

l'agencement de cuisine existant par un agencement neuf équivalent, ce qui n'excéderait de loin pas le simple entretien de la chose louée. Sur ce point, l'appel est dès lors partiellement bien fondé. (...)

VAUD

Défauts. Locaux bruts. Travaux de transformation. Charge d'entretien.

Contrat de bail commercial à l'usage d'un établissement public. – Loyer en rapport avec la mise à disposition de locaux bruts. – Reprise par le locataire des aménagements effectués par son prédécesseur. – Engagement d'entretien des dites installations. – Vellétés de transfert de bail. – Demande du locataire au bailleur de procéder à des travaux d'adaptation des locaux. – Refus du bailleur. – Consignation du loyer. – Action en paiement du locataire. – Résiliation du bail pour non-paiement de loyer. – Cessation d'activité. – Restitution des locaux suite à l'expulsion du locataire.

Art. 256 al. 1^{er}, 259 a, 260 a CO.

1. *L'obligation générale d'entretien des locaux loués par le bailleur souffre plusieurs exceptions. Ainsi, lorsque le bailleur consent à ce que le locataire exécute à ses frais certains travaux de transformation, ce dernier en supporte les frais d'installation proprement dits, mais également les frais d'entretien qui en découlent.*
2. *Lorsque le bail prévoit expressément la mise à disposition de locaux « bruts », charge au locataire d'entreprendre, à ses frais, les travaux nécessaires à l'exploitation, le régime de l'article 260 a CO s'applique par analogie, en ce sens que l'entretien des installations incombe entièrement au locataire, lequel ne dispose pas des moyens relevant de la garantie des défauts vis-à-vis du bailleur.*

Mängel. Rohbaumiete. Umgestaltungsarbeiten. Unterhaltskosten.

Geschäftsmiete betreffend Nutzung eines öffentlichen Lokals. – Die Höhe des Mietzinses entspricht der Rohbaumiete. – Übernahme von Einrichtungen des Vormieters durch den neuen Mieter. – Unterhaltsverpflichtung des Mieters betreffend der besagten Einrichtungen. – Absichtserklärung des Mieters, den Mietvertrag zu übertragen. – Gesuch des Mieters an den Vermieter zur Vornahme von Anpassungsarbeiten. – Ablehnung durch den Vermieter. – Mietzinshinterlegung. – Klage auf Bezahlung des Mietzinses. – Kündigung wegen Nicht-Bezahlung des Mietzinses. – Aufgabe der Geschäftsaktivität. – Rückgabe der Mieträumlichkeiten nach erfolgter Ausweisung des Mieters.

Art. 256 Abs. 1, 259 a, 260 a OR.

1. *Die grundsätzliche Unterhaltspflicht des Vermieters kennt verschiedene Ausnahmen. Gestattet beispielsweise der Vermieter dem Mieter bestimmte bauliche Veränderungen vorzunehmen, so hat der Mieter sowohl die entsprechenden Erstellung- als auch Unterhaltskosten aufzukommen.*
2. *Sofern im Mietvertrag explizit die Vermietung von Mieträumlichkeiten im Rohzustand vorgesehen ist und es somit dem Mieter obliegt, die für den Betrieb des Lokals notwendigen Installationen anzubringen, so findet die Regelung von Art. 260 OR dahingehend sinngemässe Anwendung, als auch der Unterhalt dieser Einrichtungen vollständig dem Mieter obliegt und dem Vermieter gegenüber diesbezüglich keine Mängelrügen geltend gemacht werden können.*

Source: Jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 26 avril 2013 dans la cause B. c/ I. AG.

Faits: (...) attendu que la défenderesse, intitulée à l'époque S.I.T. SA, et le demandeur ont signé les 21 et 23 février 1979 un contrat de bail commercial à l'usage d'«Etablissement public/Restaurant bar-dancing» à l'enseigne «...», comprenant un restaurant bar-dancing de 150 places selon patente, avec économat, vestiaire et lavabos pour le personnel, un local séparé sur l'étage et une place indépendante sise deux étages en dessous,

que les locaux sont situés dans l'immeuble sis rue Y., à L.

que le bail a débuté le 1^{er} mai 1979 pour finir le 30 septembre 1985,

que ce bail comportait en faveur du locataire une option pour une nouvelle durée de 5 ans dès le 1^{er} octobre 1985 et s'est ensuite renouvelé de 5 ans en 5 ans,

que le loyer mensuel net prévu par les parties était de Fr. 6'370.-, plus un acompte de chauffage de Fr. 350.- et un forfait d'eau chaude de Fr. 20.-,

que l'article 5 du bail intitulé « Transformations » mentionne ce qui suit:

«Le locataire peut adapter les locaux loués aux besoins de son activité professionnelle prévue dans le bail avec l'assentiment écrit du propriétaire, qui peut requérir une garantie pour le paiement des travaux prévus.

