

# VD\_GERICHTE XC21.013487 vom 18. August 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-08-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC21.013487](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC21.013487)

FR: VD\_GERICHTE XC21.013487 du 18 août 2023

IT: VD\_GERICHTE XC21.013487 del 18 agosto 2023

## Erwägungen

### E. 3.1

L'appelant se prévaut tout d'abord d'une constatation inexacte des faits.

#### E. 3.1.1

; TF 4A\_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 4.1). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 ; TF 4A\_247/2021 du 4 mai 2022 consid. 3.1.1 ; TF 4A\_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 4.1). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation

- 15 - d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1 ; sur le tout : TF 4A\_247/2021 du 4 mai 2022 consid. 3.1.2).

### E. 3.2

Il relève que le contenu du courrier du 14 février 2021 n'a pas été retranscrit en totalité, en particulier s'agissant de la phrase suivante : « Conscient qu'il s'agit d'une période sombre pour la restauration, mon client se devait néanmoins de vous notifier cette résiliation avant la fin du mois de janvier 2021, afin que le bail ne se renouvelle pas pour une

- 13 - nouvelle période de cinq ans. ». L'appelant relève à cet égard, après avoir rappelé que l'exercice d'un droit sans ménagement peut constituer un abus de droit et rendre un congé annulable, qu'il ne pouvait pas attendre davantage même si la résiliation tombait mal en raison de la période de fermetures forcées des restaurants durant la pandémie de Covid-19. Dans la mesure toutefois où les premiers juges n'ont pas annulé le congé au motif que la résiliation aurait été donnée sans ménagement (ce qui ne sera pas non plus retenu ci-après [cf. infra consid. 4]), l'on ne discerne pas en quoi le complément de l'état de fait par l'ajout

de cette phrase du courrier du 14 février 2021 serait nécessaire. Partant, il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait sur ce point.

### **E. 3.3**

L'appelant critique ensuite l'utilisation de l'adverbe « toutefois » employé dans le cadre de la retranscription de ses propres déclarations et de celles du témoin F.\_\_\_\_\_, ce qui laisserait supposer une contradiction entre celles-ci. Dès lors que les déclarations de l'appelant et celles du témoin précité revêtent une grande importance dans l'appréciation du motif réel de congé (cf. infra consid. 4), le jugement a été complété afin d'y ajouter la retranscription exacte, et non seulement résumée, desdites déclarations (cf. supra Let.C/ch.8).

### **E. 3.4**

L'appelant se plaint encore de l'adverbe « néanmoins » employé par les premiers juges dans les phrases suivantes : « Le défendeur a précisé avoir les fonds propres nécessaires afin d'effectuer les travaux dont il a estimé le coût total à un montant entre 350 000 et 400 000 francs. Néanmoins, il n'a entrepris aucune démarche afin d'obtenir des crédits bancaires pour lesdits travaux. ». Il convient à cet égard de s'en remettre simplement aux déclarations précises de l'appelant retranscrites dans les faits complétés dans le présent arrêt (cf. supra Let.C/ch.8), à savoir : « Je n'ai pas encore entrepris de démarches pour obtenir des crédits bancaires. (...). Je dispose de fonds propres pour les travaux envisagés. J'estime l'investissement total entre 350 000 et 400 000 francs. ». Il apparaît ainsi que si l'appelant a effectivement mentionné la question des crédits bancaires et expliqué ensuite qu'il

- 14 - disposait « de » fonds propres pour les travaux, cela ne signifie pas pour autant que ceux-ci couvraient la totalité des fonds nécessaires, ce qui est d'ailleurs contredit par son propos relatif aux crédits bancaires. Contrairement à ce qu'affirme l'appelant, l'on ne peut pas retenir des déclarations ci-dessus que l'appelant n'aurait pas besoin d'un crédit bancaire pour mener à bien son projet de reprise.

### **E. 4.1**

L'appelant conteste que le congé soit abusif au sens des art. 271 et 271a CO. Il critique toute l'argumentation déployée par les premiers juges à cet égard.

#### **E. 4.1.1.1**

Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 ; sur le tout : TF 4A\_247/2021 du 4 mai 2022 consid.

