

# VD\_FINDINFO HC / 2024 / 681 vom 14. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2024\\_\\_\\_681](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___681)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2024 / 681 du 14 novembre 2024

IT: VD\_FINDINFO HC / 2024 / 681 del 14 novembre 2024

## Regeste

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL | 151 CO, 18 CO, 256 CO, 257e CO, 137 CPC, 311 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

CPC en lien avec l'art. 314 al. 1 CPC a contrario ).

#### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En droit du bail, lorsque le litige porte sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale 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.

#### E. 1.2

Formé en temps utile – compte tenu des fêtes de Pâques (art. 145 al. 1 CPC) – contre une décision finale par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### E. 2

L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

#### E. 3.1

Le devoir de l'appelant de motiver son appel selon l'art. 311 al. 1 CPC implique qu'il indique en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée et développe une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages

qu'il attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels il se réfère (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4). L'appelant doit ainsi expliquer les motifs pour lesquels le jugement doit être modifié, notamment en raison d'une constatation inexacte des faits. Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux "pièces du dossier", sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 6 février 2012/59). De même, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 4 juillet 2023/268 ; CACI 5 mai 2022/241 ; CACI 29 juin 2017/273).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelante expose sur 21 pages et 122 allégués sa propre version des faits, que la Cour n'a pas à comparer à l'état de fait retenu par les premiers juges. Ainsi, cette partie de l'appel est irrecevable.

### **E. 4.1**

L'appelante conteste ensuite l'appréciation des preuves faite par le Tribunal des baux, qui a abouti à retenir que l'appelante n'avait pas effectué les démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire, compte tenu du fait que celui-ci n'a jamais été déposé, que l'appelante avait adopté une attitude qui a empêché ou retardé le bon déroulement des démarches en vue de déposer le permis de construire et que l'intimée n'était pas en mesure de se positionner sur le principe de la solution de ventilation alternative proposée par l'appelante. Elle expose en substance qu'elle avait effectué plusieurs démarches en vue de l'obtention du permis de construire, qui s'étaient concentrées sur l'unique problème du projet, à savoir la ventilation, et que compte tenu de l'impossibilité de réaliser la ventilation initialement prévue en raison des prix prohibitifs avancés par l'intimée, elle avait développé une solution alternative à laquelle les autorités lausannoises avaient donné leur accord de principe, mais que l'intimée aurait refusée.

#### **E. 4.2.1**

; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1) (sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A\_469/2017 du 8 avril 2019 consid. 3.1.3).

#### **E. 4.2.2**

L'appelante fait ensuite valoir qu'elle n'a pas empêché, ni retardé le bon déroulement des démarches en vue de déposer le permis de construire. De fait, elle ne fait que répéter qu'elle avait trouvé une solution alternative à l'aération sur le toit et que les autorités avaient donné leur approbation de principe. Il faut relever ici que lors de son témoignage, [...] a déclaré que l'approbation de cette solution, qui supposait une évacuation de l'air par le toit, dépendait également du Service du patrimoine (cf. ch. 34 des faits). Quoi qu'il en soit, l'appelante a mis huit mois à partir de la signature du contrat – sachant qu'elle était par ailleurs censée consulter un architecte déjà avant sur conseils de l'intimée – pour envisager une telle solution. A cela s'ajoute qu'elle n'a produit aucun projet précis ni aucun plan qui

auraient pu attester du travail déjà engagé par l'architecte au moment de la résolution du contrat. Partant, ce grief est sans fondement. C'est encore à tort que l'appelante soutient que l'intimée n'aurait jamais voulu envisager la solution alternative qu'elle avait proposée. L'appelante, par son architecte, a fait part à l'intimée d'une éventuelle solution alternative le 4 février 2019, après que celle-ci eût été annoncée par l'avocat [...] par courriel du 14 janvier 2019. A ce moment-là, selon l'architecte de l'appelante, l'intimée n'était pas en mesure de prendre position sur la base des informations qui lui avaient été communiquées, mais elle était ouverte à cette idée. L'intimée n'a jamais refusé cette proposition. Elle a ensuite exigé la transmission de la demande de permis de construire à la gérance, pour validation par O. \_\_\_\_\_, pour le 7 mars 2019 et le dépôt de la demande de permis de construire pour le 15 mars 2019. Rien n'empêchait alors l'appelante de lui transmettre une demande fondée sur sa solution alternative. Elle n'a toutefois rien transmis et n'a même pas requis l'octroi d'un délai supplémentaire. L'appelante reproche encore aux premiers juges d'avoir considéré que l'intimée ne pouvait prendre position sur la solution alternative en question. Elle fait valoir que l'architecte I. \_\_\_\_\_ lui avait écrit que les services concernés étaient d'accord sur le principe. Là encore, elle n'a produit aucun plan en relation avec cette solution et on ne voit pas comment l'intimée aurait réellement pu se prononcer en connaissance de cause dans ces conditions. Si cette solution était finalisée, rien ne l'aurait empêchée de transmettre à l'intimée un projet de demande de permis de construire fondé sur cette solution. Or elle n'en a rien fait. Partant, les griefs précités doivent être rejetés.

