

VD_GERICHTE XP22.019612 vom 19. August 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-08-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XP22.019612

FR: VD_GERICHTE XP22.019612 du 19 août 2022

IT: VD_GERICHTE XP22.019612 del 19 agosto 2022

Erwägungen

E. 6

novembre 2017 consid. 3.4 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, spéc. p. 150, n. 40). 2.2.2 En l'espèce, l'appelante a produit cinq pièces nouvelles en deuxième instance, soit son compte d'exploitation relatif à l'année 2021 (pièce 2), la décision rendue par le juge de paix le 20 juillet 2022 dans le cadre de la procédure d'expulsion initiée par l'intimée (pièce 5) avec l'enveloppe l'ayant contenue (pièce 6) et le suivi de distribution y relatif (pièce 7), ainsi que la décision rendue par la Police cantonale du commerce le 21 juillet 2022 (pièce 8). Dès lors qu'elles sont postérieures à l'audience de première instance et qu'elles ont été produites sans retard, les pièces 5, 6, 7 et 8

- 12 - précitées sont recevables. Il en a été tenu compte dans l'état de fait qui précède dans la mesure utile. La pièce 2 précitée est en revanche irrecevable, faute pour l'appelante d'exposer pour quel motif elle n'aurait pas pu être produite devant le premier juge. Quoiqu'il en soit, cette pièce est sans incidence sur le sort de la cause. 3. 3.1 L'appel ne porte que sur le rejet de la conclusion V de la requête de mesures provisionnelles, tendant à obtenir l'autorisation judiciaire d'effectuer sans l'accord du bailleur les démarches nécessaires au renouvellement de la licence d'exploitation de la cafétéria située dans les locaux faisant l'objet du contrat de bail. 3.2 En bref, le premier juge a rejeté cette conclusion au motif que l'appelante n'avait pas établi avec le degré de certitude requis qu'elle bénéficiait encore de la qualité de locataire desdits locaux ensuite de la résiliation du contrat de bail signifiée par l'intimée pour non-paiement des loyers. Il a en outre relevé que, s'agissant de mesures d'exécution anticipée, il y avait lieu de se montrer particulièrement exigeant dans les conditions d'admission d'une telle requête. L'appelante conteste cette appréciation. Elle fait d'abord valoir en substance que l'examen devrait porter sur la simple vraisemblance de sa prétention, d'autant plus que la mesure sollicitée ne causerait aucun préjudice à l'intimée (appel, pp. 5-7). Ensuite, l'appelante soutient qu'il y aurait eu un accord tacite sur le fait que le loyer ne serait pas dû jusqu'à l'élimination des défauts d'étanchéité, qui seraient par ailleurs irréparables. Elle en conclut qu'elle aurait été autorisée à ne pas payer le loyer, de sorte que la résiliation du contrat de bail serait inefficace et que sa qualité de locataire aurait été rendue vraisemblable (appel, pp. 7-9). Selon elle, la mesure sollicitée aurait donc dû être admise, d'autant qu'elle ne cause aucun préjudice à l'intimée (appel, pp. 9-11).

- 13 - 3.3 Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut donc se limiter à la vraisemblance des faits et à

l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (Colombini, op. cit., n. 3.1 ad art. 261 et les références citées ; TF 5A_157/2020 du 7 août 2020 consid. 4.2 ; ATF 139 III 86 consid. 4.2). Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 4 ad art. 261 CPC et les références citées). En matière de mesures provisionnelles, tant l'existence du droit matériel (soit sa substance et sa titularité), sa violation ou l'imminence de sa violation que le risque d'un préjudice difficilement réparable doivent être rendus vraisemblables par le requérant (Bohnet, CR-CPC, n. 5 ad art. 261 CPC). Doctrine et jurisprudence s'accordent sur le fait que les mesures d'exécution anticipée – soit celles qui consistent à accorder provisoirement au demandeur le bénéfice des prétentions qu'il fait valoir au fond (ATF 131 III 473 consid. 2.2 ; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 256 ss) – ne doivent être admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences particulièrement strictes (Bohnet, CR-CPC, n. 17 ad art. 261 CPC ; Bovey/Favrod-Coune, Petit Commentaire du CPC, Bâle 2021, n. 15 ad art. 261 CPC). Ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi des mesures en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour le requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît

