

VD_GERICHTE XC20.023147 vom 29. April 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC20.023147

FR: VD_GERICHTE XC20.023147 du 29 avril 2021

IT: VD_GERICHTE XC20.023147 del 29 aprile 2021

Erwägungen

E. 1

V. _____ (désormais [...] depuis le 8 juillet 2020) est une société inscrite au Registre du commerce vaudois et sise à Leysin. Son but social, depuis le 8 juillet 2020, est en substance le suivant : « tous travaux de construction, de rénovation et de démolition de biens immobiliers ». L. _____ est une entreprise inscrite au Registre du commerce vaudois et sise à Leysin. Elle a notamment pour but social l'exploitation d'une entreprise de menuiserie et de charpenterie.

E. 1.1

; TF 4A_272/2014 du 9 décembre 2014 consid. 1.1 ; TF 4A_137/2013 du 7 novembre 2013 consid. 7.2 in ATF 139 III 478 ; TF 4A_616/2013 du 16 juin 2014 consid. 1.1 in ATF 140 III 227). Elle peut donc faire l'objet d'un appel ou d'un recours au sens strict en fonction de la valeur litigieuse de la cause (Heinzmann/Braidi in Petit commentaire du CPC, Bâle 2021, n. 12 et 14 ad art. 242 CPC et réf. cit. ; Tappy, Commentaire romand du CPC, 2e éd. 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 7 ad art. 242 CPC).

E. 1.1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.1.2

Lorsque la procédure prend fin pour d'autres raisons que celles citées à l'art. 241 CPC sans avoir fait l'objet d'une décision, elle est rayée du rôle (art. 242 CPC). Le procès est considéré comme étant devenu sans objet si la créance est éteinte pour une raison juridique ou factuelle indépendante de la volonté de la partie créancière (Gschwend/Steck, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3e éd., 2017, n. 7 ad art. 242 CPC). La cause doit être rayée du rôle en application de l'art. 242 CPC notamment en cas de disparition de l'objet litigieux ou de levée de la poursuite dans un procès en revendication ou encore lorsque la partie instante a obtenu satisfaction depuis l'ouverture de la procédure (CREC 9 mars 2015/111). La décision de radiation du rôle est une décision finale au sens de l'art. 236 CPC car elle met formellement un terme à l'instance (ATF 116 II 351 consid. 3a, JdT 1991 I 616 ; TF 4A_249/2018 du 12 juin 2018 consid.

E. 1.1.3

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

- 6 - 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; CACI 2 mars 2021/94 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, la présidente a constaté que la cause n'avait plus d'objet, L. _____ ayant quitté les locaux litigieux, et a rayé la cause du rôle sur la base de l'art. 242 CPC. Conformément à ce qui a été développé ci-dessus, la décision entreprise constitue une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 CPC. Eu égard au fait que le litige au fond porte notamment sur la validité de la résiliation du bail des locaux que l'appelante a finalement quittés, la valeur litigieuse correspond au montant total des loyers échus entre la résiliation contestée du 5 février 2020 et la restitution des locaux, soit cinq mois de loyer. Compte tenu d'un loyer mensuel de 11'847 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. L'appel est donc recevable sous cet angle. 2. L'appelante reproche au premier juge de ne pas s'être prononcé sur la contestation de la résiliation du bail commercial adressée le 5 février 2020 par la bailleresse. L'appelante se plaint d'une absence de décision et dès lors d'un déni de justice matériel. Ce déni peut être dénoncé par le biais du recours pour retard injustifié (art. 319 let. c CPC ; Jeandin, CR-CPC, n. 27 ad art. 319 CPC ; CREC 17 février 2021/51 consid. 4.2.1 ; CREC 16 janvier 2012/8 consid. 1). L'appelante, représentée par un mandataire professionnel au jour du dépôt de l'appel, n'a pas emprunté cette voie de droit mais a délibérément choisi d'interjeter un appel, ce choix étant d'ailleurs dûment motivé dans son écriture. Il n'y a donc pas lieu de convertir l'appel en un recours (TF 5A_494/2015 du 18 janvier 2016 consid. 4.2.5). 3.

- 7 -

E. 2

a) Le 28 novembre 2018, V. _____, en qualité de bailleresse, et L. _____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail commercial portant sur des locaux sis à la K. _____ à compter du 1er mars 2019 pour une durée de dix ans, pour un loyer mensuel de 11'847 francs. b) Par courrier du 5 février 2020, la défenderesse a adressé à la demanderesse une « mise en demeure » au motif que les locaux étaient selon elle entachés de défauts dont elle lui avait déjà fait part à plusieurs reprises. La défenderesse précisait que les loyers continueraient à être consignés tant que la demanderesse ne remédiait pas aux prétendus défauts.

E. 3

a) Le 5 février 2020, V. _____ a résilié le contrat de bail du 28 novembre 2018 avec effet au 31 mars 2020 en application de l'art. 257f CO, au motif en particulier que, selon elle, la défenderesse entravait la réalisation des travaux nécessaires sur le bien litigieux. b) Le 29 mai 2020, la défenderesse a résilié le contrat de bail du 28 novembre 2018 avec effet immédiat « pour autant que celui-ci soit en force ». Elle soutenait que les locaux étaient entachés de défauts qui affectaient le bien depuis un an et qui n'avaient jamais été résolus malgré les nombreuses interpellations de la défenderesse dans ce sens. La défenderesse justifiait également la résiliation par le fait que

- 4 - l'administrateur de la demanderesse, [...], persistait à pénétrer sans droit dans les locaux.

