

VS_GERICHTE C1 19 62 vom 7. Juni 2019

VS Kantonsgericht, 2019-06-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1 19 62](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_19_62)

FR: VS_GERICHTE C1 19 62 du 7 juin 2019

IT: VS_GERICHTE C1 19 62 del 7 giugno 2019

Regeste

C1 19 62 JUGEMENT DU 7 JUIN 2019 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II Stéphane Spahr, juge; Laure Ebener, greffière; en la cause X _____, intimé et appelant, représenté par Me M _____, contre Y _____ Sàrl, instante et appelée, représentée par Me N _____. (sous-location; expulsion) appel contre la décision du 1er mars 2019 du juge du district de A _____ (xxx C2 18 xxx)

Erwägungen

E. 2

Le juge de district a considéré que, dès lors que le contrat de bail était arrivé à son terme le 30 novembre 2018 et que Y _____ Sàrl avait expressément refusé sa reconduction le 28 septembre 2018, cette société était en droit, à teneur de l'article 276 CO, de fixer à X _____ un délai au 30 novembre 2018 pour la restitution des locaux. Selon le magistrat, il s'agit d'une obligation contractuelle qui perdure tant qu'elle n'est pas exécutée. Autrement dit, si le locataire reste dans les locaux loués nonobstant l'expiration du bail, le bailleur peut requérir l'expulsion et dispose à cet effet d'une action qui subsiste nécessairement après la fin du bail. Aussi, Y _____ Sàrl était fondée, le 27 décembre 2018, à exiger l'expulsion du locataire. X _____ soutient certes avoir conclu un bail tacite avec le propriétaire du café- restaurant (B _____ SA), dès le 1er décembre 2018, et se prévaut de ce contrat pour s'opposer à l'expulsion. Cela étant, dans la mesure où la reconduction tacite du contrat de bail marque la continuité dans la relation contractuelle plutôt qu'une césure, il faut en premier lieu exclure toute reconduction tacite de bail en l'espèce, le premier bail ayant été conclu avec Y _____ Sàrl et le soi-disant second bail avec B _____ SA. En outre, X _____ a échoué ne fût-ce qu'à rendre vraisemblable qu'il a conclu un nouveau contrat de bail avec B _____ SA. Autrement dit, son objection peut être écartée immédiatement, faute d'être rendue vraisemblable. Les conditions du cas clair sont ainsi réunies et la requête d'expulsion doit être admise.

E. 3

L'appelant reproche au premier juge d'avoir violé l'article 257 CPC en acceptant de statuer sur la base du cas clair alors même que l'état de fait est litigieux et formellement contesté par lui. Le magistrat aurait considéré à tort que sa contestation est sans consistance. Il fait valoir que, s'il a effectivement conclu un premier contrat en tant que sous-locataire, il a ensuite entrepris toutes les démarches nécessaires à la conclusion d'un nouveau contrat de bail directement auprès du propriétaire-bailleur. Pour cette raison, il a cessé d'effectuer ses paiements sur le compte de Y _____ Sàrl pour verser "son loyer" directement en mains de B _____ SA, "ceci à la demande de E _____ agissant pour la locataire". Puisqu'il a "reçu confirmation" de Y _____ Sàrl qu'un nouveau contrat de bail pouvait être conclu directement avec le propriétaire, il a, "sur la base de

- 5 - ces assurances", entrepris les démarches tendant à formaliser un tel accord. Ledit propriétaire "se murant alors dans le silence", il a dû le mettre en demeure d'accepter ses paiements. L'appelant ajoute qu'aucune demande n'a été faite par B _____ SA tendant à ce qu'il quitte les lieux en raison de l'extinction du "premier bail" au 30 novembre 2018. L'appelant soutient qu'il a établi avoir conclu tacitement un nouveau contrat de bail avec B _____ SA, en application de l'article 266 al. 2 CO, vu l'absence de réaction de cette dernière et son acceptation, en toute connaissance de cause, des loyers versés sur son compte. Son objection ne serait dès lors manifestement pas dépourvue de substance. L'appelant soutient encore que Y _____ Sàrl ne possède aucun droit à son égard, son propre contrat de bail (bail principal) avec la société B _____ SA ayant pris fin en date du 30 novembre 2018. Les associés-gérants lui auraient eux-mêmes confirmé que leur contrat de bail était arrivé à terme et qu'il devait dorénavant s'acquitter de son loyer directement auprès du propriétaire des lieux. Y _____ Sàrl n'étant ni bailleresse ni propriétaire des lieux, elle ne dispose dès lors pas, selon l'appelant, de la légitimation active. Il incombait à la seule société B _____ SA d'agir contre lui. 4.1 En vertu de l'article 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (art. 254 al. 1 CPC; ATF 138 III 123 consid. 2.1.1; arrêt 4A_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2.1). En cas d'admission de la requête de protection du cas clair, un jugement doté de la pleine autorité de chose jugée est rendu, si bien que la preuve certaine - et non la simple vraisemblance - des faits justifiant la prétention du requérant est exigée (ATF 133 III 153 consid. 3.3). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de manière évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées et qu'ainsi, l'application du droit conduit à un résultat sans équivoque; tel n'est en principe pas le cas si la subsomption commande une décision en équité ou relève de l'appréciation du juge (ATF 141 III 23 consid. 3.2). Le cas n'est pas clair - et la procédure sommaire ne peut donc aboutir - lorsqu'en fait ou en droit, le défendeur oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure

- 6 - sommaire ne suppose pas que la partie recherchée rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que ses moyens soient susceptibles d'entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 précité consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5). Autrement dit, il n'y a pas de cas clair lorsque le défendeur fait valoir des moyens motivés et concluants ("substanziert und schlüssig") qui, sur le plan factuel, ne peuvent être réfutés immédiatement et qui sont propres à ébranler la conviction du juge. A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque seules sont émises des objections manifestement mal fondées. De même, il convient d'admettre que le cas est clair lorsque, au vu du dossier, le tribunal acquiert la conviction que la prétention du demandeur est établie et qu'un examen approfondi des arguments du défendeur n'y pourrait rien changer (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Des moyens soulevés artificieusement - défenses de façade ("Schutzbehauptungen") - ne suffisent pas à rendre non clair un état de fait en soi établi (arrêt 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2). 4.2.1 En l'occurrence, comme on l'a vu, l'appelant ne conteste pas que le bail conclu avec l'appelée a pris fin le 30

novembre 2018. Son argument consiste à soutenir que le bail qu'il a conclu tacitement avec B _____ SA fait obstacle à son expulsion. Comme l'a indiqué le premier juge, une reconduction tacite au sens de l'article 266 al. 2 CO ne se conçoit qu'avec le cocontractant initial. Une telle reconduction suppose que le bailleur se soit abstenu pendant assez longtemps de faire valoir la fin du bail et d'exiger la restitution de la chose (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 7 ad art. 266 CO). La conclusion d'un bail tacite entre le bailleur principal et le sous-locataire (lequel devient un locataire) est également possible. Il faut toutefois également que le sous-locataire paie le loyer prévu dans le bail durant une période assez longue et sans que le bailleur principal ne proteste (BISE/PLANAS, Commentaire pratique, op. cit., n. 88 ad art. 262 CO). Or, il ressort des actes de la cause que B _____ SA, par courriers de son avocat des 5, 11 et 25 février 2019, a expressément indiqué à X _____ qu'il n'existait entre eux aucun contrat, que le bail conclu avec Y _____ Sàrl avait pris fin le 30 novembre 2018, qu'il occupait dès lors les locaux du café-restaurant de façon illicite et que le montant qu'il avait versé sur le compte de B _____ SA le 4 février 2019, de même que les éventuels montants qu'il verserait ultérieurement, ne seraient encaissés qu'à titre d'indemnité pour occupation illicite (dossier, p. 48 ss). Dans le courrier du 5 février 2019, elle lui a fait savoir qu'il serait bien avisé de quitter les locaux dans les plus brefs délais. Enfin, l'appelant n'a nullement