Il lui soumettra préalablement les plans et projets de transformations par lettre recommandée avec accusé de réception. Le propriétaire est tenu de se déterminer au plus tôt, par écrit. Le délai pour ce faire est de 60 jours au maximum, cas de force majeure réservé. Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique et la valeur du bâtiment. Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.»

que l'article 11 du bail prévoit que:

«Le locataire s'engage notamment:

- a) à exploiter le commerce convenablement et à maintenir son exploitation jusqu'à la fin du bail; en cas d'impossibilité de la continuer, soit par sa faute ou sa

négligence, soit par décision administrative le concernant, le contrat peut être résilié par le propriétaire en tout temps. Le propriétaire pourra exiger un dédommagement équitable, le locataire n'ayant droit à aucune indemnité.

[...]

- c) à entretenir ou renouveler son matériel d'exploitation [...];
- d) à prendre à sa charge les contrats d'abonnements relatifs à l'entretien et au nettoyage des installations dont il a l'usage exclusif et l'énergie consommée par ces installations: ventilation, ascenseur, porte automatique, armoire frigorifique, chauffage, brûleur, citerne etc. »

que l'article 21 du contrat renvoie à l'annexe intitulée «Dispositions particulières au bail établi entre la SI T. SA et monsieur B. le 21 février 1979» qui font partie intégrante du bail,

que l'article 2 de dites dispositions prévoit ce qui suit:

«Le locataire reprend les locaux de son prédécesseur transformés par ce dernier en un restaurant-bar-dancing. Le locataire s'engage à entretenir à ses frais le restaurant et les locaux annexes, les installations ainsi que la peinture des plafonds, la tapisserie, etc.

Le propriétaire versera une indemnité forfaitaire de Fr. 300'000.- (trois cent mille francs) pour les cas où il ne permettrait pas au locataire d'exercer l'option de la prolongation du bail jusqu'en 1990. Elle est exigible à l'échéance du bail à savoir le 30 septembre 1985. Par le versement de ces Fr. 300'000.-, tous les aménagements et équipements installés par le prédécesseur du locataire appartiendront au propriétaire, le locataire demeurant propriétaire lui-même des aménagements et équipements qu'il a installés pendant la durée du bail, à l'exception de ceux qui sont uniquement un remplacement des aménagements et équipements installés par le prédécesseur du locataire ».

(...)

que selon l'article 8 du bail, l'annexe intitulée «Dispositions particulières» fait partie intégrante du bail,

qu'elle contient notamment les clauses suivantes:

«5. Entretien et usage de la chose louée

L'entretien et les petites réparations de l'objet loué sont à la charge du locataire, conformément aux dispositions de l'art. 229 CO. Font exception, les parties de construction et les installations destinées à l'usage commun.

[...]

Le locataire se charge d'obtenir toutes les autorisations officielles nécessaires à l'utilisation des locaux commerciaux qui lui sont loués et il en assume les frais.

6. Aménagement

Le loyer net convenu s'entend pour des locaux bruts, tels qu'ils ont été remis lors de l'état des lieux d'entrée. Les éventuelles installations existantes sont remises au locataire sans frais.

Le locataire assume les frais d'entretien et de remplacement des installations mises gratuitement à sa disposition par le bailleur.

Au terme du bail, les modifications et installations demandées et effectuées par le locataire à ses frais peuvent être reprises par le bailleur qui ne peut toutefois pas en exiger le remplacement. Le bailleur peut également demander la remise en état des locaux aux frais du locataire conformément aux plans mentionnés à l'art. 1. Cette mesure peut ne pas être exigée si le repreneur accepte les locaux modifiés.

Toute demande de modification de la chose louée doit être accompagnée d'un plan à l'échelle 1:50 et faire l'objet de l'accord écrit du bailleur. (...)

