eu lieu le 19 octobre 2011. A cette audience, [...], ancien chef de la Police des constructions, a été entendu comme témoin. Il a confirmé que le périmètre sur lequel se situaient les locaux litigieux se trouvait effectivement en zone non constructible et que dès lors, les travaux exécutés sans permis par A.D. _____ ne pourraient être autorisés. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première

instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant l'autorité inférieure, portaient sur un montant largement supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable, les conclusions formulées en appel n'étant pas nouvelles par rapport à celles prises en première instance (cf. art. 317 al. 2 CPC). 2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 c. 4.3.1). Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (cf.

- 14 - notamment art. 247 al. 2 let. a CPC), il incombe toutefois à l'appelant 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 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 l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 c. 4.3.1). b) 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 à l'appelant 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, n'excluant pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 c. 4.3.1 et les références citées). Il s'ensuit que l'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée; elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 c. 4.3.2 et les références citées).

- 15 - c) En l'espèce, l'appelant ne motive pas son appel d'une manière satisfaisante au regard des exigences rappelées ci-dessus. En effet, il n'indique pas clairement sur quels points et en quoi le jugement attaqué violerait le droit, ni sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par les premiers juges, mais se contente d'exposer, dans une motivation globale "en fait et en droit", une série d'allégations de fait et d'appréciations sans les mettre directement en lien avec les faits retenus par les premiers juges ni avec l'appréciation juridique que ceux-ci en ont fait. Par ailleurs, si l'appelant énonce en vrac toute une série de preuves, il n'y a pas lieu de procéder à l'administration de preuves en seconde instance, dès lors que les constatations de fait du jugement attaqué ne font pas l'objet de critiques dûment motivées et qu'on ne voit au demeurant pas en quoi les preuves proposées seraient susceptibles de modifier, sur des points déterminants pour l'issue du litige, l'état de fait retenu par le tribunal des baux sur la

base des moyens de preuve déjà administrés par celui-ci. d) La Cour de céans n'examinera ainsi que les questions dont on comprend à la lecture du mémoire d'appel qu'elles sont soulevées par l'appelant, à savoir – dans l'ordre résultant du mémoire d'appel – celles relatives à la démolition des travaux visés par le chiffre III du dispositif du jugement attaqué (appel, p. 1 ch. 1-2; cf. c. 5 infra), à la validité de la consignation du loyer effectuée par l'appelant en relation avec la mise en demeure adressée à l'intimée de procéder aux travaux d'élimination de prétendus défauts selon courrier du 16 mars 2009 (appel, p. 3-7 ch. 16-41; cf. c. 4 infra), à l'indemnité réclamée par l'appelant pour des travaux qu'il a effectués (appel, p. 1-2 ch. 3-15 et p. 7 ch. 41-46; cf. c. 6 infra) et à la prétendue qualité de locataire, aux côtés de l'appelant, de B.D._____ et de la société V._____Sàrl (appel, p. 7-10 ch. 47-65; cf. c. 3 infra). 3. a) Dans un grief qu'il convient de traiter en premier lieu, l'appelant soutient que contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, B.D._____ et la société V._____Sàrl disposaient également de la qualité de locataire, de sorte que les mises en demeure et la résiliation du

- 16 - 24 août 2009 seraient nulles faute d'avoir été notifiées également à ces deux personnes. b) Ce grief ne peut qu'être rejeté. En effet, l'appelant ne conteste pas que seul son nom figure sur le bail du 30 avril 2002 sous la rubrique "locataire" et qu'il était seul locataire lors de la conclusion du bail. Il soutient toutefois qu'à partir de janvier 2008, la réelle et commune intention de l'appelant, de l'intimée, de la sœur de l'appelant et de la société V._____Sàrl aurait été d'intégrer ces deux dernières personnes au contrat de bail du 30 avril 2002. Or, par courrier du 28 septembre 2005 adressé à l'intimée par V._____Sàrl ensuite de la constitution de cette société, l'appelant avait requis qu'un nouveau bail soit établi au nom de cette dernière, et par courrier du 27 mars 2006, l'intimée avait expressément informé l'appelant de son refus d'accéder à cette requête. Par la suite, l'intimée a certes signé, les 16 janvier 2008 et 10 avril 2008 de même que début 2009, alors que l'appelant se trouvait en détention, divers formulaires de demande de licence d'exploitation qui indiquaient, en tant que requérants, V._____Sàrl et B.D._____. Cependant, le seul fait que l'intimée ait manifesté son accord au changement des titulaires de la licence, initialement détenue par l'appelant, afin de permettre la poursuite de l'exploitation durant la détention de ce dernier, ne suffit pas à conférer de facto à V._____Sàrl et B.D._____ la qualité de locataires. En effet, comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, la qualité d'exploitant et celle de locataire ne se confondent pas nécessairement – comme en atteste d'ailleurs le fait que l'appelant, seul locataire, n'était pas mentionné dans les demandes de licence d'exploitation qui indiquaient, en tant que requérants, V._____Sàrl et B.D._____ – et aucun autre élément ne permet de considérer que V._____Sàrl et/ou B.D._____ seraient devenues parties au contrat de bail. Le fait qu'une reprise cumulative de dette "faisant entrer dans le champ d'application du contrat du 30 avril 2012" ces deux personnes était selon l'appelant dans l'intérêt de l'intimée, dans la mesure où cela lui donnait le "maximum possible de garanties", ne saurait à l'évidence suffire, en l'absence de tout élément attestant une manifestation concordante de volontés dans ce

