

VD_GERICHTE XC16.007593 vom 30. Oktober 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC16.007593

FR: VD_GERICHTE XC16.007593 du 30 octobre 2017

IT: VD_GERICHTE XC16.007593 del 30 ottobre 2017

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 22 janvier 2001, la commune de [...] a remis en location à X._____ et à [...] un salon de coiffure au rez- de-chaussée de l'immeuble sis rue V._____ (parcelle n° [...] de cette même commune), dont elle est propriétaire. Selon un avenant du 20 janvier 2011, ce bail a été repris par R._____ et par X._____, en qualité de locataires, avec effet au 1er janvier 2011.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

E. 1.2.1

La notion de décision finale au sens des art. 236 CPC et 308 al. 1 let. a CPC est identique à celle de l'art. 90 LTF (Loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110) (TF 4A_137/2013 du 7 novembre 2013 consid. 7.2 et 7.3). Selon ce dernier article, une décision est finale

- 13 - lorsqu'elle met formellement un terme à l'instance ; il s'agit d'un prononcé sur le fond ou d'une décision procédurale telle que, par exemple, un refus d'entrer en matière faute de compétence (ATF 134 I 83 consid. 3.1). Contrairement à la LTF, le CPC ne définit pas la décision partielle, par laquelle le juge statue sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause (art. 91 let. a LTF) ou rend une décision mettant fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts (art. 91 let. b LTF). La décision partielle s'assimile à une décision finale dans la mesure où elle tranche définitivement une partie du litige, pour laquelle le procès prend fin. Elle s'en distancie toutefois puisqu'elle ne met pas fin à la procédure, dès lors que l'instance perdure à raison de la partie non tranchée du litige. La décision partielle est en réalité une décision « partiellement finale » (Corboz, Commentaire de la LTF, 2e éd., Berne 2014, n. 7 ad art. 91 LTF). Elle statue définitivement sur une ou plusieurs des conclusions en cause, sans mettre totalement fin à la procédure (cas de cumul objectif et cumul subjectif d'actions). Il ne s'agit pas de plusieurs questions matérielles partielles d'une demande, mais de prétentions juridiquement distinctes « dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause » (art. 91 let. a LTF). Même si elle n'est pas mentionnée à l'art. 308 al. 1 CPC, la décision partielle, prise à des fins de « simplification du procès » au sens de l'art. 125 CPC – qui permet de limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 let. a CPC) –, est attaquable immédiatement, sous

peine de péremption du droit d'appel ou de recours, au même titre qu'une décision finale (CACI du 12 mars 2014/85 consid. la).

E. 1.2.2

En l'espèce, se fondant sur l'art. 125 let. a CPC, le Tribunal des baux a limité la procédure à deux questions : celle de savoir si les parties avaient conclu par la convention du 12 décembre 2013 (ci-après : la Convention) un contrat de bail pour un local sis rue V._____ à [...] d'une part, et celle, en cas de réponse positive à la première question, de savoir si le courrier du 29 octobre 2015 de l'appelante à l'intimée constituait un congé ordinaire ou extraordinaire, d'autre part. Il a tranché la première question par l'affirmative et la seconde par la négative.

- 14 - Ce faisant, le Tribunal des baux a tranché des conclusions de la demande, puisqu'il a admis l'existence d'un contrat de bail résiliable pour l'objet précité et que ce contrat ne l'avait pas été par le courrier du 29 octobre 2015. Cela rend sans objet les conclusions I à III de la demande du 15 février 2016, seules conclusions restantes de cette écriture. Cela conduit également au rejet de la conclusion I prise par l'appelante en première instance, dans la mesure où cette conclusion eût été recevable, et rend sans objet une partie de sa conclusion II, laissant ses autres conclusions, indépendantes, non tranchées. La décision objet de l'appel est par conséquent une décision finale partielle. La voie de l'appel est ouverte à son encontre.

E. 1.3.1

Aux termes de l'art. 308 al. 2 CPC, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 francs au moins. En se référant au dernier état des conclusions, cette disposition 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, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 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 aurait pu 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. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 137 III 389 consid.1.1).

E. 1.3.2

En l'occurrence, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.4

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est pour le surplus recevable.

- 15 - 2. L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à

cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les références citées). La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 ; TF 4A_341/2016 consid. 5.2 ; CACI 2 juillet 2015/608 consid. 2 ; CACI 1er février 2012/57 consid. 2a). 3. L'appelante conteste que la Convention puisse être assimilée à un contrat de bail s'agissant du local commercial sis rue V. _____ à [...].