### **E. 5.1**

Dans ses moyens ayant trait explicitement au droit, l'appelante fait valoir une violation du droit d'être entendu. Elle expose qu'elle avait conclu à la nullité du congé et que les premiers juges n'ont pas traité ce grief.

### **E. 5.2**

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. impose au juge de motiver sa décision, permettant ainsi au justiciable d'exercer son droit de recours en connaissance de cause et à l'autorité de recours d'exercer un contrôle efficace (ATF 136 I 229 consid. 5.2; ATF 121 I 54 consid. 2c; TF 5A\_898/2016 du 27 janvier 2017 consid. 4.1.1). Il suffit que le juge mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'est pas tenu d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et arguments invoqués par les parties, mais peut se limiter aux éléments qui peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2; ATF 142 II 154 consid. 4.2). Du moment que le lecteur peut discerner les motifs ayant guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs présentant une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les références).

### **E. 5.3**

Dans leur jugement, les premiers juges ont clairement exposé que l'art. 95 CO donnait à la partie, en cas de demeure du créancier, la possibilité de résoudre le contrat – soit de s'en départir ex tunc (cf. Loertscher/Tolou, Commentaire Romand, CO I, 3 e éd. 2021, n o

### **E. 6**

ad art. 95 CO – et non de le résilier, en précisant que l'art. 107 CO ne pose aucune exigence de forme. Ils ont considéré que la bailleuse avait dans le cas d'espèce résolu le contrat et qu'elle était en droit de le faire. Indépendamment de la question de savoir si cette analyse juridique est correcte, et même si les premiers juges ne l'ont pas précisé, il s'ensuit à l'évidence que la question d'une résiliation du contrat ne se posait plus. On ne peut donc en aucune façon considérer que le jugement serait insuffisamment motivé. Le dispositif du jugement précise par ailleurs, à son chiffre VI, que « toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées ». Les premiers juges ont donc implicitement statué sur les conclusions de l'appelante qui tendaient à la nullité, subsidiairement à l'inefficacité de la résiliation. Il n'y a donc aucune violation du droit d'être entendu.

### **E. 6.1**

L'appelante fait ensuite valoir que les notifications qui lui ont été faites les 8 février et 14 mars 2019 par l'intimée seraient sans effet. Elle soutient que celles-ci auraient été adressées à son ancienne adresse, alors qu'elles auraient dû l'être à celle des locaux loués, rue [...] à [...], qui figurait au Registre du commerce depuis le 20 septembre 2018 (cf. ch. 16 des faits). Au surplus, l'appelante mentionne qu'elle avait mandaté un avocat et laisse entendre que les avis en question auraient dû être notifiés à celui-ci. Elle en conclut que l'échéancier qui lui avait été imposé le

### **E. 6.2**

En principe, le congé est valablement notifié par le bailleur à l'adresse de correspondance indiquée dans le contrat de bail, laquelle correspond en général à l'adresse de l'objet loué dans les baux d'habitation (TF 4A\_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3; Bohnet, Bail et notification viciée, in: Newsletter Bail.ch juillet 2011). L'adresse d'un local commercial peut toutefois également être retenue comme lieu de notification (TF 4A\_74/2011 du 2 mai 2011, Newsletter Bail.ch, juillet 2011). En cas d'absence de longue durée, il revient au locataire de s'organiser afin de pouvoir prendre connaissance de sa correspondance, et, le cas échéant, d'informer le bailleur de l'adresse à laquelle il peut être atteint. Dans ce cas, le bailleur qui sait que le locataire n'est pas atteignable à l'adresse du bail mais à une autre adresse de notification et que cette adresse lui a été communiquée par le locataire, commet en règle générale un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) s'il se prévaut néanmoins d'une notification à l'adresse du bail (cf. TF 4A\_74/2011 précité consid. 3; Bohnet, Bail et notification viciée, op. cit.). L'art. 137 CPC prévoit par ailleurs que lorsque la partie est représentée, les actes sont notifiés à son représentant. Cette disposition est située dans la section 4 du CPC, intitulée « notifications judiciaires » du chapitre 2 de cette loi, intitulé pour sa part « Forme des actes de procédure ». Elle ne s'applique donc pas aux notifications entre personnes privées (CPF 17 octobre 2022/132), pour lesquelles les art. 32 ss CO réglant la représentation sont applicables. L'art. 33 al. 3 CO prévoit en particulier que si les pouvoirs ont été portés par le représenté à la connaissance d'un tiers, leur étendue est déterminée envers ce dernier par les termes de la communication qui lui a été faite.