E. 3.1

L'appelante soutient que seule « l'annulation » de la résiliation du bail du 5 février 2020 – conformément à sa demande du 19 juin 2020 – permettrait de rendre valable sa propre résiliation immédiate du 29 mai 2020. Faute pour le premier juge de s'être prononcé sur cette annulation, l'appelante risquerait de devoir payer à l'intimée une indemnité correspondant au montant des loyers dus jusqu'à la relocation ou à la fin du bail, conclu en l'espèce pour une durée de 10 ans.

E. 3.2.1

L'art. 59 al. 1 CPC prévoit que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. Qu'il s'agisse d'une demande (art. 59 al. 2 let. a CPC) ou d'un appel, l'intéressé doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection, soit un intérêt juridique actuel à voir le juge statuer sur ses conclusions (Bohnet, CR-CPC, n. 89 ad art. 59 CPC). Comme toute condition de recevabilité, l'intérêt doit exister au moment du jugement (Bohnet, CR- CPC, n. 92 ad art. 59 CPC et n. 13 ad art. 60 CPC et réf. cit. ; Hohl, Procédure civile, tome I, Berne 2001, n. 318, p. 78). Cela signifie que la qualité pour recourir ou appeler suppose un intérêt actuel et pratique à obtenir l'annulation de la décision attaquée (TF 1B_111/2010 du 7 mai 2010; ATF 135 I 79 consid. 1.1; ATF 128 II 34 consid. 1b). L'absence d'un intérêt digne de protection, qui doit être constatée d'office, entraîne l'irrecevabilité de l'appel ou du recours (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 2.1 ad art. 311 CPC et réf. cit.).

E. 3.2.2

Conformément à l'art. 257f al. 1 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. Lorsque le locataire viole son devoir de diligence après la remise des locaux, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée, en vertu de l'art. 257f al. 3 et 4 CO.

- 8 - Si le locataire viole son devoir de diligence, le bailleur, qu'il ait ou non résilié le bail, peut prétendre à des dommages et intérêts (art. 97 al. 1 CO). Ceux-ci couvriront, par exemple, la réparation des dégâts causés par le locataire. On applique les mêmes règles qu'en cas de résiliation pour cause de retard dans le paiement du loyer (Lachat, Le bail à loyer, 2019, n. 3.2.3 p. 894). En effet, lorsque le locataire ne s'acquiesce pas ponctuellement de son loyer, il viole ses obligations contractuelles et s'expose, après avoir libéré les locaux, à une demande de dommages et intérêts de la part du bailleur, si celui-ci a valablement recouru à la résiliation anticipée du contrat pour non-paiement du loyer. Le dommage auquel peut prétendre le bailleur comprend notamment le loyer échu depuis le départ du locataire et jusqu'à la relocation de l'appartement ou, si l'appartement n'est pas reloué, jusqu'à la première échéance contractuelle (Lachat, op. cit., n. 2.3.12 p. 883). La résiliation anticipée du bail ne modifie en rien l'obligation du locataire de s'acquiesce des loyers arriérés jusqu'à l'échéance du contrat ou jusqu'à la relocation des locaux. En outre, le locataire qui continue à occuper les locaux après la date pour laquelle le bail a été valablement résilié le fait, en règle générale, sans droit. Le bailleur peut en conséquence lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux (Lachat, op. cit., n. 2.3.10 p. 883).

E. 3.3

En l'espèce, la demande du 16 juin 2020 de l'intimée tendait à la validation du congé anticipé notifié le 5 février 2020 et à l'évacuation des locaux par l'appelante. Or, dans son courrier du 13 octobre 2020, l'intimée a elle-même admis que la procédure était devenue sans objet du fait de la restitution des locaux par l'appelante, précisant qu'elle consentait à admettre ce point « par gain de paix » et afin d'éviter une procédure tendant à déterminer la validité du congé du 5 février 2020. Aussi, on voit mal dans quelles circonstances l'appelante pourrait se voir à nouveau opposer ce congé à l'appui de prétentions en dommages-intérêts de l'intimée. Au surplus, comme exposé ci-dessus, si le locataire a violé son devoir de diligence, le bailleur est en droit de réclamer des dommages et

- 9 - intérêts indépendamment de la question de savoir s'il a résilié ou non le bail (cf. consid. 2.2.2 supra). Aussi, même si la résiliation du 5 février 2020 était qualifiée d'injustifiée, soit d'inefficace, l'intimée conserverait le droit de prétendre à des dommages et intérêts pour violation par l'appelante de son devoir de diligence, pour autant que les conditions y relatives soient réalisées. La question de la validité de la résiliation du 5 février 2020 n'aurait pas non plus d'impact sur la question des loyers dus par l'appelante pour occupation illicite. En effet, même si ladite résiliation était jugée inefficace, l'appelante serait quand même redevable des loyers, lesquels semblent d'ailleurs avoir été consignés selon son courrier du 5 février 2020. Dans tous les cas, l'appelante base sa théorie sur des spéculations quant aux prétentions que l'intimée pourrait éventuellement soulever à son encontre, sans nullement les établir. Ainsi, tout intérêt digne de protection à faire trancher la question de la validité de la résiliation du 5 février 2020 fait défaut, ce à plus forte raison qu'aucune conclusion en indemnisation liée aux défauts de la chose louée ni en versement d'une indemnité pour occupation illicite n'a été formulée. L'appelante ne démontre pas qu'elle aurait un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, de sorte que son appel est irrecevable pour ce motif.

E. 4

En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'592 fr. (la valeur litigieuse correspondant au montant total des loyers échus entre la résiliation contestée du 5 février 2020 et la restitution des locaux, soit cinq mois de loyer ; art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 10 - Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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