

VD_GERICHTE XC21.009693 vom 26. September 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-09-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC21.009693

FR: VD_GERICHTE XC21.009693 du 26 septembre 2022

IT: VD_GERICHTE XC21.009693 del 26 settembre 2022

Erwägungen

E. 4

a) Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 3 février 2021, les intimés ont saisi le Tribunal des baux, par demande du 3 mars 2021, en concluant notamment à la réparation de la chose louée, dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement.

- 10 - Cette demande fait l'objet d'une procédure distincte référencée [...], étant précisé que la conclusion 5 – concernant la compensation du montant 80'000 fr. avec les loyers à venir, pour le cas où l'appelante ne rembourserait pas ladite somme dans l'intervalle – soumise à la procédure ordinaire au contraire des autres prétentions, a été disjointe et est désormais traitée dans la cause référencée [...].

E. 4.1

L'appelante ne remet pas en cause le principe ou le montant de l'indemnité pour occupation illicite accordée par les premiers juges, mais sa période, respectivement sa durée. Elle soutient qu'ils auraient violé les art. 42 et 267 CO en refusant de lui accorder une indemnité allant jusqu'à la restitution des locaux. Selon elle, son dommage au-delà du 9 juillet 2021, soit postérieur à la reddition du jugement entrepris, ne serait pas incertain ni insuffisamment prévisible, dès lors qu'il serait le même que précédemment, à savoir 3'000 fr. par mois. Elle explique que, contrairement à ce que les premiers juges ont retenu, la restitution partielle ne rendrait pas son dommage incertain, dès lors que la doctrine est d'avis que le bailleur a le droit de refuser la restitution partielle. Quant à une éventuelle vente de l'immeuble, la possibilité que cela survienne, alors que l'immeuble est occupé par les intimés, serait, selon elle, plus que douteuse. Les intimés concluent au rejet du grief de l'appelante, dès lors que son dommage au-delà du jugement serait imprévisible, une vente de l'immeuble étant toujours possible.

E. 4.2

La base légale justifiant une indemnité en faveur du bailleur pour occupation illicite des locaux par le locataire qui tarde à restituer la chose louée est discutée par la jurisprudence (TF 4A_96/2015 du 1er juin 2015 consid. 3.4). Le Tribunal fédéral oscille entre la faute contractuelle (art. 97 CO), le bail de fait et l'acte illicite (Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, Le bail à loyer, Genève 2019 [ci- après : Lachat], n. 8.1, p. 1053 et note infrapaginale 150). Dans divers arrêts, il a cependant retenu, à l'instar d'une partie de la doctrine, que le locataire qui restait dans les locaux loués après la fin du bail contrevenait

- 16 - à son obligation contractuelle de restitution (art. 267 al. 1 CO) (121 III 408 consid. 4c ; 117 II 65 consid. 2b ; 63 II 368 consid. 3 ; TF 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2 ss ; 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 4.2 ; 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3 ; 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, in SJ 2013 I 525 ; TF 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 4.1 ; Lachat, ibidem ; Aubert, in Bohnet et al. [édit.], Commentaire

pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd., Bâle 2017, n. 12 ad art. 267 CO et les réf. cit., dont Droit du bail n° 25/2013, n. 11 qui cite TF 4A_456/2012 précité ; Higi, Zürcher Kommentar, Zurich, Bâle et Genève 2020, n. 58 ad art. 267 CO et les réf. cit.). Ainsi, le bailleur peut prétendre à une indemnité pour occupation illicite des locaux équivalant en principe au loyer convenu. L'idée est qu'il serait inéquitable que le bailleur contraint contre son gré de laisser l'usage de la chose au locataire après la fin du bail soit plus mal placé qu'il ne l'était pendant le bail ; le bailleur n'aura dès lors pas à prouver un dommage, soit qu'il aurait pu relouer le bien immédiatement pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 ; 119 II 437 consid. 3b/bb ; 63 II 368 précité consid. 3 ; TF 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1 ; 4A_27/2017 précité consid. 4.1.2 ; 4A_96/2015 précité consid. 3.4 ; 4A_208/2015 précité consid. 4.2 ; 4A_456/2012 précité consid. 2.1). Selon Lachat, l'indemnité pour occupation illicite est due aussi longtemps que l'ancien locataire demeure dans les lieux et ne les restitue pas (Lachat, op. cit., n. 8.1, p. 1054). La jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir un dommage supplémentaire (TF 4A_524/2018 précité consid. 4.1) et de prouver, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé (TF 4A_96/2015 précité consid. 3.4 ; 4A_463/2014 précité consid. 3, non publié in ATF 141 III 20 ; 4A_456/2012 précité consid. 2.1). L'art. 42 CO, qui s'applique par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (Thévenoz, Commentaire romand, Code des obligations, Art. 1-252 CO, 3e éd., Bâle 2021 [ci-après : CR-CO], n. 15 ad art. 99 CO), dispose que lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette disposition confère au juge un pouvoir d'estimation élargi, en vertu duquel ce dernier peut admettre