- 17 - sens, pour retenir que ces personnes seraient effectivement devenues parties au contrat de bail. 4. a) Dans un grief qu'il convient d'examiner en second lieu, l'appelant soutient qu'il se serait en toute bonne foi cru autorisé à consigner, à partir de début juin 2009, les loyers des mois de juin 2009 à octobre 2009, de sorte que les loyers objet de la mise en demeure envoyée par l'intimée le 16 juillet 2009 étaient réputés payés et que les

premiers juges auraient ainsi admis à tort la validité de la résiliation qui lui avait été signifiée le 24 août 2009, l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) ne pouvant trouver application. b) Ce grief doit être rejeté. En effet, les premiers juges ont rappelé à raison, d'une part, que si le loyer est consigné durant le délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO, le paiement est réputé avoir eu lieu à temps – de sorte que le locataire n'est pas en demeure –, pour autant que la consignation soit valable ou que le locataire ait procédé à la consignation de bonne foi, c'est-à-dire alors qu'il était persuadé de l'existence du défaut lui permettant de consigner le loyer, tout en respectant les exigences formelles de l'art. 259g CO (cf. ATF 125 III 120, JT 2000 I 622; Ramoni, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, Zurich 2002, n. 310, p. 145 et les références citées à la note infrapaginale 634; Tercier, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, nn. 2163 ss, pp. 316/317), et, d'autre part, que la consignation du loyer n'est pas admissible lorsque le défaut n'est pas réparable (Lachat, Le bail à loyer, p. 275; CPra-Bail, Aubert, 2010, n. 21 ad art. 259g CO). Or, en l'espèce, si, indépendamment de la question de savoir si les travaux que l'appelant a mis l'intimée en demeure d'effectuer par courrier du 16 mars 2009 concernaient des défauts de la chose louée au sens des art. 259a ss CO, l'appelant a pu se croire de bonne foi autorisé à consigner le loyer, en application de l'art. 259g CO, jusqu'à l'audience de conciliation du 16 juin 2009, tel n'était plus le cas après cette date. En effet, il est constant que lors de cette audience, l'intimée a produit un courrier du 11 juin 2009 du Service d'urbanisme de Lausanne dont il ressort que les réalisations existantes (en partie

- 18 - construites sauvagement) étaient situées hors du périmètre constructible du PPA 705 et que dès lors, une régularisation des constructions existantes ne pourrait être autorisée; à cet égard, le témoin [...], ancien chef de la Police des constructions, a d'ailleurs confirmé que le périmètre sur lequel se situaient les locaux litigieux se trouvait effectivement en zone non constructible et que dès lors, les travaux exécutés sans permis par l'appelant ne pourraient être autorisés. Il s'ensuit que dès le 16 juin 2009, l'appelant savait que les prétendus défauts qui avaient motivé la consignation du mois de juin 2009 n'étaient pas réparables, de sorte que la consignation ne pouvait être opérée valablement. Par courrier du

E. 16

juillet 2009, le conseil de l'intimée a rappelé à l'appelant la teneur du courrier du 11 juin 2009 du Service d'urbanisme de Lausanne, a indiqué que faute d'un défaut pouvant être éliminé par le bailleur, la consignation était exclue et a mis l'appelant en demeure de payer les loyers des mois de juin et juillet 2009 d'ici au 20 août 2009, à défaut de quoi le bail serait résilié pour non-paiement du loyer. Or nonobstant sa connaissance du caractère non réparable des prétendus défauts, l'appelant a maintenu et poursuivi la consignation de son loyer au-delà de l'échéance du délai de grâce. Dans ces conditions, force est de constater que les loyers pour lesquels l'appelant était en demeure n'ont pas été payés dans le délai de grâce, la consignation ne valant pas paiement (cf. art. 259g al. 2 CO) dès lors qu'elle ne pouvait pas être opérée valablement ni de bonne foi. Partant, c'est à juste titre que les premiers juges ont reconnu la validité du congé signifié le 24 août 2009 pour le 30 septembre 2009. 5. a) L'appelant fait en outre valoir que les travaux qu'il a été condamné à démolir immédiatement selon le chiffre III du dispositif du jugement attaqué – à savoir les travaux de création d'une salle de consommation (par la fermeture par des cloisons en bois d'une partie de la terrasse) et d'installation d'une ventilation dans cet espace – auraient été commencés, et surtout terminés, bien avant l'entrée en vigueur du bail à loyer commercial du 30 avril 2002, à une époque où appelant et intimée n'étaient liés par aucun contrat de bail