E. 2

Depuis le 7 décembre 2012, G. _____ bénéficie d'un droit de superficie sur l'immeuble litigieux. Ce droit comporte notamment l'engagement de la superficiaire de démolir le bâtiment existant et d'en construire un nouveau sur cette même parcelle, comprenant dix appartements, trois commerces et six places de parc extérieures.

E. 3

Par courrier du 26 décembre 2012, X. _____ et R. _____ se sont adressées à G. _____ afin d'obtenir que le bail soit repris par R. _____ seule. Le 17 janvier 2013, G. _____ a écrit ce qui suit à R. _____ (sic) : « Nous nous référons, - Au bail-à-loyer pour locaux commerciaux signé le 22 janvier 2001 par M. [...] – bailleur et Mme X. _____ et M. [...] – locataires ; - A l'avenant /transfert de bail signé le 20 janvier 2011 par [...] SA – bailleur et Mmes X. _____ et R. _____, locataires - à la lettre cosignée par Mme X. _____ et vous-même du 26 décembre 2012, réceptionnée le 7 janvier dernier, afférente à la résiliation du bail-à-loyer par Mme X. _____, codétentrice avec vous du contrat,

- 4 - - A nos divers entretiens, notamment à la séance à l'intention des locataires tenue le 28 mars 2012 sur place, par laquelle il a été informé de l'intention de la municipalité d'attribuer à G. _____, en droit de superficie sa propriété à la rue V. _____ dans l'intention d'y reconstruire un nouveau bâtiment d'habitation subventionnée après démolition. Suite à l'acquisition de l'immeuble susmentionné par notre société le 1er décembre 2012, nous avons le plaisir de vous faire parvenir ci-joint le nouveau bail à loyer, établi par le nouveau propriétaire, pour le local commercial que vous souhaitez reprendre seule. Ce bail se fonde sur l'ancien bail qu'il annule et remplace, il est établi à l'intention des nouvelles parties (bailleur et locataire), pour une durée de 6 mois, renouvelable de 6 mois en 6 mois jusqu'à l'avis définitif de démolition. Comme G. _____ l'avait informé, - une solution de relocalisation à [...] de votre commerce, pendant la période de la construction, est en cours d'étude ; - notre société maintient son engagement de renouveler à votre intention un bail à loyer pour le local commercial dans la nouvelle construction. Nous vous remercions dès lors de bien vouloir nous faire parvenir les 2 exemplaires du nouveau bail signés aux emplacements prévus, nous vous ferons parvenir le vôtre après apposition de la signature de la gérance. ». Par courrier du 12 février 2013, R. _____ a indiqué qu'elle refusait de signer le nouveau bail dans la mesure où il péjorait sa situation par rapport au bail actuel. Elle se déclarait néanmoins disposée à en discuter. Le 25 février

2013, la prénommée a déposé une opposition au projet de construction, en indiquant en particulier que le nouveau local ne lui convenait pas et en demandant la modification du projet.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Ses éléments objectivement essentiels sont la cession de l'usage d'une chose, pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5e éd., Genève/Zurich/Bâle 2016, p. 22, n. 1624 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 70, n. 1.1). L'objet loué peut être déterminé ou

- 16 - déterminable, une location sur plans étant par exemple admise (Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 64 ad art. 253 et la référence citée). S'agissant de la durée, la loi pose la présomption réfragable selon laquelle le contrat de bail est conclu pour une durée indéterminée (art. 255 al. 3 CO). Quant au loyer, son montant doit être au moins déterminable (Bohnet/Dietschy, op. cit., n. 65 ad art. 253 CO).

E. 3.2

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. La jurisprudence a déduit de cette disposition qu'il convenait de chercher à déterminer en premier lieu la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective) et, si celle-ci n'était pas établie ou si les volontés intimes divergeaient, d'adopter la méthode d'interprétation selon le principe de la confiance (interprétation objective) (ATF 132 III 626 consid. 3.1 et les références citées, JdT 2007 I 423 ; ATF 125 III 305 consid. 2b et les références citées). Cette dernière méthode consiste à rechercher le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de l'autre, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 ; ATF 125 III 305 consid. 2b et les références citées). Les circonstances déterminantes sont ici celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs, à l'exemple du comportement adopté par les parties contractantes après qu'elles ont conclu l'accord (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 ; TF 4C.283/2002 du 6 janvier 2003 consid. 4). Subsidiairement, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle « in dubio contra stipulatorem » (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3 ; ATF 122 III 118 consid. 2a, JdT 1997 I 805 ; TF 4A_667/2016 consid. 3.2).

