

VD_GERICHTE XZ21.051807 vom 21. Januar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ21.051807

FR: VD_GERICHTE XZ21.051807 du 21 janvier 2025

IT: VD_GERICHTE XZ21.051807 del 21 gennaio 2025

Erwägungen

E. 3

L'appelante se prévaut d'abord d'une constatation inexacte des faits.

E. 3.1

A l'appui de ce moyen, elle fait valoir qu'entendu comme témoin, D._____ a déclaré que les travaux dans les locaux avaient commencé le 1er mai 2019. Les premiers juges ont mentionné ce témoignage, et les raisons pour lesquelles ils ne le retenaient pas sur ce point. Cet élément sera examiné au consid. 4.6 infra.

E. 3.2

Le second point sur lequel l'appelante conteste l'état de fait concerne sa situation économique, catastrophique selon elle. L'appelante fait valoir qu'elle avait allégué ce fait, qui n'aurait pas été contesté, « sinon mollement ». Les allégués de la demande auxquels elle se réfère (7, 15, 18, 38) ont tous été contestés, ou « contesté[s] tel que rédigé[s] » par l'intimée dans sa réponse. Il appartenait donc à l'appelante d'établir ce fait. C'est à juste titre que les premiers juges ont estimé que ce fait n'était pas établi puisque seul avait été produit un extrait du registre des poursuites faisant état d'une unique poursuite en paiement de la somme de 7'621 fr. 80, introduite par l'administration fiscale genevoise en août 2022. En seconde instance, l'appelante se contente de répéter son affirmation, sans expliquer en quoi les premiers juges se seraient mépris.

E. 4.1

- 14 -

E. 4.1.1

Comme en première instance, l'appelante fait valoir que la convention signée par les parties les 3 et 7 mai 2019 serait nulle. Elle explique que le contrat avait alors déjà été transféré à R._____ et que cette nouvelle locataire occupait déjà les lieux lorsque la convention a été passée. Elle en déduit que l'on ne pouvait exiger d'elle une indemnité pour une résiliation anticipée du bail qui n'a jamais eu lieu et que par conséquent la convention serait nulle (appel p. 12). L'appelante n'explique pas par quel raisonnement juridique elle arrive à cette conclusion. On devine que, selon elle, la convention porterait sur un objet impossible. L'appelante n'explique pas non plus, s'il n'y a pas eu de résiliation anticipée – et si la convention dont elle conteste la portée ne constitue par une telle résiliation – comment le bail qui la liait à l'intimée a pris fin. En réalité, l'appelante répète la même thèse qu'exposée en première instance. Le bail aurait été transféré à la nouvelle locataire avant la passation de la convention litigieuse.

E. 4.1.2

Le transfert du bail commercial à un tiers est prévue par l'art. 263 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Aux termes de cette disposition, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1) et le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3) et le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur, répondant toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus (al. 4). Ces règles sont absolument impératives. Le transfert du bail commercial est un accord tripartite : le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant afin d'opérer un changement de locataire ; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire initial et reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place

- 15 - dans le contrat de bail (TF 4A_253/2022 du 29 août 2023 consid. 4.1.1 et la jurisprudence citée).

E. 4.1.3

La thèse de l'appelante ne résiste pas à un examen même superficiel. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, un transfert de bail suppose nécessairement que le nouveau locataire est soumis aux mêmes conditions que le précédent – puisqu'il n'y a qu'un seul contrat, qui est transféré. En l'espèce, le nouveau locataire n'a jamais été disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions que l'appelante, et il ne l'a pas fait, ce qui suffit à exclure l'existence d'un transfert. Ensuite, il ressort des faits établis que le nouveau locataire a conclu un contrat de bail le 15 mai 2019, soit après la passation de la convention litigieuse – pour un loyer inférieur à ce que devait l'appelante. On relèvera comme les premiers juges que le contrat que l'appelante a elle-même passé avec R. _____ le 12 avril 2019 était subordonné à la condition que R. _____ obtienne un bail, avec le loyer que R. _____ souhaitait obtenir. Dans de telles conditions, soutenir que le bail avait déjà été transféré à R. _____ lors de la conclusion de la convention litigieuse est téméraire.

