

VD_GERICHTE XC11.014808 vom 20. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC11.014808

FR: VD_GERICHTE XC11.014808 du 20 novembre 2012

IT: VD_GERICHTE XC11.014808 del 20 novembre 2012

Erwägungen

E. 1.1

Le jugement attaqué ayant été rendu et communiqué après le 1er janvier 2011, les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC, RS 272), conformément à l'art. 405 al. 1 CPC. En revanche, comme la procédure de première instance était en cours lors de l'entrée en vigueur du CPC au 1er janvier 2011, elle restait régie par l'ancien droit, à savoir le Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD), conformément à l'art. 404 al. 1 CPC.

E. 1.2

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), soit celles qui mettent fin au procès au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau code de procédure civile, JT 2010 III 126). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé pourrait être donné ou l'a été effectivement. 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. 271 al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; 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, le loyer mensuel des locaux s'élève à 5'103 fr. 75. La valeur litigieuse ne saurait être inférieure à 183'735 fr. (5'103 fr. 75 x

- 12 - 36), de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision a été rendue dans le cadre d'un litige soumis aux règles du CPC-VD et de la loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981 (aLTB), abrogée par l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2011, de la loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 (RSV 173.655). Le délai d'appel est dès lors de 30 jours. L'appelante a réceptionné le jugement querellé le 22 août 2012, de sorte que l'appel a été formé en temps utile. Interjeté par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est dès formellement recevable.

E. 2.1

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC).

- 13 -

E. 2.2

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 (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, CPC commenté, n. 8 ad. art 317 CPC). En l'espèce, l'appelante produit un bordereau de pièces à l'appui de son appel. Les pièces 1 à 30 ont déjà été produites en première instance; elles ne sont dès lors pas nouvelles de sorte qu'il n'y a pas lieu de statuer sur leur recevabilité. L'appelante requiert aussi la mise en œuvre d'une expertise afin d'établir qu'elle a effectué des investissements en 2009 et 2010. Pour elle, seul ce mode de preuve permettra d'établir l'ampleur de ses investissements, dès lors que le Tribunal des baux a estimé qu'ils n'avaient pas été suffisamment prouvés par elle. Enfin, l'appelante propose l'audition des agents immobiliers qu'elle a contactés dans le cadre de sa recherche de nouveaux locaux. A cet égard, elle précise avoir été confrontée à un problème de preuve concernant la pénurie des locaux commerciaux sur l'arc lémanique. Pour l'expertise comme pour l'audition de témoins, ces offres de preuve n'ont pas été formulées en première instance par l'appelante. Ainsi, conformément aux principes exposés ci-dessus, l'appelante doit subir les conséquences de cette négligence et les offres de preuve formulées en deuxième instance doivent être déclarées irrecevables. En ce qui concerne les faits allégués qui sont postérieurs à l'audience de jugement du 30 novembre 2011, à savoir le fait que l'appelante ait continué à rechercher un nouvel

- 14 - emplacement sans désemparer, les nouveaux moyens de preuve sont admissibles. Les pièces 31 à 35 sont ainsi recevables, de même que la pièce 8 en ce qui concerne les comptes 2011 de l'appelante. L'affaire étant en état d'être jugée sur la base du dossier constitué, il ne sera cependant pas procédé à l'audition des parties ou de témoins pour instruire cet allégué supplémentaire.

E. 3

L'appelante renonce à contester la validité du congé donné par l'intimée. Elle s'en prend en revanche à l'octroi d'une seule et unique prolongation par le Tribunal des baux, ainsi qu'à la durée de cette prolongation. Elle soutient que le tribunal n'a pas pris suffisamment en considération les intérêts de la locataire, ainsi que sa situation personnelle et financière, et invoque la survenance de faits nouveaux qui démontrerait qu'elle se trouverait dans une situation très difficile si le congé devait être confirmé pour le 31 décembre 2012. Elle fait valoir que la bailleuse, ne disposant pas du permis de construire, a perdu tout intérêt audit congé et que celle-ci ne peut dès lors se prévaloir que d'arguments de confort.

E. 3.1

Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 c. 2; ATF 125 III 226 c. 4b; ATF 104 II 311, JT 1979 I 495) et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446). La loi permet deux prolongations successives, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4e éd., Zurich 2009, n. 2737, p. 403).

E. 3.1.1

Saisi d'une demande de prolongation de bail, le juge doit d'abord, vu le texte de l'art. 272 al. 1 CO, examiner s'il existe des conséquences pénibles, les éventuelles recherches de locaux de

- 15 - remplacement devant être prises en compte à ce stade. Le locataire qui s'adresse au juge pour la première fois ne peut exiger une prolongation de bail qu'à la condition d'avoir entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, savoir ne pas rester inactif ou renoncer à trouver de nouveaux locaux; toutefois, on ne peut formuler à son égard les mêmes exigences que pour celui qui a déjà bénéficié d'une prolongation (ATF 116 II 446; ATF 105 II 197 c. 3a, JT 1980 I 162; ATF 102 II 254). A défaut de réalisation de la condition de l'existence de conséquences pénibles, le juge n'a pas à procéder à la balance entre les intérêts du bailleur et du locataire et doit rejeter la demande de prolongation (CREC 27 janvier 2006/238; Commentaire-SVIT, n. 15 ad art. 272 CO, p. 693; Weber, *Basler Kommentar*, 5e éd., 2011, n. 3 ad art. 272 CO, p. 1621; contra: Lachat, op. cit., note infrapaginale n. 40, p. 771 et les réf.). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (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; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2764, p. 406).

E. 3.1.2

La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à

l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 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.

