

FR_GERICHTE 102 2016 181 vom 3. November 2017

FR Kantonsgericht, 2017-11-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2016_181

FR: FR_GERICHTE 102 2016 181 du 3 novembre 2017

IT: FR_GERICHTE 102 2016 181 del 3 novembre 2017

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

Erwägungen

E. 2

[...].

E. 3

Nous vous mettons en demeure de libeller les offres et contrats d'approvisionnement de déchets au nom de C._____, en conformité avec le contenu de l'acte de vente du 20 septembre 2007 (cf. points 6.e et 6.f de ce document). » Par lettre du 15 avril 2013, C._____ SA a adressé à B._____ SA un avis des défauts portant sur un broyeur à bois UNTHA n. 203 et une chaîne de tri du verre et concasseur de verre, la priant de remédier aux défauts constatés d'ici au 15 mai 2013 (cf. bordereau de la demanderesse du 24.09.2014, pièce 7).

Tribunal cantonal TC Page 5 de 21 Le 16 avril 2013, C._____ SA a adressé à B._____ SA un nouvel avis des défauts portant cette fois sur la machine n° 213 Manitou 835, la priant de remédier aux défauts constatés d'ici au 15 mai 2013 (cf. bordereau de la demanderesse du 24.09.2014, pièce 8). Par courrier du 14 mai 2013, B._____ SA a répondu aux derniers courriers de C._____ SA et de D._____ SA et a contesté l'intégralité de leurs prétentions (cf. bordereau de la demanderesse du 24.09.2014, pièce 9). Elle a également mis en demeure C._____ SA et D._____ SA d'effectuer certains travaux d'entretien et de réparation dans la halle de triage au plus tard le 15 juin 2013. Le 24 juillet 2013, C._____ SA a mis en demeure B._____ SA de lui transmettre d'ici au

E. 8

août 2013, les fichiers commerciaux des clients, conformément à l'acte de vente du 20 août 2013. Elle a également exprimé sa déception suite au refus de C._____ SA de lui vendre la halle de triage n° 647. Par courrier du 6 septembre 2013, B._____ SA a contesté les manquements qui lui sont reprochés et a en outre sommé C._____ SA de procéder aux entretiens et réparations nécessaires tels que décrits dans son courrier du 14 mai 2013, d'ici au 23 septembre 2013 (cf. bordereau de la demanderesse du 24.09.2014, pièce 11). Le 26 septembre 2013, C._____ SA a notamment indiqué à B._____ SA qu'elle avait procédé à plusieurs travaux de réfection. De plus, elle a une nouvelle fois demandé à B._____ SA de lui transmettre les fichiers commerciaux de ses clients (cf. bordereau de la demanderesse du 24.09.2014, pièce 12). D. Par formule officielle du 4 octobre 2013, B._____ SA a résilié le bail à loyer portant sur la halle de triage n° 647 pour le 31 décembre 2018 (cf. bordereau de la demanderesse du 24.09.2014, pièce 13). E. Le 4

novembre 2013, C. _____ SA a saisi la Commission de conciliation en matière de bail à loyer pour les districts du Sud (ci-après: la Commission de conciliation) d'une requête en annulation du congé, en prolongation de bail et en réduction de loyer, dans le cadre du litige qui l'oppose à B. _____ SA. L'audience de conciliation qui s'est tenue le 26 août 2014 n'a pas abouti et une autorisation de procéder a été délivrée à la demanderesse (DO conciliation 160 2013 5228). Par mémoire du 24 septembre 2014, C. _____ SA a ouvert action contre B. _____ SA. Elle a conclu, principalement, à l'annulation du congé donné par B. _____ SA à C. _____ SA et à ce que B. _____ SA soit déboutée de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions. Subsidièrement, elle a conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans pour la halle de triage n° 647 et à ce que B. _____ SA soit déboutée de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions. Plus subsidiairement, elle a requis l'octroi d'une réduction de loyer de 15 % à compter du 1er septembre 2013, et plus subsidiairement encore, à ce que B. _____ SA soit déboutée de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions et à ce que C. _____ SA soit acheminée à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans ses écritures (DO 2 ss). Par mémoire du 13 février 2015, B. _____ SA a déposé sa réponse. Elle a conclu au rejet intégral des conclusions formulées par la requérante et à ce qu'il soit constaté que le congé donné par B. _____ SA à C. _____ SA l'a été valablement et qu'il prendra définitivement effet au 31 décembre 2018. A titre reconventionnel, B. _____ SA a conclu à ce qu'ordre soit donné à C. _____ SA, sous la menace des peines de l'art. 292 CP, de faire procéder aux travaux d'entretien et de réparation suivants de la halle de triage n° 647, à ses frais, dans un délai de

Tribunal cantonal TC Page 6 de 21 trente jours: ravalement du mur défoncé côté « Grisoni »; redressage ou remplacement des poutres métalliques de la charpente abîmées; nettoyage des talus du côté de la ligne de chemin de fer et réparation ou remplacement des grillages; service complet et révision de tous les galets de translation du pont roulant « Marathon » n° 210; remise en état, notamment changement des pignons cassés, du broyeur Untha n° 203. Finalement, B. _____ SA a conclu à ce qu'au cas où C. _____ SA n'obtempère pas à cette injonction, elle soit d'ores et déjà autorisée à faire procéder auxdits travaux aux frais de C. _____ SA (DO 20 ss). Le 31 mars 2015, C. _____ SA a déposé sa réplique et réponse à la demande reconventionnelle, maintenant ses conclusions formulées dans son mémoire de demande (DO 56 ss). B. _____ SA a dupliqué par mémoire du 5 juin 2015. Elle a intégralement confirmé les conclusions de son mémoire du 13 février 2015 (DO 69 ss). Le 23 septembre 2015, les parties ont comparu à la séance du Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse (ci-après: le Tribunal). E. _____, pour la demanderesse, et F. _____ et G. _____ pour la défenderesse, ont été interrogés (DO 86 ss). Par ordonnance du 18 novembre 2015, le Tribunal des baux a admis l'audition de certains témoins requise par la demanderesse ainsi que la réquisition de la défenderesse tendant à la demande de renseignements auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (ci-après: DAEC), en modérant toutefois la liste de questions à poser à celle-ci (DO 105 ss). Par courrier du 22 février 2016, la DAEC a répondu aux questions posées par le Président du Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse (ci- après: le Président; DO 140 ss). Le 15 mars 2016, le Tribunal a entendu des témoins (DO 148 ss). Le 22 juin 2016, les parties ont une nouvelle fois été auditionnées par le Tribunal à la suite de quoi la procédure probatoire a été close et les avocats ont plaidé (DO 166 ss). F. Par jugement du 12 août 2016, le Tribunal a rejeté l'action en annulation du congé et en prolongation de bail.