- 17 -

E. 3.3

A l'encontre de la qualification de contrat de bail de la Convention, l'appelante invoque en premier lieu que cette convention ne mentionne pas explicitement la cession de l'usage des locaux, ce qui signifierait selon elle qu'elle devait être réglée dans un contrat de bail encore à conclure. Par la Convention, l'appelante s'est engagée envers l'intimée à construire un salon de coiffure précisément défini (cf. infra consid. 3.4), dont le loyer serait fixé en

fonction de critères énumérés (cf. infra consid. 3.6.2), un loyer pour un autre local étant assumé pendant la durée de la construction estimée à dix-huit mois par l'appelante, l'intimée en assumant les charges et frais accessoires durant cette période. Il résulte de ces éléments que la volonté des parties, même si non explicitée expressément dans la Convention, était bien que l'appelante, après travaux, cède l'usage du salon précité à l'intimée contre un loyer. Dans le cas contraire, la référence dans une convention signée entre les parties à un futur local que l'appelante s'engageait à construire d'une part et à un loyer d'autre part ne ferait tout simplement pas de sens. Une telle interprétation de la convention litigieuse est encore appuyée par le fait que les parties étaient auparavant liées par un contrat de bail portant précisément sur un salon de coiffure, dont l'appelante avait cédé l'usage à l'intimée, et que l'appelante avait écrit à l'intimée le 17 janvier 2013, soit antérieurement à la conclusion de la Convention, qu'elle maintenait son engagement de renouveler à l'intention de l'intimée un bail à loyer pour le local commercial dans la nouvelle construction.

E. 3.4

L'appelante invoque l'absence d'accord des parties quant à l'objet du bail, respectivement soutient que cet objet n'aurait pas été suffisamment déterminé dans la Convention pour considérer que les parties s'étaient entendues sur ce point. La Convention précise que les engagements de l'appelante prennent place « dans le cadre de la démolition et nouvelle construction d'un immeuble à la rue V. _____ ». Elle décrit ensuite, dans ce contexte, l'objet dont la cession de l'usage est voulue entre les parties, soit un local

- 18 - commercial à construire pour l'exploitation d'un salon de coiffure de « 41 m2 env. selon permis de construire CAMAC [...] ». Selon l'art. 69 al. 1 RLATC (Règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ; RSV 700.11.1), dans les cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations, de transformations d'immeubles ou de changement de leur destination, la demande de permis de construire est accompagnée d'un dossier au format A4 comprenant les plans pliés au même format et, notamment, les plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étages et combles avec destination de tous les locaux et l'indication des mesures de prévention contre les incendies, étant précisé que pour les constructions de grandes dimensions ou présentant des éléments répétitifs, l'échelle du 1:200 peut être autorisée par la municipalité qui indique, le cas échéant, les parties du projet devant être établies à l'échelle du 1 :100 (ch. 2), ainsi que les plans des canalisations d'eau et d'égouts sur lesquels figureront les différents réseaux, dessinés en utilisant les symboles de la recommandation SIA n° 410, ainsi que les indications des pentes et des diamètres jusqu'au raccordement avec les canalisations principales ou, dans les cas exceptionnels, avec les installations privées, autorisées par le département en charge de la gestion des eaux (ch. 5). Aux termes de l'art. 70a RLATC, la demande mentionnera la destination de l'ouvrage de manière claire et complète en indiquant la nature de l'utilisation des locaux. Il résulte de ce qui précède que les parties, par la Convention et la pièce à laquelle elle se réfère, ont clairement défini l'objet sur lequel elles voulaient que leur rapport de bail futur porte. L'adresse du local futur ressort de la Convention ; il en va de même de sa taille et de son affectation. La localisation précise du local dans l'immeuble à construire, ainsi que sa forme, ressortent quant à elles du permis de construire CAMAC et de ses annexes, imposées par la loi, auxquels la Convention se réfère expressément. Au vu de ces éléments, force est de constater que

- 19 - les parties se sont également entendues, de manière suffisante, sur le local objet de leur futur rapport de bail.