### **E. 6.3**

En l'espèce, les locaux loués étaient inoccupés et le bail précisait l'adresse de l'appelante, « sise route [...], [...], c/o Z. \_\_\_\_\_ ». Selon l'article 16 du contrat, le locataire était par ailleurs tenu d'annoncer tout changement d'adresse au bailleur. Or, l'appelante n'a pas établi ni allégué avoir communiqué le déplacement de son siège social à l'intimée, inscrit le 20 septembre 2018, à la rue [...] à [...]. En outre, Z. \_\_\_\_\_ était encore associé gérant de

l'appelante au moment où ces communications ont été faites. Pour autant que l'on considère que ce grief est suffisamment motivé – ce dont on peut douter –, l'appelante n'a par ailleurs jamais allégué avoir mandaté Me [...] pour recevoir des notifications, ni informé l'intimée de ce fait. Enfin, l'appelante ne prétend pas qu'elle n'aurait pas reçu les courriers en question et Me [...] a même répondu au second courrier le 21 mars 2019. Dans ces conditions, l'intimée n'a manifestement pas commis un abus de droit en adressant ses notifications à l'adresse indiquée sur le contrat de bail. Elle était au contraire tenue de le faire.

7. 7.1 L'appelante soutient ensuite que contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, l'intimée lui aurait bien délivré les locaux loués au sens de l'art. 256 CO. Elle se réfère à l'art. 6 du contrat de bail, selon lequel la remise des locaux aux locataires coïnciderait avec l'état des lieux d'entrée, au fait que les parties avaient procédé à un état des lieux d'entrée le 22 juin 2018 et au fait que les clés auraient été gardées par un technicien permettant un accès très aisé au local.

7.2 Selon la définition légale de l'art. 253 CO, le bail est le contrat dont l'objet est la cession d'une chose, moyennant un loyer. L'art. 256 CO prévoit quant à lui que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (al. 1). Le bailleur assume son obligation de délivrance de la chose louée s'il tient les locaux à disposition du locataire à la date convenue, de telle sorte que celui-ci soit en mesure d'en prendre possession. En règle générale, cette obligation est remplie lorsque le bailleur remet le jour prévu les clés des locaux au locataire (Lachat/Rübli, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 232 et les réf. citées). Le bailleur qui ne délivre pas la chose à la date convenue est en demeure (art. 102 al. 2 CO ; Lachat/Rübli, *op. cit.*, p. 233). Selon l'art. 256 al. 2 CO, les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans des conditions générales préimprimées (a) ou dans les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (b) (al. 2). Cette disposition ne s'oppose pas au principe de louer des locaux à charge pour le locataire d'en terminer les aménagements (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail* Lausanne 2011, n o 32 ad art. 256 CO, p. 81). Certaines conventions prévoient que le locataire conclut le contrat en quelque sorte « à ses risques et périls ». Par exemple, le locataire qui, pour atteindre ses objectifs, veut transformer les locaux loués ou procéder à un changement d'affectation, a besoin, pour ce faire, d'une autorisation de construire. On peut se demander si ces conventions sont compatibles avec l'al. 2 de l'art. 256 CO. Elles pourraient être nulles si les parties déclarent l'état final souhaité par le locataire comme conforme au contrat et conviennent que si les projets ne se réalisent pas (refus de délivrer l'autorisation de construire), le bailleur ne supporte pas les conséquences d'un défaut de la chose louée, le locataire ayant renoncé d'avance à ses droits. En revanche, les parties peuvent convenir valablement que l'état du moment correspond à l'état conforme au contrat et caractériser l'état final projeté comme un but auquel le locataire aspire à ses propres risques (Burkhalter/Martinez-Favre, *op. cit.*, ad art. 256, n o 30, p. 80-81).

7.3 En l'espèce, il ressort des faits retenus par les premiers juges qu'après l'état des lieux tenu le 22 juin 2018, l'intimée était restée en possession des clés de la surface commerciale. Le fait qu'un tiers aurait disposé d'une clé permettant à l'appelante de visiter les lieux à sa convenance n'a pas été allégué devant les premiers juges. Avec ces derniers, il convient ici de considérer que ce fait ne peut pas être tenu pour établi, pour les raisons mêmes déjà exposées dans le jugement attaqué et que l'appelante ne discute pas en dépit de son devoir de motiver son appel. On relèvera encore que ce fait prétendu n'est de toute manière pas pertinent. Le fait de pouvoir pénétrer sur les lieux sur demande – ce qui était évidemment nécessaire à l'architecte de l'appelante – n'est en effet pas comparable au fait de disposer

