

JU_GERICHTE CC 2020 12 vom 8. September 2020

JU Tribunal cantonal, 2020-09-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_CC_2020_12

FR: JU_GERICHTE CC 2020 12 du 8 septembre 2020

IT: JU_GERICHTE CC 2020 12 del 8 settembre 2020

Regeste

Bail : rejet de l'appel interjeté par La Cantine dans la procédure en contestation de la résiliation anticipée du bail qui l'oppose à Personalvorsorgestiftung vonRoll infratec AG | tribunal des baux à loyer et à ferme

Erwägungen

E. 2

B. B.1. Selon ce nouveau contrat de bail, daté du 19 juin 2017, l'intimée remet à l'appelante la location du bâtiment de l'ancienne cantine du personnel de l'entreprise Von Roll, situé sur le site des Rondez, dans son intégralité. Les locaux loués sont situés à la Route de Moutier 105 à 2800 Delémont, feuillet n° 5290 du ban de Delémont. Les espaces verts entourant la chose ainsi que 22 places de parc sont inclus dans le contrat de bail (art. 1 du contrat de bail). Le bail prend effet le 1er janvier 2017 pour une durée déterminée de 10 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026 (art. 3 al. 1 du contrat de bail). Le loyer est fixé à CHF 500.- par mois pendant les cinq premières années, soit jusqu'au 31 décembre 2021 et à CHF 1000.- par mois pour la suite de la relation contractuelle et jusqu'à la résiliation de celle-ci (art. 4 al. 1 du contrat de bail). B.2. L'art. 5 du contrat de bail prévoit que la bailleresse (l'intimée) s'engage à effectuer à sa charge les travaux suivants : installation d'un compteur électrique dans les 6 mois ; installation d'un compteur d'eau dans les 6 mois et changement des fenêtres en façade sud jusqu'au 31 décembre 2017 (art. 5 § 1). La bailleresse s'engage également activement à soutenir la locataire dans la procédure devant les autorités communales visant à obtenir une dérogation au plan d'affectation. Elle signe notamment toutes les demandes d'autorisation et autres documents à présenter aux autorités. Il est précisé ici qu'il ne saurait être question d'un changement d'affectation de la zone (art. 5 § 2). Selon l'art. 6, la bailleresse précise que l'objet loué marque l'entrée d'une entreprise industrielle internationale. Partant, elle souhaite que les alentours de l'objet loué soient tenus propres et ordrés. La locataire s'engage à utiliser la chose louée avec soins. Elle est responsable de l'entretien de la chose louée. Les menus travaux de nettoyage et de réparation sont exclusivement à la charge de la locataire. La locataire s'engage à maintenir les alentours de la chose louée qui font l'objet du bail, à savoir ceux mentionnés ad art.1 al. 2, exempts de déchets. Ne sont pas considérés comme déchets les installations de terrasse et le mobilier de jardin et toute autre installation en lien avec l'objet du bail et les buts statutaires de la locataire. La locataire n'est pas tenue responsable des déchets provenant des usagers de la voie publique jouxtant la chose louée. Elle s'engage néanmoins à les évacuer dans un délai raisonnable. L'art. 7 § 1 du contrat de bail prévoit que la locataire s'engage à ne pas modifier l'aspect extérieur du bâtiment loué sans l'accord préalable écrit de la bailleresse. La bailleresse peut refuser toute proposition de la locataire sans justification. Le § 2 précise que la locataire procède à tous les travaux qu'elle désire en lien

avec son but statutaire à l'intérieur de la chose louée en dérogation à l'art. 260a CO, sous réserve de la préservation de la structure porteuse du bâtiment et du respect des dispositions de police des constructions. C. Selon l'art. 4 des statuts 2016 de l'appelante, modifiés le 19 mars 2017, cette dernière a pour but de gérer le bâtiment sis Route de Moutier 105 à Delémont, de l'entretenir