E. 3.5

L'appelante soutient que les demandes formulées par l'intimée dans son courrier du 25 septembre 2015, soit dix-huit mois après la Convention, constitueraient des éléments subjectivement essentiels d'un hypothétique contrat de bail. Dès lors que l'intimée les a fait valoir après la conclusion de la Convention, cela montrerait qu'elle-même ne partait pas du principe que les parties s'étaient entendues sur l'objet du bail lors de la conclusion de cette convention et que ses caractéristiques essentielles devaient être précisées dans un accord ultérieur. Cette interprétation de la volonté de l'intimée n'est pas supportée par la pièce invoquée : dans ce courrier du 25 septembre 2015, l'intimée indiquait expressément être allée regarder « le nouveau local (bail à loyer à [s]on nom) », demander à quelle date elle emménagerait dans « [s]es nouveaux locaux » et soupçonner l'appelante de mettre tout en œuvre pour qu'elle quitte les lieux, afin qu'elle « rompe » le contrat. C'est dire que dans son esprit, le bail était d'ores et déjà conclu s'agissant des locaux sis rue V._____. A cela s'ajoute que l'intimée ne réclamait pas que les parties conviennent d'aménagements encore non arrêtés, mais que l'appelante respecte ce qui avait déjà été convenu auparavant, qualifiant le placement des tuyaux d'écoulement non de nouvelle exigence mais d'« erreur » de la part de l'intimée ou de ses mandataires. On ne saurait partant y voir des éléments essentiels qui n'auraient pas été convenus auparavant par les parties et qui empêcheraient de considérer la Convention comme valant contrat de bail entre celles-ci pour l'objet sis rue V._____.

E. 3.6

L'appelante invoque l'absence d'accord des parties quant au loyer.

E. 3.6.1

Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO). Le bail à loyer étant par nature un contrat à titre onéreux, le loyer est un élément nécessaire

- 20 - du contrat. Les parties peuvent convenir d'un montant de loyer qui n'est pas fixé exactement mais qui est déterminable (ATF 119 II 347 consid. 5 ; TF 4C.426/2006 consid. 2.2 ; cf. également ATF 135 III 1 consid. 2.5), par exemple en fonction d'un prix au mètre carré ou du chiffre d'affaires réalisé par le locataire (Lachat, op. cit., p. 83). A défaut d'entente sur le montant du loyer, le contrat ne vient pas à chef, même si les parties s'étaient mises d'accord sur une cession d'usage à titre onéreux (ATF 119 II 347, JdT 1994 I 609).

E. 3.6.2

Dans la Convention, les parties ont prévu le paiement d'un loyer contre la cession implicite mais claire de l'usage du salon de coiffure par l'appelante à l'intimée. Elles n'ont pas arrêté à ce moment-là le montant de ce futur loyer. La lecture de la Convention permet toutefois de comprendre qu'elles ont voulu calculer le loyer dû en fonction de plusieurs paramètres (coût de construction, taux hypothécaire et rendement), dans leur quotité à la fin des travaux. Force est ainsi de constater que les parties se sont entendues sur un loyer déterminable, ce qui est suffisant. C'est en vain que l'appelante prétend que ce loyer ne le serait pas au vu des critères choisis, puisqu'elle l'a elle-même calculé au franc près, au jour de la Convention, à titre d'illustration. Moyennant que l'appelante fournisse les bases de calcul utilisées le 12

décembre 2013 pour aboutir au montant de 250 fr. le m² ou 854 fr. par mois, il sera aisé de déterminer ce qu'il faut entendre notamment par « rendement » ou la relation entre les différents critères utilisés, éléments que l'appelante estime aujourd'hui peu clairs. L'interprétation à donner à la Convention ne serait au demeurant pas différente si l'on devait se fonder, conformément au principe de la confiance, sur le sens que son destinataire pouvait lui donner de bonne foi, le calcul concret effectué le jour de la Convention par l'appelante ne faisant que renforcer l'impression dudit destinataire que les critères proposés par cette dernière permettront de calculer précisément le loyer dû le moment venu et donc que celui-ci était déterminable. Que certaines notions de la formule proposée par l'appelante et acceptée par l'intimée puissent prêter à discussion, ce qu'invoque aujourd'hui

- 21 - l'appelante dans son écriture, n'enlève rien au raisonnement qui précède, sauf à considérer que tout contrat de bail qui prêterait seulement à interprétation ne serait pas venu à chef. Enfin, si ambiguïté il devait rester, à l'issue de l'interprétation selon le principe de la confiance, comme l'invoque l'appelante qui qualifie la formulation de la clause litigieuse de « hasardeuse », cette ambiguïté devrait être éclaircie en défaveur de cette partie, auteur de la clause, selon la règle subsidiaire d'interprétation « in dubio contra stipulatorem » (cf. supra consid. 3.2 in fine), ce qui permettrait ici encore de retenir une volonté des parties de convenir d'un loyer déterminable. L'appelante, bailleuse et future bailleuse, ne saurait en effet se prévaloir de la mauvaise rédaction d'une clause qu'elle a elle-même rédigée pour se libérer de l'engagement proposé par elle et accepté par l'intimée, sans violer le principe de la bonne foi.