- 17 - que le dommage a été établi, même s'il ne repose pas sur une preuve stricte.

L'estimation du dommage repose en effet bien plutôt sur le pouvoir d'appréciation des faits et cette disposition d'applique aussi bien à la preuve de l'existence du dommage qu'à celle de l'étendue de celui-ci (Thévenoz, CR-CO, op. cit., nos 24ss ad art. 42 CO et les réf. cit.). L'idée est que l'on doit fixer le dommage même lorsque l'étendue de celui-ci dépend d'événements futurs et que la certitude sur le montant qu'il atteindra fait défaut. Le juge ne saurait ainsi différer sa décision ni rejeter en l'état une demande formée en temps utile pour le motif que le dommage serait difficile à évaluer. Le juge ne peut recourir à l'art. 42 al. 2 CO que lorsque le préjudice est tel qu'il est très difficile de l'établir ; l'appréciation se fait strictement. Il vise tant le dommage actuel que futur, soit celui qui est postérieur au jugement, à la condition que celui-ci soit prévisible (Thévenoz, CR-CO, op. cit., n. 15 ad art. 41 CO et nos 26s. ad art. 42 CO et les réf. cit.).

E. 4.3

Les premiers juges ont considéré que pour la période postérieure au jugement, le dommage n'était pas encore survenu et que l'octroi de dommages-intérêts pour le futur supposait que celui-ci apparaisse suffisamment prévisible et certain. Or, on ne pouvait pas exclure que le dommage de l'appelante ne corresponde plus forcément à l'avenir au loyer convenu, par exemple dans l'hypothèse où celle-ci viendrait à récupérer l'usage d'une partie des locaux, ou dans celle où l'immeuble serait vendu nonobstant la présence des demandeurs. Par ailleurs, diverses circonstances pourraient justifier une réduction de l'indemnité, dont la fixation à un montant équivalent au loyer convenu ne constituait qu'un principe.

E. 4.4

En l'espèce, il convient en premier lieu de rappeler que, par arrêt du 25 mars 2022, la Cour de céans a considéré que le contrat de bail commercial liant les parties avait pris fin le 31 octobre 2020 (cf. CACI 25 mars 2022/174 consid. 7.3). Le loyer a ainsi été remplacé, dès le 1er novembre 2020, par une indemnité pour occupation illicite d'un même montant. Reste à déterminer si le dommage, au-delà du jugement entrepris, est suffisamment prévisible et certain, comme le soutient