E. 3

et d'y développer une dynamique créative, culturelle, solidaire, écoresponsable et conviviale. A cette fin elle : met à disposition et gère des locaux privés en sous- location, ainsi que les espaces communs et les espaces extérieurs (al. 2 let. a) ; s'engage à respecter les termes du bail à loyer conclu avec Personalvorsorgestiftung von Roll Infratec AG c/o vR verwaltung AG, Rosenweg, 4500 Solothurn (al. 2 let. b) ; (...). D. Divers échanges de courriers ont eu lieu entre l'appelante et l'intimée entre le 5 février 2018 et le 4 février 2019. L'intimée soutient en substance que l'appelante ne respecte par les termes du contrat de bail et requiert qu'elle débarrasse divers objets des alentours (caravanes, camping-cars, bus, déchets, vieux métaux, vieilles machines) et démolisse les constructions réalisées sans son accord et autorisations légales (poulailler, abri à outils, maisonnette à déchets mobile), sous menace de résiliation du contrat du bail (courrier du 5 février 2018 ; courrier du 22 mars ; courrier du 25 mars 2018 ; courrier du 21 juin 2018 et courrier du 26 septembre 2018). Dans ce dernier courrier, l'intimée fixe à l'appelante un ultime délai au 15 octobre 2018 pour qu'elle régularise sa situation. L'appelante affirme pour sa part respecter les modalités du contrat et faire usage du bien loué en respect des règles imposées. Elle invite de son côté l'intimée à installer un compteur électrique et à apporter son soutien à l'obtention d'une dérogation au plan d'affectation (courrier du 14 juin 2018 ; courrier du 29 juin 2018. Le 15 octobre 2018, l'appelante informe l'intimée qu'un bus a été évacué et sollicite un délai au printemps pour débarrasser les caravanes. Elle a déposé une demande auprès des autorités au sujet de l'enclos des poules et de la maisonnette à déchets. L'abri extérieur était en revanche déjà existant (courrier du 15 octobre 2018). Le 21 octobre 2018, un constat notarié a été établi sur demande de l'intimée afin de constater l'état extérieur et les alentours de l'immeuble. E. Le 17 décembre 2018, l'intimée a adressé à l'appelante une résiliation du bail, sur formule officielle, pour le 31 janvier 2019, en vertu de l'art. 257f CO. Invitée par l'appelante à motiver les raisons du congé, l'intimée précise, par courrier du 4 février 2019, qu'elle a procédé à la résiliation du contrat de bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, dès lors que l'appelante, malgré les nombreux courriers, ne s'est pas conformée à ses obligations légales et contractuelles. Il en va ainsi notamment de la présence de déchets aux alentours de la chose louée, de véhicules hors d'usage et non immatriculés devant l'immeuble, d'installations construites sans son accord et sans permis de construire ainsi que de l'utilisation des places de stationnement comme logement. F. Le 14 mars 2019 l'appelante a introduit une demande en annulation de la résiliation devant le Tribunal des baux à loyer et à ferme du Tribunal de première instance.

E. 3.1

L'appelante fait en premier lieu grief au Tribunal des baux à loyer et à ferme d'avoir établi les faits de manière incomplète, respectivement inexacte.

E. 3.2

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen

de la cause en fait et en droit ; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

E. 3.3

L'appelante estime que le considérant A de l'état de fait du jugement attaqué est incomplet, dès lors qu'il ne fait pas état de l'ensemble des faits relatifs au premier contrat litigieux. Elle estime qu'il était nécessaire que les différentes étapes de procédure relatives au premier contrat et à sa résiliation soient inclus dans l'état de faits, afin de démontrer que les griefs formulés dans la présente procédure par l'intimée l'étaient déjà dans la première procédure. L'appelante se prévaut en particulier de l'état des alentours qui était connu au moment de la signature du second contrat. Elle précise que cet état n'a pas varié depuis ce moment. Elle reproche ensuite un établissement incomplet des faits dans le considérant C dans la mesure où aucun état des lieux préalable à la signature du contrat litigieux n'a été mentionné dans les faits du jugement de première instance. Elle estime que les photographies reproduites en PJ n° 33, prises et produites par l'intimée, démontrent l'état des lieux en date des 3 novembre 2016 et 1er décembre 2016 et que partant, elles peuvent faire office d'état des lieux. L'intimée considère que ces précisions ne sont d'aucune pertinence dès lors que la présente procédure ne concerne que le nouveau contrat de bail. Quant au grief relatif à l'absence d'état des lieux, l'appelante doit supporter les conséquences d'absence de preuve sur ce point et aurait dû exiger qu'un état des lieux soit réalisé si elle entendait s'en prévaloir.

E. 3.4

En l'espèce, l'état de fait retenu par le Tribunal des baux à loyer et à ferme ne saurait se limiter à la lecture des considérants de la partie « en fait » du jugement attaqué. Il ressort des motifs de la partie en droit que la situation qui prévalait entre les parties avant la conclusion du contrat de bail du 19 juin 2017 a été prise en compte par l'autorité inférieure. Ainsi, le tribunal retient notamment que l'intimée « a précisément refusé de reconduire la première relation de bail en raison de la mauvaise tenue des alentours » par l'appelante et précise encore « il faut rappeler que la défenderesse avait déjà notifié une résiliation de bail le 1er décembre 2016 à la demanderesse en rappelant l'utilisation et l'entretien non conforme du bien loué, notamment par l'entreposage de divers objets sans autorisation sur le terrain et au-delà de l'objet loué (déchets, vieux métaux, machines usagées etc.). Cette résiliation