E. 4.2.1

L'appelante fait ensuite valoir que R. _____ disposait des locaux déjà le 1er mai 2019. Elle en déduit « qu'un tout nouveau bail avait été conclu avec R. _____. Ce nouveau bail entraînait de facto la fin du bail de l'appelante » (appel, p. 13).

E. 4.2.2

L'argument de l'appelante tombe à faux. Même si – et ce n'est pas établi comme on le verra plus loin (cf. consid. 4.6. ci-dessous) – R. _____ avait pris possession des lieux au 1er mai 2019, cela ne signifie pas qu'elle était locataire, et pas davantage que le bail de l'appelante avait pris fin.

E. 4.3

- 16 -

E. 4.3.1

L'appelante se prévaut ensuite, comme en première instance, d'une erreur essentielle, qui l'aurait selon elle déterminée à signer la convention. L'erreur consistait à se croire redevable du loyer (appel, p. 13 in fine). En d'autres termes, l'appelante aurait donné son accord au

versement à l'intimée de 40'000 fr., pour échapper à une obligation qui ne lui incombait pas.

E. 4.3.2

Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. Les cas d'erreur essentielle sont énumérés à l'art. 24 CO. Il y a erreur essentielle notamment lorsque l'un des cocontractants s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO). L'erreur essentielle au sens de cette disposition doit porter tout d'abord sur un fait subjectivement essentiel : en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que, subjectivement, son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues. Il faut ensuite qu'il soit justifié de considérer le fait sur lequel porte l'erreur comme objectivement un élément essentiel du contrat : le cocontractant doit pouvoir se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 ; ATF 135 III 537 consid. 2.2 ; ATF 132 III 737 consid. 1.3 ; TF 4A_624/2018 du 2 septembre 2019 consid. 4.4.1).

E. 4.3.3

En l'espèce, l'appelante, lorsqu'elle a signé la convention, était liée à l'intimée par un contrat de bail à loyer dont la prochaine échéance était le 31 octobre 2022. Sauf à proposer un locataire de remplacement solvable et acceptable par le bailleur, disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions – ce qu'elle n'a pas fait – l'appelante était tenue de payer le loyer jusqu'à l'échéance du bail. Elle n'était donc nullement dans

- 17 - l'erreur lorsqu'elle a signé la convention. Son argument doit donc être rejeté.

E. 4.4.1

Ensuite l'appelante se prévaut, toujours comme en première instance, d'un dol, qui consisterait pour l'intimée à avoir caché l'existence d'un nouveau bail.

E. 4.4.2

Selon l'art. 28 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Cette disposition nécessite d'une part que le cocontractant ait été trompé intentionnellement et, d'autre part, que la tromperie ait abouti : le dol doit ainsi être la cause de la conclusion du contrat, le cocontractant devant avoir influencé sa victime (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2, JdT 2014 II 439 ; TF 4A_437/2020 du 29 décembre 2020 consid. 4.1).

E. 4.4.3

Comme il n'y avait pas de nouveau bail, lors de la signature de la convention litigieuse, l'appelante n'était pas victime d'un dol, ce qui conduit au rejet de ce moyen.

E. 4.5.1

L'appelante soutient encore qu'elle aurait conclu la convention litigieuse sous l'empire d'une crainte fondée.

E. 4.5.2

La crainte fondée est celle qu'une personne – partie ou tiers – inspire à une autre, intentionnellement et sans droit, pour la déterminer à faire une déclaration de volonté (art.