- 18 - l'appelante, et si l'obligation de verser cette indemnité peut effectivement perdurer jusqu'à la restitution des locaux. Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, les hypothèses avancées dans le jugement entrepris, soit la restitution partielle des locaux ou la vente de l'immeuble, ne rendaient pas le dommage imprévisible. La doctrine retient en effet que le bailleur a le droit de refuser une restitution partielle (Higi/Wildisen, Die Miete, art. 266- 268b OR, Zürcher Kommentar, 5e éd., Zurich 2020, n. 26 ad art. 267 CO et les références). Une telle restitution était d'ailleurs plus qu'in vraisemblable en l'espèce, les intimés n'ayant eu de cesse de prétendre – et cela encore dans leur réponse à l'appel – qu'ils étaient au bénéfice d'un bail pour l'ensemble des locaux. Quant à une vente, la possibilité que cela survienne alors que l'immeuble était occupé par les intimés qui refusaient de partir était pratiquement exclue. Elle n'aurait d'ailleurs pas eu d'effet sur l'obligation des intimés. On pourrait certes se demander si dans un tel cas la titularité de l'indemnité pour occupation illicite passerait au nouveau propriétaire en application analogique de l'art. 261 CO ; mais quoi qu'il en soit de cette question, il ne serait guère soutenable de considérer, comme le font apparemment les intimés, qu'en cas de vente ils auraient été habilités à occuper gratuitement l'immeuble. En réalité, la seule incertitude était celle de savoir si les intimés allaient continuer d'occuper les lieux. Pour parer à cette incertitude-là, il suffisait de les condamner à verser l'indemnité pour occupation illicite jusqu'à la restitution des locaux (cf. CACI 5 juillet 2022 cons. 4.4 ; Lachat, op. cit., n. 8.1 p. 1054, précité). L'appel aurait ainsi dans tous les cas dû être admis. Cela étant posé, il ressort des faits nouveaux introduits par l'appelante le 1er septembre 2022 que les intimés ont restitué les locaux le 31 août 2022. Le dommage de l'appelante est ainsi aisément déterminable, la période d'occupation illicite des locaux étant désormais connue.

- 19 - Partant, le grief de l'appelante doit être admis et les intimés doivent être condamnés à verser le montant de 3'000 fr. par mois du 1er novembre 2020 au 31 août 2022. 5.

E. 5

Les frais (dépens et frais judiciaires) sont mis à la charge de A.R. _____ et B.R. _____. » Par réponse du 18 mai 2021, les intimés ont conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, au rejet des conclusions de l'appelante. Le 7 juillet 2021, l'appelante a adressé au Tribunal des baux des déterminations spontanées. b) Le 9 juillet 2021, le Tribunal des baux a tenu une audience d'instruction et de jugement au cours de laquelle il a disjoint la conclusion 4 de la demande du 3 mars 2021, pour laquelle il entendait procéder à un complément d'instruction et qui ferait l'objet d'un jugement ultérieur.

- 11 - L'appelante et l'intimée ont été entendues en qualité de parties. A cette occasion, l'intimée a notamment déclaré que ce qui suit : « nous pensions que même si la vente n'aboutissait pas à cette dernière date (réd. 31 octobre 2020), nous pourrions continuer à louer, mais nous aurions dû en discuter avec Mme [...] ». De son côté, l'appelante a notamment déclaré ce qui suit : « Lorsque nous avons prolongé le contrat de bail, je n'avais pas la volonté de le transformer en bail de durée indéterminée. Ce contrat était simplement

lié à la vente à terme, raison pour laquelle la date pour laquelle le bail était prolongé coïncidait avec le nouveau terme de la vente. Les locataires m'ont écrit qu'ils acceptaient ces conditions, si bien que je n'ai pas fait de nouveau bail. (...) J'ai toujours l'intention de vendre l'immeuble même si à l'heure actuelle, il n'y a pas de démarche concrète en ce sens car je me suis renseignée et ai appris que je ne pouvais pas faire visiter l'objet. »

E. 5.1

L'appelante soutient que les montants mensuels dus à titre d'indemnité pour occupation illicite porteraient un intérêt compensatoire à 5% l'an, dès leurs échéances, et non dès le 7 mars 2021 qui correspond à l'échéance moyenne.

E. 5.2

L'intérêt compensatoire est une composante du dommage réparable dans toute responsabilité et résulte du fait que, entre la survenance d'un dommage et sa réparation effective (paiement de l'indemnité), le créancier des dommages-intérêts est privé de cette somme d'argent, ce qui lui cause un préjudice additionnel. Comme cet intérêt vise à remettre le lésé dans la situation patrimoniale qui aurait été la sienne si la réparation du dommage avait eu lieu immédiatement, il court du jour où le dommage est subi (Thévenoz, CR-CO, op. cit., n. 3 ad art. 104 CO). Au contraire de l'intérêt moratoire, l'intérêt compensatoire ne suppose ni interpellation du créancier, ni demeure du débiteur, même s'il poursuit le même but. Le taux d'intérêt compensatoire forfaitaire retenu par la jurisprudence par application analogique de l'art. 73 CO est de 5% (ATF 131 III 12 consid. 9.1 et 9.4 et les réf. cit., JdT 2005 I 488 ; TF 4A_197/2020 du 10 décembre 2020 consid. 3.7.5.2).