#### **E. 4.1.1.2**

Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention

qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances ; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (TF 4A\_254/2015 du 15 juillet 2015 consid. 2.2). Selon l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, la résiliation est également annulable lorsqu'elle intervient dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire ou de conciliation relative au bail, si le bailleur a alors conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. L'art. 271a al. 2 CO étend l'application de cette règle au cas où le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu

- 16 - avec le bailleur, en dehors d'une procédure judiciaire ou de conciliation, sur une prétention relative au bail. L'annulation du congé suppose que dans les trois années qui l'ont précédé, les parties se soient trouvées en litige et qu'elles aient abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur. L'annulation est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (ATF 130 III 563 consid. 2.1 ; TF 4A\_254/2015 du 15 juillet 2015 consid. 2.3). D'après l'art. 271a al. 3 let. a CO, le congé signifié durant la période de protection de trois ans est néanmoins valable s'il est motivé par le besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux loués. Selon la jurisprudence, ce besoin ne suppose pas une situation de contrainte ni un état de nécessité, mais il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse pas exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage des locaux remis à bail. Son besoin doit être sérieux, concret et actuel. L'urgence doit être évaluée non seulement dans le temps mais encore en fonction de son degré (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 ; ATF 118 II 50 consid. 3c et d ; TF 4A\_254/2015 du 15 juillet 2015 consid. 2.4). Plus précisément, le besoin du bailleur doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés. Un motif simulé, invoqué abusivement, n'est évidemment pas suffisant (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2 et les arrêts cités ; TF 4A\_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 5.3.1). S'agissant de locaux commerciaux, la personne physique ne peut justifier d'un besoin propre que si elle a la volonté de reprendre elle-même l'exploitation d'un commerce dans les locaux, à ses risques et profits, les modalités selon lesquelles elle entend le faire étant sans importance ; à propos de l'exploitation d'un bar-discothèque par l'acquéreur, il a été jugé qu'il importait peu que celui-ci doive engager du personnel à cet effet, y compris un gérant (avec patente) pour exploiter l'établissement, pourvu qu'il le fasse à ses propres risques et profits (TF 4A\_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.3.1 et 3.3.3). Le juge décide si le nouveau propriétaire a un

- 17 - besoin propre en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier au moment de la résiliation (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2.3). En outre, la jurisprudence sur le besoin propre et urgent impose que le besoin soit immédiat, c'est-à-dire susceptible de se concrétiser immédiatement ou à plus ou moins brève échéance en fonction de l'échéance contractuelle du bail, réel, ce qui ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité, mais nécessite que le motif invoqué ne soit pas simulé ou invoqué abusivement, enfin le besoin doit être actuel, en ce sens qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 ; TF 4A\_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 5.3.2.1). Le juge apprécie librement, au regard des principes du droit et de l'équité déterminants selon l'art. 4 CC, si le congé répond au besoin urgent du

bailleur ou de ses proches parents ou alliés (ATF 118 II 50 consid. 4).

#### **E. 4.1.1.3**

Outre le cas spécifique de l'art. 271a al. 3 let. a CO, le Tribunal fédéral considère de manière générale que le congé ordinaire peut être donné par le bailleur pour pouvoir utiliser lui-même l'habitation ou les locaux commerciaux, sauf s'il s'avère incompatible avec les règles de la bonne foi (TF 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4 ; TF 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3). Selon la Haute Cour, le besoin du bailleur ou de ses proches d'occuper eux-mêmes les locaux se rapproche beaucoup de la notion de besoin propre et urgent que l'on trouve aux art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO (ATF 142 III 336 consid. 5.2.1). Lorsqu'il s'agit d'examiner si la résiliation ordinaire signifiée par le bailleur viole les règles de la bonne foi, on peut dès lors appliquer les principes dégagés par la jurisprudence dans ces trois contextes sur la notion de besoin propre et urgent (TF 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4).

#### **E. 4.1.1.4**

En matière de résiliation ordinaire, le motif de la résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fautive est

- 18 - un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités ; TF 4A\_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.1.2). Pour décider de la validité d'un congé ordinaire, il faut donc en premier lieu connaître le motif réel de ce congé. Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b ; TF 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3 ; TF 4A\_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3). Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités ; TF 4A\_247/2021 du 4 mai 2022 consid. 3.1.3). La motivation peut en principe encore être indiquée devant le tribunal de première instance (ATF 138 III 59 consid. 2.3). Il appartient en principe au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (ATF 135 III 112 consid. 4.1 ; ATF 120 II 105 consid. 3c ; TF 4A\_247/2021 du 4 mai 2022 consid. 3.1.4). Par exception à la règle générale sur le fardeau de la preuve, l'art. 271a al. 2 CO pose une présomption du caractère abusif du congé lorsque le bailleur résilie dans les trois ans suivant un arrangement hors procédure entre les parties. Il suffit dans ce cas que le locataire prouve par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur à la suite d'un désaccord sur une prétention relevant du bail (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 980, n. 5.6.6). Cette présomption peut être renversée par le bailleur, qui peut notamment apporter la preuve d'un besoin propre et urgent à reprendre les locaux (cas de l'art. 271a al. 3 let. a CO).