E. 3.7

L'appelante fait valoir que la Convention prévoit que l'intimée pourrait se désister de « louer les futurs locaux ». Cela ne serait aucunement assimilable aux modalités de la résiliation d'un contrat de bail et donc prouverait que la Convention n'était qu'une feuille de route, définissant grossièrement les contours d'un contrat de bail. La résiliation du contrat de bail portant sur un local commercial par le locataire n'exige que la forme écrite (art. 2661 al. 1 CO). La Convention ne l'exclut pas. Elle n'en dit rien, à l'instar par ailleurs du contrat passé entre les parties le 21 juin 2013 dont l'appelante ne conteste pas la qualification de contrat de bail. Le grief tombe ainsi à faux. 4. L'appelante soutient qu'elle a manifesté sa volonté de renoncer à retenir l'intimée comme locataire par son courrier du 29 octobre 2015. Dès lors qu'un contrat de bail avait été conclu le 12 décembre 2013, ce n'était toutefois plus la question, seule restant celle de savoir si le courrier du 29 octobre 2015 devait être interprété comme une résiliation de cette relation juridique. Sur ce point, l'appelante ne formule

- 22 - aucune critique spécifique à l'encontre de l'appréciation des premiers juges. Eu égard à l'exigence de motivation posée par l'art. 311 al. 1 CPC, l'autorité d'appel n'a pas à examiner cette question (cf. supra consid. 2 in fine). Par surabondance, l'interprétation par l'autorité inférieure de la manifestation de volonté exprimée par l'appelante dans ledit courrier, selon laquelle l'intention de celle-ci n'était en aucun cas de résilier unilatéralement un contrat de bail en application des dispositions du titre VIIIe du Code des obligations, peut néanmoins être confirmée. Il résulte en effet de cet écrit que l'appelante, compte tenu de la lettre du 25 septembre 2015 de l'intimée dont elle a déduit une « connotation de rupture des rapports contractuels », soit une intention de se départir de la Convention, a déclaré « dénoncer mutuellement » cet accord et renoncer à retenir l'intimée comme locataire, ce qui démontre que, dans l'esprit de l'appelante, le contrat de bail à loyer restait encore à conclure et qu'elle écartait une offre de contracter compte tenu de la dégradation

des relations entre les parties. Cette volonté ressortait d'ailleurs déjà de son courrier du 8 octobre 2015 dans lequel elle invitait l'intimée à chercher un autre local ailleurs si les conditions du futur local ne lui plaisaient pas et, le cas échéant, à l'en avertir afin que le local soit remis à l'exploitant d'un kebab. 5.

E. 4

Le 21 juin 2013, les parties ont signé un nouveau contrat de bail portant sur les locaux du salon de coiffure. Ce contrat, qui indiquait expressément que l'immeuble était voué à une prochaine démolition, était prévu pour durer initialement du 1er janvier au 30 juin 2013. Il se renouvelait ensuite de six mois en six mois, jusqu'à avis définitif de démolition de l'immeuble.

- 5 -

E. 5

En date du 12 décembre 2013, R. _____ et J. _____ d'une part et G. _____ d'autre part ont passé la convention suivante (sic) : « CONVENTION entre Mme J. _____, Mme R. _____ (ci-après les commerçantes) et G. _____ Dans le cadre de la démolition et nouvelle construction d'un immeuble à la rue V. _____, G. _____ s'engage envers les commerçantes susmentionnées, • A construire 2 locaux commerciaux pour l'exploitation d'un kiosque tabac-journaux 39 m2 env. et un salon de coiffure respectivement 41 m2 env. selon permis de construire CAMAC [...]; • Dont le loyer sera fixé en fonction du coût de construction, du taux hypothécaire et rendement d'un immeuble en vigueur à la fin des travaux. A l'heure actuelle, il est estimé à environ fr. 250/m2 par année sans les charges soit respectivement fr. 812.- et 854.- par mois; • A payer pendant la durée de la construction, estimée à 18 mois, le loyer de 2'300.- net du local de la rue H. _____ ; • Les charges et frais accessoires de ce local étant à la charge des commerçantes ; • Au cas où les commerçantes se désisteraient de louer les futurs locaux à la rue V. _____, elles s'engagent à rembourser les loyers payés par G. _____ à la rue H. _____. • Cette convention est liée au bail-à-loyer du local rue H. _____. ».

E. 5.1

En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 312 CPC, et le jugement entrepris confirmé.

