

## **VD\_FINDINFO AP / 2009 / 155 vom 2. Juli 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-07-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2009\\_\\_\\_155](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___155)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2009 / 155 du 2 juillet 2008

IT: VD\_FINDINFO AP / 2009 / 155 del 2 luglio 2008

### **Regeste**

BAIL À LOYER, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, RÉSILIATION, RÉSILIATION ABUSIVE, LOCAL PROFESSIONNEL, TRAVAUX DE CONSTRUCTION, POUVOIR D'EXAMEN, CONSTATATION DES FAITS, FRAIS JUDICIAIRES | 271 al. 1 CO, 272 al. 1 CO, 272 al. 2 CO, 272 al. 2 let. d CO, 272 CO, 272b al. 1 CO, 452 al. 1ter CPC, 466 al. 1 CPC, 4 TFJC

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. L'art. 466 al. 1 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB ouvre la voie du recours joint, déposé dans le délai de mémoire responsif. Les recours, uniquement en réforme, interjetés en temps utile, sont ainsi recevables.

#### **E. 2**

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il a été complété sur la base du dossier. Il n'y a pas lieu d'ordonner des mesures d'instruction complémentaires, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

#### **E. 3**

La recourante par voie de jonction soutient que le congé litigieux est nul respectivement annulable. Il convient dès lors d'examiner ce recours en premier lieu. La recourante par voie de jonction fait valoir à cet égard que le PPA relatif à la parcelle où se trouvent les locaux en cause n'a pas encore été présenté au Conseil communal de Lausanne, qu'il n'a pas recueilli l'accord des autres propriétaires, que le rond-point prévu par ce PPE ne sera pas réalisé et qu'il n'est pas démontré que la recourante principale obtiendra les autorisations

nécessaires pour les travaux qu'elle envisage. La recourante par voie de jonction se réfère en outre à l'ATF 99 II 164 selon lequel, selon elle, le motif des travaux ne peut être invoqué que dès le moment où les autorisations nécessaires ont été données. Elle relève qu'elle a obtenu gain de cause dans la procédure ayant abouti au jugement du Tribunal des baux du 13 mai 2002 et dans celle ayant abouti à la décision de la commission de conciliation du 21 janvier 2004. La recourante par voie de jonction soutient enfin que, dès lors que la recourante principale n'a pas de raison valable de résilier le bail, ses raisons ne peuvent être qu'inavouables, partant abusives. Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Selon la doctrine, tout congé donné dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 2 ad art. 271 CO, p. 1430). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (SVIT, Schweizerisches Mietrecht, Kommentar, 3<sup>ème</sup> éd., 2008, n. 23 ad art. 271 CO, p. 728). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1<sup>er</sup> CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31, c. 4a). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105, c. 3; TF 4C.55/2004 du 7 mai 2004, c. 2.3). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. C'est dire que le motif avancé pour résilier le bail ne peut pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (TF 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 c. 2.1). A l'égard d'un projet de construction ou de transformation invoqué comme motif de congé par le bailleur, l'annulabilité du congé en raison de son caractère abusif est admise si le projet apparaît objectivement impossible, en particulier parce qu'il se heurtera à un refus d'autorisation des autorités administratives (Barbey, Commentaire du droit du bail, Chapitre III, Protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux, Introduction et art. 271-271a CO, 1991, n° 210 et 216, pp. 179-180; SVIT, op. cit. n. 32 ad art. 271 CO, p. 731; TF 4P.274/2004 du 24 mars 2005 c. 3.3). L'annulabilité de congé est également admise lorsque le projet du bailleur, pour des motifs de droit public n'est manifestement pas prêt à pouvoir se concrétiser ("in den Sternen steht"; Weber, Basler Kommentar, 4<sup>ème</sup> éd., 2007, n. 6 ad art. 271/271a CO, p. 1556). Ainsi, selon un arrêt genevois publié dans la revue Droit du bail (DB) 2001, n° 21, p. 32, tel était le cas lorsqu'une démolition n'allait pas pouvoir être autorisée avant plusieurs années en raison de la position de la zone au centre d'intérêts publics divergents entre les instances politiques, le projet du bailleur apparaissant, en raison du droit public, avoir une issue totalement incertaine. En revanche, si le propriétaire a non seulement la volonté réelle d'exécuter des travaux, mais encore que, raisonnablement, il peut penser que ceux-ci sont réalisables et qu'ils pourront faire l'objet d'une autorisation, alors le congé fondé sur ces travaux n'est pas abusif (CREC I du 18 août 2004, n° 507). En l'espèce, à la date du congé, soit le 1<sup>er</sup> mars 2007, on ne saurait considérer que le projet de construction de la recourante principale était objectivement impossible ou n'était pas prêt à être concrétisé. Les démarches en vue de l'établissement d'un PPA avec la Municipalité de