- 14 - fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu hautement vraisemblable (ATF 138 III 378 consid. 6.4 ; TF 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2 et les références citées). 3.4 En l'espèce, même si l'on peut donner acte à l'appelante que l'admission de sa requête ne causerait guère, en tant que tel, de préjudice à l'intimée, force est cependant de constater que le droit invoqué à son appui n'a pas été prouvé, même à l'aune de la vraisemblance simple. En effet, l'accord tacite sur le fait que le loyer ne serait pas dû jusqu'à l'élimination des défauts d'étanchéité dans les locaux en cause ne ressort pas des éléments de preuve au dossier. L'appelante se prévaut à cet égard des allégués 23 et 24 de sa requête de mesures provisionnelles, qui affirment précisément que l'obligation de payer le loyer prendrait effet au début du mois d'août 2021, ce qui ressort également de la pièce 15 offerte comme preuve à ces allégués, soit des courriels échangés entre les parties en mars et avril 2021 (cf. supra lettre C, ch. 1 e). Il ressort en substance de ces courriels que le 23 mars 2021, l'appelante a proposé à l'intimée de débiter son exploitation en dépit des défauts qui affectaient les locaux et, en contrepartie, de ne pas payer de loyers et de charges jusqu'à la fin du mois de juillet 2021. Or, l'intimée a accepté cette proposition, en indiquant bien dans son courriel du 30 mars 2021, de même que dans son courriel du 16 avril 2021 (cf. annotations en rouge apposées directement dans le courriel de l'appelante du 14 avril 2021) que le loyer devait être payé à partir du 1er août 2021. Au demeurant, l'intimée a expressément rappelé, lors de la séance ayant eu lieu le 22 juillet 2021 entre les parties, qu'il incombait à l'appelante de s'acquitter du loyer à compter du mois d'août 2021. Pour le surplus, il ne ressort pas des pièces au dossier que la date à partir de laquelle le loyer était dû aurait par la suite été différée ou conditionnée à l'achèvement des travaux d'étanchéité et de remise en état des locaux, respectivement à l'absence de défaut. A l'instar de ce qu'a retenu le premier juge, il convient dès lors de retenir, au stade de la vraisemblance, que les parties ont convenu de fixer le début de l'obligation de l'appelante de s'acquitter du loyer

au 1er août 2021. Or, il

- 15 - n'est pas contesté que l'appelante n'a ni versé ni consigné un quelconque montant à ce titre, malgré la mise en demeure au sens de l'art. 257d al. 1 CO qui lui a été adressée le 18 novembre 2021. L'appelante n'a pas davantage prouvé, même au degré de la simple vraisemblance, que les locaux litigieux seraient affectés de défauts irréparables et qu'elle aurait été en droit de retenir une partie du loyer pour ce motif. En effet, si les pièces au dossier démontrent certes la présence de défauts dans les locaux, il n'en ressort pas qu'aucune solution ne permettrait d'y remédier. En définitive, il apparaît que l'appelante n'a pas rendu vraisemblable que la résiliation du contrat de bail signifiée le 25 février 2022 ne respecterait pas les conditions posées par la loi et, corolairement, qu'elle bénéficierait encore de la qualité de locataire. La décision d'irrecevabilité de la requête d'expulsion en cas clair rendue par le juge de paix le 20 juillet 2022 – dont on ignore les motifs – ne change rien à ce constat. Ainsi, à défaut pour l'appelante d'avoir rendu vraisemblable qu'elle serait encore locataire des locaux propriété de l'intimée, il n'y avait pas lieu de l'autoriser à effectuer, sans l'accord de cette dernière, les démarches nécessaires au renouvellement de la licence d'exploitation de la cafétéria située dans lesdits locaux. 4. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et que, de ce fait, la requête de mesures superprovisionnelles devient sans objet. Comme la cause est traitée par une seule décision commune, il peut être renoncé à l'émolument pour décision de mesures superprovisionnelles. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5) et seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 16 - N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens de deuxième instance. Par ces motifs, le juge unique de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. La requête de mesures superprovisionnelles est sans objet. III. L'ordonnance est confirmée. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante Z. _____. V. L'arrêt est exécutoire. Le juge unique : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Bastien Bridel (pour Z. _____), - L. _____, et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- 17 - - Mme la Présidente du Tribunal des baux. Le juge unique 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). Le greffier :

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