librement et exclusivement des locaux loués, comme le fait un locataire. Quant à l'argument, selon lequel l'état des lieux effectué le 22 juin 2018 devait être assimilé à la remise des locaux, il ne convainc pas non plus. Dans un tel cas, il faut se référer aux éléments du dossier pour trancher cette question. En l'occurrence, l'intimée est restée en possession des clés avec l'accord de l'appelante. Celle-ci ne soutient d'ailleurs pas que l'intimée était en demeure de lui délivrer la chose, ni qu'elle aurait réclamé de l'intimée à un quelconque moment la libre disposition des lieux. Les parties ont d'ailleurs expressément prévu que le début du bail serait notifié par avenant le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la délivrance du permis de construire, qu'un avenant serait édité en complément dudit bail, afin d'officialiser le début réel de celui-ci, et que le paiement du loyer serait dû dès le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la délivrance du permis de construire. Dans ces circonstances, il importe peu que l'art. 6 du contrat prévoit que l'état des lieux correspondrait à la remise des locaux. Enfin, le fait que l'appelante ait opéré en septembre 2018, auprès du registre du commerce, une modification de son adresse au lieu de l'objet de la location n'est aucunement pertinent pour juger ce point du litige. Il s'agit en effet d'un acte unilatéral de sa part qui ne saurait être opposé à l'intimée. A l'instar des premiers juges, il convient ainsi d'admettre que les locaux n'ont pas été remis à l'appelante. Il ressort d'ailleurs des faits retenus que, dans l'esprit des parties, les locaux ne devaient être mis à disposition de la locataire que lorsque le permis de construire serait délivré, soit au moment où le bail débutait.

## **E. 8**

février 2019, tout comme la lettre de « résiliation » du 14 mars 2019, ne lui étaient pas opposables et que le jugement violait sur ce point l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

### **E. 8.1**

L'appelante soutient encore que le bail ne serait pas devenu caduc du fait qu'elle avait augmenté tardivement son capital.

### **E. 8.2**

En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (cf. art. 18 CO ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 ; ATF 123 III 35 consid. 2b). Pour déterminer si un accord de résiliation a été passé, 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 et les réf. citées). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A\_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.1 ; TF 4A\_103/2021 du 10 juin 2021 consid. 3.1.2). 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 (principe de la confiance) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; TF 4A\_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.2). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et réf. cit. ; TF 4A\_488/2017 du 9 octobre 2018 consid. 5.1.2). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid.

### **E. 8.3**

En l'espèce, l'art. 26 du contrat de bail, intitulé « Validité du bail », prévoit ce qui suit : 1. En cas de non délivrance de l'autorisation d'exploiter de la part des autorités compétentes, le présent bail deviendra caduc. Aucune forme d'indemnité ne pourra être exigée du bailleur. 2. La société D.\_\_\_\_\_ Sàrl s'engage à augmenter son capital en le faisant passer de 20'000.- CHF à 100'000.- CHF. » Les premiers juges ont considéré que l'augmentation de capital prévue sous chiffre 26 al. 2 du contrat de bail était une condition résolutoire. Ils ont estimé que l'augmentation de capital effectuée par l'appelante, inscrite au Registre du commerce le 13 mars 2019 et publiée à la FOOSC le [...] 2019, était tardive au regard des règles de la bonne foi. Ils se sont fondés à cet égard sur les échanges préalables à la signature du contrat. Ce raisonnement ne saurait être suivi pour les motifs qui suivent. Le contrat ne prévoit pas de caducité à son art. 26 al. 2, bien qu'il figure sous le titre « validité du bail ». On peut certes raisonner par analogie avec l'art. 26 al. 1 er en se référant au titre de la clause, comme l'ont fait les premiers juges. Une autre solution consiste, comme le soutient l'appelante, à considérer que si l'art. 1 er prévoit une caducité du bail, le fait que le second alinéa n'en prévoit pas était volontaire de la part des parties. Il faut ainsi admettre que le contrat n'est pas clair sur ce point et que sur cette base, la volonté réelle des parties ne peut pas être déterminée. Il faut ainsi déterminer leur volonté objective, selon le principe de la bonne foi. Cette question n'est toutefois pas déterminante ici. En effet, même si l'on pouvait admettre, avec les premiers juges, que la clause constitue une condition de validité du contrat, il faudrait encore déterminer le délai dans lequel l'acte exigé par l'intimée devait être réalisé. A cet égard, la jurisprudence considère que si une condition résolutoire n'est pas assortie d'un délai, la condition est réputée défaillie si elle n'est pas survenue pendant un délai à fixer selon la bonne foi ou la nature de l'affaire (ATF 72 II 29, JT 1946 I 392 ; ATF 95 II 523, JT 1971 1136 ; ATF 117 II 273, JT 1992 I 290 consid. 3c). Or, si l'on raisonne par analogie avec l'art. 26 al. 1 er du contrat, la caducité ne devait en principe intervenir qu'après l'entrée en vigueur du bail, puisque l'autorisation d'exploiter, dont il est question à l'alinéa 1, ne pouvait être délivrée qu'après le permis de construire, c'est-à-dire le début du bail. Il est difficile, dans ces conditions, de considérer que selon les règles de la bonne foi, l'appelante devait augmenter son capital avant cette entrée en vigueur ou avant qu'elle soit tenue de verser le premier loyer. Par conséquent, même si l'on considère que la clause était une condition de validité du contrat, on ne pourrait de toute manière pas retenir que l'augmentation du capital par l'appelante avait été entreprise tardivement et constituait un motif de caducité du contrat.

