

VD_GERICHTE XP19.044606 vom 6. Oktober 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XP19.044606

FR: VD_GERICHTE XP19.044606 du 6 octobre 2020

IT: VD_GERICHTE XP19.044606 del 6 ottobre 2020

Erwägungen

E. 5.1

L'appelante invoque la violation des conditions d'octroi des mesures provisionnelles. Elle reproche en particulier au premier juge d'avoir examiné la vraisemblance des contre-arguments de l'intimée au lieu d'examiner la vraisemblance de ses prétentions.

E. 5.2

L'art. 261 al. 1 CPC prévoit que le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque la partie requérante rend vraisemblable qu'une prétention lui appartenant est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être, et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Cette disposition pose des conditions cumulatives à l'octroi des mesures provisionnelles (Bohnet, Commentaire romand du Code de procédure civile, 2e éd. 2019, n. 3 ad art. 261 CPC).

E. 5.3.1

Le premier juge a examiné, au degré de la vraisemblance requis, les trois motifs pouvant fonder la résolution – et non pas la (seule) validité du contrat comme le soutient l'appelante –, à savoir le mécanisme d'entrée en vigueur du bail conditionnée à la délivrance du permis de construire (consid. 5.3.1.1 infra), l'augmentation du capital de l'appelante (consid. 5.3.1.2 infra) et la constitution de la garantie de loyer (consid.

E. 5.3.1.1

Le premier juge a en particulier considéré que la requérante n'avait pas effectué en temps utile les démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire – qui lui incombait conformément à la volonté des parties pour qu'elle puisse se faire céder l'usage des locaux litigieux –, compte tenu qu'il n'avait jamais été déposé, ce qui avait été confirmé par l'architecte de l'appelante, I._____. Au-delà de la question de la faisabilité et du coût d'une ventilation qui avaient beaucoup mobilisé les parties, les simples informations de base concernant les besoins globaux de la requérante n'avaient jamais été transmises à l'intimée. Le seul courriel de l'architecte du 13 février 2019 se disant prêt à initier la procédure de demande d'autorisation ne suffisait pas à considérer que

- 21 - celle-ci allait réellement être commencée, ce que d'ailleurs aucun autre élément du dossier ne rendait vraisemblable. Cette déclaration de volonté intervenait du reste bien tardivement après la conclusion du contrat de bail. L'appelante, en tant que créancière du droit d'usage, était ainsi en demeure, de sorte que l'intimée était en droit de résoudre le contrat (art. 95 CO). C'est à juste titre que le premier juge a procédé dans ce contexte à l'examen de la question de savoir si l'appelante rendait vraisemblable, au regard de l'art. 261 al. 1 CPC, l'existence d'une prétention découlant du contrat de bail du 1er juin 2018, soit s'il était vraisemblable que le bail perdurait. Les démarches pour l'obtention du permis de

construire incombait vraisemblablement à l'appelante, contrairement à ce que celle-ci soutient à ce stade, apparemment pour la première fois selon le premier juge qui a relevé qu'elle ne le contestait pas mais qu'elle soutenait avoir besoin de la collaboration de l'intimée dès lors que les travaux touchaient les locaux de cette dernière. En effet, aucune clause du contrat ne prévoit expressément que ces démarches devraient être effectuées – exceptionnellement – par le bailleur, qui s'était uniquement engagé à supporter exceptionnellement les frais du conduit d'extraction de la ventilation principale de la cuisine à concurrence de 50'000 fr. environ. En outre, dans son courriel du 17 juillet 2018 (pièce 10), l'ancien mandataire de l'appelante, Me T. _____, indiquait déjà qu'il était indispensable pour l'architecte de l'appelante de pouvoir déposer le dossier d'enquête publique auprès de la Municipalité de [...] juste après la réunion du 25 juillet 2018. Cette déclaration de Me T. _____, non remise en cause par l'appelante, atteste de ce que les démarches lui incombait vraisemblablement selon sa propre perception et contraste en outre clairement avec les allégations en appel selon lesquelles elle peinerait à comprendre quel serait le permis de construire qui aurait pu être obtenu puisque ni la faisabilité ni le coût de la ventilation n'avaient pu être arrêtés de manière satisfaisante ou définitive, de sorte qu'elle aurait été parfaitement fondée à attendre la réponse à ces questions cruciales avant de favoriser les démarches nécessaires à l'obtention d'un permis de construire. Il en est de même du courriel de l'architecte de l'appelante du