- 7 - prouvé qu'il avait reçu des assurances de l'appelée quant à une possibilité de conclure un bail avec B _____ SA. C'est dire que la thèse de X _____ selon laquelle il dispose d'un nouveau contrat lui permettant de continuer à occuper le café-restaurant est manifestement inconsistante, sans qu'on ait dès lors à débattre des conséquences d'un tel contrat sur les relations entre le locataire principal et le sous-locataire et sur les droits dont celui-là disposerait encore vis-à-vis de celui-ci. 4.2.2 Quant à l'argument pris de l'absence de légitimation active (soit la titularité du droit matériel invoqué dans la procédure) de Y _____ Sàrl, il n'est pas fondé non plus. Premièrement, il est admis, comme l'a souligné le juge de première instance, que la fin d'un contrat de bail n'empêche pas le bailleur de réclamer l'expulsion en se prévalant dudit contrat. Le bailleur dispose d'une action personnelle en restitution de la chose louée (art. 267 CO), qui ne disparaît pas avec la fin du contrat de bail; le bailleur doit d'ailleurs en principe attendre l'expiration du bail avant d'entamer la procédure d'expulsion (LACHAT ET ALII, Le bail à loyer, 2019, p. 1050). Il est par ailleurs incontesté que le locataire principal (ou sous-bailleur) peut agir en expulsion contre le sous-locataire (BOHNET, Actions civiles, Vol. II, 2019, n. 21 et 25 ad §23), le contrat de sous-location n'étant conclu qu'entre eux deux. C'est bien plutôt la possibilité pour le bailleur principal de requérir l'évacuation du sous-locataire qui n'est pas unanimement reconnue (cf. BOHNET, n. 22 ad § 23; LACHAT ET ALII, op. cit., p. 744 sv., not. note de bas de page no 144). Le fait que, en l'occurrence, le bail de la locataire principale a également pris fin ne prive pas non plus celle-ci d'agir en expulsion de l'appelant. En effet, si le sous-locataire tarde à libérer les locaux au terme du bail, le locataire principal répond envers le bailleur principal, sur la base de l'article 101 CO, de tous les faits dommageables du sous-locataire en relation avec la violation de restituer la chose louée à la fin du bail (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2b in fine et la réf. à l'ATF 117 II 65 consid. 2b; LACHAT ET ALII, op. cit., p. 746). C'est dire que le locataire principal doit pouvoir agir contre le sous-locataire, afin de s'éviter autant que possible d'avoir à répondre d'un éventuel dommage. Au surplus, le départ du (sous-)locataire signifie la rétrocession de la possession (cf. LACHAT ET ALII, op. cit., p. 1033) au (sous-)bailleur,

lequel pourra alors, et seulement à ce moment-là, procéder à certaines formalités, en particulier à l'établissement d'un état des lieux de sortie. En définitive, même si les locaux sont

- 8 - destinés à être restitués au bailleur principal, le locataire principal doit pouvoir agir en restitution des locaux. Y _____ Sàrl dispose ainsi de la légitimation active. Compte tenu de l'échéance du contrat, prévue le 30 novembre 2018, elle était ainsi parfaitement fondée à requérir l'expulsion de X _____.

E. 5

En définitive, les faits pertinents à l'appui de la requête d'expulsion ont été établis à satisfaction par Y _____ Sàrl, l'objection avancée par X _____ est inconsistante et la situation juridique est explicite. L'admission de la requête en cas clair par le premier juge ne prête dès lors pas le flanc à la critique. L'appel doit ainsi être rejeté et la décision entreprise confirmée. Cela étant, il convient d'impartir à l'appelant un nouveau délai pour libérer l'objet du bail. Compte tenu de ce que la résiliation est intervenue pour le 30 novembre 2018, que ce terme était clair et d'emblée connu par l'intéressé, que celui-ci a bénéficié d'un délai supplémentaire durant la procédure d'appel, on ne saurait différer par trop la restitution des locaux, qui devra intervenir pour le mercredi 26 juin 2019 à 12 heures au plus tard. Dans l'hypothèse où l'appelant n'aurait toujours pas quitté les lieux dans le délai imparti, l'appelée est d'ores et déjà autorisée à prendre possession desdits locaux en sollicitant l'assistance de la force publique. 6.1 Vu l'issue de la cause, il n'y a pas lieu de revoir la fixation et la répartition des frais et dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario), qui n'ont pas été spécifiquement contestés. 6.2 Vu le sort réservé à l'appel, les frais et dépens sont mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC). En appel, l'émolument de décision est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction (art. 19 LTar). Eu égard à l'ampleur et à la difficulté ordinaires de la cause, à sa valeur litigieuse, au caractère sommaire de la procédure et compte tenu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, les frais d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision, sont fixés à 800 fr. (art. 95 al. 2 let. b CPC; art. 13 al. 1 et 2, 16 al. 1 et 3, 19 LTar). Quant à l'indemnité de dépens à laquelle a conclu l'appelée, elle est arrêtée, au vu des critères précités et de l'activité utilement exercée cèans par son mandataire, laquelle a

- 9 - consisté à prendre connaissance du mémoire d'appel et à rédiger une brève réponse, à 750 fr., débours et TVA compris (art. 95 al. 3 let. a et b CPC; art. 27, 29 al. 2, 32 al. 1 et 2 ainsi que 35 al. 1 let. a LTar).

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