E. 4

G. Par décision du 31 octobre 2019, le Tribunal de première instance a rejeté la demande et a fixé la fin du bail à loyer liant les parties au 31 mars 2020. H. Le 14 janvier 2020, l'appelante a interjeté appel contre cette décision. Elle conclut à l'annulation de la décision du 31 octobre 2019, partant à l'annulation de la résiliation du contrat de bail liant les parties, donnée par l'intimée le 17 décembre 2018, sous suite de frais et dépens. I. La requête de sûretés en garantie des dépens déposée par l'intimée dans le cadre de la procédure d'appel a été rejetée par décision du président de la Cour de céans du 28 avril 2020. J. L'intimée a conclu au rejet de l'appel dans son mémoire de réponse du 29 mai 2020. K. L'appelante a confirmé ses conclusions dans sa réplique du 10 juillet 2020. L. L'intimée a dupliqué le 18

août 2020 et a produit un article de presse le 25 août 2020. L'appelante s'est finalement déterminée le 28 août 2020. M. Il sera revenu ci-après, en tant que besoin, sur les autres éléments au dossier. En droit : 1. 1.1. La compétence de la Cour civile découle des articles 308 ss CPC et 4 al. 1 LiCPC. 1.2. La valeur litigieuse au dernier état des conclusions étant supérieure à CHF 10'000.00, l'appel est recevable (art. 308 CPC). En effet, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer correspondant à la durée minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, durée qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être signifié (ATF 137 III 389 consid. 1.1). En l'espèce, au vu du montant du loyer fixé contractuellement (CHF 500.00 les cinq premières années, puis CHF 1'000.00) et de la durée du contrat (soit dix ans à compter du 1er janvier 2017), la valeur litigieuse minimale est manifestement atteinte et la voie de l'appel est ouverte, ce qui n'est du reste pas contesté. 1.3. Pour le surplus, l'appel a été interjeté dans le délai légal ; il convient dès lors d'entrer en matière. 1.4. La cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). 2. Est litigieuse la question de la validité de la résiliation anticipée du contrat de bail du 19 juin 2017.

E. 4.1

A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. En principe, une résiliation contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'elle ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsqu'il y a une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

E. 4.1.1

et les arrêts cités). Lorsque l'auteur de la résiliation se prévaut de plusieurs motifs, il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi (Peter BURKHALTER et al., *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n° 54 ad art. 271 CO). L'admissibilité de l'annulation d'un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO n'est envisageable que dans des cas exceptionnels, par exemple lorsque le bailleur a imparti au locataire un délai pour se conformer au contrat et qu'il résilie ensuite avant l'échéance fixée (WESSNER, in *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, n° 48 ad art. 257f CO).

E. 4.2

Il appartient au destinataire de la résiliation de prouver que celle-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, celui qui l'a communiquée doit collaborer à

E. 4.3

Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances ; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient rapidement après que le locataire a élevé une prétention (Raoul FUTTERLIEB, in *Das schweizerische Mietrecht*,

SVIT-Kommentar, 4e éd. 2018, n° 15 ad art. 271a CO ; LACHAT et. al., Le bail à loyer, 2019, n° 5.2.4 p. 969s., avec références à d'autres auteurs). Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; 136 III 190 consid. 2). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; 140 III 496 consid. 4.1 ; 138 III 59 consid. 2.1) ; à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (TF 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid.

E. 4.4

L'appelante soutient, que contrairement à ce qui a été retenu, l'art. 271a al. 1 let. a CO trouve application, dans la mesure où les trois conditions légales précitées sont remplies. Elle estime que c'est en raison des prétentions qu'elle a fait valoir dans le cadre de ses démarches visant au changement d'affectation du bâtiment que le contrat de bail a été résilié et non pas en raison de l'état des alentours. Elle précise qu'il s'agit d'une résiliation faite en représailles de ces démarches, alors même que l'intimée s'était engagée à soutenir l'appelante.

E. 4.5

Il est rappelé que le contrat de bail indique à son art. 5 que l'intimée, bailleresse, s'engage à effectuer à sa charge les travaux suivants : installation d'un compteur électrique et d'un compteur d'eau dans les 6 mois, ainsi que le changement des fenêtres en façade sud jusqu'au 31 décembre 2017. La bailleresse s'engage également à soutenir activement la locataire dans la procédure devant les autorités communales visant à obtenir une dérogation au plan d'affectation. Elle signe notamment toutes les demandes d'autorisation et autres documents à présenter aux autorités. Il est précisé ici qu'il ne saurait être question d'un changement d'affectation de la zone. Selon l'appelante, l'intimée, en s'opposant à déposer une demande de permis, fait preuve de mauvaise foi, dès lors que les démarches entreprises ne visent qu'à obtenir un changement d'affectation du bâtiment, qui deviendrait ainsi ouvert au public, et non pas de la zone, qui resterait une zone d'industrie lourde et que, partant, ses revendications étaient conformes au contrat conclu. L'intimée soutient pour sa part qu'elle ne s'est jamais engagée à effectuer des démarches en vue de changer l'affectation du bâtiment et de l'ouvrir ainsi au public. L'activité de l'appelante devait être réservée à l'activité associative. Le bâtiment fait partie d'un entier industriel et elle souhaite garder cette affectation.