- 19 -

#### **E. 4.2**

En l'espèce, il convient d'abord d'examiner si le congé doit être présumé abusif pour le motif de l'art. 271a al. 2 CO, à savoir parce qu'il est donné dans les trois ans qui suivent un arrangement hors procédure entre les parties. Le 17 juin 2020, l'intimé a adressé un courrier à l'appelant dans lequel il contestait certains postes du décompte de charges 2018- 2019, à savoir le poste relatif aux installations électriques pour un montant de 861 fr. 60 et le poste « surveillance » pour un montant de 1'436 francs. Il a également indiqué ne plus vouloir s'acquitter des frais liés aux caméras de surveillance dans la mesure où elles ne lui étaient pas utiles. Enfin, il s'est plaint de l'utilisation de ses places de parc par les clients du bar. Le 22 juillet suivant, l'intimé a versé à l'appelant un montant relatif au décompte de frais litigieux, sur lequel a été déduite la somme relative aux installations électriques. L'intimé a ainsi apporté la preuve, par ces deux pièces, que les parties avaient été en litige sur le montant du solde des frais accessoires 2018-2019 et qu'elles avaient trouvé un arrangement par le règlement d'un montant moindre que celui qui avait été initialement réclamé par le bailleur. Le congé étant intervenu quelques mois seulement après ledit arrangement, la protection de trois ans découlant de l'art. 271a al. 2 CO est applicable, de sorte que le congé est présumé abusif. Il appartient dès lors au bailleur de renverser cette présomption, en apportant la preuve d'un besoin propre et urgent (art. 271a al. 3 let. a CO), ce besoin correspondant d'ailleurs au motif de congé invoqué par ses soins. Il faut encore relever que, même si la protection de l'art. 271a al. 2 CO ne devait pas s'appliquer, la jurisprudence développée à l'appui de l'art. 271a al. 3 let. a CO s'appliquerait de la même manière, l'appelant ayant motivé la résiliation par sa volonté de reprendre l'exploitation du restaurant et le Tribunal fédéral appliquant par analogie les principes développés dans le cadre de cette disposition (cf. TF 4A\_198/2016 rappelé ci-dessus).

- 20 -

### **E. 4.3**

Il convient dès lors d'examiner si le besoin de l'appelant est propre, immédiat, réel et actuel et, dans ce cadre, déterminer s'il ne s'agit pas d'un motif simulé ou invoqué abusivement. Les premiers juges ont à cet égard relevé les éléments suivants :

#### **E. 4.3.1**

Ils ont d'abord constaté que le congé avait été donné sans aucune explication ; ce n'était qu'en réponse au courrier de l'intimé du 13 janvier 2021 que le conseil de l'appelant avait mentionné la volonté de ce dernier de reprendre lui-même l'exploitation du restaurant. L'appelant argue que la jurisprudence du Tribunal fédéral autorise le bailleur à motiver le congé ultérieurement, durant la procédure de première instance seulement. Il convient cependant de relever que, si le Tribunal fédéral admet certes que la motivation puisse avoir lieu après la notification de la résiliation, même durant la procédure de première instance (cf. ATF 143 III 344 consid. 5.3 ; ATF 125 III 231 consid. 4b), il rappelle aussi qu'une allégation tardive peut constituer un indice en défaveur de l'auteur du congé ou avoir une conséquence sur les frais (cf. ATF 138 III 59 consid. 2.3). Ainsi, on ne saurait reprocher aux premiers juges d'avoir tenu compte du fait que la motivation n'était pas intervenue à l'appui du congé, mais seulement ultérieurement et par le biais du conseil de l'appelant, pour apprécier la réalité du besoin propre de l'appelant.

