

VD_FINDINFO HC / 2016 / 1119 vom 11. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___1119

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 1119 du 11 octobre 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 1119 del 11 ottobre 2016

Regeste

DÉCISION DE RENVOI, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, USAGE PERSONNEL, PESÉE DES INTÉRÊTS | 272 CO, 272b CO

Erwägungen

E. 2

e éd., 2014, n. 77 ad art. 317 CPC ; Seiler, Die Berufung nach ZPO, 2013, n. 1417 p. 612 ; Willisegger, Basler Kommentar ZPO, 2 e éd., 2013, n. 54 ad art. 227 CPC). Quant à la forme de cette détermination, elle doit suivre dans leur principe, en raison de la modification substantielle des conclusions sur laquelle la partie adverse n'a encore jamais eu l'occasion de se déterminer, les règles du droit de réponse. Il ne s'agit ni d'un deuxième échange d'écritures que le juge d'appel est libre d'ordonner (art. 316 al. 2 CPC), ni de l'exercice du droit de réplique qu'il doit respecter. Le juge d'appel ne peut dès lors se limiter à transmettre la demande modifiée pour information à la partie adverse. Il doit le faire en fixant à cette partie un délai pour se déterminer par écrit. En l'espèce, à l'audience du 1 er septembre 2016, la locataire a modifié ses conclusions en ce sens que principalement, une première prolongation de bail lui soit accordée au 30 juin 2018 et, subsidiairement, une prolongation unique de bail lui soit accordée au 31 décembre 2018. La partie bailleuse a eu l'occasion de se déterminer sur les conclusions modifiées à l'occasion de cette même audience. Par ailleurs, les conclusions nouvelles relèvent de la même procédure – la procédure simplifiée – et elles sont en lien de connexité avec la demande, puisqu'elles consistent à rallonger la durée de la prolongation déjà demandée. De plus, la modification repose sur des moyens de preuve nouveaux, à savoir le témoignage à l'audience précitée de l'architecte [...], qui a estimé que les travaux d' [...] seraient achevés en automne 2018, voire au printemps 2018. Par conséquent, les conditions des art. 317 al. 2 et 227 al. 1 CPC sont remplies et les conclusions modifiées de la locataire sont recevables.

E. 2.1

L'appelante conclut au rejet de toute prolongation. Elle fait valoir le caractère urgent de son besoin, un permis de construire désormais définitif et exécutoire lui ayant été octroyé le 26 février 2016. Elle aurait déjà envoyé des appels d'offres pour les travaux à effectuer. Le bail litigieux, conclu en juin 2004, aurait déjà été dénoncé en août 2008 et la Commission de conciliation aurait proposé en 2010 de refuser toute prolongation à la locataire. Quoi qu'il en soit, l'intimée devrait de toute façon quitter le site du [...] à Lausanne, car celui-ci ne correspondrait plus aux standards de la marque automobile [...]. De plus, les autorités lausannoises auraient prévu de supprimer entièrement le trafic au cœur de la ville, rendant le garage en question inaccessible pour les véhicules privés. La situation financière de l'intimée, qui générerait chaque année un chiffre d'affaires de 20 millions de francs et un

bénéfice de 600'000 fr., serait favorable. Elle aurait donc les moyens financiers de faire face à un déménagement. L'intimée n'aurait effectué que cinq recherches de locaux de remplacement entre 2008 et 2013, alors que durant ce laps de temps elle aurait ouvert trois garages, puis un autre en 2015. Elle pourrait aussi répartir temporairement les activités du site du [...] au sein de ses autres filiales. De plus, l'intimée aurait récemment acquis un garage à Epalinges, qui pourrait être mis en service après une simple mise aux standards de la marque [...], sans qu'il soit nécessaire d'exécuter des travaux jusqu'à la fin de l'année 2018. L'intimée conclut principalement à ce qu'une première prolongation lui soit accordée jusqu'au 30 juin 2018, subsidiairement à ce qu'une prolongation unique lui soit accordée jusqu'au 31 décembre 2018. Elle expose que la délocalisation d'un garage constituerait un travail de longue haleine, ce dont l'appelante aurait été consciente au moment d'acquérir l'immeuble abritant un garage. Certes, elle aurait trouvé un nouveau site à [...], mais la mise en service de celui-ci nécessiterait des travaux conséquents et une coordination avec la commune concernée ainsi qu'avec les [...]. En l'état, les locaux d' [...] ne pourraient en aucun cas accueillir son activité et les employés du site du [...] ne pourraient pas être répartis sur ses autres sites, tous pleins. Ainsi, si l'intimée devait quitter le site du [...] sans pouvoir emménager dans les futurs locaux d' [...], son existence serait mise en péril et près de trente collaborateurs de ce site devraient être licenciés. L'urgence invoquée par l'intimée serait quant à elle toute relative puisque le permis de construire accordé serait valable pendant deux ans et pourrait encore être prolongé d'une année. S'agissant de la durée du bail, l'intimé rappelle que si elle dispose formellement d'un bail depuis 2004, l'immeuble en question aurait à l'origine appartenu à la famille propriétaire de l'entreprise. De plus, l'appelante serait malvenue d'invoquer une première résiliation intervenue en août 2008, puisque celle-ci aurait été annulée par la justice.