E. 5.3

En l'espèce, comme indiqué précédemment, l'indemnité pour occupation illicite est assimilable à des dommages intérêts ; un intérêt compensatoire est donc dû sans mise en demeure. Dans la mesure où la date de restitution des locaux est désormais connue, il y a lieu de faire courir l'intérêt de 5% l'an, dès chaque échéance mensuelle.

E. 6

- 20 -

E. 6.1

En définitive, l'appel doit être admis et le jugement réformé dans le sens des considérants qui précèdent.

E. 6.2

En vertu de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire lorsqu'elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et que sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b). L'octroi de l'assistance judiciaire obéit ainsi à deux conditions cumulatives, à savoir l'absence de ressources suffisantes et les chances de succès de la procédure. Ces conditions coïncident avec celles découlant du droit à l'assistance judiciaire, tel que garanti par l'art. 29 al. 3 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101). Les intimés ont requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Leurs conclusions en rejet n'apparaissant pas, au moment où ils les ont prises, dénuées de toute chance de succès, et ceux-ci ne disposant pas des ressources financières suffisantes, le bénéfice de l'assistance judiciaire doit leur être accordé, avec effet au 30 mars 2022 ; il y a lieu de désigner Me Marino Montini en qualité de conseil d'office des prénommés.

E. 6.3.1

Les frais – qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont fixés et répartis d'office (art. 105 CPC). Aux termes de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Les frais sont laissés provisoirement à la charge de l'Etat lorsque la partie bénéficie de l'assistance judiciaire (art. 122 al. 1 let. b CPC). L'octroi de l'assistance judiciaire ne dispense en revanche pas du versement des dépens à la partie adverse (art. 118 al. 3 CPC).

E. 6.3.2

En l'espèce, les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés à 2'400 fr. et ce montant n'est pas contesté devant l'autorité de céans. Vu l'admission de l'appel, il y a cependant lieu de revoir leur répartition en les mettant entièrement à la charge des intimés,

- 21 - solidairement entre eux, toutefois provisoirement laissés à la charge de l'Etat, ceux-ci bénéficiant de l'assistance judiciaire. Les intimés, solidairement entre eux, doivent également à l'appelante de pleins dépens de première instance, arrêtés à 6'728 fr. 55 par les premiers juges (art. 3 et 5 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

E. 6.3.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront entièrement mis à la charge des intimés A.R. _____ et B.R. _____, solidairement entre eux, ceux-ci succombant entièrement (art. 106 al. 1 CPC) et laissés provisoirement à la charge de l'Etat vu le bénéfice de l'assistance judiciaire (art. 122 al. 1 let. b CPC). L'appelante a également droit à de pleins dépens de deuxième instance qui seront fixés à 4'000 fr., compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, et de l'ampleur du travail du conseil (art. 3 et 7 TDC).

E. 6.3.4

En sa qualité de conseil d'office des intimés, Me Montini a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans le cadre de la procédure d'appel. Il a indiqué dans sa liste d'opérations avoir consacré, du 11 mars 2022 au 21 septembre 2022, 6 heures et 25 minutes au dossier. Vu la nature du litige et les difficultés de la cause, il y a lieu d'admettre ce nombre d'heures pour la procédure d'appel, à l'exception du temps consacré à l'établissement de ladite note, soit 10 minutes, qui est une opération de clôture du dossier laquelle n'a pas à figurer dans une liste d'assistance judiciaire (CACI 4 mai 2022/237). Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité de Me Montini doit être fixée à 1'228 fr., soit 1'125 fr. (6h15 x 180 fr.) à titre d'honoraires, 22 fr. 50 de débours, soit 2% du défraiement hors taxe (art. 3bis al. 1 RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]) et

- 22 - 80 fr. 35 (7.7% x [1'125 fr. + 22 fr. 50]) de TVA sur le tout (art. 2 al. 3 RAJ), montant arrondi. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité à leur conseil d'office mis provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'ils seront en mesure de le faire (art. 123 al. 1 CPC). Il incombe au département en charge du recouvrement des créances judiciaires de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

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