

## **VD\_GERICHTE XC16.023429 vom 2. Mai 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-05-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC16.023429](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC16.023429)

FR: VD\_GERICHTE XC16.023429 du 2 mai 2018

IT: VD\_GERICHTE XC16.023429 del 2 maggio 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 18**

a) Le 10 février 2016, H.\_\_\_\_\_ SA a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois d'une requête, dirigée contre U.\_\_\_\_\_ et la masse en faillite d'P.\_\_\_\_\_ SA en liquidation, tendant à ce qu'il soit constaté que les résiliations de bail signifiées le 22 octobre 2015 étaient valables et à ce qu'ordre soit donné aux intimés de libérer immédiatement les locaux faisant l'objet desdits baux. b) La commission a tenu audience le 23 mars 2016. Après avoir vainement tenté la conciliation, elle a soumis aux parties une proposition de jugement dans laquelle elle faisait droit aux conclusions de H.\_\_\_\_\_ SA. U.\_\_\_\_\_ s'y est opposé le 13 avril 2016 et une autorisation de procéder lui a été délivrée le 18 avril suivant. c) Le 19 mai 2016, U.\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux d'une demande intitulée « Autorisation de transfert de bail (art. 263 CO) », dont les conclusions, prises avec suite de frais et dépens, sont les suivantes : «Préalablement 1. Déclarer la présente demande recevable. Principalement 2. Constaté que le transfert de bail de P.\_\_\_\_\_ SA à C.\_\_\_\_\_ SA est valable et a pris effet au 1er juin 2015.

- 10 - 3. Constaté la nullité de la résiliation de bail du 22 octobre 2015. 4. Constaté la nullité de la résiliation de bail du 15 février 2016. 5. Donner acte à la bailleuse et à la locataire que la résiliation de bail peut avoir lieu moyennant préavis donnée par l'une ou l'autre partie, 6 mois avant l'échéance du bail intervenant le 28 février 2017. » d) C.\_\_\_\_\_ SA s'est déterminée le 24 octobre 2016. Elle a conclu au rejet de la demande. e) Par requête du 10 novembre 2016, C.\_\_\_\_\_ SA a demandé l'autorisation d'intervenir au procès en faveur de U.\_\_\_\_\_. Le tribunal a accueilli la requête lors des débats principaux, qui ont été ouverts le 15 novembre 2016, considérant que l'intervenante avait un intérêt juridique évident à ce que les conclusions de la demande, et en particulier le premier chef de celles-ci, soient admises. Le tribunal a renoncé à l'audition du témoin [...], dont l'interrogatoire ne paraissait pas nécessaire au jugement de la cause, après quoi les débats ont été interrompus pour permettre à l'intervenante d'exercer son droit d'être entendue. f) L'intervenante a déposé un procédé écrit le 28 février 2017, au pied duquel elle a conclu à ce qu'il soit fait droit aux conclusions de la demande. g) Les débats ont repris le 24 mars 2017. Le tribunal a rejeté les réquisitions de preuve formulées par U.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ SA, tendant notamment à l'audition de [...],L.\_\_\_\_\_ et [...], ainsi qu'à l'interrogatoire des parties. En droit : 1.

- 11 - 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période

durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 137 III 389 consid.1.1). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). 1.2 En l'occurrence, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte. Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est pour le surplus recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