Il a déclaré irrecevable l'action en réduction du loyer. Il a également constaté que le congé donné par B. _____ SA à A. _____ SA (anciennement C. _____ SA) relatif à la halle de triage n° 647, à H. _____, l'a été valablement et que le bail prendra définitivement fin au 31 décembre 2018. De plus, la demande reconventionnelle a été déclarée irrecevable. Les frais judiciaires, fixés à CHF 4'300.-, ont été mis à concurrence de CHF 4'000.- à charge de A. _____ SA et, à concurrence de CHF 300.-, à charge de B. _____ SA. Les dépens dus à B. _____ SA ont été arrêtés à CHF 30'015.35 (TVA à 8 % comprise). G. Par mémoire du 14 septembre 2016, A. _____ SA a interjeté appel contre ce jugement. Elle a conclu à son annulation et, principalement au prononcé d'un nouveau jugement annulant le congé donné par B. _____ SA à C. _____ SA relatif à la halle de triage n° 647, à H. _____, frais de première instance à la charge de B. _____ SA, subsidiairement au prononcé d'un nouveau jugement accordant une prolongation de bail de six ans pour la halle de triage n° 647, à H. _____, frais de première instance à la charge de B. _____ SA, plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour une nouvelle décision, frais de première instance à la charge de B. _____ SA, et plus subsidiairement encore à la réduction des dépens

Tribunal cantonal TC Page 7 de 21 alloués par le Tribunal à un montant de CHF 5'000.-. Elle a en outre requis que les frais d'appel soient mis à la charge de l'intimée. H. Par acte du 14 décembre 2016, B. _____ SA a déposé sa réponse à l'appel doublée d'un appel joint. Elle a conclu au rejet de l'appel et à l'admission de l'appel joint en ce sens que les dépens de première instance dus par A. _____ SA soient arrêtés à CHF 45'257.40 (TVA comprise), frais d'appel à la charge de l'appelante. Par courrier du 25 janvier 2017, B. _____ SA a complété son mémoire par des faits nouveaux. Par acte du 1er février 2017, A. _____ SA a déposé une réplique et une réponse à l'appel joint. Elle a confirmé ses conclusions prises le 14 septembre 2016 et conclu au rejet de l'appel joint. Le 1er mars 2017, l'appelante s'est déterminée sur les faits nouveaux allégués par B. _____ SA dans son courrier du 25 janvier 2017. Elle a pour le surplus confirmé ses conclusions. Le 16 mars 2017, l'intimée a déposé une détermination spontanée sur les nouveaux allégués formulés par l'appelante. Le 24 avril 2017, l'appelante a, à son tour, fait part à la Cour de ses observations sur le courrier du 16 mars 2017. en droit 1. a) La décision attaquée, qui porte sur la contestation de la validité du congé signifié à un locataire, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 lit. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 lit. a CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. 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 (art. 91 al. 1 CPC). Dans une contestation portant sur la validité de la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (ATF 137 III 389 consid. 1.1; arrêt TF 4A_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, RSPC 2/2012 N. 1112; TF arrêt 4A 187/2012 du

E. 10

mai 2012 consid. 1.1). La valeur litigieuse au dernier état des conclusions, en première instance, était en conséquence de CHF 435'000.- (CHF 145'000.- x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse devant la Cour serait la même pour ce qui concerne la procédure d'appel. Les parties se sont toutefois accordées sur une valeur litigieuse de CHF 326'250.- (cf. appel, Recevabilité ch. 1; réponse, 30 et 38). Il y a donc lieu d'en prendre acte et de retenir ce montant comme valeur litigieuse au dernier état des conclusions en première instance ainsi qu'en appel

Tribunal cantonal TC Page 8 de 21 (art. 91 al. 2 CPC a contrario), étant précisé que la différence n'a finalement d'importance qu'en ce qui concerne la fixation des dépens. b) Le délai pour faire appel contre le jugement du Tribunal des baux 12 août 2016 est de 30 jours à compter de sa notification (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée ayant été notifiée à l'appelante le 15 août 2016, l'appel déposé le 14 septembre 2016 respecte ce délai. S'agissant de l'appel joint, il ne ressort pas du dossier de la cause à quelle date le courrier impartissant un délai de 30 jours à B._____ SA pour répondre à l'appel ou interjeté un appel joint lui a été notifié de sorte que le respect du délai sera présumé. c) Dûment motivés et dotés de conclusions, l'appel et l'appel joint sont pour le surplus recevables en la forme. d) La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). e) En vertu de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. En l'espèce, puisque toutes les pièces utiles au traitement de l'appel et de l'appel joint figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience. f) aa) Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). On distingue les vrais novas des pseudos novas. Les vrais novas sont des faits et moyens de preuve qui ne sont survenus qu'après la fin des débats principaux. En appel, ils sont en principe toujours admissibles, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte. Les pseudos novas sont des faits et moyens de preuve qui étaient déjà survenus lorsque les débats principaux de première instance ont été clôturés. Leur admissibilité est largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être invoqués dans la procédure de première instance (cf. arrêt TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1). bb) B._____ SA a allégué pour la première fois en appel que A._____ SA, respectivement D._____ SA, sont en train de réaliser un centre de tri sur un terrain dont elles sont propriétaires à I._____ et dont l'ouverture est prévue pour 2018. Une demande de mise à l'enquête du permis de construire a été déposée (cf. courrier de l'intimée du 25.01.2017 et détermination du 16.03.2017). A._____ SA ne s'oppose pas à la recevabilité de ces faits nouveaux et s'est déterminée sur ceux-ci, indiquant, en substance, que ce centre de tri, compte tenu de sa localisation, touchera une autre clientèle et ne remplacera pas celui de H._____. Il n'y a en outre aucune certitude que le nouveau centre de recyclage puisse ouvrir en 2018 (cf. déterminations de l'appelante des 01.03.2017 et 24.04.2017). cc) Les faits nouveaux allégués par l'intimée, qui ont été publiés dans un article du journal « J._____ » du 14 janvier 2017, duquel il ressort que le projet de centre de triage de I._____ a été mis à l'enquête dans la Feuille officielle le 13 janvier 2017, sont survenus après le prononcé du jugement attaqué du 12 août 2016. Partant, ils constituent de vrais novas, de même que les déterminations de l'appelante des 1er mars 2017 et 24 avril 2017 sur ces faits et celle du 16 mars 2017 de l'intimée sur les observations

de l'appelante. Ces faits nouveaux ont en outre été produits le 25 janvier 2017, soit sans retard dès leur découverte. Partant, ils sont admissibles tout comme les déterminations ultérieures de l'appelante et de l'intimée sur ces faits.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 21 2. a) L'appelante allègue que le congé que lui a signifié l'intimée est contraire à la bonne foi et viole les art. 271 et 271a let a CO. Elle soutient que le motif allégué par l'intimée pour justifier la résiliation du bail, soit son propre besoin d'utiliser les locaux, est mensonger. En effet, l'intimée n'a indiqué à l'appelante qu'une seule fois en 2012 qu'elle pourrait avoir besoin de la halle litigieuse. De plus, au printemps 2012, D. _____ SA et l'intimée ont discuté de modifier les conditions de la résiliation du bail, laquelle n'aurait pu intervenir qu'en cas de non-paiement du loyer. Elles ont également discuté d'un éventuel rachat des locaux par l'appelante au mois de juillet 2013, de sorte qu'il est suspicieux que l'intimée ait soudainement eu besoin d'utiliser ses locaux. Selon l'appelante, le congé que lui a donné l'intimée en octobre 2013 constitue des représailles aux avis de défauts qu'elle a adressés à l'intimée les 15 et 16 avril 2013 et dans lesquels elle l'a sommée de procéder à certaines réparations de machines qui avaient été prises à bail en même temps que la halle litigieuse, prétentions qui ont été contestées par l'intimée. Elle ajoute que ses prétentions étaient en outre bien fondées dès lors que conformément à l'art. 256 CO auquel les parties ne pouvaient pas déroger dans la convention, il incombait à l'intimée d'entretenir les choses louées. L'appelante soutient également que le congé est annulable au motif qu'il lui a été notifié suite à ses sommations qu'elle a adressées à l'intimée (courriers des 12 avril, 24 juillet et 26 septembre 2013) de lui transmettre les fichiers commerciaux des clients de C. _____ SA, conformément à l'art. 6e de la convention du 20 septembre 2007, ce que l'intimée a refusé de faire (cf. appel, griefs ch. 2).

