

## **VD\_GERICHTE XC13.004139 vom 6. August 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-08-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC13.004139](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC13.004139)

FR: VD\_GERICHTE XC13.004139 du 6 août 2014

IT: VD\_GERICHTE XC13.004139 del 6 agosto 2014

### **Erwägungen**

#### **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).

- 11 - 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, 2e 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 1er 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.

- 12 - 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. 1er 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 1er 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,

- 13 - 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 1er 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

- 14 - 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 1er 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.

- 15 - 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 1er 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

- 16 -

### **E. 10**

décembre 1907, RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a ; Conod, La protection du locataire en matière de congés, in 15e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. p. 185, n. 54). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie selon les circonstances au moment où elle est donnée (TF 4A\_322/2007 du

### **E. 12**

novembre 2007 c. 5.2.2). Pour déterminer si une résiliation tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO, il y a lieu de procéder à une appréciation de cas en cas, eu égard à l'ensemble des circonstances, notamment à la motivation du congé et à l'historique de la relation contractuelle (Lachat, op. cit., p. 734). bb) En l'espèce, les allégations des appelants concernant l'existence de défauts dans l'isolation et le chauffage des locaux ne sont étayées par aucune preuve ; il n'est ainsi pas établi que l'intimée aurait été avisée de ces défauts, ni que les frais de chauffage auraient augmenté, leur montant s'élevant à 22'590 fr. pour l'exercice 2007-2008, à 22'583 fr. pour l'exercice 2008-2009, à 18'366 fr. pour l'exercice 2009-2010, à 21'596 fr. pour l'exercice 2010-2011 et à 27'373 fr. pour l'exercice 2011-2012. b) Les appelants soutiennent qu'en acceptant une reprise de bail avec l'ancien associé de N.\_\_\_\_\_, alors qu'à cette époque déjà il existait d'importants retards dans le paiement des loyers, l'intimée ne pouvait justifier la résiliation du bail au motif qu'elle souhaiterait relouer les locaux à un locataire dont la situation économique serait plus solide. aa) Contrairement à l'hypothèse d'un congé extraordinaire, dans le cas d'un congé ordinaire au sens de l'article 271 CO, la résiliation est présumée valable. Dès lors, le seul fait que le bailleur ait pu tolérer, pendant un certain temps, un comportement du locataire contraire au contrat ou à la loi n'exclut pas qu'il puisse résilier le bail pour ce motif si celui-ci cause une atteinte au rapport de confiance (ATF 138 III 59 c. 3).

- 17 - Le législateur a expressément renoncé à soumettre la validité du congé à l'obligation de motiver celui-ci au moment de sa communication, la loi n'imposant aucune forme à la communication du motif du congé, qui peut être écrite ou orale et intervenir en tout temps, même devant le juge. Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés, mais il peut toujours compléter sa motivation ultérieurement. Il peut invoquer plusieurs motifs à l'appui de sa résiliation, pour autant que ces motivations soient compatibles les unes avec les autres ; dans ce cas de figure, il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit validé (CPra Bail-Conod, op. cit., nn. 15, 17, 26 et 29 ad art. 271 CO). Il appartient en principe au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances de fait qui permettent de constater son caractère abusif (art. 8 CC), mais la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque et doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué (TF 4A\_629/2010 du 2 février 2011 c.3.2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491 ; ATF 120 II 105 c. 3c ; TF 4C.61/2005 du 27 mai 2005 c. 4.3.1 publié in SJ 2006 I p. 34). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF

4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1 et références citées), une résiliation fondée sur un motif qui ne constitue qu'un prétexte ou sur un faux motif, alors qu'il n'est pas possible d'établir son motif réel, étant contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59 c. 2.1 et références citées). Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation, mais rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (TF 4A\_623/2010 du 2 février 2011 c. 2.4 et les références citées). bb) En l'espèce, il n'est pas contesté que la validité du congé doit être examinée à l'aune de l'article 271 al. 1 CO. La formule officielle de résiliation ne comportait aucune indication du motif du congé, la lettre l'ayant accompagnée faisant uniquement mention de la décision de l'intimée « de ne pas reconduire, après l'échéance contractuelle du 30

- 18 - septembre 2013, les 2 baux [sic] » liant les parties. Dans sa demande du 29 janvier 2013, l'intimée a en substance invoqué la situation économique précaire des appelants, qui les a notamment conduits à chercher à remettre l'établissement et a entraîné de nombreux retards accumulés dans le paiement du loyer. Or, la réalité des difficultés financières auxquelles les appelants ont été confrontés avant la notification de résiliation de bail et auxquelles ils font encore face aujourd'hui est établie, notamment par le courrier du 16 septembre 2009 que la fiduciaire [...] SA avait adressé à l'intimée pour lui faire part du souhait des appelants de remettre le bail à un nouveau locataire solvable, ainsi que par les nombreux retards dans le paiement du loyer et des frais accessoires entre 2009 et 2012. L'intimée s'est également prévalu de l'intérêt manifesté par [...] à reprendre les locaux litigieux pour en faire un centre d'application, expliquant que la reprise de l'établissement par cette institution, qui participe à la renommée de la Ville, présenterait un intérêt évident pour elle au regard de sa mission de gestion de son patrimoine dans l'intérêt de la collectivité et des contribuables de la Commune, et permettrait de donner à l'auberge une nouvelle existence et un dynamisme retrouvé. c) Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, les premiers juges étaient fondés à considérer que la volonté exprimée par l'intimée de remettre les locaux à un nouvel exploitant à la situation économique plus solide et susceptible de redynamiser l'établissement apparaissait légitime et que l'intimée avait rendu suffisamment vraisemblable la réalité et la légitimité de ce motif, rendu encore plus concret par la production en appel de la pièce n° 305 (courrier du 20 juin 2014 de l'Ecole Hôtelière de Lausanne) par l'intimée. Par conséquent, la résiliation notifiée par l'intimée aux appelants le 21 septembre 2012 avec effet au 30 septembre 2013 n'est pas abusive et doit être confirmée. 7. A titre subsidiaire, les appelants contestent la durée de la prolongation du bail qui leur a été accordée par les premiers juges et

- 19 - concluent à une prolongation du bail d'une durée de six ans, arrivant à échéance au 30 septembre 2019. a) Selon l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (al. 1). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e) (al. 2). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa

durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 c. 3b ; Lachat, op. cit., p. 771). 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 (TF 4A\_662/2012 du 7 février 2013 c. 7.4; ATF 116 II 446). 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. 4 CC). Celui-ci doit tenir

- 20 - 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

- 21 - 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.