#### **E. 4.3.2**

Les premiers juges ont ensuite constaté que l'appelant est né en 1965 et aurait 63 ans si le bail devait être prolongé de six ans comme le permet la loi. L'appelant oppose qu'il n'y a pas

d'âge pour mener une telle activité, sa mère ayant elle-même exploité le motel jusqu'à 87 ans. Cette circonstance n'est effectivement pas à elle seule déterminante. Mais il s'agit à nouveau d'un élément, parmi d'autres, à prendre en compte dans l'appréciation du caractère réel et actuel du besoin du bailleur de reprendre les locaux. Or, il s'agirait non pas de continuer l'exploitation d'une affaire, mais de mener à bien un nouveau projet, ce qui nécessite plus de motivation, d'énergie et d'investissement. A cet égard, l'âge joue indéniablement un rôle.

- 21 -

#### **E. 4.3.3**

Les premiers juges ont constaté que l'appelant avait obtenu sa patente en 2011 déjà, soit plus de neuf ans avant de résilier le contrat de bail litigieux. L'appelant oppose à cet argument qu'il a exercé jusqu'en 2020 une activité de commerce et de réparation de motos. Comme l'ont relevé les premiers juges, l'obtention de la patente plus de neuf ans avant la résiliation constitue un élément à prendre en compte dans le cadre de la réalité du besoin propre et immédiat du projet de reprise des locaux. A cet égard, il y a lieu de relever que le bail litigieux a couru pour une période initiale du 1er février 2007 au 1er février 2012, puis a été reconduit tacitement deux fois, jusqu'au 1er février 2017, puis jusqu'au 1er février 2022. Depuis l'obtention de sa patente, l'appelant avait donc déjà eu deux occasions de résilier pour reprendre lui-même l'exploitation du restaurant.

#### **E. 4.3.4**

Les premiers juges ont encore relevé que quelques mois seulement avant la résiliation, l'appelant envisageait d'autres options que la reprise, en particulier la vente du complexe. L'appelant argue qu'il avait spontanément évoqué l'offre d'achat de X. \_\_\_\_\_ et l'expertise de V. \_\_\_\_\_ à la suite des rumeurs de reprises par un tiers exposées lors de l'audience par le témoin W. \_\_\_\_\_ qui avait indiqué qu'il avait « entendu dire qu'il y aurait un nouveau restaurateur » à la place de l'intimé. Il n'y aurait pas de raison de remettre en doute l'affirmation de l'appelant à l'audience selon laquelle « aujourd'hui, j'ai changé d'avis et si quelqu'un m'offre la valeur estimée, je ne vendrai pas mon bien ». Il faut d'abord relever que dite affirmation est intervenue le 4 novembre 2021, soit près d'une année après la résiliation, ce qui ne permet pas de déterminer la position de l'appelant sur le sujet au moment de résilier en décembre 2020. Comme l'ont relevé les premiers juges, l'expertise date de l'été 2020, soit quelques mois seulement avant le congé, ce qui constitue un élément à prendre en compte s'agissant du besoin réel et actuel de l'appelant à reprendre les locaux. Il est constant que l'appelant a envisagé l'option de vendre tout le complexe, puisqu'il a mandaté un expert à cette fin, visant à déterminer la valeur du bien. Cet élément permet par ailleurs d'écarter la réalité des propos tenus par le témoin F. \_\_\_\_\_ selon lesquels l'appelant aurait fait une promesse à sa mère

- 22 - de reprendre lui-même l'exploitation du restaurant. A tout le moins cette circonstance démontre-t-elle que, si promesse il y a eu, l'appelant ne s'y sentait en tout cas pas tenu. La proximité temporelle entre l'offre d'achat, respectivement l'expertise, et la résiliation du contrat est un élément important qui tend à démontrer l'absence de besoin propre et actuel de l'appelant à reprendre possession des locaux.