30 CO). La cause de la crainte est la menace d'un mal futur dans l'hypothèse d'un refus d'obtempérer ; elle vicie la volonté au stade de sa formation (Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., 1997, p. 363). Pour qu'un contrat soit invalidé au titre de la crainte fondée, les quatre conditions suivantes doivent être réunies : une menace dirigée sans droit contre une partie ou l'un de ses proches, la crainte fondée qui en résulte, l'intention de l'auteur de la menace de déterminer le destinataire à faire une déclaration de volonté et le lien de causalité entre la crainte et le consentement (ATF 111 II 349 consid. 2).

- 18 - Bien que l'objet de l'art. 29 CO, sanctionnant la crainte fondée, ne soit pas l'acte menaçant du cocontractant ou d'un tiers, mais l'effet de la menace, la crainte fondée n'est significative que si elle provient d'une menace (Schmidlin, Commentaire bernois, nn. 11 et 12 ad art. 29/30 CO). La seule crainte qui constitue une cause d'annulation du contrat, c'est la crainte inspirée par des menaces exercées dans l'intention d'amener la personne menacée à passer un acte juridique (von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, vol I, p. 325 n. 2). La crainte doit avoir été insufflée par une personne (cocontractant ou tiers) ; si la crainte n'a pas été inspirée par un individu, mais a été déterminée, dans l'esprit de la victime, par un fait extérieur étranger à toute intervention personnelle de l'homme, la victime ne peut pas invoquer l'art. 29 CO pour se libérer du contrat qu'elle a conclu (TF 4C.81/2001 du 13 juillet 2001 consid. 3a).

E. 4.5.3

L'argument tiré de la crainte fondée ne résiste pas davantage que les précédents à l'examen. La crainte aurait été celle de devoir payer le loyer. L'appelante était locataire et elle était réellement et légitimement exposée à devoir payer le loyer.

E. 4.6.1

L'appelante expose à nouveau que la mise à disposition des locaux aurait cessé au plus tard dès le 1er mai 2019, et que la bailleresse ne pouvait fournir sa prestation de bail à partir de cette date puisque R. _____ occupait les lieux.

E. 4.6.2

Les premiers juges n'ont pas retenu cette date. Ils se sont fondés sur le fait que le bail de R. _____ avait débuté le 15 mai 2019 et sur le fait que les courriers échangés entre l'architecte de R. _____ et le Bureau des permis de construire de la [...] les 17 juin et 22 juillet 2019 tendaient à démontrer que les travaux n'avaient alors pas encore été commencés.

E. 4.6.3

En l'espèce, même si R. _____ avait occupé les locaux depuis le 1er mai 2019, rien n'empêchait l'appelante de requérir de la bailleresse

- 19 - qu'elle fasse libérer les lieux. Mais on examinera l'affirmation selon laquelle les travaux de R. _____ ont commencé le 1er mai 2019. L'appelante avait allégué que « Entre le 30 avril 2019 et cette date, des travaux ont été exécutés en vue de la prise de possession des locaux par R. _____ » (allégué 164) ; « cette date » fait référence au 15 mai 2019 (allégué 163). Elle a allégué qu'il « avait d'ailleurs été convenu que cette dernière (l'appelante, réd.) libère les locaux préalablement pour permettre leur exécution pour le compte de R. _____ » (allégué 166), et que « Compte tenu de ces travaux, et quand bien même elle aurait toujours été liée à la défenderesse, la demanderessse n'aurait pas pu jouir des locaux pour la période résiduelle s'étalant (sic) entre le 1er et le 15 mai compris »