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'392 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

- 23 -

E. 6

Selon contrat de bail à loyer signé le 6 janvier 2014, G. _____ a pris en location un local commercial dans l'immeuble sis rue H. _____ à [...]. Prévu pour durer initialement du 15 janvier au 30 juin 2014, ce contrat se renouvelait de trois mois en trois mois et se résiliait moyennant le respect d'un préavis de trois mois. Le contrat autorisait expressément la sous-location du local en vue d'y exploiter un kiosque et un salon de coiffure.

- 6 - Par courrier du 17 janvier 2014, G. _____ s'est adressée en ces termes à R. _____ : « Concerne : rue V. _____ Résiliation du bail-à-loyer (...) Nous nous référons à l'objet susmentionné, notamment aux divers entretiens que nous avons eus lors de l'établissement de la convention qui nous lie. Par ces lignes, nous vous confirmons donc les propos tenus, soit : 1. Votre bail-à-loyer est résilié au 31 mars 2014, date à laquelle il faudra remettre les locaux parfaitement vides; 2. La location du nouveau local à la rue H. _____ en vigueur depuis le 15 janvier 2014, l'obligation d'y déménager dans les meilleurs délais mais au plus tard au 31 mars 2014. Par ailleurs, vous avez reçu 1 clé d'accès à ce local depuis le 16 janvier 2014. 3. Selon encore nos divers entretiens et conformément à votre choix préalable, la répartition des locaux de la rue H. _____ a été fixée de la manière suivante : • vitrine et local Ouest, Mme R. _____ – coiffure ; • vitrine et local Est, Mme J. _____ - kiosque et local porte avec cylindre ; • le WC, local cuisine (évier inox) sont des locaux communs ; • un décompte de la surface et volume occupés vous parviendra prochainement, ainsi que la répartition proportionnelle des charges. ».

E. 7

En date du 25 septembre 2015, R. _____ a adressé à G. _____ un courrier dans lequel elle se plaignait notamment d'avoir été harcelée, menacée et injuriée par des administrateurs de cette dernière. Elle y relevait également ce qui suit (sic) : « (...) j'ai été regarder le nouveau local (bail à loyer à mon nom), de façon totalement détendue, puisque c'est vous-même qui me l'avez proposé. Il en est sortit de cette visite une grande erreur de votre part par rapport au placement initial des 2 bacs de lavage. En effet, vous avez placé des tuyaux d'écoulement à côté de la fenêtre (vers la porte d'entrée) dans un espace prévu pour le service d'onglerie et de la caisse. Lors de nos diverses entrevues, vous m'avez informé que je devais et à mes frais tirer des tuyaux pour les bacs depuis les

- 7 - toilettes afin de les placer à côté du sanitaire et non à la vue des passants (on ne met jamais les bacs à la vue du public car les clients aiment la discrétion). De plus, votre initiative de les mettre à cet endroit m'enlève tout un plan de travail, donc réduit encore mon salon et par conséquent je vais perdre des clients et de l'argent !!!! (...) Par conséquent, je vous somme de m'informer dans les 5 jours ouvrables, sur les points suivants : QUAND EST-CE QUE JE VAIS EMMENAGER DANS MES NOUVEAUX LOCAUX ? QUELLES SONT LES CONDITIONS ? DANS QUEL ETAT SERA LE LOCAL ? QUI VA REPARER L'ERREUR DES TUYAUX D'ECOULEMENTS ? Je dois récupérer un local en bonne et due forme, efficace et opérationnel comme le précédant, sans avoir à faire des travaux ou perdre de l'argent. Votre comportement laisse à penser que vous mettez tout en ouvre pour que je quitte les lieux, afin que je rompe le contrat qui nous lie et ce en vue que vous récupériez les mois de loyers que vous avez payé depuis mars 2014 (puisque vous m'avez fait signer un avenant au bail à loyer (menaces), que soit : je signe, sois je part !!!). ».

