

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 726 vom 6. August 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-08-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_726](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___726)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 726 du 6 août 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 726 del 6 agosto 2014

## Regeste

BAIL À LOYER, TRANSFERT DE BAIL | 269d CO

## Erwägungen

### E. 1

a) Le litige porte sur la validité d'une résiliation de bail à loyer. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci 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. En principe, 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 (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010, c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.

### E. 2

a) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et 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, ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (art. 317 al. 1 CPC; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). b) En l'espèce, les appelants ont produit la pièce n° 1001, qui est postérieure à l'audience de première instance de sorte qu'elle est recevable. Il en va de même des pièces n os 301, 304 et 305 produites par l'intimée. Il en sera tenu compte dans la mesure utile au règlement du présent litige. Les pièces n os 302 et 303 produites en appel par l'intimée sont en revanche irrecevables, dès lors qu'elles sont antérieures à l'audience de première instance sans que l'intimée n'établisse qu'elles n'auraient pas pu être apportées en première instance. Par ailleurs, contrairement à ce que les appelants soutiennent, le président du Tribunal des baux n'a pas rejeté les mesures d'instruction qu'ils avaient requises mais a indiqué, dans son courrier du 17 avril 2013, qu'elles seraient examinées à l'audience. Or, il ressort du procès-verbal de l'audience de jugement que les appelants n'ont pas renouvelé leur requête de mesures d'instruction à cette occasion. Par conséquent, les mesures d'instruction requises en appel sont tardives et n'apparaissent de toute manière pas utiles. Il n'y a dès lors pas lieu de les ordonner.

### E. 3

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

### E. 4

La qualification du document signé le 25 février 2009 entre les parties est litigieuse. Alors que les appelants soutiennent que ce document constitue un transfert de bail au sens de l'art. 263 CO, l'intimée estime quant à elle qu'il doit être considéré comme un nouveau contrat de bail qui la lie aux appelants selon des conditions nouvelles par rapport au bail qu'elle avait conclu avec N. \_\_\_\_\_ et qui avait été valablement résilié pour le 31 juillet 2008. a) Aux termes de l'art. 263 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers moyennant l'accord écrit du bailleur (al. 1). Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3). Le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus (al. 4). Cette opération se définit ainsi comme le remplacement d'une partie au contrat par une autre (Barbey, Le transfert du bail commercial, in SJ 1992 33ss, en particulier p. 44). Le consentement du bailleur est une condition de validité du transfert, sans laquelle les droits et obligations du transférant ne passent pas au bénéficiaire du transfert (Lachat, Commentaire romand, 2 e éd., Bâle 2012, p. 586). Le transfert de bail se caractérise donc par sa nature de contrat tripartite engageant à la fois le locataire sortant, le nouveau locataire ainsi que le bailleur (Lachat, op. cit., p. 583). En cas de transfert, le locataire reprenant acquiert les droits et obligations du locataire sortant et prend la place du locataire précédent dans le rapport contractuel (ATF 139 III 353 c. 2.1.1). b) En l'espèce, les premiers juges ont retenu que la convention conclue le 25 février 2009 entre l'ancien locataire, N. \_\_\_\_\_, en qualité de « cédant », les appelants à titre de « cessionnaires » et l'intimée à titre de bailleuse, constituait un transfert de bail au sens de l'art. 263 CO. Ils ont fondé leur conviction sur le fait que, si l'intimée avait réellement considéré que la relation de bail avec N. \_\_\_\_\_ avait pris fin le 31 juillet 2008 et entendu conclure un nouveau bail, elle n'aurait pas fait en sorte qu'il participe à l'acte en cause. Par ailleurs il était prévu à l'article 6 de la convention que N. \_\_\_\_\_ répondrait solidairement des obligations découlant du bail jusqu'à son expiration ou sa résiliation, mais pour deux ans au plus, « conformément à l'art. 263 CO ». Les parties à l'acte du 25 février 2009 avaient choisi de faire rétroagir l'entrée en vigueur de celui-ci au 1<sup>er</sup> octobre 2008, date correspondant au départ de N. \_\_\_\_\_. Il ressortait de divers courriels échangés entre les services de l'intimée qu'était envisagée la solution d'un transfert du bail et non pas celle d'un nouveau contrat et enfin l'intimée avait elle-même présenté cet acte comme un transfert de bail dans sa demande du 29 janvier 2013. Cette analyse ne prête pas le flanc à la critique et doit être suivie. On ne peut en effet retenir, comme le plaide l'intimée, la conclusion d'un nouveau bail reprenant certains éléments de l'ancien bail. Cette argumentation ne permet ni d'expliquer l'usage des termes « transfert de bail commercial », ni le fait que l'ancien locataire soit partie à cette convention comme « cédant », les appelants étant désignés

comme « cessionnaires », ni encore le fait que l'ancien locataire réponde solidairement des obligations du bail conformément à l'art. 263 al. 4 CO. Les témoins X. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ ont d'ailleurs indiqué interpréter cet acte comme un transfert de bail et l'intimée a elle-même présenté cet acte comme un transfert de bail dans sa demande.