E. 4.6

En l'espèce, le bâtiment sis sur la parcelle n° 5290 et inscrit sur le bien-fonds n° 2073 du ban de Delémont se trouve en zone d'activités ABa. Ce secteur est en priorité dévolu aux bâtiments industriels et artisanaux destinés à l'accueil d'entreprises « haut de gamme ». Les locaux socioculturels, les lieux de rencontres, les cercles et les lieux de culte sont autorisés (art. 295 al. 1 et 3 du règlement communal [de Delémont] sur les constructions ; ci-après : RCC). Dans la mesure où ce bâtiment était la cantine d'une usine, soit une construction avec une vocation privée, et que l'appelante entendait élargir l'accès à ses activités au public et non pas uniquement à ses membres, des démarches en vue d'obtenir un changement d'affectation du bâtiment ont été entreprises en avril 2016 déjà. Ces démarches n'ont pas abouti et un nouveau contrat de bail a été conclu entre les parties prévoyant notamment l'obligation à charge de l'intimée de soutenir l'appelante dans la procédure

visant à obtenir une dérogation au plan d'affectation, tout en excluant un changement d'affectation de la zone (art. 5 précité). Les éléments au dossier ne permettent pas clairement de définir ce qu'entendaient les parties par « dérogation au plan d'affectation ». Dans la mesure où les activités actuelles de l'appelante et celles envisagées sont conformes à la zone, la Cour de céans peine à comprendre quelles dérogations au plan d'affectation pouvaient entrer en ligne de compte. En revanche, dans la mesure où l'appelante entendait ouvrir ses activités socio-culturelles au public, un changement d'affectation du bâtiment était nécessaire, changement dont il était déjà ardemment question dans la précédente relation de bail entre les parties. Il apparaît ainsi que la terminologie juridique employée par les parties est inadaptée et que l'appelante souhaitait en réalité obtenir un changement d'affectation du bâtiment, ce qui ressort du reste du courrier du 24 juin 2017 qu'elle a adressé à l'intimée où elle indique, quelques jours après avoir

E. 5

3.

E. 5.1

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire ou un manque d'égards envers les voisins, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec

E. 5.2.1

En ce qui concerne la première condition, il est de jurisprudence constante que le libellé de l'art. 257f al. 3 CO est trop étroit ; le Tribunal fédéral a indiqué que cette disposition impose un usage de la chose louée non seulement empreint de diligence et d'égards mais, de manière générale, conforme au contrat (ATF 132 III 109 consid. 2). La résiliation anticipée de l'art. 257f al. 3 CO est toutefois réservée aux violations du contrat en rapport avec l'usage de la chose louée, et non pas à n'importe quelle violation contractuelle (ATF 123 III 124 consid. 2 et 3). Selon l'art. 257f al. 3 CO, un usage peut être contraire au contrat de bail, quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards (ATF 123 III 124 consid. 2a ; TF 4A_644/2011 du 10 février 2011 consid. 3.2). La résiliation anticipée présuppose une violation grave (cf. art. 271a al. 3 let. c et 272a al. 1 let. b CO ; ATF 132 III 109 consid. 2). L'usage non conforme à des modalités d'utilisation, prévues contractuellement, qui constituent des points essentiels du bail, remplit cette exigence (TF 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.3).

E. 5.2.2

Concernant le caractère insupportable de la poursuite du bail, il se détermine objectivement et en équité (art. 4 CC), au vu des circonstances concrètes du contrat (type de bail, situation personnelle des parties, nature de l'immeuble, affectation et voisinage). Un élément significatif est le laps de temps que le bailleur laisse passer avant de résilier le bail (WESSNER, op. cit., n° 38 ad art. 257f CO), élément qui n'est pas déterminant à lui seul mais qui doit être pris en compte parmi toutes les circonstances. Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur. En revanche, un délai de huit mois respectivement dix mois a été jugé admissible (TF 4A_87/2012 consid. 5.3, 4A_457/2013 consid. 3.2). La jurisprudence a précisé la portée de l'art. 257f al. 3 CO lorsqu'est en jeu le non- respect des stipulations contractuelles concernant l'utilisation de la

chose. Le Tribunal fédéral a jugé qu'en cas de violation persistante des stipulations concernant l'affectation des locaux loués, le bailleur pouvait résilier le contrat sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, même si l'activité du locataire n'engendrait pas une situation insupportable selon cette disposition (ATF 132 III 109 consid. 5 ; TF 4A_91/2017 du 27 juin 2017 consid. 3.1, 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2).

E. 5.3

En l'espèce, l'intimée a justifié la résiliation du contrat en raison de plusieurs violations contractuelles, en particulier de l'art. 6, par la présence de déchets dans les alentours

E. 5.3.1

Aux termes de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention. Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante, qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait ; si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent et le contrat n'est pas conclu. Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance ; en pareil cas, l'accord est de droit (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 TF 6B_230/2020 du 8 juin 2020 consid. 5.1). Pour déterminer le contenu d'un contrat, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 6B_230/2020 du 8 juin 2020 consid. 5.1). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 133 III 417 consid. 3.2 ; TF 6B_230/2020 du 8 juin 2020 consid. 5.1).