à loyer, de sorte qu'il n'était selon

- 19 - lui pas de la compétence du Tribunal des baux de prononcer une quelconque injonction de remise en état à raison de ces faits. b) Ce grief ne peut qu'être rejeté. En effet, si l'intimée a en 1998 expressément autorisé par écrit l'appelant à procéder à des travaux relatifs au sol de la terrasse de l'établissement, ni l'appelant, ni le précédent locataire n'ont été mis au bénéfice d'une telle autorisation écrite s'agissant des autres travaux entrepris dans les locaux. L'intimée a uniquement constaté, à un moment que l'instruction n'a pas permis de situer, que des cloisons en bois avaient été posées, et a questionné l'appelant afin de savoir si cette installation était démontable, ce à quoi ce dernier avait répondu par l'affirmative. L'intimée ne s'est pas inquiétée davantage et n'a pas exigé l'enlèvement de ces parois, ce qui n'est pas de nature à induire chez l'appelant une confiance qui pourrait le légitimer à se prévaloir aujourd'hui d'un abus de droit manifeste (art. 2 al. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). Il importe au surplus peu que l'appelant ait entrepris les travaux litigieux entre 1997 et 2002, soit durant la période pendant laquelle il exploitait l'établissement litigieux en gérance libre et avant la conclusion du bail. Dès lors qu'il est constant que c'est l'appelant qui a effectué les travaux litigieux et que l'intimée n'a jamais donné son consentement écrit à ceux-ci (art. 260a al. 1 CO), c'est à bon droit que les premiers juges ont ordonné à l'appelant de démolir les installations non autorisées et de remettre les lieux en état. 6. a) L'appelant reproche enfin aux premiers juges d'avoir rejeté ses conclusions tendant au paiement par l'intimée d'un montant de 450'000 fr., qui correspondrait selon lui au montant des investissements qu'il aurait consentis au cours du bail afin de pouvoir exploiter les locaux litigieux. b) Ce grief doit également être rejeté. Les prétentions de l'appelant ne peuvent pas se fonder sur la garantie des défauts, dès lors que les travaux pour lesquels il prétend être indemnisé ne visaient pas à éliminer des défauts de la chose louée. En effet, il est constant que

- 20 - l'établissement n'était exploitable que durant la belle saison jusqu'à ce que l'appelant réalise les travaux clandestins permettant son ouverture tout au long de l'année : il ressort ainsi du dossier produit par la Police cantonale du commerce que, jusqu'au 31 décembre 2003, la patente de café-restaurant était saisonnière et que ce n'est que dès la révision des dossiers et l'entrée en vigueur de la nouvelle LADB que cette mention limitative n'a plus été indiquée sur la nouvelle licence, établie le 25 février 2005 avec effet rétroactif au 1er janvier 2004, vraisemblablement suite à une erreur. Par conséquent, en l'absence d'autres éléments, on ne saurait retenir que l'usage convenu des locaux aurait impliqué l'exploitabilité annuelle de ceux-ci, en tant que qualité attendue ou promise. Au surplus, l'art. 259b let. a CO pose, en tant que condition au droit du locataire d'exécuter des travaux visant à éliminer un défaut aux frais du bailleur, l'existence d'un avis des défauts préalable, et l'appelant ne démontre pas avoir satisfait à cette incombance. S'agissant des divers investissements dont l'appelant a également prétendu qu'ils auraient été engagés pour remédier à des défauts de la chose louée qui auraient dû être assumés par l'intimée, les seules factures produites au dossier – dont bon nombre ne concernent que des travaux de pur aménagement des locaux de même que d'achat de matériel d'exploitation – ne suffisent pas, en l'absence d'autres éléments, à démontrer l'existence de tels défauts, sans compter que là aussi, l'existence d'un avis des défauts préalable n'est nullement établie. Par ailleurs, dans la mesure où il n'est pas non plus établi que l'intimée aurait consenti par écrit à la réalisation de tout ou partie des travaux conformément à l'art. 260a al. 1 CO – hormis pour les travaux de réfection du sol de la terrasse, autorisés selon courrier de l'intimée du 2 novembre 1998

et dont la prise en charge par cette dernière (à hauteur de 11'000 fr.) a déjà fait l'objet d'un accord entre les parties –, l'appelant ne peut prétendre à une indemnité en raison de la plus-value que représenteraient certains de ces investissements à la fin du bail (art. 260a al. 3 CO).

- 21 - 7. a) Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable (cf. c. 2c et 2d supra), en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. b) Dès lors que l'appelant, qui est au bénéfice de l'assistance judiciaire comprenant l'exonération d'avances de frais et de sûretés et des frais de justice, succombe, les frais judiciaires de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 6'623 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC). Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est toutefois tenu au remboursement de ces frais dans la mesure de l'art. 123 CPC. c) Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (cf. art. 122 al. 1 let. d CPC), dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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