b) L'intimée considère quant à elle que la décision attaquée est bien fondée et le congé parfaitement valable. Elle allègue que les avis de défauts ainsi que les divers reproches de violation de la convention du 20 septembre 2007 ne sauraient permettre de qualifier le congé de représailles. En effet, ces éléments litigieux ne reposent pas sur la relation de bail entre les parties mais sur la convention liant B. _____ SA à D. _____ SA de sorte que A. _____ SA ne saurait se prévaloir du fait que D. _____ SA a fait valoir de prétendus droits à l'encontre de B. _____ SA dans le cadre de la convention. A cela s'ajoute le fait que la convention prévoit expressément que l'entretien et la réparation des objets incombent exclusivement au locataire. Aussi, par ses mises en demeure pour des obligations qui, en réalité, lui incombait, l'appelante a tenté de se mettre sous la protection de l'art. 271a let. a CO, comportement qui est contraire à la bonne foi (cf. réponse, p. 31 à 34).

c) Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle ou légale en respectant le délai de congé (art. 266a al. 1 CO; arrêt TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1 et les références citées). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts, pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation importants qui entravent considérablement l'usage de la chose louée, pour optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi, ou pour utiliser les locaux lui-même ou les céder à ses proches (arrêt TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.2 et les références

citées). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi; lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Dans ce cadre, le motif

Tribunal cantonal TC Page 10 de 21 de résiliation revêt une importance décisive: le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO); une motivation lacunaire ou fautive peut être l'indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation. La protection conférée par les art. 271-271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Cette pesée des intérêts intervient dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3 et les références citées). Pour décider de la validité d'un congé ordinaire, il faut en premier lieu connaître le motif réel de ce congé. Savoir en revanche si le congé contrevient aux règles de la bonne foi relève du droit. Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation. Pour se prononcer sur la validité de la résiliation, le juge doit se placer au moment où elle a été notifiée. Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (arrêt TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.4 et les références citées). Il appartient au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en indiquant le motif du congé s'il en est requis (cf. art. 271 al. 2 CO) et, en cas de contestation, fournir tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué (arrêt TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.5 et les références citées). A teneur de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé (arrêt TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 4.1) et réprime le congé représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 739). Elle suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, art.

271a CO n. 5; CPra Bail-BOHNET/CARRON/MONTINI, 2016, art. 271a CO n. 3).

S'agissant du fardeau de la preuve, le locataire doit prouver qu'il a soumis à son cocontractant une prétention dérivant du bail (LACHAT, p. 740) et rendre à tout le moins hautement vraisemblable qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation (arrêt TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 4.1; arrêt TF 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2a, SJ 2001 I 17; BISANG ET AL., Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3e éd., 2008, art. 271a CO n. 14).

Tribunal cantonal TC Page 11 de 21 Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité peut quant à elle résulter d'une grande vraisemblance et sa preuve apportée par indices; plus la résiliation est rapprochée dans le temps de la prétention, plus le lien de causalité est probable; la motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale (LACHAT, p. 741 et les références citées). Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (arrêt TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 4.1; arrêt TF 4A_46/2010 du 27 avril 2010 consid. 6.1 et les références citées; arrêt TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 consid. 3.3; LACHAT, p. 741). Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé – étant précisé que conformément à l'art. 271 al. 2 CO, la motivation du congé est obligatoire si l'autre partie la demande et que, si le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés avant l'ouverture de la procédure, il peut cependant les compléter ou les expliciter au cours de celle-ci (LACHAT, p. 732) –, tarde à le faire, ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, on admettra, avec d'autres indices, le congé de représailles (LACHAT, p. 741). d) Le Tribunal des baux a retenu que le congé notifié par B. _____ SA à A. _____ SA pour le 31 décembre 2018 ne contrevient pas aux règles de la bonne foi en tant que la motivation invoquée est digne de protection. En effet, il a constaté que les raisons données par la défenderesse, à savoir le besoin de développer de nouvelles activités, respectivement d'adapter certaines de ses activités actuelles dans le but d'assurer sa pérennité financière et rester concurrentielle, sont convaincantes. De surcroît, la défenderesse avait déjà évoqué ses perspectives de développement plus d'une année avant la résiliation et la position de B. _____ SA était connue par la demanderesse. De plus, le Tribunal retient que le congé a été donné plus de 5 ans après la signature du contrat, ce qui laissait à la demanderesse tout le temps nécessaire pour trouver une autre solution. Le Tribunal a en outre renoncé à examiner le grief de la demanderesse selon lequel le congé a fait suite à des prétentions qu'elle a élevées contre la bailleuse quant à la facturation de prestations dès lors que ce litige ne repose pas sur la relation de bail entre les parties. Enfin, le Tribunal n'a pas donné de crédit à la version de A. _____ SA selon laquelle les avis de défauts qu'elle a adressés à B. _____ SA, en avril 2013, ont poussé cette dernière à résilier le contrat de bail qui les liait, d'autant que la position de la défenderesse qui s'oppose à la prise en charge des défauts en se fondant sur la convention n'apparaît pas d'emblée dénuée de fondement. Partant, il a rejeté l'action en annulation du congé. e) En l'espèce, l'appelante conteste le bienfondé de la motivation du congé donnée par B. _____ SA. Elle considère qu'il s'agit d'un prétexte pour couvrir un congé de représailles donné suite aux avis de défauts qu'elle a adressés à l'intimée les 15 et 16 avril 2013 et qui portaient sur la réparation de machines qui font également l'objet du bail. Le 14 mai 2013, l'intimée a contesté ces avis de défauts en se fondant sur les art. 6c et 6f de la convention conclue par D. _____ SA et B. _____ SA le 20 septembre 2007 et desquels il ressort que l'entretien et la réparation des machines louées sont à la charge de

A._____ SA. Pour que le congé soit annulable au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO, il faut tout d'abord que le locataire fasse valoir de bonne foi une prétention en relation avec le bail. C'est en toute connaissance de cause que D._____ SA a signé la convention du 20 septembre 2007 prévoyant les conditions du contrat de bail qui a ensuite été conclu entre A._____ SA, laquelle appartient à D._____ SA, et B._____ SA, et qui dispose que l'entretien et la réparation des machines louées incombent au locataire. Dès lors, A._____ SA ne pouvait ensuite de bonne foi prétendre que ces prestations doivent être exécutées par l'intimée. En outre, elle ne peut soutenir qu'il s'agit d'une dérogation nulle au sens de l'art. 256 al. 2 CO à l'art. 256 al.