E. 5.3.2

En l'occurrence, il est rappelé la teneur de l'art. 6 du contrat de bail selon lequel : « l'intimée précise que l'objet loué marque l'entrée d'une entreprise industrielle internationale. Partant, l'intimée souhaite que les alentours de l'objet loué soient tenus propres et ordés. La locataire s'engage à utiliser la chose louée avec soins. Elle est responsable de l'entretien de la chose louée [...]. La locataire s'engage à maintenir les

alentours de la chose louée qui font l'objet du bail, à savoir ceux mentionnés ad article premier al. 2, exempt de tout déchet. Ne sont pas considérés comme déchets les installations de terrasse et le mobilier de jardin et toute autre installation en lien avec l'objet du bail et les buts statutaires de la locataire ». Selon l'art. 7 al. 1, la locataire s'engage à ne pas modifier l'aspect extérieur du bâtiment loué sans l'accord préalable écrit de la bailleuse. La bailleuse peut refuser toute proposition de la locataire sans justification.

E. 5.3.2.1

L'appelante soutient que la notion de « propre et ordré » doit être interprétée en tenant compte de tous les éléments connus des parties et en particulier du contexte qui a précédé la conclusion du nouveau contrat. Elle argue que l'état des alentours n'a que peu évolué entre les deux relations contractuelles et que l'entreposage des déchets encombrants, le stationnement d'un bus sur les places ou encore l'existence d'un petit abri accolé à la façade ouest étaient connus au moment de la signature du contrat de bail et que l'intimée n'a pas demandé l'enlèvement de ces objets au moment de la conclusion du contrat. Dans la mesure où, de l'aveu même de l'appelante, le mauvais entretien des alentours faisait déjà partie des griefs ayant conduit à la résiliation du premier contrat de bail, elle ne peut valablement soutenir qu'elle ignorait les standards de propreté attendu par l'intimée ou que cette dernière se serait subitement accommodée de l'utilisation qu'elle faisait des extérieurs de l'objet loué dans le cadre de leur nouvelle relation contractuelle. Elle n'apporte en tous les cas aucun élément permettant d'admettre que, lors des négociations du nouveau contrat, l'intimée aurait modifié son appréciation de la situation. Les éléments au dossier plaident le contraire. Le libellé de cet article 6 dans le contrat de bail, avec pour préambule la remarque selon laquelle l'objet loué marque l'entrée d'une entreprise industrielle internationale, démontre sans conteste que l'intimée tenait à clarifier ses attentes et les raisons pour lesquelles elle vouait une importance particulière à l'aspect des extérieurs du bâtiment. Le fait de préciser à l'art. 7 du contrat que toute modification de l'aspect extérieur du bâtiment est soumise à autorisation (§ 1), alors que l'appelante est libre d'effectuer tous les travaux qu'elle désire en lien avec son but statutaire à l'intérieur de la chose louée, sous réserve de la préservation de la structure porteuse du bâtiment et du respect des dispositions de police des constructions (§ 2), démontre également que l'aspect extérieur du bâtiment revêt une importance certaine pour l'intimée. Partant, c'est en toute connaissance de cause que l'appelante s'est engagée contractuellement avec l'intimée. Elle ne pouvait pas, de bonne foi, ignorer que l'intimée avait une autre approche de la notion de propre et ordré et qu'en persistant

E. 5.3.2.2

L'appelante soutient également que le standard de propreté attendu par l'intimée doit s'analyser au regard de l'aspect des alentours du bâtiment voisin, propriété de la société ... SA, dont A. _____ est le président du conseil d'administration et signataire du contrat de bail litigieux au nom de l'intimée. Elle en déduit que ce qui est toléré sur une parcelle, devrait l'être sur l'autre. A l'appui de sa position, elle a déposé des photographies des alentours des bâtiments de cette société. Cela étant, rien n'indique que les déchets et matériaux se trouvant sur ces photographies soient restés de façon durable devant les locaux et encore moins que l'intimée tolère cette situation. L'appelante ne peut dès lors tirer aucun argument de ces photographies.

E. 5.4

Au surplus, l'appelante estime que l'état de propreté fourni correspond, dans tous les cas, à ce qui était contractuellement convenu. Elle conteste les différents griefs émis par l'intimée et retenus par l'autorité inférieure.