(...)

qu'en date du 9 février 2009, le conseil de l'époque du demandeur s'est adressé à la gérance A. SA (la gérance) en lui indiquant que les activités de cabaret devenaient de plus en plus difficiles à exercer en raison des modifications législatives, que dès lors la société Y. management SA s'apprêtait à remettre son fonds de commerce à un tiers dénommé V. qui envisageait de reprendre le bail du local commercial (sans les appartements) et de transformer le cabaret Y. en une discothèque de luxe ou un établissement de divertissement «afterwork», cet accord étant toutefois lié à la remise en conformité par le propriétaire de la ventilation, du système électrique, et des issues de secours,

que le 10 mars 2009, ledit conseil a mis la bailleuse en demeure de procéder à ces réparations dans un délai de 30 jours, en indiquant qu'à défaut son client consignerait les loyers, (...)

que le demandeur a ouvert un compte de consignation de loyers auprès de la Banque Cantonale Vaudoise le 11 mai 2009 et y a versé jusqu'au mois de juin 2011 un montant total de Fr. 250'768.80, soit 25 fois la quote-part du loyer mensuel dû pour le cabaret à hauteur de Fr. 9'732.- et une fois le 29 juin 2009 un montant de Fr. 7'468.80, le solde dû pour le mois de juillet 2009 par Fr. 2'263.20 ayant été réglé à l'Office des poursuites,

qu'il a versé parallèlement en mains de bailleuse la quote-part de loyer due pour l'appartement compris dans le bail à hauteur de Fr. 1'744.- par mois,

que le 30 avril 2009, la défenderesse a valablement résilié le bail en application de l'article 257 d CO avec effet au 30 juin 2009,

que le cabaret n'a plus été exploité depuis le 1^{er} mai 2009,

que cet objet a été restitué à la bailleuse le 9 mars 2012 suite à l'expulsion du demandeur, (résumé).

Droit: (...) attendu que selon l'article 256 alinéa 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état,

que faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée,

que l'usage convenu se détermine prioritairement par référence aux termes du contrat et ses annexes,

que pour dire s'il y a un défaut, on comparera l'état réel des locaux à l'état expressément convenu ou auquel le locataire pouvait et devait s'attendre selon les règles de la bonne foi (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 216),

que peuvent constituer des défauts, selon les circonstances, une ventilation déficiente, ainsi que la non-conformité des locaux aux prescriptions de la police de feu (exemples tirés de la casuistique citée par Lachat, op. cit., pp. 220 s, et par Aubert dans le Commentaire pratique – Droit du bail à loyer, Bâle 2010, cité ci-après CPra Bail, art. 259d CO n° 67),

que le défaut peut également résider dans un manque de sécurité des locaux loués (Wessner, L'obligation de sécurité du bailleur à l'égard des usagers de l'immeuble, in 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, pp. 65 ss, spéc. p. 112, n° 138), que lorsqu'en cours de bail apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur notamment la remise en état de la chose louée, ainsi qu'une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 lit. a et b CO),

qu'une réduction de loyer est due si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, soit dès que la chose est affectée d'un défaut d'importance moyenne, et sans qu'une faute du bailleur soit nécessaire (Lachat, op. cit., pp. 226 et 255; CPra Bail-Aubert, art. 259d CO n° 14),

que la réduction de loyer est due dès que le bailleur a eu connaissance du défaut, qu'il l'apprenne personnellement, par l'un de ses auxiliaires, ou que le locataire l'en informe, et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO),

que pour déterminer la quotité de la réduction de loyer qui doit être accordée, il convient en principe de procéder selon la méthode proportionnelle (ou relative), c'est-à-dire comparer l'usage de la chose louée lorsqu'elle est affectée de défauts avec son usage conforme au contrat exempt de défauts, le loyer (sans les frais accessoires) étant ensuite réduit dans la même proportion,

que, toutefois, un calcul selon la méthode proportionnelle n'étant pas toujours aisé lorsque le défaut est de moyenne importance, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 cons. 4.1),

que les règles de la garantie des défauts auxquelles le locataire peut faire appel sont le pendant de l'obligation d'entretien imposée au bailleur par l'article 256 alinéa 1 CO, que cette obligation d'entretien souffre cependant plusieurs exceptions, dont certaines découlent des dispositions légales (CPra Bail-Montini/Bouverat, art. 256 CO n° 50),

qu'ainsi, le locataire est tenu de supprimer les menus défauts survenus en cours de bail (art. 259 CO) ou ceux dont il est responsable (art. 259a al. 1 CO a contrario),

qu'il doit également, s'il a obtenu l'autorisation du bailleur de réaliser des travaux de rénovation ou de modification de la chose conformément à l'article 260a CO, non seulement supporter les frais de ces installations mais aussi les frais et travaux d'entretien qui en découlent (Carron, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in 17^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, n° 81 p. 70),