Tribunal cantonal TC Page 12 de 21 1 CO qui dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. En effet, les parties à la convention étaient parfaitement libres de déroger à l'art. 256 al. 1 CO pour autant que cela soit pris en considération dans la fixation du loyer (CPra Bail-BOHNET/CARRON/MONTINI, art. 256 CO n. 62 et les références citées). Or, tel est le cas en l'espèce: il ressort de l' « annexe à l'offre cession de parts C._____ SA » intitulée « C._____ SA – H._____ »; 2.2 Valeur de rachat des machines louées selon bail à loyer pour machine » et de l' « annexe à l'offre cession de parts C._____ SA » intitulée « C._____ SA – H._____ »; 3. Loyers à charge de C._____ SA » explicitement qu'il a été tenu compte dans la fixation du montant du loyer annuel de CHF 145'000.- du fait que l'entretien et la réparation des locaux et des machines incombent au locataire, quand bien même le montant chiffré de la réduction effectuée pour ce motif n'est pas mentionné dans la convention. En effet, il ressort des annexes à la convention que les différentes machines, tant fixes que mobiles n'ont pas été incorporées dans le contrat sans analyse, mais qu'elles ont au contraire fait l'objet d'examen détaillés quant à leur valeur et qu'il est mentionné à plusieurs reprises en rapport avec ces chiffres que leur entretien ainsi que les réparations sont à la charge du locataire. De plus, lors de la fixation du loyer pour les bâtiments et les machines fixes, il est précisé en rapport avec l'évaluation du loyer à 5,5 % de la valeur globale que l'entretien et les réparations étaient à la charge du locataire. Il en va de même en rapport avec la fixation de la location pour les machines non fixes, la précision rappelant que l'entretien et les réparations des machines sont à la charge du locataire figurant juste en dessous du montant total du loyer. Il en découle que la prétention en relation avec le contrat de bail qu'a fait valoir A._____ SA, soit la réparation des machines louées, était à première vue mal fondée, ce que l'appelante ne pouvait ignorer puisqu'elle a signé la convention qui prévoit que cette tâche lui incombe, ce dont les parties ont tenu compte pour fixer le prix du loyer. Partant, l'appelante n'a pas fait preuve de bonne foi lorsqu'elle a adressé les avis de défauts des 15 et 16 avril 2013 à l'intimée. Partant, pour ce motif déjà, le congé donné par B._____ SA à l'appelante ne constitue pas un congé de représailles. Quoi qu'il en soit, même à admettre que l'appelante aurait fait valoir de bonne foi ses prétentions concernant la réparation des machines prises à bail, encore faudrait-il qu'il y ait un lien de causalité entre celles-ci et le congé pour qu'il soit annulable. En l'espèce, B._____ SA a invoqué comme motif de résiliation un besoin propre d'utiliser la halle louée. En effet, afin d'assurer sa pérennité financière et rester concurrentielle, elle doit impérativement développer de nouvelles activités, respectivement en adapter certaines soit celles de valorisation des boues, de recyclage du verre et de fabrication du produit « substrat » (cf. DO 38 et 39). Comme l'a relevé le Tribunal, K._____, comptable et fondé de pouvoirs auprès de la société intimée, a confirmé ce motif en apportant des précisions concernant le projet de l'intimée: «

Dans la halle actuellement occupée par A. _____, l'entreprise B. _____ projette de développer trois activités. La première consiste en le broyage et le concassage du verre pour les toitures. La deuxième activité concerne le séchage de boues de canalisation pour en extraire le liquide car actuellement elles ne sont pas traitées. La troisième activité concernant la création de substrat pour les toitures végétalisées. Ces trois activités sont en lien avec les autres activités de l'entreprise. Le séchage des boues permettrait de diminuer le coût d'élimination d'au moins 50 %. L'entreprise peut poser le verre concassé au moyen des camions aspirateur qu'elle possède déjà. Actuellement le verre est acheté en France. La production du verre par nous-mêmes permettrait d'augmenter les marges qui sont actuellement très faibles. C'est le même problème pour le substrat. Il est exact que les revenus dégagés par l'activité de transports sont en constante baisse ces dernières années. Pour assurer la pérennité de l'entreprise, il était indispensable de compenser ces pertes par d'autres rentrées. Les gains projetés par les nouvelles activités

Tribunal cantonal TC Page 13 de 21 envisagées permettraient de combler en partie cette perte. Nous sommes actifs dans le domaine du substrat depuis 2009 mais nous sommes actuellement soumis à une concurrence très rude. L'entreprise a commencé à concasser du verre il y a une quinzaine d'années. Elle le faisait dans la halle occupée par C. _____. Depuis 2008-2010, il n'y a plus de place pour le faire » (DO 154). Les motifs liés au développement des activités de l'appelante sont étayés, crédibles, convaincants et s'inscrivent parfaitement dans le cadre de l'évolution économique d'une société telle que B. _____ SA. L'éventuelle résiliation du contrat de bail afin de développer d'autres activités avait par ailleurs déjà été évoquée plus d'une année avant la résiliation et les avis de défauts de l'appelante (« Le cas échéant, nous envisagerions de résilier le contrat de bail qui nous lie afin de nous permettre de développer d'autres activités »; bordereau de la défenderesse du 27.08.2012, pièce 4). A. _____ SA était alors au courant des potentielles intentions de l'intimée quant à la suite de leur contrat, ce qu'a confirmé L. _____, ancien administrateur de D. _____ SA, C. _____ SA et A. _____ SA, en déclarant: « A partir de 2012, l'entreprise B. _____ a fait état de l'éventualité d'une résiliation tout comme de celle du développement d'une activité concurrente. Cela a été concomitant avec notre volonté d'acquiescer le solde des parts de C. _____. Si nous avons malgré tout acquis le solde des parts de C. _____ c'est parce que nous étions toujours en discussion à propos de la constitution d'une société commune pour la collecte des déchets. C. _____ n'était alors actif que dans le traitement des déchets. La question ne s'est pas posée dans les termes d'une prolongation de bail puisque les discussions avaient trait à une collaboration. Il me semble qu'il a été demandé à l'entreprise B. _____ de prolonger le bail mais je n'en ai pas la certitude. » (DO 153). En outre, si l'appelante a proposé à l'intimée de conclure un nouveau contrat de bail portant sur la halle litigieuse avec des conditions de résiliation différentes (« Le présent bail est tacitement renouvelable de 5 ans en 5 ans. Il ne pourra être mis fin au bail qu'en cas de non-paiement du loyer »; cf. bordereau de l'appelante, pièce 9), il n'en demeure pas moins que son échéance demeurait le 31 décembre 2018. Quoi qu'il en soit, cet accord n'a pas été conclu, les parties n'ayant pas trouvé de terrain d'entente. On ne peut donc en conclure que l'intimée acceptait de durcir les conditions de résiliation du bail, tout au plus, on peut en déduire que l'appelante le souhaitait. Quant au fait que D. _____ SA se soit montrée intéressée à acheter la halle litigieuse entre 2012 et 2013 et que les parties soient entrées en discussions, cela ne décrédibilise aucunement le motif du congé donné à l'appelante par l'intimée, comme le prétend l'appelante, dès lors qu'il s'agit de contrats avec des implications complètement différentes en ce sens que l'intimée aurait