### **E. 9.1**

L'appelante prétend que l'intimée aurait voulu en réalité résilier le bail, et non le résoudre, de sorte que l'exercice de son droit aurait nécessité l'emploi d'une formule officielle en vertu des art. 266l et 266o CO. Elle fonde son argumentation sur le fait, d'une part que l'intimée avait écrit qu'elle se départissait du contrat « avec effet immédiat », ce qui irait à son sens à l'encontre d'une résolution qui avait des effets ex tunc, et d'autre part qu'elle avait précédemment – soit le 21 décembre 2018 – évoqué une « résiliation » amiable du contrat.

### **E. 9.2**

Les termes utilisés par l'intimée sont clairs. Celle-ci a indiqué qu'aucune des obligations de l'appelante n'ayant été exécutée selon les échéances imparties, elle se « départissait » du contrat de bail commercial du 1<sup>er</sup> juin 2018, sans évoquer une « résiliation » du bail. L'utilisation du terme « avec effet immédiat » n'y change rien. Si ce terme est certes lié à une résiliation – une résolution ayant des effets ex tunc –, il faut admettre que pour saisir une telle nuance, son auteur devrait avoir des connaissances juridiques assez pointues et dans ce cas, il se serait servi du terme « résilier » s'il avait réellement voulu résilier le bail. Ensuite, on comprend que ce que voulait dire l'intimée était qu'elle se départissait immédiatement du contrat. Les termes « avec effet immédiat » portaient ainsi sur son propre acte, et non sur les conséquences juridiques de la résolution. Elle n'a d'ailleurs pas écrit que le contrat « prenait fin avec effet immédiat ». Certes, l'intimée avait précédemment évoqué une résiliation amiable du contrat, mais cela ne suffit pas à en déduire que l'acte du 14 mars 2019 était une résiliation plutôt qu'une résolution, puisque l'intimée avait entre-temps – soit le 8 février 2019 – mis l'appelante en demeure, en précisant qu'elle se réservait le droit de se départir du contrat. Partant, il n'y a pas à considérer que l'intimée aurait entendu en réalité résilier le contrat, ni que l'appelante devait ou pouvait le comprendre ainsi.

### **E. 10.1**

A titre subsidiaire, l'appelante invoque une violation des art. 91 et 102 ss CO et 2 CC pour soutenir que l'intimée ne pouvait de toute manière pas valablement résoudre le contrat de bail commercial. Elle reproche aux premiers juges d'avoir ignoré les démarches importantes qu'elle avait entreprises jusque-là et soutient que le retard dans l'élaboration du projet était dû au problème posé par la ventilation et que l'intimée voulait alors mettre à la charge de l'appelante la différence entre le prix de la ventilation initialement annoncé de 50'000 fr. et son prix effectif entre 250'000 et 500'000 francs. Elle aurait quant à elle respecté ses incombances en trouvant une solution alternative pour la ventilation, alors que l'intimée se serait pour sa part ancrée dans une situation insoutenable à cet égard. Selon l'appelante, on ne pouvait pas, dans ces circonstances, considérer qu'elle était en demeure.

### **E. 10.2**

L'art. 151 CO prévoit que le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1) ; il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2). Selon l'art. 152 al. 1 CO, tant que la condition n'est pas accomplie, le débiteur doit s'abstenir de tout acte qui empêcherait que l'obligation ne fût dûment exécutée. On parle de condition suspensive si l'acte juridique affecté d'une condition ne produit pas d'effets jusqu'à l'avènement de la condition ; ce type de condition est réglé par les art. 151 à 153 CO (Pichonnaz, Commentaire romand, CO I, n o 31 ad art. 151 CO). La condition peut notamment faire défaut si l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties. L'existence ou non d'un terme, exprès ou tacite, qui assortit la