- 12 - 3. L'appelant requiert la production du procès-verbal de l'audience des débats des 23 et 24 mars 2017 dans le cadre de la présente cause, lequel figure cependant au dossier, de sorte que la réquisition est sans objet. Il requiert également la production d'un dossier de mesures provisionnelles initiées par lui devant le Tribunal des baux le 17 septembre 2016, ainsi que l'intégralité du dossier de la procédure d'expulsion initiée par requête de H. \_\_\_\_\_ SA le 11 avril 2016. Il ne justifie cependant aucunement des raisons pour lesquelles il n'aurait pas été mesure de requérir ces productions en première instance, de sorte que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. Il requiert finalement l'audition de témoins, ainsi que l'interrogatoire des parties, qui avaient été refusées dans le cadre d'une appréciation anticipée des preuves par les premiers juges. Dès lors que l'appelant n'a pas d'intérêt à la constatation de la validité du transfert de bail (infra consid. 4.3.2), c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que les témoignages requis, qui portaient sur le fait que le bailleur aurait consenti au transfert, étaient sans pertinence sur le sort du litige. 4. 4.1 Les premiers juges ont mis en doute que l'appelant ait un intérêt digne de protection à ses conclusions au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC. Or cet intérêt doit être en réalité clairement nié pour les motifs qui suivent. 4.2 L'intérêt digne de protection à agir constitue l'une des conditions générales de recevabilité d'une action (art. 59 al. 2 let. a CPC). Le demandeur doit obtenir un avantage, factuel ou juridique, du résultat de la procédure. L'absence d'un tel intérêt – qui doit être constatée d'office (art. 60 CPC) – entraîne l'irrecevabilité de la demande (TF 5A\_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.2.1, RSPC 2017 p. 221).

- 13 - L'intérêt digne de protection doit exister au moment du jugement (Bohnet, op. cit., n. 92 ad art. 59 CPC). 4.3 4.3.1 Dès lors qu'il est constant que l'appelant a été expulsé des locaux qui faisaient l'objet des baux litigieux en exécution d'une ordonnance rendue par le juge de paix le 26 juin 2016, il n'a plus d'intérêt au constat de la nullité des résiliations litigieuses. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs considéré dans son arrêt du 27 décembre 2016 que l'appelant n'avait pas d'intérêt à contester la décision portant sur la restitution de la chose louée dès lors que l'usage de celle-ci lui avait été effectivement retiré. C'est en vain que l'appelant entend remettre en question la validité de décisions jouissant de l'autorité de chose jugée. La volonté de clarifier la situation juridique, s'agissant de la responsabilité

pécuniaire de l'appelant, ne fonde au demeurant pas un intérêt juridique suffisant à une action en constatation. Selon la jurisprudence, pour que l'action constatatoire soit recevable, il faut qu'il y ait une incertitude concernant les droits du demandeur (1), que la suppression de cette incertitude soit justifiée, en ce sens que l'on ne peut exiger du demandeur qu'il tolère plus longtemps la persistance de cette incertitude parce qu'elle l'entrave dans sa liberté de décision (2), que cette incertitude puisse être levée par la constatation judiciaire (3) et qu'une action condamnatoire (ou en exécution) ou une action formatrice (ou en modification de droit), qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de son obligation, ne soit pas ouverte (4) (TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 3.1, non publié à l'ATF 143 III 348). En outre, un litige doit en principe être soumis au juge dans son ensemble; le demandeur ne peut pas poser une question juridique isolée par la voie d'une action en constatation, comme s'il sollicitait un avis de droit (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; TF 4A\_316/2015 du 9 octobre 2015 consid. 1.2, RSPC 2016 p. 240 ; TF 4A\_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1). Un tel intérêt au constat peut notamment exister lorsqu'il ne s'agit pas seulement d'obtenir des prestations échues, mais de faire constater la validité du rapport juridique en vue de son développement futur (ATF 84 II