parfaitement pu être intéressée à vendre sa halle uniquement à certaines conditions et à partir d'un certain prix, lequel n'a, selon elle, pas été proposé par l'appelante (cf. réponse, ad 32, p. 19), à défaut duquel elle préférerait elle-même exploiter les locaux. A cela s'ajoute le fait que la bailleuse a résilié le contrat de durée indéterminée en début octobre 2013 pour son échéance contractuelle, le 31 décembre 2018, soit plus de 5 ans avant l'échéance du contrat. Elle pouvait ainsi légitimement penser qu'elle laissait suffisamment de temps à l'appelante pour trouver une autre halle à louer pour exercer son activité, de sorte que l'on peut exclure une éventuelle volonté de nuire aux intérêts de l'appelante ou de vengeance de la part de l'intimée. Finalement, s'agissant de l'argument de l'appelante selon lequel l'intimée aurait résilié le contrat de bail litigieux non pas pour développer ses propres activités, mais uniquement pour se venger du fait que D. _____ SA l'a sommée de lui transmettre les fichiers commerciaux des clients de C. _____ SA, conformément à l'art. 6e de la convention du 20 septembre 2007 (cf. lettre des

E. 12

avril, 24 juillet et 26 septembre 2013), ce grief est infondé. En effet, la jurisprudence dont se prévaut l'appelante (LACHAT, p. 736) et dans laquelle il a été retenu une violation de l'art. 271 CO concerne des cas dans lesquels le locataire lui-même avait fait valoir des droits à l'encontre de son

Tribunal cantonal TC Page 14 de 21 bailleur à la suite de quoi ce dernier avait résilié le bail, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Comme l'a justement retenu le Tribunal, la relation contractuelle sur laquelle repose cette prétention est la convention du 20 septembre 2007 liant D. _____ SA et B. _____ SA. Ainsi, non seulement il s'agit d'un contrat différent de celui qui fait l'objet de la présente cause, mais il ne concerne pas non plus les mêmes parties et même si A. _____ SA appartient à D. _____ SA, elles n'ont pas forcément les mêmes intérêts dans chacune de leurs relations contractuelles avec l'intimée. Finalement, dans la mesure où le besoin de locaux pour le développement des activités de la propriétaire a été reconnu, on ne peut conclure que les prétentions que D. _____ SA, a fait valoir à l'encontre de l'intimée ont été la cause du congé donné par l'appelante à A. _____ SA et ce, même si le contrat a été résilié peu de temps après les revendications de D. _____ SA. En conséquence, même si de toute évidence, la résiliation du contrat de bail de la halle à H. _____ a été signifiée à l'appelante dans un contexte de conflit et de tensions entre les parties, ce qui ressort de leurs actes et des nombreuses pièces produites en procédure, les motifs présentés par l'intimée pour justifier ce congé étaient légitimes et dignes de protection et il y a lieu de constater que A. _____ SA n'a pas rendu vraisemblable le caractère abusif de la résiliation donnée par l'intimée. Il en découle que le congé ne contrevient pas aux règles de la bonne foi au sens des art. 271 et 271a al. 1 let. a CO et qu'il est admissible. 3. a) Subsidiairement, A. _____ SA conclut à l'octroi d'une prolongation de bail de 6 ans. Elle allègue que dès la notification de la résiliation, elle s'est mise à la recherche de nouveaux locaux. Cependant, peu de terrains sont susceptibles d'accueillir une telle activité et aucun n'est disponible à H. _____, de sorte qu'elle a élargi ses recherches. La proximité avec cette localité demeure toutefois primordiale pour elle car un déménagement de plus de 5 à 10 km entraînerait une importante perte de clientèle. En effet, la grande majorité de ses clients se trouvent dans un rayon inférieur ou égal à 5 km du centre de tri et la majorité du volume du centre de tri de H. _____ est apportée par cette clientèle de proximité. Le Tribunal n'a toutefois pas tenu compte de ce paramètre en considérant qu'il n'est pas impossible de trouver un terrain dans le canton de

Fribourg, en particulier à M._____. Selon l'appelante, ce terrain est toutefois trop éloigné du centre de tri actuel et entraînerait la perte de la quasi-totalité de sa clientèle. Il en va de même du centre de tri que l'appelante est en train de construire à I._____, dont la date d'ouverture est encore inconnue. Partant, il convient de lui accorder une prolongation de bail de 6 ans afin d'atténuer les conséquences pénibles de la résiliation (cf. appel, griefs, ch. 3; détermination de l'appelante du 01.03.2017; détermination de l'appelante du 24.04.2017). b) L'intimée estime quant à elle que le rejet de la prolongation de bail fondée sur les motifs retenus par les premiers juges est parfaitement justifiée. Selon l'intimée, l'appelante ne démontre pas qu'il lui serait vital de conserver une implantation à H._____. Elle estime au contraire que la question de la distance ne constitue pas un problème. Elle ajoute que D._____ SA a déposé une demande de permis de construire pour un centre de tri des déchets sur l'un de ses terrains à I._____ qui devrait ouvrir en 2018 et qui pourra remplacer le centre de tri de H._____. De plus, l'intimée indique que A._____ SA a récemment racheté la société N._____ SA, autre gros acteur de la collecte et du tri de déchets en Suisse romande, qui détient plusieurs implantations et est notamment propriétaire d'un terrain à O._____, sur lequel elle réalisera prochainement un centre de tri. Partant, la halle de H._____ n'est nullement nécessaire à l'appelante. Elle est au contraire vitale pour B._____ SA afin d'y développer d'autres activités (cf. réponse, p. 37; courrier de l'intimée du 25.01.2017; détermination de l'intimée du 16.03.2017). c) En vertu des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat

Tribunal cantonal TC Page 15 de 21 aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient (arrêt 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.2). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il abuse de son pouvoir d'appréciation s'il retient des critères inappropriés ou si sa décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.8). Le juge doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6; pour le tout cf. arrêt 4A_167/2012 du 2 février 2012 consid. 2.3). Ne sont pas pertinents les inconvénients liés à la résiliation elle-même, inconvénients qui ne seraient que différés par le report du congé, et non pas supprimés. En effet, quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat ; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain

sera moins préjudiciable au locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a p. 198 ; 102 II 254 p. 255; voir aussi ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448). Celui-ci doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 110 II 249 consid. 4 p. 254 ; 116 II 446 consid. 3a p. 448). De manière générale, les recherches doivent en effet s'étendre à tous les locaux équivalents, et non pas se limiter à un local commercial idéal (CPra Bail-CONOD, 2016, art. 272 CO n. 28). Sont en revanche des "conséquences pénibles" celles qui sont dues à la pénurie de locaux, dans la mesure où elles empêchent le preneur de trouver des locaux équivalents à ceux qu'il quitte, ou des locaux suffisamment similaires pour qu'on puisse raisonnablement attendre de lui qu'il les accepte (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a; arrêt 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.2). d) Le Tribunal a rejeté la demande de prolongation de bail de A._____ SA. Il a tout d'abord relevé que le lien de confiance entre les parties semblait définitivement rompu. De plus, la défenderesse a démontré à satisfaction son besoin propre de la halle litigieuse. Il a également retenu que même si la non-prolongation du bail aura des conséquences pénibles pour la demanderesse, elle ne signifie toutefois pas encore la fin de son existence car D._____ SA, propriétaire de la demanderesse, détient d'autres sociétés actives dans le domaine du tri, ce qui devrait lui permettre de trouver une solution de remplacement. Le Tribunal a en outre relevé qu'il est peut-être difficile de trouver un terrain avoisinant celui de H._____, mais qu'il n'est toutefois pas impossible de trouver une solution de remplacement dans le canton de Fribourg et qu'il existe des terrains disponibles qui se prêtent à l'implantation d'un centre de tri à M._____. De plus, les autorisations nécessaires pour exploiter le centre de tri ne pourront être renouvelées sans la mise en œuvre de travaux conséquents. Enfin, le Tribunal a indiqué que le congé a été donné 5

Tribunal cantonal TC Page 16 de 21 ans avant son échéance, soit suffisamment longtemps à l'avance pour permettre à la demanderesse de prendre toutes les mesures nécessaires à la poursuite de ses activités. La perspective du non- renouvellement du bail avait même été évoquée plus d'un an avant le congé. Partant, il n'apparaît pas équitable de faire supporter au propriétaire de la halle le fait que son locataire ne parvient pas à trouver un local de remplacement (cf. jugement attaqué, p. 13 à 17). e) En l'occurrence, comme on l'a vu, B._____ SA a démontré son intérêt digne de protection à résilier le bail afin de pouvoir elle-même utiliser la halle louée pour développer ses activités (cf. supra consid. 2e). L'appelante requiert quant à elle l'octroi d'une prolongation de bail de 6 ans en alléguant qu'elle subit un préjudice par la résiliation du bail dès lors que malgré ses recherches, elle n'a pas encore trouvé de locaux adéquats pour poursuivre ses activités après la fin du bail en ce sens qu'il est primordial pour elle de trouver des locaux proches de la commune de H._____ afin de ne pas perdre sa clientèle. Il y a cependant lieu de constater que B._____ SA a informé A._____ SA de son intention de résilier le contrat de bail en août 2012, soit plus de 6 ans et demi avant la fin du contrat, le 31 décembre 2018, et l'a résilié en octobre 2013, soit 5 ans et demi avant l'échéance, alors que le délai de résiliation prévu par le contrat était de seulement 3 mois. Dès lors, même si, dans l'idéal, l'appelante aurait souhaité trouver des locaux équivalents dans la région de H._____, elle avait largement le temps de trouver de nouveaux locaux adéquats lui permettant de poursuivre ses activités, à tout le moins dans le canton de Fribourg. Si l'on peut admettre que la majorité du volume du centre de tri de H._____ est apporté par une clientèle de proximité et que, par conséquent, l'appelante risque de perdre certains de ses clients en

s'éloignant de H. _____, cet inconvénient ne constitue pas un argument suffisant pour justifier une prolongation de bail. En effet, compte tenu du large délai qu'avait A. _____ SA pour trouver de nouveaux locaux, on ne peut imposer à la bailleuse de supporter le fait qu'il n'y ait pas d'autres locaux similaires disponibles dans la région de H. _____. Il incombait au contraire à l'appelante d'étendre ses recherches à d'autres locaux équivalents qui ne se trouvent pas à proximité directe de H. _____, quand bien même un changement de région risque d'engendrer une perte de clientèle, laquelle sera toutefois compensée par une nouvelle clientèle de proximité. En effet, on peut attendre d'une société de l'ampleur de l'appelante, laquelle fait partie de D. _____ SA qui détient d'autres sociétés actives dans le domaine du tri, et compte tenu du large délai qui lui a été imparti, qu'elle trouve une solution lui permettant de pallier cette perte de clientèle, par exemple en créant des synergies avec les autres sociétés du groupe, en réorganisant ou en réorientant ses activités ou encore en se faisant une nouvelle clientèle; de toute évidence, son existence ne risque pas d'être mise en péril par la fin du bail. C'est du reste ce que l'appelante, respectivement D. _____ SA, a fait en développant un projet de nouveau centre de tri sur un terrain dont elle est propriétaire sur la commune de I. _____, projet pour lequel une demande de permis de construire est actuellement à l'enquête et qui devrait aboutir, dans le meilleur cas, en 2018. De plus, A. _____ SA a acheté la société N. _____ SA, basée à P. _____, et également active dans la collecte et le tri de déchets en Suisse romande, laquelle est propriétaire de plusieurs implantations et notamment un terrain à O. _____ sur lequel elle a l'intention de réaliser un centre de tri et pour lequel elle a également déposé une demande de permis de construire. Partant, même si l'appelante risque de perdre une partie de sa clientèle de H. _____, cette potentielle perte n'aura pas de conséquence pénible pour elle puisqu'elle sera compensée par ses nouveaux projets de densification et d'élargissement de son réseau. A. _____ SA est par ailleurs toujours à la recherche d'un terrain proche de son lieu d'implantation actuel et est en contact avec les autorités Q. _____, sans toutefois qu'une solution concrète ne soit envisageable ces prochaines années (cf. appel ch. 62 et ss), ce qui aurait, cas échéant, pu justifier une éventuelle brève prolongation afin d'assurer la transition et ne pas perdre cette clientèle de proximité. Il y a Tribunal cantonal TC Page 17 de 21 donc lieu d'admettre qu'une prolongation de bail n'est nullement nécessaire à l'appelante, au contraire de l'intimée qui a besoin de ses locaux pour y développer d'autres activités. A cela s'ajoute le fait qu'il ressort de l'ensemble du dossier de la cause que l'entente et le lien de confiance entre les parties sont définitivement rompus, de sorte que la poursuite de leur collaboration au-delà du 31 décembre 2018 apparaît délicate. De plus, comme l'a relevé le Tribunal, de nouvelles autorisations d'exploiter le centre de tri de déchets de H. _____ devraient être sollicitées auprès de la DAEC en cas de prolongation du bail. Elles ne pourront toutefois pas être obtenues sans la mise en œuvre de coûteux travaux estimés par les parties entre CHF 250'000.- et CHF 500'000.- (DO 88, 90, 152). Finalement, dans la mesure où le but d'une prolongation de bail est de donner du temps au locataire afin qu'il puisse trouver un nouveau local adéquat, il faut constater que l'appelante, malgré le fait qu'elle avait accepté contractuellement un délai de résiliation très court de 3 mois seulement, ce qui est effectivement peu pour permettre d'entreprendre les démarches nécessaires à la poursuite de ses activités commerciales, aura bénéficié dans les faits de plus de 5 ans depuis la notification de la résiliation pour le faire, le bail ne prenant fin que le 31 décembre 2018. En conséquence, dans la mesure où le congé signifié à l'appelante n'avait pas, pour cette dernière, de conséquences pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO, il n'est pas justifié de lui octroyer une prolongation de bail. Partant, ce grief est