E. 5.4.1

Comme examiné ci-dessus, l'intimée fait notamment grief à l'appelante d'entreposer des caravanes, des camping-cars et bus non immatriculés sur les places de parc, reproche formulé en février 2018 déjà. Un ultime délai a été fixé à l'appelante au 15 octobre 2018 pour, notamment, éliminer ces véhicules. Dans son appel, l'appelante soutient que les véhicules ont été évacués la première semaine de décembre, soit avant la résiliation, que la présence de véhicules sur des places de parc est conforme à la destination de cette partie de la chose louée et qu'un véhicule délabré a été constaté sur la parcelle voisine. Malgré les buts divers et variés poursuivis par l'appelante, il apparaît que la présence durable de véhicules non immatriculés sur le parking des locaux loués ne saurait se justifier au regard des dispositions contractuelles précitées et des exigences de l'intimée quant à l'aspect extérieur du bâtiment. En effet, ces véhicules laissent l'image d'un campement devant les locaux loués, ce qui va à l'encontre des standards d'entretien convenu contractuellement. La présence de ces caravanes, camping-cars et bus contrevient en outre aux prescriptions communales, en particulier à l'art. 296

E. 5.4.2

L'intimée reproche également à l'appelante la présence de déchets dans les alentours de l'objet loué. L'appelante répète que la notion de « propre et ordonné » doit être interprétée au regard de l'état de la parcelle voisine. Il est renvoyé à ce qui précède sur ce grief (consid. 5.3.2.2 ci-dessus). Il ressort du constat notarié la présence de plusieurs objets pouvant être qualifiés de déchets, soit en particulier des palettes en bois empilées, une échelle de piscine, un caddie, des briques, des déchets encombrants, etc. Même s'il apparaît que l'appelante a, sans aucun doute, fait preuve de bonne volonté en recouvrant différents objets d'une bâche, en entassant les palettes en bois à côté de la cabane de jardin, en entreposant les objets encombrants dans deux bennes en bois, en posant plusieurs vélos contre la façade du bâtiment, la vision globale de ces alentours laisse un sentiment de déchetterie et ne permet clairement pas d'admettre que les alentours étaient tenus de manière « propre et ordonnée » conformément aux dispositions contractuelles. Il appartenait ainsi à l'appelante soit de les évacuer, soit de les entreposer à l'intérieur du bâtiment ou encore de solliciter l'accord de l'intimée afin d'installer un abri susceptible de stocker ces objets de manière « propre et ordonné ».

E. 5.4.3

L'intimée a encore fait grief à l'appelante d'avoir construit des installations sans son accord. Cette dernière argue qu'au moment de la résiliation, le poulailler avait été déplacé à l'ouest du bâtiment, de sorte qu'il n'est plus visible depuis la route. La cabane à déchets a été construite pour, précisément, y abriter des déchets et rendre la vue plus agréable. Quant à l'abri à outils, il était déjà présent au moment de la conclusion du contrat de bail. Il est rappelé que l'art. 7 du contrat de bail stipule que : « la locataire s'engage à ne pas modifier l'aspect extérieur du bâtiment loué sans l'accord préalable de la

E. 5.5

La violation du devoir de diligence, respectivement des clauses contractuelles sont, dès lors, établies à suffisance.

E. 5.6

Pour le surplus, il n'est pas contesté que l'intimée a sommé l'appelante à réitérées reprises de se conformer à ses obligations contractuelles. En effet, l'intimée s'est adressée à elle à quatre reprises, lui impartissant quatre délais pour se conformer au contrat. L'intimée a établi à trois reprises des listes de travaux à entreprendre sous peine de résiliation du contrat. Malgré ces démarches, il a été constaté par acte notarié du 21 octobre 2018, soit après l'ultime délai fixé au 15 octobre 2018, que les demandes émises par l'intimée n'avaient pas été satisfaites. Il apparaît dès lors comme évident et indéniable que la bailleresse a fourni plusieurs avertissements et que la locataire a persisté à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué.

E. 5.7

Sans l'affirmer précisément, l'appelante semble finalement contester le caractère insupportable du maintien du bail. En l'espèce, c'est de longue date que les reproches de l'intimée sont connus de l'appelante et une première résiliation a déjà eu lieu notamment en raison de l'entretien insuffisant des extérieurs du bâtiment en cause. On ne saurait toutefois déduire de cette relativement longue période entre les premières protestations et le congé que la continuation du bail n'était pas insupportable pour la bailleresse. En effet, suite à cette première résiliation, des négociations ont eu lieu et les articles 6 et 7 ont alors été spécifiquement intégrés au contrat de bail. Cette intégration atteste, comme on l'a vu ci-dessus, de l'importance accordée à l'aspect extérieur des alentours, ce que l'intimée a rappelé à réitérés reprises à l'appelante en lui laissant la possibilité de régulariser la situation. Elle lui a finalement fixé un ultime délai au 15 octobre 2018, a fait procéder à un constat notarié des alentours le 21 novembre 2018, dont la minute est datée du 26 novembre 2018, pour finalement résilier le contrat le