Lausanne avaient débuté en 2003 et se trouvaient à un stade avancé, ce qui démontre que le projet ne s'était pas heurté d'emblée à un refus des autorités. Les travaux du premier axe du projet avaient en outre déjà commencé et la zone litigieuse ne se trouvait pas au centre d'intérêts publics divergents. A cet égard, le fait que le PPA n'ait pas encore été approuvé et que toutes les autorisations n'aient pas été données n'est pas déterminant. En effet, la jurisprudence à laquelle se réfère la recourante par voie de jonction n'est pas pertinente : l'arrêt paru aux ATF 99 II 164 traitait des conditions d'application de l'art. 267 let. c aCO qui prévoyait l'exclusion de toute prolongation du bail lorsque le propriétaire faisait valoir un besoin propre, et non de l'annulation d'un congé abusif. De même, la décision de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne du 21 janvier 2004 n'est pas déterminante dès lors qu'elle a annulé le congé car celui-ci avait été donné durant le délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO, élément que l'on ne retrouve pas dans l'analyse du présent congé. Quant au jugement du Tribunal des baux du 13 mai 2002, il ne traitait que de la question du loyer; il est en conséquence sans pertinence pour l'examen de la validité du congé litigieux. Au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer avec les premiers juges, que le congé n'est pas abusif et le recours joint doit être rejeté. Il convient dès lors d'examiner le recours principal portant sur la question de la prolongation du bail.

#### **E. 4**

ème éd., 2007, n. 3 ad art. 272 CO, p. 1571; contra Lachat, Le bail à loyer, 2 ème éd., 2008, note infrapaginale n° 40, p. 771 et références). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (Cahiers du bail [CdB] 1992, p. 61) : il faut entendre toutes les circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail (CdB 2001, p. 41). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logements et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, p. 2, DB 1993, p. 9; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4 ème éd., 2009, n° 2764, p. 406). En matière de locaux commerciaux, le congé a des conséquences pénibles également si l'existence de l'entreprise qui exploite les locaux est mise en péril ou bien si son déménagement implique des autorisations administratives difficiles à obtenir et/ou des travaux longs à réaliser (Lachat, Le bail à loyer, p. 773; Weber, op. cit., n. 3a ad art. 272 CO, p. 1571). En l'espèce, il y a lieu d'admettre que la cessation de l'amortissement des investissements consentis pour l'acquisition du restaurant en cause est de nature à mettre en péril l'existence de la recourante par voie de jonction, partant qu'elle constitue une conséquence pénible au sens de l'art. 272 al. 1 CO. La recourante principale se réfère en vain à l'évolution des amortissements durant les quinze ans de l'exploitation de l'établissement en cause et de celle du chiffre d'affaires pour soutenir que la faiblesse des premiers durant les dernières années résulte soit d'un relâchement fautif de la recourante par voie de jonction, soit d'un manque de rentabilité de l'établissement, ce qui exclurait l'existence d'une circonstance pénible. Le relâchement dans la gestion invoqué ne ressort pas des pièces comptables figurant au dossier et la conclusion qu'en tire la recourante principale aurait dû être confirmée par une expertise, qu'elle n'a pas requise. Quant au manque de rentabilité de l'exploitation de l'établissement, il ne ressort pas manifestement des pièces comptables au dossier, celles-ci attestant de légers bénéfices durant la période en cause. Là encore, il appartenait à la recourante principale de requérir une expertise pour étayer son allégation. De même, le fait