condition est affaire d'interprétation de la volonté des parties et dépend des limites imposées par les exigences des mœurs, des droits de la personnalité (art. 27 CC) ou de l'interdiction de l'abus de droit (Pichonnaz, op. cit., n o 55-56 ad art. 151 CO). Lorsque le contrat ne fixe par de limite de temps pour la réalisation d'une condition suspensive, la condition est réputée défaillie – c'est-à-dire qu'une condition négative est accomplie – si elle n'est pas survenue pendant un délai à fixer selon la bonne foi ou la nature de l'affaire. On ne saurait en effet exiger d'une partie bailleuse qu'elle garde indéfiniment à disposition de son locataire (ou promis locataire) les locaux objet du contrat, conformément à l'art. 152 CO, sans que le bail entre jamais en vigueur (ATF 72 II 29, JdT 1946 I 392 ; ATF 95 II 523, JdT 1971 I 136 ; ATF 117 II 273, JdT 1992 I 290 cons. 3c, cités par Pichonnaz, op. cit., n o 56 ad art. 151 CO). Lorsque la condition fait défaut, l'expectative de droit renforcée disparaît et les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu l'acte conditionnel (TF 4C.384/2005 consid. 3.3). Il faut distinguer de la condition la notion de terme, qui constitue un événement futur dont la survenance est objectivement certaine, même si l'on ne sait pas nécessairement quand celui-ci se réalisera, et dont les parties font dépendre le début ou la fin d'un effet juridique. Dès qu'il n'est pas absolument certain que l'événement futur se réalisera, il faut retenir qu'il s'agit d'une condition et non d'un terme (Pichonnaz, op. cit., n o 5 ad 151 CO).

#### **E. 10.3.1**

En l'espèce, le bail a été soumis à une condition suspensive : celle-ci concernait l'entier du bail et non seulement le paiement du loyer. Tant que le permis de construire n'était pas obtenu, il n'y avait pas de paiement du loyer, mais pas non plus de délivrance des locaux au sens de l'art. 256 CO. Aussi bien les parties ont-elles prévu que le « début du bail » serait « notifié par avenant, le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la délivrance du permis de construire ». De fait, il n'y avait ainsi pas de bail jusqu'à ce moment-là. Il apparaît ainsi qu'il faut davantage considérer la délivrance du permis de construire comme une condition suspensive, plutôt que, comme l'ont fait les premiers juges, un simple terme à partir duquel les parties étaient convenues que leurs prestations seraient exigibles. On conçoit mal en effet un contrat qui serait en vigueur, mais dont aucune prestation ne serait exigible.

#### **E. 10.3.2**

On peut d'ailleurs se demander s'il s'agit réellement d'un contrat de bail ou plutôt d'une promesse de contracter, soit le précontrat régi par l'art. 22 CO. Le contrat contient certes tous les éléments constitutifs d'un contrat de bail, soit la mise à disposition de locaux déterminés et le paiement d'un loyer, mais lorsque ni l'un ni l'autre ne sont en vigueur, il n'est pas certain que l'on soit réellement en présence d'un contrat. Un élément du préambule du contrat va d'ailleurs dans ce sens en énonçant que l'appelante « s'engage à louer », et non « loue » ou « prend à bail ». Le fait que le début du bail nécessitait un avenant va également dans ce sens, puisque cela laisse entendre que les parties devaient passer un nouvel accord. Cela étant, la distinction entre la promesse de contracter et le contrat est surtout théorique, dans la mesure où en cas d'inexécution d'une promesse dont tous les points sont déterminés à rigueur de droit, le créancier peut agir en exécution contre le débiteur sans avoir à passer par le stade de la conclusion du contrat promis (TF 4C.68/2002 du 6 juin 2002) ; ainsi, la promesse de vente doit être traitée, en principe, à l'égal d'une vente lorsque cette dernière doit être conclue à des conditions identiques à celles stipulées dans la promesse (ATF 129 III 264). On peut toutefois concevoir qu'un précontrat peut avoir une portée propre si certains éléments essentiels ne sont pas déterminés mais seront

déterminables à l'avenir.