que pour le surplus, la pratique admet également des exceptions conventionnelles à l'obligation d'entretien du bailleur, quand bien même, les dérogations au détriment du locataire à la règle de l'article 256 alinéa 1 CO sont a priori nulles si elles sont prévues dans les baux d'habitations ou de locaux commerciaux selon la lettre b de l'alinéa 2 de la disposition précitée,

que la convention des parties peut en effet prévoir que le bailleur mette à disposition du locataire des locaux dits « bruts », à charge pour le locataire de faire les travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation,

que ce type de location est courant pour les locaux commerciaux et sert les intérêts légitimes des deux parties,

que pour les tenants de la théorie de l'usage, le bail de locaux bruts ne déroge pas à l'article 256 alinéa 1 CO, dès lors que l'objet loué dans un état brut correspond à l'état pour lequel la chose a été louée et que les aménagements réalisés par le locataire ne font pas partie de la chose louée quelle que soit la solution prévue par les droits réels, qu'il en découle que, même en l'absence d'une convention expresse, on leur applique par analogie le régime de l'article 260a CO, de sorte que l'entretien de ceux-ci incombe au locataire, lequel ne dispose pas des moyens relevant de la garantie des défauts vis-à-vis du bailleur (Carron, op. cit., n° 17 ss pp. 52 ss, en particulier n° 37 pp. 58-59 et les références citées; TBx, S.E. c/V. SA et R.L., 4 février 2002, DG 69/00, cons. IIa et les références citées),

que pour les tenants de la théorie de la compensation, le bail de locaux bruts déroge à l'article 256 alinéa 1 CO, car le locataire doit accomplir les travaux d'aménagement nécessaires à l'usage de la chose et entretenir ceux-ci en lieu et place du bailleur, de sorte qu'une telle convention n'est valable que si elle octroie au locataire une compensation correspondant à la diminution des devoirs du bailleur, sous la forme, par exemple, d'un loyer plus bas pendant une durée limitée ou d'un loyer correspondant à celui de locaux bruts ou encore d'une durée de bail plus longue permettant l'amortissement des investissements du locataire,

que selon ce dernier courant doctrinal, le locataire arguant de la nullité du contrat doit prouver les faits démontrant que le bail est à son détriment, par exemple en démontrant que le loyer hypothétique des locaux équipés (conformément à l'art. 256 al. 1 CO) ne serait pas plus élevé que le loyer convenu, alors que le bailleur voulant établir que le bail est valable doit prouver que la compensation accordée au locataire correspond à la diminution par la convention de ses devoirs légaux (Carron, op. cit., n° 33 p. 57 et n° 42 p. 60);

attendu en l'espèce qu'il convient préalablement de préciser que la prétention du demandeur en réduction de loyer doit d'emblée être rejetée en ce qui concerne la période allant au-delà du 30 juin 2009 car les parties n'étaient plus liées contractuellement,

qu'en effet, l'occupant sans droit des locaux ne peut pas invoquer les règles relatives à la garantie des défauts en matière de contrat de bail à loyer (art. 259 a ss CO), alors qu'il occupe les lieux précisément en l'absence de toute convention (TCVD, CdB 2008, pp. 22 ss cité par Aubert, CPra Bail, art. 258 CO n° 27), (...)

que le bail à loyer conclu en 1979 par les parties au présent procès fait bien référence à la reprise par le demandeur de locaux transformés par le précédent locataire en restaurant-bar-dancing et prévoit expressément l'obligation pour le demandeur d'entretenir ces locaux et leurs installations à ses frais,

qu'il s'agit là d'une clause parfaitement valable en application de l'article 260a CO si l'on considère que les travaux réalisés par B. rentrent dans la catégorie des purs travaux de rénovation,

qu'elle l'est tout autant si ces travaux devaient être qualifiés de travaux d'aménagement, que l'on se réfère aux auteurs favorables à la théorie de l'usage ou aux tenants de la théorie de la compensation,

qu'en effet, l'article 260a CO étant applicable par analogie selon les premiers, une telle clause est valable par essence,

que pour le surplus, il appert que le demandeur n'a rien établi permettant de retenir que la convention était à son désavantage en ce sens qu'elle ne contiendrait pas une juste compensation, d'une part, pour l'investissement réalisé dans les aménagements des locaux par le biais de la reprise du fonds de commerce et, d'autre part, pour la prise en charge de l'entretien de ces installations,

qu'en particulier, il n'a pas allégué ni démontré que le loyer convenu correspondait à des locaux équipés et non pas à des locaux bruts,