que la recourante par voie de jonction aurait remboursé aux actionnaires une partie de leur investissement ne permet pas, sur la base des seules pièces 2 et 13 du bordereau de la demanderesse du 22 mai 2008, de déduire que ces remboursements auraient été faits volontairement au détriment des amortissements, allégation qui aurait dû être prouvée par expertise. En définitive, il y a lieu d'admettre avec les premiers juges que la condition de l'existence de conséquences pénibles est réalisée et que la recourante par voie de jonction a droit en principe à une prolongation du bail. cc) S'il n'existe aucun motif d'exclure d'emblée la prolongation du bail, le juge doit statuer en équité sur la demande du locataire (art. 4 CC), en tenant compte des intérêts en présence, en particulier des circonstances définies à l'art. 272 al. 2 CO (ATF 135 III 121 c. 2; Revue valaisanne de Jurisprudence [RVJ] 1994, p. 284). Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts; il n'est pas une condition négative de la prolongation comme dans l'ancien droit; un tel besoin peut faire d'emblée obstacle à l'annulation du congé, sans pour autant exclure la prolongation (Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n° 2767, p. 407; Lachat, Le bail à loyer, pp. 777-778; SVIT, op. cit., n. 48 ad art. 272 CO, p. 797; Engel, Contrats de droit suisse, 2<sup>ème</sup> éd., 2000, pp. 211 ss). Le besoin doit être sérieux - c'est-à-dire ne pas constituer un prétexte -, concret - c'est-à-dire reposer sur des faits réels - et actuel, un besoin futur et hypothétique n'étant pas suffisant (ATF 118 II 50 c. 3c, JT 1993 I 291; Lachat, Le bail à loyer, p. 778; SVIT, op. cit., n. 46 ad art. 272 CO, pp. 796-797). Le besoin du bailleur est urgent, lorsque, eu égard à l'ensemble des circonstances, on ne peut pas raisonnablement lui imposer une longue attente pour récupérer ses locaux. Il n'est pas nécessaire que le bailleur se trouve dans une situation proche de la contrainte; il suffit que pour des motifs économiques notamment il ne puisse pas renoncer à la jouissance des locaux dont le bail a été dénoncé (ATF 118 II 59 précité, c. 3d; Lachat, Le bail à loyer, p. 778). Si le bailleur doit procéder à des transformations pour pouvoir disposer des locaux, le besoin n'est urgent qu'une fois les autorisations administratives accordées ou dès que le bailleur peut rendre vraisemblable qu'il a un projet sérieux de démolition/transformation de son immeuble pour y habiter (Lachat, Le bail à loyer, p. 778 et références, notamment à l'ATF 99 II 164). La loi permet deux prolongations successives, dans les limites définies à l'art. 272b CO, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (ATF 135 III 121 c. 2; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n° 2777, p. 408). Une prolongation unique peut être ordonnée, lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement ou lorsque l'intérêt du bailleur ne permet pas d'emblée un nouveau report de l'échéance contractuelle (Weber, op. cit., n. 15 ad art. 272 CO, p. 1576). Tel est le cas lorsque le bailleur envisage d'effectuer des travaux et qu'il bénéficie des autorisations nécessaires ou qu'il les obtiendra dans un délai déterminable; en effet, dans cette hypothèse, le bailleur a un intérêt légitime à pouvoir organiser les travaux en ayant un terme du contrat déterminé à l'avance (Lachat, Le bail à loyer, p. 783; SVIT, op. cit., n. 5 ad art. 272b CO, p. 817). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (TF 4C.400/2001 du 4 mars 2002 c. 4; SVIT, op. cit., n. 6 ad art. 272b CO, p. 817). En l'espèce, les premiers juges ont pris en compte la durée de l'exploitation des locaux litigieux par la recourante par voie de jonction et le fait que ses investissements n'avaient pas pu être entièrement amortis. Ils ont considéré que le besoin de la recourante principale n'était pas immédiat, vu l'incertitude relative au début des travaux litigieux et les délais d'approbation du PPA - ce qui justifiait l'octroi d'une première prolongation du bail - mais qu'un court report s'imposait, dès lors que la