G. _____ lui a répondu notamment en ces termes le 8 octobre 2015 : « 3. ...appel au bureau pour modifier les plans du local coiffeuse : 31. Nous vous rappelons pour la bonne règle que les plans des locaux ont été soumis deux fois aux futurs locataires commerciaux; 32. une première fois sans mobilier et une 2e fois avec mobilier pour démonstration de l'occupation. Après ces consultations les plans ont été mis à l'enquête publique. Nous exécutons l'ouvrage conformément aux plans du permis de construire; 33. Vous oubliez de dire dans votre lettre l'autre partie de l'information donnée sur place ce jour là : • vous avez un nouveau compagnon et associé, qui est spécialiste en onglerie et que vous souhaitez avoir un local avec une surface complémentaire; • nous vous avons répondu que c'est

impossible dans l'immeuble en construction, que la zone de lavage est déjà fixée et enfin, que vous pouvez rester sur la surface actuelle du commerce de la rue H. _____ en prenant la surface actuelle du kiosque occupée par J. _____ et vous mettre d'accord sur le loyer avec Mme [...]. 4. ...de notre dernier entretien téléphonique :

- 8 - Suite à vos différents appels téléphoniques à la gérance, il vous a été demandé de contacter directement le bureau d'architectes. Nous vous avons donc contacté par téléphone et après explication que le plan des installations sanitaires ne peuvent être changés au bon vouloir d'un locataire, surtout : • que nous sommes dans un chantier en cours de réalisation, phase finale; • on ne peut pas tenir compte aujourd'hui que vous souhaitez un coin onglerie parce que vous avez un nouvel associé; • que G. _____ a le devoir de faire un local louable quel que soit le type de locataire; (...) 5. ...date probable d'entrée des locataires : 51. Nous vous avons déjà communiqué qu'une date probable pour les deux commerces (partie l'immeuble) serait probablement fin décembre 2015 et cela compte tenu que nous avons dû faire des travaux préparatoires qui ont retardé le chantier de 4 mois; 52. vous avez répondu que cela vous convient très bien (sic); 53. les finitions du local sont les mêmes que prévues dès le départ du projet: • sol en carrelage grès; • murs en béton apparent traité avec hydrofuge; • murs en crépi, murs carrelage grès (WC); • surfaces des fenêtres, triple verres et bois-métal • plafond lattage en bois alternatif béton. 54. ...correction "erreur": il n'y a pas d'erreur comme vous dites et nous n'acceptons pas le caprice d'un locataire parce qu'il a de nouvelles prestations et changé l'organisation de ses activités; Après consultation du MO [maître de l'ouvrage] nous pouvons confirmer que si les conditions du futur local ne vous plaisent pas vous pouvez chercher un autre local ailleurs après remboursement de la location du local que vous utilisez à la rue H. _____. Nous vous prions donc de nous avertir immédiatement afin de changer d'affectation et mettre à la place le Kebab à la place de la coiffeuse. ».

E. 8

Par courrier du 16 octobre 2015, DAS Protection Juridique SA, consultée par R. _____, a écrit à G. _____ pour lui proposer une rencontre.

E. 9

Le 29 octobre 2015, G. _____ a écrit ce qui suit à R. _____ : « Nous nous référons à votre correspondance du 25 septembre 2015 et à la lettre du bureau d'architecture du 08.10.2015 qui répond en partie.

- 9 - Votre lettre du 25.09.2015 de par le ton, attitude envers le propriétaire, voire accusations calomnieuses, immiscions dans la gestion de la propriété, etc. a une connotation de rupture des rapports contractuels. Dans ce contexte nous ne voyons vraiment pas comment continuer d'une manière saine nos relations de propriétaire et futur locataire. Compte tenu de ce qui précède, nous vous annonçons que nous renonçons à vous retenir comme locataire-commercial et que nous dénonçons mutuellement la convention du 12 décembre 2013 que nous citons ci-dessous : (...) Afin de trouver une solution à l'amiable sans reconnaissance contractuelle, nous serions d'accord de : 1. renoncer à récupérer les loyers en vigueur payés à [...] pour la partie du local qui vous concerne depuis janvier 2014 à janvier 2015 (...) 2. mettre fin au contrat de location de G. _____ auprès de [...] ; 3. dégager le local occupé par Mme J. _____ pour la même date, de sorte que vous repreniez le bail à loyer sur l'ensemble du local rue H. _____ et ainsi compter avec 70 m2 vous permettant de créer votre espace supplémentaire d'onglerie. Vous voudrez bien

confirmer votre accord en nous retournant copie de la présente lettre dument signée et datée. » G. _____ a indiqué, lors de l'audience de jugement tenue par le Tribunal des baux le 17 août 2016, avoir voulu, par ce courrier, mettre un terme avec effet immédiat à la relation liant les parties, au motif que R. _____ n'était plus d'accord avec les conditions de location et que les rapports entre les parties étaient devenus trop mauvais.

E. 10

Le 12 novembre 2015, R. _____ a saisi le Président du Tribunal des baux (ci-après : le Président) d'une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles, qu'elle a complétée le 20 novembre 2015. Le Président a donné partiellement suite à ces requêtes par deux ordonnances de mesures superprovisionnelles, rendues respectivement les 13 et 20 novembre 2015.