#### **E. 4.3.5**

Les premiers juges ont enfin constaté que l'appelant n'avait produit aucune pièce en lien avec la reprise de l'exploitation, celui-ci n'ayant, de son propre aveu, entrepris aucune démarche pour connaître le montant des investissements nécessaires à la réalisation de son projet ou pour obtenir des crédits bancaires et n'ayant pas établi de business plan. Les premiers juges ont considéré que l'appelant n'avait, au moment de donner congé, aucun projet concret puisqu'il ignorait tout des infrastructures, coûts, délais et démarches nécessaires à sa réalisation et qu'il n'avait encore rien entrepris. Ils en ont déduit que le motif avancé, si tant est qu'il ne soit pas qu'un prétexte, ne répondait à aucun intérêt objectif sérieux et digne de protection. Sur ce point, l'appelant objecte les arguments suivants : les premiers juges confondraient les exigences du congé-rénovations avec celle du besoin propre ; il ne s'agit pas non plus d'un congé donné en vue d'un changement d'affectation, celui-ci ne nécessitant dans tous les cas pas non plus de projet concret ; aucun élément ne permettrait de douter de la véracité du motif invoqué à l'appui du congé, qui n'avait pas varié ; le bailleur est libre de résilier le bail pour utiliser lui-même les locaux, de sorte que la résiliation litigieuse devrait être validée. Contrairement à ce que soutient l'appelant, les premiers juges ont correctement examiné, au regard de la jurisprudence relative au besoin propre et urgent, si le projet de l'appelant était propre, immédiat et actuel, ou au contraire simulé. En l'occurrence, les différents éléments mis en avant par les premiers juges permettent de douter fortement de la nécessité pour l'appelant de reprendre l'exploitation du restaurant. Aux éléments rappelés ci-dessus, on ajoutera que l'appelant a mis un terme à son activité de commerce et réparation de motos en été 2020, alors qu'il

- 23 - savait que la reprise du restaurant ne pourrait se faire au plus tôt qu'en février 2022, date d'échéance du bail résilié, ce sans compter la durée des travaux de transformation nécessaires à la réalisation d'un restaurant à l'américaine des années 60. Cela signifie que, d'un point de vue économique, l'exploitation des locaux n'est pas nécessaire à l'appelant, et, par ailleurs, que celui-ci n'a pas mis un terme à son activité de commerce et de réparation de motos pour se consacrer à celle de la reprise du restaurant, puisqu'il n'a entrepris aucune démarche à ce sujet. Quant aux déclarations du témoin F.\_\_\_\_\_ relatives à la discussion du projet de reprise par l'appelant, force est de relever une contradiction temporelle : le témoin a indiqué que la discussion se serait tenue en 2020 ; or il a aussi expliqué que l'appelant lui avait précisé que « cela prendrait sûrement du temps car l'affaire allait passer devant un juge » ; la procédure litigieuse a toutefois débuté par le dépôt d'une requête de conciliation en date du 13 janvier 2021. L'appelant ne connaissait pas, avant cette date, l'existence de la procédure en cours. Temporellement, il n'est dès lors pas prouvé que la discussion relatée par le témoin ait eu lieu en 2020 comme il l'affirme ou en 2021, comme le sous-entend la remarque liée à l'existence d'une procédure judiciaire.

#### **E. 4.3.6**

En définitive, il faut retenir que la présomption du caractère abusif du congé n'a pas été renversée par la preuve d'un besoin propre et urgent de l'appelant à reprendre l'exploitation du restaurant. L'appelant n'a pas de tel besoin à utiliser les locaux : il n'a en particulier entrepris aucune démarche pour préparer cette prétendue activité, il était intéressé à la vente de l'ensemble du complexe hôtelier quelques mois seulement avant la notification du congé, il a volontairement mis un terme à son activité de commerce et de réparation de motos deux ans avant la possibilité de reprise, étant relevé qu'il exploite le motel situé sur le complexe litigieux et développe donc toujours une activité commerciale, à laquelle s'ajoutent les recettes de loyers du restaurant et du bar dudit complexe. Il apparaît ainsi que le motif tiré

de la volonté de reprendre l'exploitation du restaurant est simulé, ce qui ne saurait être protégé au regard des art. 271 s. CO.

- 24 - Les premiers juges n'ont donc pas violé ces dispositions en prononçant l'annulation de la résiliation litigieuse.

### **E. 5.1**

L'appelant conteste, à titre subsidiaire, la répartition des frais judiciaires de première instance, le président ayant mis l'entier des frais judiciaires à sa charge, dès lors que toutes ses conclusions avaient été rejetées. Il soutient que l'intimé n'a obtenu que partiellement gain de cause, dans la mesure où il concluait principalement à la nullité du congé et que cette conclusion a été rejetée. De plus, il a échoué à démontrer un congé de représailles. Aucun des arguments soutenus par l'intimé n'ayant été retenu par les premiers juges, lesquels avaient annulé le congé en se fondant sur une motivation différente, une répartition des frais à raison d'un tiers à la charge de l'intimé et de deux tiers à la charge de l'appelant serait justifiée.