- 14 - 685 consid. 2 ; TF 5A\_881/2012 du 26 avril 2013 consid. 3.1, RSPC 2013 p. 382 ; TF 4A\_280/2015 du 20 octobre 2015 consid. 6.2.2). Ainsi, le demandeur a un intérêt au constat de la validité d'une clause contractuelle relative aux frais accessoires, en sus de la prétention en remboursement des frais déjà payés, dès lors qu'un tel constat doit permettre de clarifier de façon générale la situation contractuelle relative aux frais accessoires qui surgissent de façon périodique (TF 4A\_719/2016 du 31 août 2017 consid. 1.2.3). En l'occurrence, on ne voit pas en quoi l'absence de constat de nullité des résiliations entraverait à ce stade la liberté de décision de l'appelant. Celui-ci ne fait pas valoir que la relation contractuelle serait amenée à se développer dans le futur. Il plaide au contraire que la relation contractuelle aurait pris fin, en ce qui le concerne, à une date antérieure aux résiliations litigieuses et qu'il ne répondrait plus du paiement du loyer depuis lors. Il n'a dès lors aucun intérêt au constat séparé de la nullité des résiliations. 4.3.2 Pour les mêmes motifs, l'appelant n'a pas non plus d'intérêt à la constatation de la validité du transfert du bail. A cet égard, l'appelant a confirmé que, conformément à sa lettre, la conclusion y relative tendait à la constatation que le transfert de bail était valablement intervenu, le bailleur y ayant donné son consentement. Comme les premiers juges l'ont relevé, la possibilité d'obtenir la constatation de l'existence d'un rapport de droit auquel est partie une personne étrangère au procès est discutée en doctrine (Markus, Berner Kommentar, nn. 31ss ad art. 88 CPC ; Weber, Basler Kommentar, n. 12 ad art. 88 CPC ; Bessenich/Bopp, in Sutter-Somm/Hasenbñler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, n. 6 ad art. 88 CPC). Selon la jurisprudence, un intérêt à la constatation de la relation juridique d'un tiers n'est qu'exceptionnellement donné, quand l'existence et le contenu des rapports de droit noués par les parties dépend de l'existence d'un rapport juridique déterminé entre des tiers, respectivement entre une des parties

- 15 - au procès et un tiers. L'intérêt digne de protection fait toutefois défaut lorsque le constat demandé ne lierait pas la personne concernée, c'est-à-dire lorsque le jugement en constatation qui est requis n'est pas opposable au tiers (ATF 137 III 293 consid. 4.3, JdT 2011 II 490 ; TF 4C.147/2004 du 17 août 2004 consid. 2). Il s'ensuit que, comme les premiers juges l'ont retenu, l'appelant n'a pas d'intérêt à voir le tribunal prononcer que le contrat de bail aurait été valablement cédé avec le consentement du bailleur par P.\_\_\_\_\_

SA en liquidation, puisqu'un tel jugement ne serait pas opposable à cette dernière, qui n'est pas partie à la procédure. L'appelant a d'autant moins d'intérêt à cet égard qu'il soutient que P.\_\_\_\_\_ SA en liquidation serait seule locataire, lui-même n'étant que débiteur solidaire du loyer. Au demeurant, on ne voit pas en quoi l'absence de constat de la validité du transfert de bail entraverait à ce stade la liberté de décision de l'appelant. La volonté de clarifier sa situation juridique par rapport au bailleur, en particulier s'agissant de ses obligations pécuniaires, est à cet égard insuffisante. L'appelant ne fait pas valoir que ce constat serait nécessaire au vu du développement futur des relations contractuelles entre parties, qui ont au contraire déjà pris fin en vertu de la résiliation du contrat, jugée valable, voire antérieurement si l'on devait suivre la thèse de l'appelant. Il pourra soutenir, dans le cadre de l'action en paiement qui pourrait être introduite par le bailleur, que ce dernier avait consenti au transfert du bail et qu'il ne répondait plus du loyer. Il n'a aucun intérêt à un tel constat, qui s'apparenterait à un avis de droit, en dehors d'une procédure en paiement. 4.3.3 De même, l'appelant n'a pas d'intérêt actuel à la constatation des modalités de résiliation du bail. D'une part, à suivre la thèse de l'appelant, le bail aurait été transféré à un tiers, auquel cas l'appelant n'a aucun intérêt propre à faire constater les modalités de résiliation d'un bail auquel il ne serait plus partie. Si le transfert ne devait pas être intervenu, les relations contractuelles ont de toute manière déjà pris fin, le bail ayant été résilié valablement, de sorte que l'appelant n'a pas davantage d'intérêt à la constatation de modalités de résiliation de ce bail.

- 16 - 5. Cela étant, on peut laisser ouverte la question de la légitimation active de l'appelant, niée par les premiers juges au motif qu'il formait une consorité nécessaire avec P.\_\_\_\_\_ SA et qu'il aurait dû à tout le moins assigner cette société aux côtés du défendeur. 6. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'453 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant U.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant U.\_\_\_\_\_ versera à l'intimée H.\_\_\_\_\_ SA la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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