### **E. 10.3.3**

Qu'il s'agisse en l'espèce d'un contrat conditionnel ou d'une promesse de contracter, la situation était la suivante. L'existence même du contrat, ou l'exigibilité de ses prestations, était subordonnée à une condition, qui était l'octroi d'un permis de construire pour la transformation des locaux. Le contrat ne fixe toutefois pas de limite dans le temps à cet égard. Il convient dès lors de déterminer dans quel délai la condition suspensive devait se réaliser au regard du principe de la bonne foi. En l'occurrence, le contrat a été conclu à une date que l'instruction n'a pas permis de déterminer. Comme il est établi que sa signature a suivi un échange de courriels des 11 et 12 juin 2018, on peut estimer qu'il a été signé vers la mi-juin 2018, pour prendre effet rétroactivement au début de ce mois. Il convient également de rappeler que le 17 octobre 2017 déjà, la gérance conseillait à l'appelante, en vue d'un bail, de prendre immédiatement un architecte pour constituer le dossier de changement d'affectation des locaux, en précisant qu'il y aurait enquête publique, que le dossier irait à la Ville de [...] et au canton, et que la délivrance de l'autorisation pouvait prendre jusqu'à six mois. Il s'était écoulé huit mois environ depuis la signature du contrat lorsque l'intimée, le 8 février 2019, a imparti à l'appelante des délais au 7 mars 2019 pour qu'elle lui transmette la demande de permis de construire pour validation et au 15 mars 2019 pour le dépôt de la demande de permis de construire. A l'échéance de ce délai, il s'était écoulé neuf mois, durant lesquels aucune demande de permis n'a été déposée ni transmise à l'intimée. Or, raisonnablement et de bonne foi, l'intimée pouvait partir du principe que la demande de permis serait déposée dans un délai de quelques mois, peut-être six mois au grand maximum. Or, après huit mois, non seulement la demande de permis n'avait pas été déposée, mais l'appelante n'avait même pas communiqué à l'intimée, qui le lui avait demandé à de multiples reprises, la capacité de monobloc de ventilation, qui était nécessaire pour décider des dimensions de la gaine d'aération. Elle n'avait pas confirmé – ce qui lui avait également été demandé – que ce monobloc était conforme aux normes suisses. Elle n'avait pas davantage réalisé, comme elle l'avait promis le 14 décembre 2018, le bilan thermique des locaux qui lui avait été demandé le 19 juillet 2018. Enfin, elle n'a produit aucun plan des travaux en première instance. En définitive, les démarches entreprises depuis la signature du contrat sont peu nombreuses. Après que les délais lui aient été impartis, elle a fait savoir par son architecte le 13 février 2019 qu'elle avait trouvé une solution alternative avec laquelle les services concernés étaient d'accord. Il ne s'en est toutefois rien suivi de concret.

### **E. 10.3.4**

L'appelante fait valoir en substance que les torts seraient partagés, car les deux parties devaient élaborer un projet. Il ressort toutefois clairement des faits établis et retenus que l'appelante devait d'abord établir ses propres plans, pour qu'ensuite l'intimée puisse établir les siens, concernant le conduit d'évacuation de l'air. Or à la mi-mars 2019, l'appelante n'avait rien établi. L'appelante objecte qu'elle avait trouvé à l'époque une solution alternative qui rendait inutile le conduit d'air jusqu'au toit. Entendu comme témoin, son architecte a déclaré qu'elle était « à bout touchant » avec cette solution alternative. Comme on l'a vu, ce même architecte avait communiqué à l'intimée le 13 février 2019 que les différents services concernés étaient d'accord avec cette solution. Dans ces conditions, l'intimée n'avait pas à élaborer ses propres plans et la demande, au moins, de changement d'affectation aurait pu être déposée à bref délai. En outre, on ne saurait tenir compte de cette

prétendue solution alternative. En effet, l'architecte, selon lequel tout était prêt, n'a rien transmis à l'intimée. En n'ayant pas produit devant les premiers juges le moindre projet ou le moindre plan destiné à être soumis aux autorités administratives, l'appelante n'a pas non plus démontré son point de vue. Il faut par ailleurs souligner que dans ses conclusions tant en première qu'en deuxième instance, l'appelante demande que l'intimée soit condamnée à réaliser le conduit d'aération qui, selon cette prétendue solution alternative, aurait été inutile. Dans de telles circonstances, on ne peut que considérer que cette solution n'avait pas fait l'objet d'une réflexion aboutie.

#### **E. 10.3.5**

En définitive, il faut considérer qu'indépendamment de la mise en demeure de l'intimée, il était clair, lorsque celle-ci a déclaré se départir du contrat, que la condition suspensive ne serait pas réalisée dans le délai que, raisonnablement et de bonne foi, les parties devaient escompter. Après plus de neuf mois, la situation n'avait en rien évolué, et au mieux, le permis n'aurait pu être délivré bien plus d'un an après la conclusion du contrat. Au vu des éléments au dossier, il paraissait d'ailleurs plus probable qu'aucun permis ne soit jamais délivré. L'avènement de la condition suspensive faisait donc défaut, l'expectative de droit renforcée disparaissait et les parties se retrouvaient dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu l'acte conditionnel. En d'autres termes, le contrat cessait de produire ses effets.

#### **E. 10.3.6**

Une autre solution juridique consisterait à considérer que l'appelante était un créancier en demeure. Les relations contractuelles des parties impliquaient en effet, dans un premier temps, que l'appelante effectue les démarches nécessaires – forcément préalables, comme on l'a vu, aux démarches de l'intimée – en vue de la délivrance du permis de construire. Dès lors que l'appelante n'avait rien entrepris après huit mois et que l'on ne pouvait en l'état exiger d'elle qu'elle accepte la mise à disposition des locaux et paie le loyer, l'intimée était fondée à la mettre en demeure (demeure du débiteur), et sans aucune réponse, à se départir du contrat (art. 107 al. 2 CO).