recourante par voie de jonction n'avait entrepris aucune démarche en vue de rechercher des locaux de remplacement, qu'elle avait connaissance du projet en cause de longue date et que le délai de résiliation avait été de quatre ans. Ces considérations sont adéquates s'agissant de la durée de la prolongation. En revanche, l'octroi d'une première prolongation ne tient pas suffisamment compte du fait que la procédure d'adoption du PPA est bien avancée et que les deux autres axes du projet litigieux n'ont pas donné lieu à des oppositions. Au vu de ces éléments, les déclarations du témoin M. \_\_\_\_\_ selon lesquelles le PPA devrait être prêt, après légalisation, pour l'année 2010 et la parcelle à disposition au plus tard à la fin de l'année 2010, apparaissent plausibles, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que la recourante principale obtiendra les autorisations nécessaires dans un délai déterminable. Elle a donc un intérêt légitime à connaître avec certitude l'échéance du contrat en cause pour planifier les travaux de construction. A cela s'ajoute que la recourante par voie de jonction n'a entrepris aucune démarche pour trouver des locaux de remplacement, ce qui doit également entrer en ligne de compte pour déterminer si une prolongation doit être unique ou non. Au vu de ces éléments, il convient de donner à la prolongation de deux ans accordée par les premiers juges le caractère d'unique prolongation, et non de première prolongation; le recours principal doit en conséquence être partiellement admis sur ce point.

#### **E. 5**

a) La recourante principale conclut à ce que l'entier des frais de justice de première instance soit mis à la charge de la recourante par voie de jonction. Selon l'art. 4 al. 1 TFJC (tarif du 4 décembre 1984 sur les frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5), les frais sont dus par la partie pour les opérations qu'elle requiert ou qui sont ordonnées pour l'examen de sa cause. Toutefois, le remboursement de ces frais peut être obtenu de la partie qui perd le procès en application de l'art. 91 let. a CPC (art. 4 al. 2 TFJC). En l'espèce, aucune disposition légale ne déroge au principe posé par l'art. 4 TFJC en matière de bail à loyer commercial, de sorte que les frais de justice de la recourante principale ne sauraient être supportés par la recourante par voie de jonction, sous réserve de leur remboursement par celle-ci dans le cadre de l'allocation de dépens. Le recours principal doit être rejeté sur ce point. b) La recourante principale conclut à l'allocation de dépens de première instance. Les premiers juges ont alloué à la recourante par voie de jonction des dépens réduits des deux tiers. Compte tenu de l'admission partielle du recours principal, il y a lieu de considérer qu'aucune des parties n'obtient en première instance davantage gain de cause que l'autre, de sorte qu'il convient de compenser les dépens de première instance en application de l'art. 92 al. 2 CPC.

#### **E. 6**

En conclusion, le recours principal doit être partiellement admis, le recours joint rejeté et le jugement réformé en ce sens qu'il est accordé à la demanderesse une unique prolongation du bail en cause jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2013, les dépens de première instance, étant compensés. Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont arrêtés à 2'269 fr. et ceux de la recourante par voie de jonction à 9'653 fr. (art. 232 TFJC). Obtenant partiellement gain de cause sur la question de la prolongation et entièrement gain de cause sur le recours joint, la recourante principale a droit à des dépens de deuxième instance réduits de deux cinquièmes, fixés à 2'860 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAy; tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours de T. \_\_\_\_\_ est admis partiellement et celui par voie de jonction

de H. \_\_\_\_\_ SA est rejeté. II. Le jugement est réformé aux chiffres II et IV de son dispositif comme il suit : II. Une prolongation unique du bail précité est accordée à la demanderesse H. \_\_\_\_\_ SA au 1<sup>er</sup> octobre 2013. IV. Les dépens sont compensés. Il est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 2'269 francs (deux mille deux cent soixante-neuf francs) et ceux de la recourante par voie de jonction à 9'653 fr. (neuf mille six cent cinquante-trois francs). IV. La recourante par voie de jonction H. \_\_\_\_\_ SA doit payer à la recourante T. \_\_\_\_\_ la somme de 2'860 francs (deux mille huit cent soixante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 26 août 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Bernard Katz (pour T. \_\_\_\_\_), ■ M. A.I. \_\_\_\_\_. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 196'920 fr. pour le recours principal et de 935'370 fr. pour le recours joint. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux. Le greffier :

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