infondé. 4. a) Dans un dernier grief, l'appelante critique le montant des dépens alloués à B._____ SA qui a été arrêté par le Tribunal à CHF 30'015.35 (TVA à 8 % comprise). Elle l'estime particulièrement élevé. Elle reproche tout d'abord à l'autorité intimée d'avoir indemnisé les opérations effectuées durant la procédure de conciliation. Elle critique également le fait d'avoir retenu un taux horaire de CHF 250.- au lieu des CHF 230.- prévus par le RJ. De plus, elle allègue que le Tribunal n'aurait pas dû octroyer une indemnité maximale de CHF 700.- pour la correspondance. Elle soutient également que le Tribunal a omis de retrancher plusieurs postes intitulés « courrier » de la liste de frais. Enfin, elle allègue qu'il a retenu à tort des déplacements à concurrence de 432 km alors que la défenderesse a uniquement fait valoir 316 km de déplacements. En définitive, l'appelante conclut à une réduction des dépens de première instance à un montant en adéquation avec la complexité de la cause, soit à CHF 5'000.- (cf. appel, griefs ch. 4). L'intimée soutient quant à elle que ce grief est infondé. Elle allègue que c'est à juste titre que le Tribunal a tenu compte des démarches effectuées dans le cadre de la procédure de conciliation. Selon elle, le temps retenu par le Tribunal pour le traitement du dossier, soit 98.96 heures, est correct. Elle relève également que le tarif de base des dépens en cas de fixation détaillée est de CHF 250.- et non de CHF 230.- comme le soutient l'appelante (cf. réponse du 14.12.2016, p. 37, 38). b) Dans le cadre d'un appel joint, B._____ SA allègue qu'au vu de la valeur litigieuse et conformément à l'art. 66 RJ, ses honoraires de CHF 250.- auraient dû être majorés de 82.93 %, ce qui porte le tarif horaire à CHF 475.33 et le montant de ses dépens à CHF 45'257.50 (cf. appel joint du 14.12.2016, p. 39). A._____ SA conclut pour sa part au rejet de cette conclusion faute d'avoir été prise en première instance (cf. réponse du 01.02.2017, droit ch. 2). c) Les dépens sont fixés de manière détaillée (art. 63 ss RJ). Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le RJ, dont la teneur a été révisée au 1er juillet 2015. L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. Pour les opérations antérieures au 30 juin 2015, le tarif

Tribunal cantonal TC Page 18 de 21 horaire est de CHF 230.- (art. 65 RJ dans sa teneur en vigueur jusqu'au 30 juin 2015) et depuis lors il est de CHF 250.-. Dans les causes de nature pécuniaire, les honoraires ainsi fixés sont majorés selon une échelle découlant de la valeur litigieuse calculée conformément au code de procédure civile (art. 66 al. 2 et 3 RJ). A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier: la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de CHF 500.-, voire exceptionnellement de CHF 700.- (art. 67 RJ). Selon l'ancien art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit: il est calculé 40 centimes par photocopie isolée; lorsque de nombreuses photocopies pouvaient être réalisées ensemble, le juge peut réduire ce montant par copie. Les tirages de l'ordinateur ne sont pas des débours à rembourser, comme le sont les photocopies nécessaires des pièces produites et de certains actes du juge ou de la partie adverse. Depuis le 1er juillet 2015, les frais de copie, de port et de téléphone sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Enfin, le taux de la TVA est de 8 % (art. 25 al. 1 de la loi du 12 juin 2009 sur la TVA [LTVA; RS 641.20]). d) En l'espèce, le Tribunal a retranché les opérations de la défenderesse relatives à sa demande

reconventionnelle dans laquelle elle a succombé et a arrêté le montant des dépens dus à B. _____ SA par A. _____ SA à CHF 30'015.35 (TVA à 8 % comprise). Le montant des honoraires de Me Luc Esseiva dus à titre de dépens doit être arrêté, comme l'a fait le Tribunal, selon une fixation détaillée des dépens (art. 63 al. 3 RJ), et contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait qu'il s'agisse d'une procédure simplifiée n'a pas d'influence sur la méthode de fixation des dépens, étant précisé que seules les procédures simplifiées avec valeur litigieuse inférieure à CHF 30'000.- donnent lieu à une fixation des dépens opérée de manière globale (art. 64 al. 1 let. b RJ). aa) S'agissant de la critique de l'appelante selon laquelle le Tribunal n'aurait pas dû tenir compte des démarches effectuées dans le cadre de la procédure de conciliation, l'appelante se méprend. En effet, si l'art. 113 al. 1 CPC prévoit qu'il n'est pas alloué de dépens en procédure de conciliation, le Tribunal fédéral a toutefois interprété cette disposition en ce sens qu'en cas d'échec de la conciliation et de dépôt de la demande, le juge ordinaire peut allouer, dans le cadre du jugement au fond, des dépens pour la procédure de conciliation, alors que si la procédure se termine au stade de la conciliation - voire avant encore - des dépens ne peuvent être alloués (ATF 141 III 20). C'est donc à juste titre que le Tribunal a indemnisé les opérations effectuées par la défenderesse durant la procédure de conciliation. bb) L'appelante se plaint également du fait que le Tribunal a octroyé l'indemnité maximale de CHF 700.- pour la correspondance. Certes, la procédure de première instance a duré presque trois ans, les parties ont fourni plusieurs mémoires et déterminations et trois séances de Tribunal ont eu lieu. Cela étant, la cause n'a pas nécessité une correspondance d'une ampleur extraordinaire au sens de l'art. 67 al. 2 RJ, le dossier est d'ailleurs contenu dans un seul presspahn. Partant, il y a lieu de réduire l'indemnité forfaitaire pour les correspondances à CHF 500.-. cc) A. _____ SA allègue que le Tribunal a omis de retrancher plusieurs postes intitulés « courrier » de la liste de frais. Elle ne motive toutefois pas davantage son grief qui doit dès lors être déclaré irrecevable, faute de motivation.

