

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 juillet 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Crittin Dayen
Greffière : Mme Huser

Art. 44 al. 1 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.**_____ et **N.**_____, p. a. [...] à [...], bailleresses et demanderesses, contre le jugement rendu le 16 janvier 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelantes d'avec **K.**_____, à [...], locataire et défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 16 janvier 2014, notifié le 2 mai 2014 aux parties et reçu le 5 mai 2014 par le conseil des demanderesses, le Tribunal des baux a prononcé que le défendeur K._____ doit payer aux demanderesses C._____ et N._____ la somme de 8'930 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 9 janvier 2013 sur le montant de 1'165 fr. et dès le 15 mars 2013 sur le solde (I), que l'opposition totale formée par le défendeur au commandement de payer, qui lui a été notifié le 14 mars 2013 dans le cadre de la poursuite ordinaire n°[...] de l'Office des poursuites du district de [...], est levée à concurrence du montant mentionné sous chiffre I ci-dessus, en capital et intérêts (II), que les frais judiciaires, arrêtés à 1'500 fr., sont mis à la charge des demanderesses à hauteur de 500 fr. et à la charge du défendeur à hauteur de 1'000 fr., les frais judiciaires étant prélevés sur l'avance fournie par les demanderesses (III), que le défendeur doit payer aux demanderesses la somme de 1'000 fr., à titre de remboursement de l'avance que celles-ci ont fournie (IV), que le défendeur doit verser aux demanderesses la somme de 827 fr. 70, à titre de dépens réduits (V), et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées, dans la mesure où elles sont recevables (VI).

En droit, les premiers juges ont en substance retenu que le bail avait pris fin le 30 avril 2010 à la suite de la résiliation des rapports contractuels pour non paiement du loyer. Ils ont considéré qu'il y avait lieu d'accorder aux baillereses le loyer non payé du mois d'avril 2010 par 1'165 fr., de même qu'une indemnité pour occupation illicite pour la période allant de mai 2010 au 12 octobre 2010, date de restitution des locaux par le locataire. Les premiers juges ont admis que l'indemnité pouvait être prolongée jusqu'au 28 février 2011, les locaux ayant pu être reloués à partir du 1^{er} mars 2011, et sont ainsi parvenus à un montant de 11'650 fr. (10 mois x 1'165 fr.). Ils ont néanmoins estimé qu'il convenait de déduire des dommages et intérêts dus sur dix mois le bénéfice que les baillereses avaient pu retirer en augmentant le loyer à 1'190 fr. lors de la relocation des locaux du 1^{er} mars 2011 au 31 mars 2014, soit 3'885 fr.

correspondant à 105 fr. x 37 mois. Ils ont ainsi arrêté le montant dû à 8'930 fr., correspondant à une indemnité de 7'765 fr. (11'650 fr. ./ 3'885 fr.) à laquelle il fallait ajouter le loyer du mois d'avril 2010 à hauteur de 1'165 francs. Les prétentions relatives au remontage d'un fusible par 48 fr. 25, à la peinture d'une face d'un mur par 338 fr. 95 et au remplacement d'une tablette et d'un verre à dents par 182 fr. 60, ainsi qu'au « supplément de chauffage » par 216 fr. 15 ont été rejetées.

B. Par acte du 4 juin 2014, C. _____ et N. _____ ont interjeté appel du jugement précité, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que le recours soit admis (I), à ce que le défendeur K. _____ leur doive paiement de la somme de 12'815 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 9 janvier 2013 (II), et à ce que le jugement rendu soit confirmé pour le surplus (III).

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Les demanderesses C. _____ et N. _____ étaient liées à l'intimé K. _____ par un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux sis [...], à Lausanne, dont elles sont propriétaires.

Le bail déployait ses effets à compter du 1^{er} décembre 2008 jusqu'au 31 mars 2014 et pouvait être renouvelé par la suite aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu une année avant l'échéance suivante.

Le loyer mensuel net se montait à 1'085 fr., plus un acompte de charges de 80 francs.

2. Les baillereses ont résilié le contrat de bail de manière anticipée, en vertu de l'art. 257d CO, par avis du 5 mars 2010 pour le 30 avril 2010, le locataire ayant pris du retard dans le paiement du loyer.

3. Les locaux n'ayant pas été restitués à la date précitée, les bailleuses ont ouvert action en expulsion auprès du Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois qui a rendu une ordonnance d'expulsion à l'encontre du défendeur et de la société [...] le 24 juin 2010.

L'exécution forcée est intervenue le 12 octobre 2010.

La convention de sortie, établie à cette date, portant la signature du représentant des bailleuses, non signée par le locataire, fait état de dégâts dans les locaux en question. Il ressort d'un « décompte technique » qu'un montant de 569 fr. 80 a été facturé en date du 21 mars 2011, correspondant au remontage d'un fusible par 48 fr. 25, à la peinture d'une face d'un mur par 338 fr. 95, ainsi qu'au remplacement d'une tablette et d'un verre à dents par 182 fr. 60.

4. En date du 27 janvier 2011, les bailleuses, représentées par la gérance [...], ont signé un contrat de bail avec de nouveaux locataires pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} mars 2011, soit jusqu'au 31 mars 2016.