### **E. 5.2**

Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Cette disposition suppose une répartition des frais judiciaires et des dépens en fonction de l'issue du litige comparée avec les conclusions prises par chacune des parties (TF 5A\_457/2022 du 11 novembre 2022 consid. 3.5 ; TF 4A\_226/2013 du 7 octobre 2013 consid. 6.2). Le poids accordé aux conclusions tranchées, peut, de cas en cas, être apprécié selon différents critères, par exemple selon leur importance respective dans le litige (TF 5A\_5/2019 du 4 juin 2019 consid. 3.3.1). Au vu de la diversité des critères, il n'y a pas qu'une seule solution qui soit conforme au droit fédéral (TF 4A\_511/2015 du 9 décembre 2015 consid. 2.2). Il résulte des termes « sort de la cause » utilisés à l'art. 106 al. 2 CPC que, dans la répartition des frais, le juge peut notamment prendre en considération l'importance de chaque conclusion dans le litige, de même que le fait qu'une partie a obtenu gain de cause sur une question de principe (TF 5A\_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1). C'est selon l'ensemble des circonstances du cas concret que l'on doit décider si une partie obtient gain de cause en tout ou partie et, en

- 25 - cas de gain partiel, comment les frais doivent être répartis (TF 5A\_197/2017 du 21 juillet 2017 consid. 1.3.2).

### **E. 5.3**

En l'espèce, l'intimé a conclu principalement à la nullité du congé, subsidiairement à son annulation, plus subsidiairement à la prolongation du bail et à l'octroi de dommages-intérêts. La conclusion subsidiaire en annulation du congé a été admise par les premiers juges. L'intimé a donc obtenu gain de cause sur la question de la validité du congé, peu importe que le résultat soit l'annulation (conclusion subsidiaire) et non la nullité (conclusion principale). Il est à cet égard cohérent de conclure prioritairement au constat de la nullité du congé et subsidiairement à son annulation, puisqu'un congé nul est affecté dans son essence même et ne peut donc pas être annulé. Rien ne peut être reproché aux premiers juges s'agissant de la répartition des frais, de sorte que l'appelant doit être condamné à la prise en charge de la totalité de ceux-ci.

### **E. 6.1**

L'appelant conteste encore la quotité des dépens octroyés en première instance. D'après lui, la note d'honoraires du 13 janvier 2022 de l'avocat de l'intimé est critiquable sur d'autres points encore que ceux relevés par les premiers juges, à savoir les « Opérations après jugement » et les postes facturés à un tarif horaire de 350 fr. (« 9 Mémos à M. Veuthey » et « 4 Vacations »). En définitive, l'appelant devrait verser à l'intimé la somme de 3'000 fr. à titre de dépens réduits.

#### **E. 6.2**

Les premiers juges ont accordés à l'intimé des dépens de 11'550 fr., en s'appuyant sur la fourchette prévue par l'art. 5 TDC, entre 6'000 et 13'000 fr., et sur la note d'honoraires du 13 janvier 2022 produite par le mandataire de l'intimé. Ils ont retranché de celle-ci les opérations concernant la procédure de conciliation, par application de l'art. 113 al. 1 CPC.

- 26 -

#### **E. 6.3**

La liste d'opérations produite par l'avocat de l'intimé mentionne un total final avec TVA de 22'039 fr. 10, soit de 39 heures et 12 minutes au tarif-horaire de 350 fr. / heure, plus 279 fr. 30 de frais et débours et 103 fr. 80 de photocopies. Les premiers juges ont réduit ce montant à 11'550 francs. Il convient de relever à cet égard que, contrairement à ce qui a été retenu, les opérations menées durant la procédure de conciliation doivent être comptabilisées dans le montant des dépens, compte tenu de la jurisprudence du Tribunal fédéral développée à l'ATF 141 III 20 consid. 5. Ainsi, même si l'on devait suivre l'appelant quant à l'impossibilité de tenir compte des opérations après jugement et des mémos et vacations au tarif-horaire de 350 fr., la réduction des dépens serait de toute manière compensée par l'augmentation de ceux-ci liée à la procédure de conciliation (opérations antérieures au 24 mars 2021, non prises en compte par les premiers juges), à savoir au total 7 heures 40 minutes, au tarif-horaire de 350 francs. Globalement, le montant accordé à titre de dépens se situe dans la fourchette du tarif et correspond à un nombre d'heures convenable si l'on tient compte notamment du nombre d'audiences (1 audience de conciliation et 3 audiences au fond). Il convient dès lors de confirmer le montant de 11'550 fr. alloué par les premiers juges à titre de dépens de première instance.

#### **E. 7.1**

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé.

#### **E. 7.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'170 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ;

- 27 - BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.