E. 6

portait sur une série d'objets et d'aménagements qui n'ont vraisemblablement pas été débarrassés, ou que partiellement, après la conclusion du nouveau bail. Dans ces circonstances et dans la mesure où le grief de l'appelante a pour fin principale d'établir que la situation n'a que peu évolué depuis la précédente procédure, il doit être rejeté ; cet état de fait a expressément été retenu par le tribunal de première instance dans la partie « en droit » du jugement. L'appelante entend en réalité tirer d'autres conclusions de cet état de fait, point qui sera examiné ci-après (cf. consid. 5.3.2). Concernant l'absence d'état des lieux à la date de la signature du contrat de bail, bien que cela fut prévu contractuellement (art. 5, § 4), il est vrai que le jugement attaqué n'en fait pas état. La Cour de céans peine toutefois à comprendre la pertinence de ce grief. Il apparaît que l'appelante souhaite, une fois encore, démontrer que la situation n'a que peu évolué en se référant aux photos produites le 1er décembre 2016 par l'intimée. Il est ainsi renvoyé à ce qui précède dès lors que cet état de fait a été admis par l'autorité inférieure, laquelle renvoie du reste expressément à cette pièce justificative. En tous les cas, les photographies prises par l'intimée en décembre 2016, soit plus de six mois avant la conclusion du second contrat, ne permettent pas de démontrer la situation au moment de la signature du contrat en juin 2017, pas plus qu'elles ne permettraient de retenir une acceptation de la situation telle que présentée sur ces dernières, par l'intimée. Il est rappelé à cet endroit que l'intimée ne reproche pas une dégradation de la situation entre les baux mais bien plutôt un niveau d'entretien insuffisant, selon elle, qu'elle souhaitait voir changer à la signature du nouveau contrat. Partant, une constatation inexacte des faits n'est pas démontrée et le grief de l'appelante sur ce point doit être rejeté. 4.

L'appelante invoque encore une violation du droit au sens de l'art. 310 let. a CPC. Elle estime d'une part que le congé est contraire au principe de la bonne foi, respectivement qu'il s'agit en réalité un congé de représailles en réaction aux prétentions découlant du contrat de bail qu'elle a élevées. Elle soutient, d'autre part, que les conditions d'une résiliation anticipée du contrat au sens de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas données.

E. 7

l'administration de la preuve (art. 2 CC). En particulier, le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande (art. 271 al. 2 CO). Une motivation lacunaire ou fausse est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection du bailleur (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

E. 9

signé le nouveau contrat de bail, : « comme convenu, pour notre part, nous avons constitué le dossier qui concerne le changement d'affectation du bâtiment ». Force est d'admettre que l'appelante pouvait également, de bonne foi, être fondée à admettre que l'intimée s'était engagée à la soutenir dans ses démarches, dans la mesure où il était question en 2016 déjà de régulariser la situation en déposant une demande de permis afin d'obtenir un changement d'affectation du bâtiment. Le fait qu'un changement d'affectation de zone soit réservé n'y change rien dans la mesure où il n'a jamais été ni question, ni nécessaire, de changer l'affectation de la zone, mais uniquement du bâtiment. Le comportement de l'intimée, qui a refusé de signer la demande de permis en se prévalant de la clause contractuelle excluant un changement d'affectation de la zone, apparaît ainsi effectivement de mauvaise foi. Ce sentiment est corroboré par le courrier du Conseil municipal de Delémont adressé à l'intimée, qui relève qu'il y a à son sens confusion dans l'esprit de l'intimée dès lors que seul un changement d'affectation du bâtiment dont les surfaces ne sont plus destinées aux activités de VonRoll est envisagé et non pas un changement d'affectation de la zone (courrier du 1er mars 2018). Les éléments au dossier ne permettent toutefois pas d'admettre que le congé donné par l'intimée l'aurait été en représailles des démarches effectuées par l'appelante en vue d'obtenir un changement d'affectation du bâtiment ou, à tout le moins, ne permettent pas de retenir qu'il l'aurait été pour ce seul motif. En effet, il apparaît d'une part que le congé ne fait pas immédiatement suite aux revendications de l'appelante ; le premier courrier qui en fait état au dossier après la signature du nouveau contrat de bail est daté de juin 2017. Il ressort en outre des éléments au dossier que le congé a été donné pour un autre motif qui est, comme on le verra ci-après, fondé. Il en va de même de la prétention liée à la mise en place d'un compteur électrique séparé, lequel a du reste apparemment été installé. Le grief de l'appelante doit ainsi être rejeté. 5. Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, applicable nonobstant la précédente procédure entre les parties ayant abouti à un arrangement (cf. art. 271a al. 1 let. e et al. 3 let. c CO), lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

E. 10

le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (ATF 132 III 109 consid. 5 ; TF 4A_140/2019 du 26 septembre 2019

consid. 4.1). En l'espèce, seule la réalisation de la première et, de manière implicite, de la quatrième condition sont contestées.