- 10 - Par ordonnance de mesures provisionnelles du 15 janvier 2016, le Président a fait interdiction à G. _____, par ses organes et ses représentants, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 du Code pénal en cas d'insoumission à une décision de l'autorité, de louer ou de mettre à disposition d'un tiers, de quelque manière que ce soit, tout ou partie des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue V. _____ à [...], correspondant à l'espace désigné par les termes « coiffeuse : 41.4 m² » sur le plan annexé à l'ordonnance (I), a imparti à R. _____ un délai au 15 février 2016 pour saisir le Tribunal des baux d'une action au fond tendant à valider les mesures provisionnelles, sous peine de caducité de celles-ci (II), a révoqué l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 13 novembre 2015 (III), ainsi que celle du 20 novembre 2015 dans la mesure excédant le chiffre I ci-dessus (IV), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 1'450 fr. et prélevés sur les avances fournies par R. _____, seraient assumés par moitié par chacune des parties (V), que G. _____ devait payer à R. _____ la somme de 725 fr. à titre de remboursement des avances que celle-ci a fournies (VI) et que les dépens étaient compensés (VII), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII) et a déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel (IX).

E. 11

a) Par demande adressée au Tribunal des baux le 15 février 2016, R. _____ a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre G. _____ : « Principalement I. Le congé signifié à R. _____ par G. _____ en date du 29 octobre 2015 est nul. Subsidiairement II. Le congé signifié à R. _____ par G. _____ en date du 29 octobre 2015 est annulé. Plus Subsidiairement III. Une prolongation de bail maximale de six ans est octroyée à R. _____ pour les locaux sis rue V. _____, à [...]. En tout état de cause

- 11 - IV. Ordre est donné à G. _____ de mettre à disposition de R. _____ les locaux sis rue V. _____, à [...], objet du bail conclu entre les parties, dès l'achèvement des travaux entrepris, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'article 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité. V. Dire que faute d'exécution de la conclusion V dès jugement définitif et exécutoire, G. _____ sera condamnée, sur simple requête de R. _____, à une amende d'ordre de CHF 1'000.- (mille francs) pour chaque jour d'inexécution. ». Le 14 avril 2015, la demanderesse a retiré les conclusions IV et V prises au pied de la demande précitée. b) Par décision du 12 mai 2016, le Président a limité la procédure aux questions de savoir si les parties avaient conclu un bail le

E. 12

décembre 2013 et, le cas échéant, si le courrier adressé par G._____ à R._____ le 29 octobre 2015 constituait un congé (ordinaire ou extraordinaire) au sens du titre VII (recte : VIII) du Code des obligations. c) G._____ a déposé des déterminations le 28 juin 2016, au pied desquelles elle a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions reconventionnelles suivantes : « I. la convention entre les deux commerçants et G._____ n'est pas un bail à loyer; II. G._____ n'a aucune obligation de contracter un bail-à-loyer avec Mme R._____, ni de l'indemniser; III. Mme R._____ doit quitter immédiatement le local qu'elle occupe à la rue H._____; IV. les engagements de la convention prennent fin avec la disponibilité des locaux de la nouvelle construction sis rue V._____, soit le 31 mars 2016; V. les loyers dus à [...] depuis cette date pour les locaux de la rue H._____ doivent être supportés par les actuels occupants dès le 1er avril 2016 et jusqu'à évacuation des locaux. ». d) Le Tribunal des baux a tenu une audience le 17 août 2016, lors de laquelle les témoins [...], et [...] (tous deux membres du conseil communal de [...]), [...] (syndique de ladite commune) et [...]

- 12 - (copropriétaire de l'immeuble sis rue H._____) ont été entendus. Les deux membres du conseil communal et la syndique de [...] ont exposé que l'idée était de conserver la situation existante avant la démolition de l'immeuble une fois celui-ci reconstruit, notamment en maintenant en place les commerçants, précisant que c'était par ailleurs dans cette idée que la commune de [...] était intervenue comme intermédiaire dans les discussions menées entre G._____ et les commerçants, notamment R._____. La copropriétaire a également indiqué qu'elle avait entendu que les occupantes des locaux provisoires de la rue H._____ avaient reçu des garanties selon lesquelles elles pourraient réintégrer le nouvel immeuble de la rue V._____. e) Le dispositif du jugement a été adressé aux parties le 19 août 2016 et la motivation en a été requise par G._____ le 23 août suivant. En droit : 1.

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