5. Par courrier du 9 janvier 2013, les bailleuses, par l'intermédiaire de leur conseil, ont mis en demeure l'ancien locataire du paiement de la somme de 19'869 fr. 70 ou d'un premier acompte de 3'000 fr. dans les dix jours, étant précisé que le montant de 19'869 fr. 70 correspondait à un arriéré de loyers du 1^{er} avril 2010 au 28 février 2011 par 12'815 fr., aux frais de remise en état par 569 fr. 80, au « supplément de chauffage » 2010-2011 par 216 fr. 15, aux dépens de l'ordonnance d'expulsion du 24 juin 2010 par 600 fr., aux dépens de justice selon prononcé du 19 novembre 2010 par 940 fr., aux frais de poursuites par 1'307 fr. 05, aux intérêts par 1'781 fr. 10, ainsi qu'à la participation aux frais d'intervention par 1'640 fr. 60.

Un commandement de payer, portant sur la somme précitée avec intérêts à 5% dès le 9 janvier 2013, a été notifié au locataire en date du 14 mars 2013. Celui-ci y a fait opposition totale.

6. Une audience de conciliation s'est tenue le 14 mai 2013 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. Le locataire ne s'y étant pas présenté et la conciliation s'étant dès lors avérée impossible, une autorisation de procéder a été délivrée séance tenante aux demandereses.

7. Par requête du 17 mai 2013, C._____ et N._____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que K._____ soit reconnu débiteur d'C._____ et N._____ de la somme de 15'140 fr. 95 avec intérêts à 5% dès le 9 janvier 2013 (I), et à ce qu'en conséquence, l'opposition totale faite à la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de [...] soit levée à concurrence de la conclusion précitée (II).

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

La Cour d'appel civile connaît de tous les appels formés en application de l'art. 308 CPC (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134 s). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1^{er} février 2012/57 c. 2a).

3. Les appelantes contestent la réduction opérée par les premiers juges au titre de bénéfice tiré de la relocation des locaux à partir du mois de mars 2011. Elles se réfèrent à la jurisprudence du Tribunal fédéral, en particulier à l'ATF 127 III 548, en soulignant que l'indemnité à laquelle peut prétendre la bailleresse équivaut aux loyers fixés contractuellement qu'elle n'a pas perçus entre la fin prématurée du bail et le terme pour lequel la chose pouvait être objectivement louée, la date de l'échéance contractuelle ordinaire du bail constituant la date maximale. Elles soutiennent par ailleurs que les démarches pour éviter un dommage supplémentaire ont été entreprises sans tarder et qu'il est dès lors mal venu de leur reprocher un quelconque grief à ce titre. Elles ajoutent enfin que les conditions de la location s'agissant d'une surface commerciale

correspondent à l'offre concrète du marché et que l'on ne saurait par conséquent déduire cette somme du montant qui est dû par le défendeur.

Les premiers juges ne prétendent pas que les bailleuses ont tardé à effectuer des démarches en vue de relouer leurs locaux, admettant même expressément que « le délai qui s'est écoulé entre la restitution des locaux le 12 octobre 2010 et leur relocation dès le 1^{er} mars 2011 n'est pas excessif ». Ils ont toutefois estimé qu'il se justifiait d'appliquer l'art. 44 al. 1 CO, afin de procéder à la réduction de l'indemnité.

Le bailleur peut, selon les circonstances, prétendre aux loyers échus depuis le départ effectif du locataire fautif jusqu'à la relocation des locaux, ou au plus tard jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, pour autant qu'il démontre qu'il s'est efforcé de limiter au maximum son préjudice conformément à l'art. 44 CO, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (Lachat, *Le droit du bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 821 ; Ducrot, *Des usages indésirables dans les locaux d'habitations ou commerciaux : le locataire après la fin du bail et le sous-locataire non autorisé*, in 14^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 24). Le bailleur supporte donc le fardeau de la preuve de la durée pendant laquelle l'objet remis à bail ne pouvait pas être reloué (ATF 127 III 548 c. 5). Il convient par ailleurs d'imputer du montant du dommage les avantages résultant pour le créancier de l'inexécution du contrat (Thévenoz, *Commentaire romand, Code des obligations I*, Genève-Bâle-Munich 2012, 2^e éd., n. 59b, ad art. 97 CO). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, s'agissant d'un cas d'application de l'art. 44 al. 1 CO (ATF 128 III 390 c. 4.5, JT 2004 I 339). Ce principe trouve notamment application dans le calcul des dommages-intérêts alloués au locataire sur la base de l'art. 259e CO. Ainsi, le locataire doit se laisser imputer d'éventuels avantages, par exemple lorsque ayant déménagé, il paie un loyer moindre (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, ad art. 44 CO, p. 264 et les réf. citées).

Il y a lieu d'admettre que le bailleur doit en faire de même dans le calcul des dommages-intérêts pour occupation illicite. Cette

manière de procéder est conforme à la jurisprudence qui retient que le bailleur doit limiter au maximum son préjudice et au principe selon lequel il convient d'imputer sur le montant du dommage les avantages résultant pour le créancier de l'inexécution du contrat.

On ne saurait donc faire grief aux premiers juges d'avoir déduit du montant retenu les bénéfices générés du fait d'avoir augmenté le loyer ensuite de la relocation des locaux dès le 1^{er} mars 2011, ce d'autant que le magistrat dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière.

4. Dans la mesure où les autres points traités par les premiers juges ne sont pas remis en cause dans l'appel, il n'y a pas lieu d'y revenir.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 638 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelantes qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 638 fr. (six cent trente-huit francs), sont mis à la charge des appelantes C. _____ et N. _____, solidairement entre elles.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 31 juillet 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Mikaël Ferreiro, agent d'affaires breveté (pour C. _____ et N. _____),
- M. K. _____, personnellement.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal des baux.

La greffière :