#### **E. 10.3.7**

On notera encore que l'art. 156 CO, qui permet de considérer que la condition dont l'une des parties a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi est réalisée, n'est pas applicable au cas d'espèce. En effet, si l'intimée aurait éventuellement pu se fonder sur cette disposition pour réclamer le paiement du loyer, cette disposition ne permet pas de se départir du contrat.

#### **E. 10.3.8**

En conclusion, lorsque l'intimée a déclaré résoudre le contrat, il était clair que la condition suspensive que constituait l'octroi du permis de construire pour la transformation des locaux ne serait pas remplie dans un délai raisonnable. Le contrat – ou précontrat – cessait donc de déployer des effets sans même qu'une déclaration soit nécessaire. A cela s'ajoute que l'appelante était en demeure d'exécuter ses obligations relatives à la délivrance du permis et que l'intimée était fondée à résoudre le contrat.

#### **E. 11.1**

L'appelante fait encore valoir que de la mettre en demeure sur la base de la non-constitution de la garantie serait contraire à la bonne foi et constituerait un abus de droit, puisqu'elle

avait déposé 80'000 fr. sur un compte de l'UBS dès juin 2018, et que ses responsables étaient ignorants du droit suisse.

### **E. 11.2**

L'art. 257e CO prévoit que si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire. En réclamant des sûretés au locataire, le bailleur cherche à garantir ses prétentions pour le retard dans le paiement du loyer, pour d'éventuels dégâts à la chose louée, voire pour toute autre créance née du bail (Lachat/Stastny, op. cit., p. 433). Le locataire n'est tenu de constituer des sûretés, forme particulière de gage mobilier, que pour autant que le contrat (ou un accord séparé) le prévoit, et en fixe le montant (idem, op. cit., p. 434 et les réf. citées). En pratique, deux démarches sont possibles : soit le locataire remet le montant de la garantie au bailleur, qui le dépose en banque au nom du locataire, soit le locataire constitue lui-même la garantie auprès de la banque. Dans ce dernier cas, qui constitue la pratique la plus courante, le locataire entreprend les démarches auprès de sa banque, puis fournit au bailleur un document attestant de la constitution de la garantie et donnant toutes les précisions utiles quant au compte sur lequel les sûretés sont déposées (idem, op. cit., p. 436) Le locataire qui ne constitue pas les sûretés auxquelles il est contractuellement astreint s'expose notamment à une résolution du contrat selon l'art. 107 alinéa 2 CO, si les locaux n'ont pas encore été remis (idem, p. 435 et les réf. citées).

### **E. 11.3**

En vertu de la clause énoncée sous le titre « E. Garantie de loyer » du contrat conclu, l'appelante devait fournir une garantie locative de 75'000 fr. à la signature du contrat. Contrairement à ce qu'il en est de l'augmentation de capital, le contrat prévoyait ainsi une exécution immédiate, soit sans délai, de la constitution de d'une garantie de loyer. Alors que le 8 février 2019, l'intimée a mis l'appelante en demeure de s'exécuter pour le 28 février suivant, l'appelante ne s'est pas exécutée. Le 3 avril suivant, après que l'intimée a déclaré se départir du contrat, l'appelante, par son conseil, expliquait que la garantie n'avait pas été constituée du fait que le formulaire que [...] avait remis à l'appelante était erroné. Comme l'ont considéré avec raison les premiers juges, ce moyen est manifestement infondé. En effet, le fait d'avoir déposé 80'000 fr. sur un compte ordinaire – que l'on peut retirer en tout temps – ne constitue manifestement pas une garantie. Il est par ailleurs à la portée de chacun de constituer une garantie locative et l'appelante ne l'avait même pas constituée lors de l'ouverture d'action, se contentant d'offrir de le faire en procédure. L'appelante ne saurait invoquer son ignorance dans la mesure où elle était assistée d'un avocat et où elle avait disposé de vingt jours supplémentaires pour s'exécuter lors de la mise en demeure. Enfin, on ne peut guère reprocher à l'intimée d'avoir commis un abus de droit alors que le contrat prévoyait la constitution de la garantie en juin 2018. L'intimée était fondée, pour ce motif également, à résoudre le contrat.

### **E. 12.1**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

### **E. 12.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 16'830 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civiles du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**E. 12.3**

L'appelante devra en outre verser de pleins dépens à l'intimée, qu'il y a lieu de fixer à 15'000 fr. conformément à l'art. 7 TDC (tarifs des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6) et au regard de la difficulté de la cause.

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