## **E. 5**

a) Les appelants soutiennent que l'art. 1<sup>er</sup> du document intitulé « transfert de bail » relatif à la durée du bail leur imposait une modification unilatérale et défavorable des conditions du bail repris. Partant, la notification de cette modification aurait dû se faire selon la forme de l'art. 269d al. 3 CO. En l'absence d'une telle notification, ils considèrent que la résiliation de bail intervenue le 21 septembre 2012 pour le 30 septembre 2013 serait nulle et ne pourrait intervenir avant le 1<sup>er</sup> avril 2017. aa) Il est incontestable que la modification unilatérale de la durée du bail au détriment du locataire en cours de bail est soumise aux conditions de forme de l'art. 269d CO (Marchand, CPra-Bail, n. 11 ad art. 269d CO ; Lachat, op. cit., p. 558). Aux termes de cette disposition, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer ou procéder à d'autres modifications unilatérales du contrat au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires, pour le prochain terme de résiliation moyennant un avis motivé signifié au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation sur formule agréée par le canton (al. 1 et 3). De telles modifications sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle, lorsque les motifs ne sont pas indiqués ou lorsqu'elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (al. 2). Ces dispositions protectrices n'empêchent cependant pas les parties, en vertu du principe de la liberté contractuelle, de convenir en tout temps de modifier le contenu de leur contrat, et cela même en cours de bail. Afin de respecter le but protecteur de l'art. 269d CO, une telle modification consensuelle n'est toutefois admissible que s'il résulte des circonstances que le locataire était suffisamment informé de ses droits et qu'il n'y a pas consenti sous la menace d'une résiliation. Ainsi, il ne suffirait pas, pour admettre une majoration conventionnelle, qu'un bailleur, dans une situation de majoration unilatérale, fasse signer au locataire un document qu'il a lui-même préparé (ATF 128 III 419 c. 2.4.2 et les références citées). Dans cet arrêt, relatif à une hausse conventionnelle du loyer mais dont les considérants valent également pour les modifications unilatérales défavorables au locataire, le Tribunal fédéral a considéré que lorsque le bailleur ne peut de toute manière pas modifier unilatéralement le contrat avant la prochaine échéance, on ne se trouve pas dans une hypothèse où le locataire aurait consenti à une telle modification unilatérale sous la menace d'une résiliation. Dans un tel cas, les droits du locataire sont si évidents qu'ils ne nécessitent aucune information par le moyen d'une formule officielle et le régime de protection de l'art. 269d CO n'est pas éludé. bb) En l'espèce, les premiers juges ont retenu qu'avant la signature de la convention de transfert de bail entre les parties, l'intimée ne pouvait imposer unilatéralement une modification des conditions du bail qu'à la première échéance contractuelle, soit au 1<sup>er</sup> avril 2017. Rien n'indiquait que les appelants auraient été contraints de signer la convention litigieuse, sous menace de résiliation puisque la résiliation du précédent bail pour défaut de paiement de loyer était déjà valablement intervenue, faute de contestation de la part de N. \_\_\_\_\_. Il ressortait au contraire des pièces du dossier que le transfert de bail avait été le fruit de relativement longues négociations, ponctuées de plusieurs séances de travail. Ainsi, les appelants avaient signé la convention en connaissance de cause, cela d'autant plus que l'appelant Q. \_\_\_\_\_ venait de terminer avec succès sa formation de cafetier-restaurateur et connaissait ainsi ses droits, les appelants étant au surplus assistés à