(allégué 167). Entendu comme témoin, D._____ a répondu « c'est exact » au sujet des allégués 164 et 167. Il a répondu au sujet de l'allégué 166 : « il avait été prévu avec la gérance que nous commençons à payer le loyer au moment de l'ouverture de l'exploitation et qu'aucun loyer n'était dû pendant la durée des travaux ou une partie de cette durée ». Le témoin a donc confirmé les allégués 164 et 166. La question est de savoir si c'est à juste titre que les premiers juges se sont écartés de ce témoignage. Le motif des premiers juges selon lequel le bail de R._____ avait débuté le 15 mai 2019 n'est en soi pas décisif. Il demeure possible que l'intimée ait permis à R._____ de débiter ses travaux avant même qu'un bail ait été conclu, même si ce n'est pas très probable. Il est également possible d'ailleurs que ce soit l'appelante qui ait mis les locaux à disposition de R._____. Dans sa lettre du 17 juin 2019, l'architecte de R._____ a toutefois écrit au Bureau des permis de construire de la [...] que contrairement à ce qu'il avait indiqué le 12 juin précédent il ne serait finalement pas procédé à un changement d'affectation ni à des modifications, démolition ou constructions dans les locaux loués, et qu'il s'agirait uniquement de rafraîchir les locaux.

- 20 - La conjonction de ces éléments conduit à confirmer l'appréciation des premiers juges. Le bail ayant été conclu le 15 mai 2019, sans effet rétroactif – l'intimée et R._____A auraient pu convenir d'un début de bail au 1er mai – et l'architecte s'étant adressé le 12 juin 2019 au bureau des permis de construire pour préciser le 17 juin suivant qu'« il est prévu de refaire les peintures, les plafonds, les sols et le mobilier du tea- room », on ne voit pas comment on pourrait retenir que les travaux avaient débuté avant le 15 mai 2019. C'est donc à juste titre que les premiers juges n'ont pas retenu le témoignage de D._____ sur ce point.

E. 5.1

Dans un dernier grief, l'appelante conteste la question des frais judiciaires et dépens arrêtés par les premiers juges.

E. 5.1.1

L'appelante conteste premièrement le calcul de la valeur litigieuse effectué par les premiers juges. Elle estime qu'en tant que l'intimée a pris des conclusions « alternatives » et non subsidiaires, il convenait de tenir compte de celles-ci pour le calcul de la valeur litigieuse.

E. 5.1.2

Les premiers juges ont estimé la valeur litigieuse à 60'000 francs.

E. 5.1.3

Dans les affaires patrimoniales, la valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). Les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires, ne sont pas pris en compte. Lorsque l'objet du litige porte sur une somme d'argent déterminée, la valeur litigieuse correspond en principe au montant en capital déduit en justice, que ce soit dans une action condamnatoire ou dans une action constatatoire ou négatoire, par exemple en libération de dette (Tappy in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 39 ad art. 91 CPC ; Rüegg in Basler Kommentar, 3e éd., 2017, n. 39 ad art. 91 CPC). La valeur litigieuse en cas de demandes principale et

- 21 - reconventionnelle ne s'excluant pas résultera de l'addition de leurs valeurs litigieuses respectives (art. 94 al. 2 CPC).

E. 5.1.4

En l'espèce, le raisonnement des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique. Dans sa demande reconventionnelle du 8 avril 2022, l'intimée a pris des conclusions alternatives, « dans l'hypothèse extraordinaire où la convention des 3 et 7 mai 2019 serait invalidée ». Il s'agit bien-là de conclusions subsidiaires qui ne doivent entrer en ligne de compte que dans l'éventualité où ses conclusions principales n'étaient pas admises. Ainsi, l'utilisation du terme « alternativement » apparaît comme un choix de vocabulaire et ne porte pas à conséquence. Vu ce qui précède, le grief de l'appelant doit être rejeté. 5.2.1 L'appelante conteste enfin la répartition des frais judiciaires et dépens effectuée par les premiers juges. Elle estime que ceux-ci ont violé le droit cantonal et fédéral en mettant les frais entièrement à sa charge, ainsi qu'en allouant des dépens à l'intimée mais non à elle. 5.2.2 Dans sa demande, l'appelante avait conclu à ce que l'intimée lui verse un montant non inférieur à 20'000 fr. à titre de trop perçu de charges. Par réponse et demande reconventionnelle, l'intimée a, quant à elle, conclu à ce que l'appelante soit condamnée à lui verser un montant de 35'254 francs. L'intimée a calculé ce montant en effectuant une compensation entre les montants qu'elle devait à l'appelante, à titre de remboursement de charges, et les montants dus par cette dernière conformément à la convention litigieuse et au solde du loyer de mai 2019 impayé. Elle a pris des conclusions alternatives pour le cas où la convention des 3 et 7 mai 2019 serait invalidée. 5.2.3 Sur la base de la valeur litigieuse de 60'000 fr, les premiers juges ont arrêté les frais judiciaires à 4'360 fr (art. 4, 20 al. 1, 87 et 88 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), et mis ceux-ci à charge de l'appelante, qui succombait à l'action.