qu'au contraire, il faut constater que l'investissement du demandeur et son obligation d'entretien ont été pris en compte dans le contrat, la bailleuse garantissant au demandeur une durée de bail de 6 ans et 5 mois, ainsi qu'un rachat pour le prix de Fr. 300'000.- de tous les aménagements et équipements installés par le précédent locataire B., tels qu'entretenus voire remplacés par le demandeur si le bail ne se poursuivait pas après le 30 septembre 1985,

que, par ailleurs, la convention réglait également la question des éventuels travaux de transformation ou rénovation que le demandeur entreprendrait dès le 1^{er} octobre 1985, en prévoyant, si le bail n'était pas prolongé au-delà du 30 septembre 1990, le versement par la bailleuse d'une indemnité correspondant à la moitié des frais encourus, à concurrence d'un montant maximum de Fr. 150'000.-,

qu'ainsi, le demandeur était assuré, soit de pouvoir amortir sur une durée de 16 ans ses investissements réalisés au début et en cours de bail, soit d'être indemnisé en cas de durée plus courte,

que dans les faits, ce bail s'est poursuivi durant 22 ans jusqu'à la conclusion d'un nouveau contrat en 2001,

qu'au surplus, le demandeur n'a jamais remis en cause la teneur de la convention passée en 1979,

que de son propre aveu, il n'a entrepris des travaux qu'au début du bail et au début des années nonante et n'a jamais demandé de participation à la bailleuse, hormis pour la rénovation des toilettes hommes et femmes au début des années nonante, que le bail conclu en 2001 prévoit, quant à lui, expressément que le loyer net s'entend pour des locaux bruts, les éventuelles installations existantes étant mises gratuitement à la disposition du locataire à charge pour lui d'en assumer les frais d'entretien et de remplacement,

qu'à la lumière de l'historique qui vient d'être exposé, on comprend que le loyer se rapporte uniquement aux locaux nus, non aménagés en restaurant-cabaret,

que cette clause n'a rien de choquant,

qu'en effet, on ne voit pas comment les parties auraient pu convenir que le locataire doive verser un loyer pour l'aménagement qu'il a déjà payé via l'achat du fonds de commerce à B. et les travaux qu'il a lui-même effectués en cours de bail,

qu'au surplus, le demandeur n'a apporté aucun élément de preuve allant dans ce sens, (...)

qu'à ce stade, il convient d'examiner la portée de cette clause en relation avec chacun des défauts invoqués par le demandeur pour justifier sa prétention en réduction de loyer; (...)

qu'en définitive, il apparaît que les travaux de mise en conformité des issues de secours, à l'instar de ceux relatifs à la mise en conformité de la ventilation, s'inscrivent dans le cadre des démarches nécessaires à l'obtention de la licence permettant l'exploitation de l'établissement,

qu'or, selon les contrats de bail de 1979 comme de 2001, ces travaux incombent au demandeur,

que le tribunal considère en conséquence que c'est au demandeur qu'il appartenait de concevoir et réaliser à ses frais les travaux permettant le maintien par l'autorité administrative compétente d'une capacité d'accueil assurant la viabilité de son établissement,

que cela ne revient pas à dire que la mention de l'affectation des locaux dans les baux ayant trait à des locaux bruts est sans portée aucune,

qu'en l'espèce, le fait d'avoir fait figurer dans le descriptif des locaux loués selon le bail de 1979 «un restaurant bar-dancing de 150 places selon patente» et dans le descriptif des locaux loués selon le bail de 2001 «un restaurant-cabaret» a bien un sens,

que la mention de l'affectation des locaux bruts limite en effet la possibilité donnée au bailleur selon l'article 260a CO d'empêcher le locataire de réaliser des travaux dans les locaux,

qu'elle contraindrait le bailleur à approuver les projets d'aménagements qui lui sont présentés par le locataire, lorsque ceux-ci sont nécessaires ou conformes au type d'exploitation visé par le bail, et à collaborer à l'obtention des autorisations nécessaires, par exemple en signant en sa qualité de propriétaire les plans d'architecte,

qu'in casu, les griefs du demandeur ne se rapportent cependant pas à ces obligations, qu'au vu de ce qui précède, le fait que la licence délivrée par l'autorité administrative compétente le 9 mars 2009 a limité la capacité d'accueil de l'établissement à 50 personnes ne peut être considéré comme un défaut dont la défenderesse devrait répondre,

que la prétention en réduction de loyer émise par le demandeur doit en conséquence être rejetée ;

(...)