l'époque de la fiduciaire [...] SA. La Cour de céans fait sienne cette analyse qui ne prête pas le flanc à la critique. Pour le surplus, contrairement à ce que plaident les appelants, l'accord final ne s'est pas fait uniquement en faveur de l'intimée, puisqu'ils ont obtenu que le loyer mensuel net soit ramené de 9'500 fr. à 8'000 fr., qu'il soit renoncé à la clause d'indexation et que l'échéance du bail, initialement fixée au 1<sup>er</sup> octobre 2011, soit finalement reportée au 30 septembre 2013. S'agissant en particulier des frais de chauffage, c'est à tort que les appelants soutiennent que le transfert de bail se serait fait à leur détriment, expliquant devoir les assumer seuls alors que le précédent locataire ne devait qu'y participer. Il résulte en effet du chiffre 2 du contrat de bail passé le 7 mars 2007 entre l'intimée et N. \_\_\_\_\_ que ces charges étaient déjà entièrement à la charge du locataire. Au vu des circonstances dans lesquelles le contrat de transfert atypique a été passé, puisqu'il portait diverses modifications au contrat initial, y compris en faveur des appelants, on est loin de l'hypothèse visée par la jurisprudence citée dans le jugement entrepris, du bailleur qui, dans une situation de majoration unilatérale, fait signer au locataire un document qu'il a lui-même préparé, afin d'éluder les règles protectrices de la loi. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont retenu que les droits des appelants étaient suffisamment évidents pour ne pas nécessiter d'information par le moyen de la formule officielle, sans que cela ne contrevienne au régime de protection de l'art. 269d CO. b) septembre 2013, c'était en partant de l'idée qu'ils bénéficieraient de tacites reconductions de deux ans en deux ans, les reportant en 2017. Ils n'établissent toutefois pas que des promesses leur auraient été faites par l'intimée à cet égard, alors que – comme on l'a vu – l'intimée envisageait dans un premier temps une échéance de contrat au 1<sup>er</sup> octobre 2011 et que les parties ont en définitive clairement convenu d'une échéance du bail au 30 septembre 2013, avec clause de renouvellement de deux ans en deux ans sauf avis de résiliation donné au moins une année à l'avance. La seule existence d'investissements effectués par l'appelant Q. \_\_\_\_\_ à partir de 2009, soit après la conclusion du bail en connaissance de son échéance, ne fait pas la preuve d'une telle promesse. Au vu de l'ensemble de ces éléments, on ne saurait retenir un abus de droit de l'intimée qui aurait tenté d'écarter l'application de l'art. 269d CO par des moyens artificiels au sens de la jurisprudence susmentionnée. Le transfert de bail est par conséquent valable. Les appelants font ensuite valoir que, s'ils ont admis une échéance du contrat en

## **E. 6**

Les appelants font valoir que la résiliation du bail devrait être considérée comme nulle car contraire à la bonne foi et abusive. a) En premier lieu, ils soutiennent que les difficultés financières auxquelles ils se voient confrontés seraient imputables à l'intimée dans la mesure où ils auraient dû assumer seuls des frais de chauffage exorbitants du fait de graves problèmes d'isolation et de chauffage affectant les locaux. aa) Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (al. 1). Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (al. 2). 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 CC [Code civil suisse du

## **E. 10**

juillet 2000 c. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts

en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 III 190 c. 6 ; ATF 135 III 121 c. 2 ; ATF 133 II 201 c. 5.4 ; ATF 125 III 226 c. 4b ; TF 4A\_662/2012 du 7 février 2013 c. 7 ; TF 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778). Quant au locataire, il ne doit pas rester inactif et se mettre à la recherche d'un nouveau logement dès la notification du congé (ATF 125 III 226 c. 4c; Lachat, op. cit., p. 782 et les réf. cit.). b) En l'espèce, l'intérêt de l'intimée à une reprise relativement rapide des locaux paraît certes aujourd'hui plus concret, au vu de l'intérêt manifesté par l'[...] pour en reprendre l'exploitation comme cela ressort de la pièce n° 305 produite en appel. L'intimée est également légitimée à vouloir trouver un locataire réglant ses loyers en temps utile au contraire des appelants qui, s'ils ont certes payé leurs indemnités d'occupation, l'ont fait régulièrement en retard. On ne peut cependant faire abstraction des investissements consentis par les appelants pour des montants allégués de 350'000 fr. en 2009 et de 85'000 fr. en 2010. Il y a également lieu de tenir compte des difficultés que les appelants auront à trouver de nouveaux locaux dans le délai imparti par les premiers juges au vu de leur situation financière. Compte tenu de ce qui précède, il convient de leur accorder une prolongation de bail jusqu'au 30 septembre 2015. 8. En définitive, l'appel est très partiellement admis en ce sens que les appelants se voient accorder une prolongation de bail jusqu'au 30 septembre 2015. Le jugement entrepris est confirmé pour le surplus. Les appelants, qui ont conclu à l'annulation de la résiliation du bail, n'obtiennent partiellement gain de cause que sur une conclusion subsidiaire de leur appel. Succombant pour l'essentiel, ils doivent supporter l'entier des frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'360 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). L'intimée, ayant procédé par le biais d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens de deuxième instance qui peuvent être arrêtés à 4'000 fr. (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]), mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.

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