- 22 - Dans la mesure où elle avait succombé à l'action, les premiers juges ne lui ont pas alloué de dépens. Ils en ont alloué à l'intimée à hauteur de 12'403 fr. 10 dans la mesure où elle obtenait gain de cause. 5.3.3 Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais, soit les frais judiciaires et les dépens, sont mis à la charge de la partie succombante. Par partie succombante au sens de l'art. 106 al. 1 CPC, il faut entendre la partie qui perd le procès au sens courant, soit le demandeur dont les prétentions sont rejetées ou écartées, ou le défendeur qui est condamné dans le sens demandé par son adversaire (Tappy, op. cit., 2e éd. 2019, n. 12 ad art. 106 CPC). Peu importe que certains arguments juridiques de la partie succombante aient été admis si finalement ses conclusions sont entièrement rejetées : sous réserve d'une application exceptionnelle de l'art. 108 CPC, celui qui est débouté de ses prétentions succombe entièrement au sens de l'art. 106 al. 1 CPC, même si son adversaire a soulevé de multiples moyens libératoires dont plusieurs étaient infondés (RSPC 2006 51 avec note de Trezzini) et même si ses arguments ont tous été rejetés et sa prétention admise sur la base d'un autre fondement juridique retenu d'office (TF 4A_297/2012 du 9 octobre 2012 consid. 3.2, non publié sur ce point aux ATF 138 III 610). Il en va en principe pareillement si le rejet de la demande résulte de l'admission de créances du défendeur opposées en compensation, même si dans des cas particuliers cela pourrait justifier une répartition en équité selon l'art. 107 CPC (Rüegg/Rüegg, op. cit., n. 4 ad art. 106 CPC). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation non seulement quant à la manière dont les frais sont répartis, mais également quant aux dérogations à la règle générale de l'art. 106 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3 ; TF 5A_401/2021 du 3 mars 2022 consid. 4.1). 5.3.4 En l'espèce, les conclusions de l'appelante, tendant au constat de la nullité de la convention des 3 et 7 mai 2019 et au paiement d'une

- 23 - somme de 20'000 fr. à titre de remboursement du trop-perçu de charges, ont été rejetées par les premiers juges. Ceux-ci ont admis la conclusion reconventionnelle de l'intimée tendant à ce que l'appelante soit condamnée à lui payer la somme de 35'254 fr., compensation faite entre le montant total dû par celle-ci de 51'310 fr. 85 et la somme de 16'085 fr. 85 à lui rembourser concernant les charges payées en trop. Partant, les premiers juges ont retenu à bon droit que l'appelante avait entièrement succombé. L'imputation des frais judiciaires à sa charge exclusive n'est ainsi pas critiquable. Le montant de ces frais a été correctement calculé, même si la valeur litigieuse était en réalité de 55'254 francs. Quant aux dépens, il ne saurait lui en être alloué vu l'issue de la cause. Surtout, le fait d'en allouer à l'intimée ne prête pas le flanc à la critique puisqu'il appartient à l'appelante de lui rembourser les frais nécessaires causés par le litige, en particulier les frais de représentation professionnelle dans la mesure où elle a obtenu gain de cause. Les griefs de l'appelante seront donc rejetés.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'509 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

- 24 -

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