- 22 - 13 février 2019, indiquant que suite à un entretien avec la Ville de [...], la demande d'autorisation pouvait être initiée. Les allégations de l'appelante, selon lesquelles elle aurait néanmoins entrepris de nombreuses démarches, bien que ne lui incombant pas, contredisent aussi la prétendue impossibilité alléguée en appel pour un locataire ne disposant pas des plans complets du bâtiment de déposer une demande de permis de construire. En effet, le courriel précité de l'architecte de l'appelante du 13 février 2019 ne corrobore pas ces allégations. Elles ne sont du reste pas non plus corroborées par les autres éléments au dossier, en particulier pas par la réponse de la gérance du 17 juillet 2018 au courriel de Me T. _____, ancien mandataire de l'appelante, selon laquelle les informations nécessaires à la suite des travaux (puissance de ventilation, puissance électrique) n'avaient pas encore été transmises par l'architecte de l'appelante comme convenu, soit au plus tard le 6 juillet 2018. En outre, selon les procès-verbaux des séances des 12 novembre et 3 décembre 2018, des délais ont été impartis à l'architecte de l'appelante respectivement au 3 décembre et au 18 décembre 2018 pour transmettre à la gérance respectivement une réponse précise concernant notamment les besoins futurs du locataire (eau, air, électricité, etc...) et toutes les informations nécessaires au projet de création du canal de ventilation. Par courriel du 28 décembre 2018, la gérance a à nouveau requis des informations détaillées nécessaires à l'avancée du projet avec un délai au 15 janvier 2019, date à laquelle elle a constaté qu'elle n'avait toujours pas reçu les informations demandées en juillet 2018.

E. 5.3.1.2

S'agissant de la question de l'augmentation de capital, engagement prévu au chiffre 2 de l'art. 26 intitulé « validité du bail », le premier juge a considéré que l'appelante avait augmenté son capital le 28 février 2019, ce qui avait été inscrit au registre du commerce le 13 mars 2019 et publié à la FOSSC le 18 mars 2019. Procédant à une interprétation de la disposition précitée selon le principe de la confiance, le premier juge a relevé l'importance particulière de cet élément y figurant. Même si aucun délai n'avait été prévu dans le bail, il ressortait du courriel de la

- 23 - gérance du 24 janvier 2019 qu'un délai au 1er février 2019 avait été imparti à l'appelante pour transmettre la confirmation par le Registre du commerce de l'augmentation du capital. Puis un nouveau délai au 28 février 2019 a été imparti à l'appelante le 8 février 2019 pour transmettre le document précité, étant relevé que l'augmentation elle-même n'avait été effectuée que le 28 février 2019 lors de l'assemblée des associés. Le premier juge a retenu au vu de ces éléments que le comportement de l'appelante, qui avait tardé à augmenter son capital, n'était pas conforme à la bonne foi, rendant ainsi le bail caduc sans que l'intimée n'ait à le résoudre. Certes, le bail ne prévoyait pas de délai pour l'augmentation du capital de 20'000 à 100'000 fr., qui est intervenue avant qu'un loyer ne soit dû selon l'appelante. Toutefois, l'appelante – qui estime que les délais imposés de manière unilatérale par l'intimée n'auraient pas de portée juridique et que toute modification du contrat devait être soumis à la forme écrite et à la signature des deux parties – ne saurait en déduire que le bail liait les parties dès le 1er juin 2018. En effet, il ressort du témoignage de l'architecte de l'appelante que celle-ci avait accepté l'échéancier formulé par l'intimée lors de la dernière séance à laquelle participaient V. _____, S. _____, M. [...], Me T. _____ et lui-même, sans formuler de réserves s'agissant des délais discutés qui portaient sur la mise à jour des plans et la présentation d'une garantie financière. Le témoin G. _____ de la gérance a confirmé que l'échéancier avait été conjointement établi par les parties présentes lors de la séance du 4 février 2019, relevant que le courrier envoyé à l'appelante en février 2019 pour rappeler les délais fixés n'avait suscité aucune réaction de la part de cette dernière. Aussi, on ne saurait retenir que ces délais constituaient une modification du contrat nécessitant la forme écrite. Par ailleurs, l'appelante ayant consenti à l'augmentation de son capital lors de la signature du contrat, elle ne saurait remettre en cause la finalité de cette clause à ce stade – notamment sous l'angle de sa bonne santé financière qui est au demeurant indépendante de la question de la ventilation – en soutenant qu'il s'agirait là d'une condition purement

- 24 - formelle et d'ordre plutôt « cosmétique ». En effet, cet engagement de l'appelante a été prévu au chiffre 2 de l'art. 26 intitulé « validité du bail », ce qui lui confère déjà une importance allant clairement au-delà de ce que soutient l'appelante à ce stade, comme du reste déjà retenu à juste titre dans l'ordonnance. Enfin, le premier juge a précisé qu'au-delà de ce motif concernant l'augmentation du capital et de celui se rapportant à la non-délivrance du permis de construire, il était de toute manière vraisemblable que le contrat de bail avait pris fin en raison de la non-constitution par l'appelante de la garantie prévue par le contrat.