E. 2.2

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 aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO). Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (art. 272 al. 2 CO). 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 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, et non de maintenir le plus longtemps possible une situation profitable (ATF 116 II 446 consid. 3b ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 765 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 4 e éd. 1996, n. 86 ad art. 272 CO). Il incombe au juge 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 locatif. Le juge peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet ou du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c ; TF 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I 397), ou encore du besoin plus ou moins urgent du bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). En cas de démolition/reconstruction, le besoin urgent du bailleur ne prime celui du locataire que lorsque il est autorisé, par décision administrative, à commencer les travaux, mais pas avant (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1). On ne saurait toutefois interpréter cette phrase comme excluant toute prolongation.

En effet, l'urgence du besoin du bailleur n'est qu'un critère parmi d'autres pour l'octroi d'une prolongation.

E. 2.3

En l'espèce, le Tribunal fédéral a reconnu un besoin urgent de la bailleuse, en précisant qu'on ne pouvait exiger de celle-ci, qui avait investi dans l'achat d'un immeuble pour réaliser un projet comprenant un hôtel et dix-sept logements, qu'elle attende cinq ans avant de pouvoir disposer de sa propriété, alors que sa demande de permis de démolir/construire avait déjà été déposée au moment où elle avait résilié les baux. Ces considérants sont intervenus au stade du dépôt de la demande de permis de construire. A présent, la bailleuse dispose d'un permis de construire définitif et exécutoire, qui lui a été délivré le 16 février 2016. De plus, à l'exception des locaux loués par la locataire, l'immeuble de la rue [...] est vide, ce qui implique une perte pour la bailleuse, qui est dans l'attente du départ de la locataire pour commencer les travaux. Cependant, comme on l'a vu (cf. consid. 2.2 supra), le fait que la bailleuse appelante soit au bénéfice d'un permis de construire définitif et exécutoire n'exclut pas d'emblée toute prolongation du bail. En effet, le besoin urgent du bailleur n'est qu'un critère parmi d'autres pour l'octroi d'une prolongation. Il convient donc de déterminer quels sont les intérêts de la locataire intimée et de les mettre en balance avec le besoin urgent de la bailleuse. La locataire commerciale exploite un garage dans l'immeuble de la bailleuse en qualité de concessionnaire d'une marque automobile. Elle emploie 34 personnes sur le site du [...]. Il n'est pas aisé de trouver des locaux de remplacement adéquats pour une telle activité. Aux dires du témoin [...], la locataire essuierait une perte très importante si elle devait mettre fin à son activité sans solution de remplacement, d'autant plus qu'il ne lui serait pas possible de répartir son activité sur ses autres sites, tous pleins. La locataire a trouvé des locaux de remplacement à [...], mais qui nécessitent d'importants travaux et une coordination avec les [...]. A cet égard, on ne peut pas lui faire le reproche de n'avoir pas entrepris suffisamment de démarches pour se reloger. Le projet d' [...] semble avancer, les négociations avec les [...] étant « à bout touchant » selon la locataire. Une demande de permis de construire a été déposée en août 2016 et au début du mois d'octobre 2016, une convention était en circulation entre les différents acteurs du projet. L'architecte [...] a indiqué que tous les acteurs avaient intérêt à ce que le projet aboutisse. Il a estimé que les travaux devraient durer jusqu'à l'automne 2018, mais qu'ils pourraient être achevés au printemps 2018 déjà si la marge de sécurité comprise dans son estimation était déduite. La présente pesée des intérêts oppose donc d'une part une bailleuse dont le besoin propre et urgent est avéré et qui dispose d'un permis de construire définitif et exécutoire afin de construire un hôtel et 17 logements et d'autre part une locataire qui emploie 34 personnes et qui dispose d'une solution de remplacement, laquelle nécessite cependant d'importants travaux, que son architecte estime devoir durer jusqu'à l'automne 2018, voire jusqu'au printemps 2018 en déduisant la marge de sécurité. En l'espèce, compte tenu du fait que 34 places de travail sont en jeu et que la locataire a démontré avoir consenti des efforts conséquents pour se reloger, il convient d'accorder à celle-ci une prolongation lui permettant d'achever les travaux de réaménagement dans le délai le plus serré selon l'estimation de son architecte, soit jusqu'au 31 mars 2018. Il s'agit là de la date de la prolongation demandée à titre subsidiaire par la locataire dans ses déterminations du 6 juillet 2016. La bailleuse pourra s'organiser pour commencer les travaux à cette date et minimiser ainsi sa perte, étant précisé que son permis de construire du 16 février 2016 sera alors potentiellement toujours valable, puisqu'elle devrait en principe obtenir une prolongation d'un an de celui-ci, en plus de la durée