E. 11

de l'objet loué et la présence de véhicules hors d'usage et non immatriculés stationnés devant l'immeuble. Elle invoque également une violation de l'art. 7 par la construction d'installation sans son accord ni permis de construire et des art. 2 et 6 par l'utilisation des places de stationnement comme logement. L'appelante ne conteste pas que les art. 6 et 7 (cf. consid. B.2. ci-dessus) constituent des points essentiels du contrat, en rapport avec l'usage de la chose louée, dont le non-respect répété pourrait entraîner une résiliation anticipée du contrat au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Elle conteste en revanche que les faits qui lui sont reprochés constituent des manquements contractuels, en se prévalant d'une interprétation divergente des clauses contractuelles litigieuses.

E. 13

dans cette attitude elle violerait l'art. 6 du contrat. Il résulte finalement du règlement sur les constructions de Delémont que l'aspect de la zone, destinée à l'accueil d'entreprises « haut de gamme », revêt une certaine importance, dès lors que, notamment, l'entreposage de matériaux en vrac, à la vue du public, de même que les dépôts de nature à nuire au bon aspect de la zone sont interdits (art. 295 et 296 al. 2 let. d RCC). Il s'ensuit que l'importance que l'intimée voue à l'apparence des extérieurs de son bâtiment s'inscrit dans le cadre de la réglementation communale et ne paraît pas disproportionnée. S'il peut être admis que l'aspect du bâtiment et de ses alentours correspond à la philosophie de l'appelante, en tant qu'association culturelle alternative, et que ce niveau d'entretien pourrait sans aucun doute s'inscrire dans un autre quartier, cette conception ne cadre manifestement pas avec celle de l'intimée, respectivement de ce qui est attendu d'un bâtiment en zone industrielle ABa, ce dont avait, ou devait avoir, conscience l'appelante au moment de la signature du nouveau contrat.

E. 14

al. 2 du RCC, selon lequel, dans le secteur ABa, sont notamment interdits « le stationnement de caravanes et de camping-cars, même si ces véhicules sont en état de marche, ainsi que de véhicules usagés », ce qu'a du reste reconnu l'appelante dans son courrier du 20 novembre 2018 après s'être renseignée auprès de la commune (courriel du 29 octobre 2018). La décision attaquée n'est ainsi pas critiquable en tant qu'elle retient que les aménagements extérieurs sont non conformes au droit public. Le fait que ces véhicules aient finalement été évacués la première semaine de décembre 2018, n'est pas déterminant dans la mesure où il est établi qu'ils étaient toujours présents après l'ultime délai imparti à l'appelante pour les évacuer, soit après octobre 2018, ce qui ressort notamment du constat notarié réalisé le 21 novembre 2018 et que l'appelante a persisté à soutenir pendant près d'une année, malgré plusieurs courriers de l'intimée, qu'elle était en droit d'entreposer ces véhicules sur les places de parc. Il ressort du reste du courrier de l'appelante du 15 octobre 2018, qu'elle sollicitait un délai au printemps pour débarrasser les caravanes. Finalement, s'agissant de la présence d'un véhicule usagé sur la parcelle voisine, il est renvoyé à ce qui précède (consid. 5.3.2.2).

E. 15

bailleresse. La bailleresse peut refuser toute proposition de la locataire sans justification ». L'appelante ne conteste pas avoir construit les installations précitées sans l'accord préalable

de l'intimée. Par la suite et malgré les multiples demandes de l'intimée, l'appelante n'a jamais désinstallé les constructions litigieuses. Elle s'est contentée d'en déplacer certaines alors même qu'elle avait conscience du fait qu'elle n'avait jamais obtenu l'accord nécessaire pour les ériger. L'art. 7 du contrat est toutefois clair et, même si la construction du poulailler poursuit des buts statutaires de l'appelante et n'est plus visible depuis la route, il n'en reste pas moins qu'il a été construit sans l'accord de l'intimée qui n'a pas à justifier son refus. Il est rappelé que seuls les travaux effectués à l'intérieur du bâtiment en lien avec le but statutaire de l'appelante ne nécessitent pas l'accord de l'intimée (art. 7 § 2). Quant à la cabane à outils, il est vrai qu'elle était déjà présente au moment de la conclusion du nouveau contrat, lequel ne souffle mot quant au sort des constructions déjà érigées avant sa conclusion. Point n'est nécessaire d'interpréter le contrat sur cette question, cette construction n'étant qu'un élément parmi plusieurs autres.

E. 17

les parties des voie et délai de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt aux parties et au Tribunal des baux à loyer et à ferme. Porrentruy, le 8 septembre 2020 AU NOM DE LA COUR CIVILE Le président : La greffière e.r. : Daniel Logos Angélique Eicher Communication concernant les moyens de recours : Un recours en matière civile peut être déposé contre le présent jugement auprès du Tribunal fédéral, conformément aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), en particulier aux art. 42, 72 ss. et 90 ss. LTF, dans un délai de 30 jours à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF). Le mémoire de recours sera adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Il doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF). Valeur litigieuse La Cour civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à CHF 15'000.00

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