E. 5.3.1.3

Le contrat de bail prévoit que l'appelante fournit à l'intimée, à la signature du contrat, une garantie bancaire de 75'000 fr. Selon l'ordonnance, l'appelante avait déposé le 21 juin 2018 la somme de 80'000 fr. sur un compte courant ouvert auprès d' [...] et non sur un compte de garantie de loyer. Aucun élément du dossier n'avait corroboré les dires du représentant de l'appelante, S. _____, selon lequel il avait été convenu de la remise d'une garantie en argent comptant. Au contraire, le courriel du 24 janvier 2019 attestait de ce que la gérance attendait un certificat de garantie de loyer, ce qu'elle avait encore redemandé dans l'échéancier impartissant un délai au 28 février 2019. Le 26 février 2019, l'intimée avait transmis à la requérante un formulaire de garantie de loyer préalablement rempli, auquel l'appelante n'avait pas donné suite. En définitive, aucune garantie de loyer n'avait été constituée, ce qui n'est du reste pas contesté en appel. Selon le premier juge, l'argument de

l'appelante selon lequel la garantie n'avait pas été constituée à cause du formulaire erroné transmis par l'intimée n'était pas déterminant, dès lors que la garantie devait être constituée au moment de la signature du contrat en juin 2018. L'argument de l'appelante tendant à l'invalidité de l'échéancier en raison de l'art. 22 du contrat prévoyant la forme écrite ne saurait être retenu, dès lors qu'il s'agissait d'un simple rappel d'une obligation contractuelle et non pas d'une modification du contrat.

- 25 - Les arguments de l'appelante, selon lesquels en l'absence d'un permis de construire aucun loyer n'était dû ni ne devait, par conséquent, être garanti, vont à l'encontre de la volonté claire des parties, qui avaient prévu que la garantie était dû à la signature du contrat. Il importe dès lors peu qu'elle n'ait pas été constituée en raison de la prétendue sous-estimation de la complexité des travaux, qui ne trouve du reste pas d'assise dans le dossier. On ne saurait pas non plus suivre le raisonnement de l'appelante lorsqu'elle soutient que le comportement de l'intimée – qui aurait attendu jusqu'au 1er février 2019, soit huit mois après la signature du bail le 1er juin 2018, pour exiger la constitution de la garantie – constituerait une approbation tacite de sa position conforme à la bonne foi, à savoir l'attente d'une solution à la question de la ventilation. En effet, le raisonnement de l'appelante s'appuie sur des éléments qui contredisent les déclarations de son propre représentant, selon lesquelles l'accord convenu impliquait la remise d'une garantie en argent comptant, voire que la garantie n'avait pas été constituée car le document remis par l'intimée était erroné, qu'il ne correspondait pas aux discussions et que l'appelante attendait un document corrigé.

E. 5.4

Au vu de ce qui précède, les griefs de l'appelante doivent être rejetés, ce qui scelle le sort de l'appel, sans qu'il faille examiner le grief de la nullité de la résiliation du contrat de bail sous l'angle de la vraisemblance, soulevé par l'appelante, qui s'appuie au demeurant sur des éléments non retenus en l'espèce (consid. 4 supra), soit l'entrée en vigueur du bail au 1er juin 2018. Il en est de même pour ce qui est du grief de la violation du principe du maintien du bail pendant la procédure, soulevé par l'appelante, qui s'appuie également sur des éléments non retenus en l'espèce, soit l'entrée en vigueur du bail le 1er juin 2018 (consid. 4 supra). Au demeurant, l'appelante perd de vue qu'elle est à l'origine de la requête de mesures provisionnelles, par laquelle elle n'a pas été contrainte de demander le maintien du bail, comme elle le laisse entendre, mais qu'elle avait sollicité en substance d'ordonner l'interdiction à l'intimée de mettre à disposition d'un tiers la surface commerciale en question.

- 26 -

E. 6

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon la procédure de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 65 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), étant précisé que les frais relatifs à la procédure d'effet suspensif ont d'ores et déjà été arrêtés à 350 fr. (art. 30 TFJC) et mis à la charge de l'appelante par décision du 13 août 2020 et sont dès lors dus en sus. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer. Par ces motifs, la juge déléguée de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs), sont mis à la charge

de l'appelante P. _____ Sàrl. IV. L'arrêt est exécutoire. La juge déléguée : La greffière :

- 27 - Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Romanos Skandamis (pour P. _____ Sàrl), - Me Rémy Wyler (pour Y. _____ SA), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. La juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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), le 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). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). La greffière :

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