ordinaire de validité de deux ans, conformément à l'art. 118 al. 2 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 ; RS 700.11).

E. 2.4

Le dispositif envoyé aux parties le 13 octobre 2016 mentionne qu'une unique prolongation de bail est accordée à la locataire au 31 mars 2017. En principe, à partir du moment où il l'a prononcée et en vertu du principe de dessaisissement, le juge ne peut corriger sa décision, même s'il a le sentiment de s'être trompé. Une erreur de fait ou de droit ne peut être rectifiée que par les voies de recours. Seule une procédure d'interprétation ou de rectification permet exceptionnellement au juge de corriger une décision déjà communiquée. Selon l'art. 334 al. 1 1^e phrase CPC, si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à l'interprétation ou à la rectification de la décision. Le but de la rectification n'est pas de modifier la décision du tribunal, mais de la clarifier ou de la rendre conforme avec le contenu réellement voulu par celui-ci. L'objet de la rectification est de permettre la correction des erreurs de rédaction ou de pures fautes de calcul dans le dispositif. De telles erreurs doivent résulter à l'évidence du texte de la décision, faute de quoi l'on en viendrait à modifier matériellement celle-ci. Il faut qu'apparaisse, à la lecture de l'arrêt dans son ensemble et en fonction des circonstances, une inadvertance qui peut être corrigée sur la base de ce qui a été décidé. En parlant de rectifier un dispositif incomplet, l'art. 334 CPC permet donc de compléter le dispositif lorsque l'omission résulte d'une inadvertance et peut être corrigée sans hésitation sur la base de ce qui a déjà été décidé (TF 5A_6/2016 du 15 septembre 2016, destiné à la publication, consid. 4.3.1). En l'espèce, la date du 31 mars 2017 mentionnée dans le dispositif communiqué aux parties, qui ne correspond à aucune conclusion prise par l'une ou l'autre partie et à aucune date pertinente au dossier, résulte d'une inadvertance entre l'année 2017 et l'année 2018, le contenu de la décision réellement voulue par le tribunal étant d'octroyer à la locataire une prolongation lui permettant de se reloger dans le délai le plus serré mentionné par son architecte, soit le 31 mars 2018. En application de l'art. 334 al. 1 1^{re} phrase CPC, il convient donc de rectifier le ch. II.II du dispositif du présent arrêt en ce sens qu'une prolongation unique au 31 mars 2018 est accordée à la locataire.

E. 3

Il s'ensuit que l'appel doit être partiellement admis en ce sens que les résiliations signifiées le 20 septembre 2013 pour le 1^{er} avril 2014 sont valables et efficaces, une unique prolongation de bail étant accordée à B. _____ SA au 31 mars 2018. O. _____ SA obtient gain de cause sur l'objet de principal de la procédure, soit la validité des résiliations, mais succombe sur une partie de la prolongation. Dans ces circonstances, il se justifie de répartir les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 9'618 fr. (art. 25 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), à raison de trois quarts, soit 7'213 fr. 50, pour la locataire B. _____ SA et d'un quart, soit 2'404 fr. 50, pour la bailleresse O. _____ SA (art. 106 al. 2 CPC). Cette dernière versera donc à B. _____ SA la somme de 2'404 fr. 50 à titre de remboursement partiel des avances que celle-ci a fournies (art. 111 al. 2 CPC). B. _____ SA versera pour sa part à O. _____ SA la somme de 9'450 fr. à titre de dépens de première instance (art. 5 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). Par identité de motifs, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'734 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront répartis à raison de trois quarts, soit 4'870 fr. 50, pour l'intimée B. _____ SA et d'un quart, soit

1'683 fr. 50, pour l'appelante O._____ SA. La charge des dépens étant estimée à 8'000 fr. par partie (art. 7 TDC), l'intimée versera à l'appelante la somme de 4'000 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance. Au final, l'intimée versera à l'appelante la somme de 8'870 fr. 50 à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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