Tribunal cantonal TC Page 19 de 21 dd) A. _____ SA soutient que le Tribunal a retenu à tort en faveur de B. _____ SA des déplacements à concurrence de 432 km représentant CHF 1'080.-, alors que cette dernière a présenté des déplacements à concurrence de 316 km dans sa liste de frais. Il ressort toutefois de la liste de frais de B. _____ SA du 22 juin 2016 que durant la période du 18 novembre 2013 au 5 juin 2013, le mandataire de B. _____ SA a effectué un déplacement à H. _____ de 66 km et un déplacement à R. _____ de 50 km; durant la période du 7 juillet 2015 au 22 juin 2016, il a effectué deux vacations à H. _____ de CHF 132 km au total et deux vacations à S. _____ de 184 km au total. L'appelante a donc bien fait valoir 432 km de vacation dans sa liste de frais, lesquels sont justifiés dès lors qu'ils correspondent à des entretiens entre B. _____ SA et son mandataire ou à des séances de Tribunal, et qui doivent être indemnisés à CHF 2.50 le kilomètre. Il s'ensuit que c'est à bon droit que le Tribunal a arrêté le montant des frais de vacations à CHF 1'080.- (432 x 2.5). ee) Enfin, l'appelante s'en prend au montant du tarif horaire retenu par le Tribunal; selon elle, il est de CHF 230.- et non de CHF 250.-. L'appelante joint estime au contraire que le tarif de base d'indemnisation des honoraires se monte à CHF 250.- mais qu'en l'espèce, ils doivent être majorés de 82.93 %, compte tenu de la valeur litigieuse de la cause, ce qui porte le tarif horaire à CHF 475.33 et le montant des dépens à CHF 45'257.50. L'intimée à l'appel joint conteste pour sa part cette conclusion et allègue qu'elle ne remplit pas les conditions de l'art. 317 al. 2 let. b CPC, dès lors qu'elle n'a pas été prise en première instance et ne repose pas sur un fait ou un moyen de preuve nouveau. En l'espèce, le Tribunal n'a pas tenu compte de la période à laquelle les

opérations facturées ont été effectuées et les a toutes indemnisées au tarif de CHF 250.-/heure. Or, comme on l'a vu ci-dessus, les opérations antérieures au 30 juin 2015 doivent être indemnisées au tarif horaire de CHF 230.- et les opérations effectuées depuis cette date sont indemnisées au tarif horaire de CHF 250.- (art. 65 RJ). Le Tribunal n'a pas non plus majoré les honoraires de la défenderesse. Bien que cette majoration n'ait pas été requise par B. _____ SA en première instance, elle aurait toutefois, s'agissant d'un tarif légal officiel, dû être appliquée d'office par le Tribunal, la maxime de disposition ne valant qu'en rapport avec le principe de l'octroi des dépens, mais non pas en rapport avec leur montant (Extraits 1984 p. 27). Quant à la valeur litigieuse, elle n'a certes pas été fixée en première instance par les parties, mais elle aurait également dû être fixée d'office par le Tribunal (art. 91 al. 2 CPC). La majoration est également applicable aux opérations effectuées avant le 1er juillet 2015. Ainsi, la Cour constate qu'environ 60 % des opérations effectuées par Me Esseiva et retenues par le Tribunal (DO 171 ss et 192) l'ont été avant le 1er juillet 2015 et doivent être indemnisées au tarif horaire de base de CHF 230.- et 40 % l'ont été après cette date et doivent être indemnisées au tarif horaire de base de CHF 250.-. Partant, le montant des honoraires effectués avant le 1er juillet 2015 s'élève à CHF 13'656.50 (60 % x 24'740 / 250 x 230) et celui des honoraires effectués après le 1er juillet 2015 s'élève à CHF 9'896.- (40 % x 24'740). Ces honoraires cumulés doivent être majorés, en fonction de la valeur litigieuse que les parties ont arrêtée à CHF 326'250.- (66 al. 2 et 3 RJ), selon l'annexe 2 du RJ, soit de 82.93 %, de sorte que les honoraires de Me Esseiva, pour la procédure de première instance, sont arrêtés à CHF 43'084.50 (23'552.50 + 23'552.50 x 82.93 %), montant auquel il faut ajouter l'indemnité forfaitaire pour la correspondance par CHF 500.-, portant ainsi les honoraires à CHF 43'584.50. Les débours sont quant à eux fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ), soit à CHF 1'202.65 ([23'552.50 + 500] x 5 %). A cela s'ajoutent encore les frais de déplacement par CHF 1'080.-, et la TVA par CHF 3'669.35 (45'867.15 x 8 %). Au total, les dépens de B. _____ SA, pour la procédure de première instance, se montent à CHF 49'536.50. Cela étant, dans la mesure où l'appelante joint a limité ses conclusions au montant de

Tribunal cantonal TC Page 20 de 21 CHF 45'257.40, TVA comprise, il n'y a pas lieu d'allouer un montant supérieur au montant requis, de sorte que les dépens de B. _____ SA, pour la procédure de première instance, sont fixés à CHF 45'257.40, TVA et débours inclus. Il s'ensuit le rejet de l'appel et l'admission de l'appel joint. 5. Compte tenu du rejet de l'appel et de l'admission de l'appel joint, les frais de la procédure d'appel sont entièrement mis à la charge de A. _____ SA (art. 106 al. 1 CPC). a) Ils comprennent les frais judiciaires qui sont fixés forfaitairement à CHF 20'000.- (art. 130 al. 1 LJ a contrario, art. 10 ss et 19 RJ). Ils seront prélevés sur l'avance de frais du même montant effectuée par l'appelante le 8 novembre 2016. L'avance de frais de CHF 1'000.- versée par B. _____ SA lui est restituée. En l'espèce, Me Luc Esseiva soutient avoir consacré à la défense de sa mandante 31 heures et 20 minutes et réclame une somme de CHF 8'882.10, débours et TVA inclus. La Cour constate que cette liste de frais est correcte et correspond à des opérations justifiées. Le tarif de base de CHF 250.-/heure, sera toutefois majoré d'office de 82.93 % en fonction de la valeur litigieuse de CHF 326'250.- (cf. annexe 2 du RJ), ce qui le porte à CHF 457.30.-. Les honoraires sont ainsi fixés à CHF 14'329.55 (31 heures et 20 minutes à CHF 457.30). Il y a lieu d'y ajouter les débours par CHF 391.65, ainsi que la TVA par CHF 1'177.20 (8 %). Partant, les dépens de l'intimée pour l'instance d'appel sont fixés au montant de CHF 15'898.90, TVA incluse. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 21 de 21 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté. L'appel joint est admis. II. Partant, le jugement du Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse est modifié et prend désormais la teneur suivante: « 1. L'action en annulation du congé est rejetée. 2. L'action en prolongation du bail est rejetée. 3. L'action en réduction de loyer est irrecevable. 4. Il est constaté que le congé donné par B. _____ SA à A. _____ SA relatif à la halle de triage no 647 à H. _____, l'a été valablement et que le bail prendra définitivement fin au 31 décembre 2018. 5. La demande reconventionnelle du 13 février 2015 est irrecevable. 6. Les frais judiciaires sont fixés à Fr. 4'300.--. Ils sont mis pour Fr. 4'000.-- à charge de A. _____ SA et pour Fr. 300.-- à charge de B. _____ SA. Ils seront prélevés sur les avances effectuées. Les dépens dus à B. _____ SA sont fixés à Fr. 45'257.40 (TVA à 8 % comprise). » III. Les frais d'appel sont mis à la charge de A. _____ SA. Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 20'000.-. Ils seront prélevés sur l'avance de frais du même montant effectuée par A. _____ SA. L'avance de frais de CHF 1'000.- versée par B. _____ SA lui est restituée. Les dépens d'appel de B. _____ SA dus par A. _____ SA sont fixés à CHF 15'898.90, TVA comprise. IV. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 3 novembre 2017/say Le Président La Greffière

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