E. 3.2

L'appelante allègue être installée dans les locaux litigieux depuis plus de quinze ans. Elle soutient que le bail doit être dès lors

- 18 - considéré comme de longue durée, ce qui justifierait l'octroi d'une prolongation pleine et entière. Elle fait en outre valoir son enracinement particulier à [...], où elle s'est constitué une clientèle fidèle à cet endroit, et affirme que ses concurrents ont tous choisi ce site comme lieu adapté à leur type d'affaires particulier. L'appelante soutient par ailleurs qu'elle pouvait croire de bonne foi que son bail continuerait à être renouvelé tacitement sur un long terme, malgré sa clause initiale selon laquelle le bail se renouvellerait tacitement d'année en année, en raison du fait qu'aucun autre projet de vente, hormis celui ayant avorté peu après la conclusion du bail en 1997, n'avait été annoncé. A cet égard, elle relève encore qu'elle a effectué, après avoir fait d'importants investissements à son arrivée, de nouveaux travaux de modernisation de l'agence en 2009 et 2010. L'appelante revient également sur sa situation personnelle et financière. Elle soutient que l'agence de [...] représente plus d'un cinquième du chiffre d'affaires de l'entreprise et que si celle-ci était amenée à fermer, sa clientèle s'adresserait à des concurrents plutôt que de se déplacer sur les sites de Genève ou Fribourg, compte tenu des coûts inhérents au transport de machines lourdes. La fermeture de l'agence causerait un préjudice non négligeable à l'appelante et ferait perdre une part substantielle de sa clientèle à la société. En outre, elle fait valoir que les premiers juges n'ont pas pris suffisamment en considération ses besoins spécifiques en termes de surface et d'accès dans le cadre de l'appréciation de ses démarches et efforts pour trouver une solution de remplacement. A cet égard, elle affirme que si elle n'a pas pu apporter les preuves de ses efforts en matière de recherche de locaux, c'est que les propriétaires contactés n'avaient pas pris le temps de confirmer leur refus par écrit. Dès lors que l'on se trouve au stade de la première prolongation, les premiers juges devaient selon elle faire preuve d'indulgence. Enfin, l'appelante revient sur la situation personnelle de l'intimée et ajoute que celle-ci n'aurait pas un besoin concret des locaux litigieux dès lors que le promettant acquéreur n'aurait pas obtenu son permis de construire.

- 19 -

E. 3.3

Il est exact que l'appelante occupait les locaux litigieux depuis près de treize ans lorsque le bail a été résilié, ce qui constitue un indice d'enracinement particulier dans la Commune de [...]. Par contre, s'agissant des travaux effectués, l'appelante a indiqué dans sa contestation de résiliation de bail avoir procédé à des investissements lors de l'entrée en jouissance des locaux en 1997 pour un montant de 450'000 fr. et des rénovations entre 2008 et 2010 pour un montant de 75'000 fr. Le décompte interne qu'elle a produit n'a que peu de force probante, comme admis par les premiers juges. Au demeurant, les premiers travaux doivent nécessairement avoir été amortis, conformément à l'art. 7 du contrat de bail. Quant aux rénovations qui sont plus récentes, elles pourraient faire l'objet d'une indemnisation pour plus-value résiduelle qui rend vain tout argument tiré du non-amortissement de ces travaux. S'il est exact que l'appelante, en raison de son activité liée au transport de machines lourdes, a des besoins spécifiques en termes de surface de stockage et d'accès, elle n'a pas

établi que cela constituait un obstacle important l'empêchant de trouver des locaux de remplacement. A cet égard, elle a produit, en première instance, quelques courriels adressés à différents propriétaires et gérances sans que l'on sache quelle suite leur a été donnée. Devant l'instance d'appel, elle explique avoir vainement continué ses recherches et s'être heurtée à des difficultés voire à l'impossibilité de trouver un terrain dans la zone de Crissier ou proche de la ceinture autoroutière lausannoise, comprenant des accès facilités pour les camions et offrant de grandes surfaces. Elle produit une série de courriels par lesquels elle démontre avoir été active dans ses recherches de locaux. Or, il ressort de ces pièces que l'appelante a recherché des locaux dans la région de Bussigny, Crissier et Ecublens. Si l'on comprend que la situation actuelle, au bord de l'autoroute de contournement de Lausanne, représente un avantage certain pour l'appelante, celle-ci ne peut limiter ses recherches à une région aussi restreinte dès lors qu'elle ne saurait prétendre, par le biais d'une prolongation de bail, à faire perdurer une situation qui lui est extrêmement favorable, notamment en raison de la proximité de la concurrence. Les agences les plus proches se

- 20 - situent à Genève et à Fribourg. Nonobstant la volonté de l'appelante de maintenir une offre sur l'ensemble du territoire fédéral, rien ne la contraint à limiter ses recherches à l'ouest lausannois. Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces nouvelles que les projets concernant les locaux de Romanel et du Mont-sur-Lausanne aient eu finalement une issue négative. S'agissant de ce dernier endroit, il y a au contraire lieu de relever que les discussions précontractuelles sont très avancées. On relèvera aussi que l'appelante aura bénéficié de plus de 27 mois depuis la réception du congé pour entreprendre les démarches nécessaires. Quant à la situation économique de l'appelante, compte tenu des exercices déficitaires de l'agence de [...] pour les années 2009 et 2010, on ne saurait considérer que sa suppression créerait un préjudice non négligeable pour l'entreprise dans son ensemble. Enfin, l'argument selon lequel l'intimée n'aurait finalement pas besoin des locaux litigieux n'est étayé par aucune pièce. Pour tous ces motifs, la décision des premiers juges selon laquelle une seule et unique prolongation de bail au 31 décembre 2012 est accordée s'avère adéquate et peut être confirmée.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'086 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

- 21 -

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